

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 16C/65/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3815202229  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 10. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Schromová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2018:3815202229.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Jarmilou Schromovou v právnej veci žalobcu: Mesto Prievidza, IČO 318 442 proti žalovanej: I.T.E.S.A., s.r.o. so sídlom Jánošíkova 1301/24, Bojnice, IČO 36 331 511, zast. Advokátskou kanceláriou ŠKODLER & PARTNERS, s.r.o, so sídlom Dobšinského 12, Bratislava, IČO 47 238 232, o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy, takto

### rozhodol:

- I. Žalobu zamieťa.
- II. Žalovanej priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

ECLI:SK:OSPD:2016:3815202229.7

1. Žalobca sa podanou žalobou doručenou súdu 18.2.2015 domáhal proti žalovanej určenia neplatnosti nájomnej zmluvy č. 08/2008 z 30.5.2008 ako i zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010, ako i vydania predbežného opatrenia, ktorým navrhol, aby súd uložil žalovanému zdržať sa nakladania so svojimi právami vyplývajúcimi zo zmluvných vzťahov v súvislosti s pozemkom parc. č. XXXX/X v k. ú. F., ako i realizácie ďalšej výstavby na predmetnom pozemku s odôvodnením, že Mesto Prievidza sa začiatkom roka 2005 začalo intenzívnejšie zaoberať riešením bytovej situácie obyvateľov mesta, na základe čoho mestské zastupiteľstvo dňa 22.2.2005 prijalo uznesenie č. 57/05, ktorým bola uložená povinnosť spracovať tzv. Informačné memorandum na výstavbu bytov v meste Prievidza. Zo strany mesta boli poskytnuté pozemky na výstavbu bytových domov formou nájmu za symbolické nájomné po celú dobu výstavby až do prevodu vlastníctva bytov a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom pod bytovým domom budúcim záujemcom. Na základe toho bol primátor mesta Prievidza uznesením mestského zastupiteľstva /ďalej len MsZ/ z 23.8.2005 splnomocnený ďalej rokovať s investormi vo veci výstavby bytov na území Mesta Prievidza. Záujem o takúto výstavbu prejavila i spoločnosť NORT Slovakia, s.r.o. so sídlom v Bojniciach, ktorá uzavrela s Mestom Prievidza ako oprávneným zmluvu o spolupráci v zmysle § 269 ods. 2 Obch. zákonníka, ktorej účelom bolo zabezpečiť spoluprácu strán pri výstavbe bytov, išlo o stavby Bytové domy Prievidza ulica P. J. Q. a ulica J. F., pričom žalobca sa v uvedenej zmluve zaviazal uvedenému investorovi poskytnúť

pozemok na výstavbu do nájmu za symbolické nájomné. K uvedenej zmluve bol uzavretý dodatok č. 1 z 21.8.2008, v ktorom sa uvedené zmluvné strany dohodli na I. etape výstavby troch bytových domov A, B, C. Na základe uvedenej zmluvy o spolupráci medzi uvedenými zmluvnými stranami bola 30.5.2008 uzavretá nájomná zmluva č. 08/2008, ktorou zmluvou žalobca ako prenajímateľ prenajal časť svojej nehnuteľnosti o výmere 18.347 m<sup>2</sup> z pozemku parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúcej sa v lokalite N., zapísanej na LV č. X v k.ú. F., spoločnosti A. X., s.r.o. ako nájomcovi za účelom výstavby 8 bytových domov. V článku II uvedenej zmluvy je uvedené, že poskytnutie pozemku na výstavbu bytových domov bolo schválené uznesením MsZ v Prievidzi č. 350/07 dňa 30.10.2007, a že podmienky výstavby boli vymedzené v zmluve o spolupráci z 2.10.2006. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú do ukončenia výstavby resp. kolaudácie stavby s tým, že sa nájom skončí uplynutím tejto doby. Výška nájomného bola dojednaná vo výške 1,- Sk za celú dobu nájmu. V súvislosti s uvedenou nájomnou zmluvou bola následne uzavretá Zmluva o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010 medzi spoločnosťou NORT Slovakia, s.r.o. ako postupujúcim nájomcom a spoločnosťou I.T.E.S.A. s.r.o. ako nastupujúcim nájomcom - postupníkom a ďalšou zmluvnou stranou bolo tiež Mesto Prievidza, teda žalobca, ako prenajímateľ z nájomnej zmluvy č. 8/2008 z 30.5.2008. Predmetom postúpenia na základe tejto zmluvy bolo postúpenie všetkých práv a povinností a záväzkov plynúcich z nájomnej zmluvy na nastupujúceho nájomcu postupníka - žalovaného. Žalobca ďalej uviedol, že základom zmluvných vzťahov medzi Mestom Prievidza a obchodnými spoločnosťami NORT Slovakia, s.r.o. a žalovaným bola zmluva o spolupráci z 2.10.2006, kde v jej článku IV nie je povedané, akým spôsobom a na čie náklady bude zabezpečené vybudovanie inžinierskych sietí po päť domov, rovnako bez spôsobu realizácie a jej financovania. Opakom boli záväzky spoločnosti NORT Slovakia, s.r.o. upravené v časti B uvedeného článku, kde sa konštatovalo vybudovanie stavby na jej náklady, zabezpečenie vypracovania projektovej dokumentácie tiež na jej vlastné náklady. Na základe uvedeného žalobca konštatoval, že obsah predmetnej zmluvy napriek tomu, že je zrozumiteľný, nie je určitý, teda je nejednoznačný a tým je neurčitý i vecný obsah, konkrétne dojednané záväzky zmluvných strán, na základe čoho je uvedený článok neplatný v zmysle § 37 ods. 1 Obč. zákonníka, keďže neexistuje platná dohoda o plnení záväzkov, ich spôsobe a financovaní. Vychádzajúc z absolútnej neplatnosti zmluvy o spolupráci z 2.10.2006 zastáva názor, že je absolútne neplatný i dodatok č. 1 z 21.8.2008 a zmluva o postúpení práv a prevzatí záväzkov z 9.11.2009. Ďalej žalobca poukázal na skutočnosť, že uznesením č. 299/05 MsZ v Prievidzi bol primátor mesta splnomocnený rokovať s investormi vo veci výstavby bytov na území mesta, pričom vzhľadom na závažnosť danej problematiky a následných dojednaniach zmluvných vzťahov sa dá vyvodzovať, že jednotlivé zmluvy o spolupráci pri realizácii výstavby bytových domov mali byť predmetom rokovania a schvaľovania MsZ podľa ustanovení zákona o majetku obcí, čo sa však v danom prípade nestalo a zastupiteľstvo ani neudelilo primátorovi mesta splnomocnenie na ich uzatvorenie, preto vzhľadom na absenciu schvaľovacieho uznesenia MsZ o nakladaní s majetkom mesta, resp. splnomocňovacieho uznesenia na podpisovanie zmlúv pre primátora mesta, uvedené skutočnosti sú ďalším dôvodom absolútnej neplatnosti vyššie uvedených zmlúv. Žalobca uviedol, že na základe absencie uznesenia MsZ o schválení lokality Mesta Prievidza pre výstavbu spoločnosti NORT Slovakia, s.r.o. a absenciu uznesenia o prípadnom splnomocnení primátora mesta na podpis predmetnej nájomnej zmluvy je nájomná zmluva č. 08/2008 z 30.5.2008 v celom rozsahu neplatná. Ďalej uviedol, že v článku VI ods. 1 písm. a/ Zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010 došlo k zmene predmetu nájmu, a to tak, že pôvodný rozsah výmery parc. č. XXXX/X o veľkosti XX.XXX m<sup>2</sup> sa zmenil na výmeru 17.267 m<sup>2</sup>. Poukázal na to, že v čase uzatvárania uvedenej zmluvy dňa 22.11.2010 už bol v platnosti Zákon o majetku obcí, novelizovaný Zákonom č. 258/2009 Z.z., ktorý s účinnosťou od 1.7.2009 zakotvil zásadnú zmenu pri nakladaní s majetkom mesta, a to doplnením § 9a/, ktorého odsek 9 stanovuje, že pri prenechaní majetku obce do nájmu, je obec povinná primerane uplatniť ustanovenia ods. 1 až 3, 5 až 7 § 9a/, z čoho ďalej vyplýva, že aj schválenie nájmu podľa § 9a/ podlieha ustanoveniu § 9 ods. 2, to znamená schváleniu obecného zastupiteľstva s tým, že v opačnom prípade je právny úkon súvisiaci s takýmto nakladaním s majetkom mesta neplatný. Mestské zastupiteľstvo nájom, ktorý je predmetom zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov neschválilo, a preto je i táto zmluva neplatná. Ďalej poukázal na to, že účelom nájmu podľa nájomnej zmluvy z roku 2008 bola výstavba 8 bytových domov označených ako stavba Bytové domy Prievidza ul. P. J. Q., ul. J. F., pričom zmluvou o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z roku 2010 tak, ako to vyplýva z jej článku VI bod 1 písm. a/ sa článok II ods. 1 nájomnej zmluvy nahradil znením tak, že pozemok sa prenajíma za účelom výstavby druhej etapy stavby Bytové domy Prievidza ul. P.J. Q., ul. J. F. - polyfunkčný bytový dom, ktorého súčasťou sú aj objekty Kaviareň a múzeum D.. Zmenené ustanovenie uvedenej zmluvy je zmätočné, nezrozumiteľné a jeho dojednaním v samotnej podstate došlo ku zmene článku II zmluvy o spolupráci z 2.10.2006 v znení jej dodatku č. 1 z 21.8.2008. Uvedené znenie písma

b/ nasvedčuje tomu, že sa mala dojednať druhá etapa stavby, ktorá sa mala nazvať Polyfunkčný bytový dom, ktorého súčasťou sú aj objekty Kaviareň, múzeum D., pričom sa tak malo stať formou dodatku č. 2 k pôvodnej zmluve o spolupráci, a nie zmenou ustanovenia článku II nájomnej zmluvy, pretože podľa článku II zmluvy o postúpení práv a záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy predmetom postúpenia boli len práva, povinnosti a záväzky plynúce z nájomnej zmluvy z 30.5.2008. Právny úkon spočívajúci v dojednaní zmeny účelu nájmu znamenal obídienie samotného zmyslu pôvodnej zmluvy o spolupráci a podľa názoru žalobcu spôsobil aj neplatnosť predmetu postúpenia zo zmluvy o postúpení práv a záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy. Ďalším rozporom v obsahu zmlúv je tá skutočnosť, že zmena účelu nájmu dojednaná v uvedenom článku VI zmluvy o postúpení práv a záväzkov z roku 2010, týkajúca sa druhej etapy stavby bytové domy F. ul. P.J. Q., ul. J. F., polyfunkčný bytový dom, ktorého súčasťou sú aj objekty Kaviareň, múzeum D. bola dojednaná až uzavretím tejto zmluvy dňa 22.11.2010, pričom už v článku I preambuly ods. 2 Zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov zo zmluvy o spolupráci, ktorá bola uzatvorená 9.11.2009 sa hovorí, že NORT Slovakia, s.r.o. ako postupca postúpil spoločnosti I.T.E.S.A s.r.o. ako postupníkovi výstavbu druhej etapy predmetnej stavby. Z uvedeného je možné urobiť záver, že ide o absolútny časový nesúlad uzavretia zmlúv v nadväznosti na dojednanie ich obsahu, čo má za následok aj vecný nesúlad spočívajúci v rozsahu a obsahu postúpenia. Nastal teda právny stav, kedy došlo k zmene predmetu nájmu, v dôsledku čoho nájomná zmluva nekorešponduje so zmluvou o spolupráci. Uvedené postupy medzi postupcom a postupníkom boli v rozpore s ustanovením § 532 Obč. zákonníka, podľa ktorého sa obsah záväzku prevzatím dlhu nemení, čiže dochádza iba k zmene subjektu na dlžníckej strane bez vplyvu na obsah záväzku, čo v tomto prípade dodržané nebolo. Preto s poukazom na uvedené žalobca navrhol podanej žalobe v celom rozsahu vyhovieť.

2. Žalovaná s podanou žalobou nesúhlasila. Poukázala na to, že znenie zmluvy o spolupráci z 2.10.2006 pripravoval žalobca, pričom i keď sa jednalo o rámcovú zmluvu, boli v nej podľa žalovanej dohodnuté konkrétne práva a povinnosti účastníkov a povinnosti Mesta Prievidza vyplývajúce z tejto zmluvy sú určité, čo vyhlásilo Mesto Prievidza i v článku V bod 1 uvedenej zmluvy. V tej súvislosti v dodatku č. 1 k zmluve o spolupráci z 21.8.2008, boli účastníkmi podrobnejšie dohodnuté niektoré práva a povinnosti týkajúce sa inžinierskych sietí a pripojenia. Nestotožnila sa s názorom, že v prípade sporu účastníkov nie je možné neurčitosť niektorých ustanovení zmluvy o spolupráci, preklenúť použitím interpretačných pravidiel ustanovených v § 266 Obch. zákonníka a v danom prípade je možné bez problémov aplikovať ustanovenie § 266 ods. 2 ods. 3 Obch. zákonníka. V súvislosti s namietaním neplatnosti zmluvy o postúpení práv a záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy žalovaná uviedla, že v čase zníženia rozsahu výmery o viac ako 1000 m<sup>2</sup> a v časti spresnenia účelu nájmu, nešlo o takú zmenu pôvodnej zmluvy, na ktorú by štatutár mesta potreboval osobitné schválenie MsZ. Nešlo o rozhodnutie, ktorým sa menili podmienky v časti určenia výšky nájmu, preto uplatnenie § 9a ods. 9 Zákona č. 258/2009 Z.z. účinného od 1.7.2009 nie je na mieste. Žalovaná považuje predmetnú žalobu za nedôvodnú a účelovú a zo strany žalobcu vedenú v úmysle poškodiť žalovanú z dôvodu, že žalovaná uspela v spore o návrhu na vydanie územného rozhodnutia, v ktorom Mesto Prievidza ako príslušný stavebný úrad zamietlo návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby Bytový dom na ulici L. X. na parc. č. XXXX/X v k. ú. F., ktoré konanie priamo súvisí s predmetnými zmluvami, ktoré vytvárajú právny rámec na umiestnenie stavby. Žalovaná namietla, že žalobca neodôvodnil naliehavý právny záujem na určení neplatnosti predmetných zmlúv v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. .

3. Súd o návrhu žalobcu na vydanie predbežného opatrenia rozhodol uznesením č. 16C 65/2015-79 z 9.4.2015 tak, že návrh na nariadenia predbežného opatrenia v celom rozsahu zamietol z dôvodov tam uvedených. Uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 5.5.2015.

4. Žalobca v priebehu konania uviedol, že MsZ Prievidza vôbec neschválilo výstavbu bytových domov v F. na ul. Q. a F. / ktoré boli v zmysle VZN Prievidza č. 101/2009 o určení názvu premenované na názov ul. L. X./ pre spoločnosť NORT Slovakia, s.r.o., pričom postup mesta v prípade iných subjektov bol jasný a zrozumiteľný v tom, že to malo schváliť MsZ, čo bol zaužívaný postup.

5. Žalovaná v priebehu konania namietla, že 19.7.2013 bola žiadosť žalovanej o vydanie územného rozhodnutia zamietnutá, voči čomu sa žalovaná odvolala, pričom rozhodnutím OÚ Trenčín z 20.12.2013 bolo rozhodnutie Mesta Prievidza ako stavebného úradu zrušené a vrátené späť na konanie. V decembri 2014 bol žalobca ako vlastník predmetného pozemku odkázaný v územnom konaní, aby svoju občiansko-právnu námietku, a to spochybnenie súhlasu vlastníka pozemkov na umiestnenie stavby, riešil súdnou cestou a následne bolo rozhodnutím stavebného úradu z 25.2.2015 konanie prerušené

do právoplatného rozhodnutia súdu v tomto konaní. Uviedol, že žalobca robí všetko pre to, aby nebolo žiadosti žalovanej vyhovie, čo potvrdzuje i tá skutočnosť, že až v júni 2014 po prvýkrát v stanovisku Mesta Prievidza k novému územnému konaniu žalobca uviedol zmienku o neplatnosti napadnutých zmlúv, a to napriek tomu, že všetky zmluvy pripravoval žalobca. Zo strany žalobcu podľa žalovanej ide o výkon práva, ktorý je v príkrom rozpore s poctivým obchodným stykom, ktorý výkon práva v zmysle § 265 Obch. zákonníka nepoužíva právnu ochranu. Poukázala na to, že do roku 2014 počas uplynulých 8 rokov išlo o nesporné trvanie zmluvných vzťahov medzi zmluvnými stranami tohto sporu. Uviedla, že žalovanej v prípade nerealizovanej druhej etapy výstavby vznikne škoda, pričom je odhodlaná domáhať sa jej náhrady súdnou cestou.

6. Súd vo veci samej rozhodol rozsudkom sp. zn. 16C 65/2015 - 174 z 19.12.2016 tak, že určil, že nájomná zmluva č. 08/2008 z 30.5.2008 uzavretá medzi prenajímateľom Mesto Prievidza a nájomcom Nort Slovakia, s.r.o. Bojnice a zmluva o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010 uzavretá medzi prenajímateľom Mesto Prievidza a postupcom Nort Slovakia, s.r.o. Bojnice a postupníkom I.T.E.S.A., s.r.o. sú v celom rozsahu neplatné a zároveň žalobcovi priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Tunajší súd vo svojom rozhodnutí 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. 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. XXX/XX 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. Tunajší súd ďalej v odôvodnení uviedol, 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 prevzatí 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.

7. Proti citovanému rozhodnutiu tunajšieho súdu podala odvolanie žalovaná v písomnom podaní z 30.12.2016. O podanom odvolaní žalovanej rozhodol Krajský súd v Trenčíne uznesením sp. zn. 19Co 64/2017 - 231 zo dňa 31.1.2018, ktorým rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Krajský súd vo svojom rozhodnutí uviedol, že 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 prenájom 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. V preskúmvanej 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. V preskúmvanom 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. 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 (taktu zmenenej) nájomnej zmluvy a zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov irelevantné. Krajský súd vyslovil právny názor, že 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. Pokiaľ je platnosť zmluvy jednou zo zmluvných strán spochybnená, je daný naliehavý právny záujem na určovacej žalobe vtedy, ak neistota 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. Keďže 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 a 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 s tým, že 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).

8. Žalobca po rozhodnutí Krajského súdu v Trenčíne oznámil súdu, že nemá návrhy na doplnenie dokazovania, v priebehu konania navrhol doplniť dokazovanie o výsluch svedkyne, spolukonateľky

strany žalovanej spoločnosti I.T.E.S.A. Ing. N. W. na okolnosti objasňujúce celý proces prípravy a uzavierania jednotlivých zmlúv na úrovni mesta, na skutočnosti okolo postúpenia práv a záväzkov zo spoločnosti Nort Slovakia na žalovanú a proces realizácie výstavby bytových domov, ktorý nebol taký ako bol vykreslený žalovanou, bezproblémový. Žalobca zotrval na názore, že zmluva o spolupráci z roku 2006 je od začiatku absolútne neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu neurčitosti. V tej súvislosti poukázal na rozsudok Okresného súdu Prievidza sp. zn. 14Cb 54/2012 z 5.11.2012. Ďalej uviedol, že medzi zmluvnými stranami absentovala dohoda o výstavbe prvej etapy troch bytových domov, t.j. absentuje predmet záväzkového vzťahu, čo má za následok aj neplatnosť zmluvy o postúpení práv a záväzkov z 9.11.2009, keďže chýba predmet postúpenia. Ďalej poukázal na to, že uvedená zmluva o postúpení práv a záväzkov z 9.11.2009 bola uzavretá podľa § 524 až 532 Občianskeho zákonníka, čo je zmätočné a nesprávne, keďže § 524 pojednáva o postúpení pohľadávky, kde dochádza ku zmene veriteľa, ktorý postupuje pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka, pričom § 531 pojednáva o prevzatí dlhu v súvislosti s čím je nevyhnutný súhlas veriteľa a je to opačná situácia ako pri postúpení pohľadávky, keďže ide o zmenu na strane dlžníka. Súhlas veriteľa je pri prevzatí dlhu jednostranným právnym úkonom, veriteľ nie je stranou zmluvy a absencia súhlasu znamená, že právne účinky zmluvy dlžníkovi nenastanú. Trval na predložení listu zo strany žalovanej z 15.10.2009 v súvislosti so zmluvou z 22.11.2010 o postúpení práv a záväzkov a zmene nájomnej zmluvy, ktoré postúpenie považuje za neplatné. Uviedol, že uvedená zmluva z 22.11.2010 je neplatná z dôvodov, ktoré uviedli už pri zmluve o postúpení práv a záväzkov zmluvou z roku 2009. Postúpenie sa im tiež javí ako duplicitné, keďže sa v zmluve postupuje to, čo už bolo postúpené zmluvou z roku 2009 a zmluvná strana Nort Slovakia, s.r.o. podpísaná v zmluve žalovanou už nemohla byť zmluvnou stranou. Poukázal na to, že od 1.7.2009 platila nová právna úprava Zákona o obecnom zriadení, v ktorom § 9a pojednáva o použití primeranosti postupu pri nájme s majetkom mesta ako pri prevodoch vlastníctva. V danom prípade prenechanie majetku mesta do nájmu znamenalo stratu s dispozíciou a výkonom vlastníckeho práva, keďže realizácia bytových domov de facto znamenala vecné bremeno trvalého charakteru a nenávratnosť vlastníckeho práva v časti pozemkov, ktoré boli bytovými domami postihnuté a prevedené do vlastníctva vlastníkov bytov a nebytových zariadení v nich. V tej súvislosti poukázal i na § 7 Zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, podľa ktorého orgány, obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej obyvateľov. V súvislosti s § 9a poukázal na neprimeranosť výšky nájomného za prenechanie pozemkov do nájmu vzhľadom na verejný charakter vykonaného úkonu. V tej súvislosti tiež poukázal na skutočnosť, že žalovaná nedodrжала zmluvu o spolupráci v znení dodatku č. 1 týkajúcu sa termínov realizácie dohodnutých bytových domov, a to termín dokončenia výstavby stanovený stavebným povolením u bytového domu B a C a už vôbec nie dodržanie podnikateľského zámeru zo záväzkového vzťahu uzavretého s mestom pokiaľ ide o realizáciu tretieho bytového domu A. územné rozhodnutie, stavebné povolenie boli vydané v roku 2008. Podľa stavebného povolenia výstavba mala byť zrealizovaná najneskôr do 30.12.2010. Žalobca po vykonanom dokazovaní navrhol podanej žalobe vyhovieť. Uviedol, že zmluvné vzťahy so žalovanou boli založené s rozpore so zákonom, v rozpore s verejným záujmom, a preto sú neplatné. Žiadal priznať náhradu trov konania za zaplatený súdny poplatok.

9. Žalovaná po rozhodnutí Krajského súdu v Trenčíne v ďalšom konaní navrhla doplniť dokazovanie len výsluchom svedka Ing. Arch. H. W., konateľa spoločnosti A-tyt, architektonický ateliér, s.r.o., ktorá zastupovala žalovanú v konaní o vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby bytového domu na ul. L. Stančeka, Prievidza. Žalovaná namietala, že predmetom konania nie je posúdenie neplatnosti zmlúv o spolupráci z roku 2006 a zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov z roku 2009. Poukázala na to, že krajský súd vo svojom rozhodnutí uviedol, že zmluva z 22.11.2010, ktorou došlo k zmene nájomnej zmluvy, vzhľadom na druhú etapu výstavby bytových domov, je dostatočne určitá a z tohto pohľadu platná. Čo sa týka tvrdení žalobcu ohľadom neprimeranej výšky nájomného poukázal na uznesenie mestského zastupiteľstva v Prievidzi z 22.2.2015 č. 57/05, ktorým bolo schválené zverejnenie výzvy pre potencionálnych investorov, záujemcov o výstavbu bytov na území Mesta Prievidza, v ktorom bolo schválené, že pozemok investorovi prenajme za cenu 1,- Sk, poskytne súčinnosť pri územnom a stavebnom konaní, zabezpečí vybudovanie inžinierskych sietí infraštruktúry po päť domov po dohode s investorom, zabezpečí vybudovanie prístupových komunikácií a poskytne súčinnosť pri odpredaji bytov. Ďalej uviedla, že dodržiavanie alebo nedodržiavanie zmluvných podmienok nemôže spôsobiť neplatnosť právneho úkonu, na to slúžia zmluvné sankcie. Navrhla, aby súd vykonanie ďalšieho dôkazu výsluchom svedkyne pani N. W. nepripustil, a to s poukazom na zásadu koncentrácie súdneho konania a z dôvodu, že jej výpoveď neprispieje k objasneniu podstatných náležitostí tohto sporu. Žalovaná po vykonanom dokazovaní uviedla, že vyvolaním tohto sporu vznikol dôvod na prerušenie územného

konania, počas ktorého nevznikajú žalobcovi v rámci preneseného výkonu štátnej správy prietahy v konaní a nedochádza tak z jeho strany k nečinnosti. Žalobca tým, že účelovo spochybnil užívacie právo žalovanej k pozemkom, na ktorých sa mala uskutočniť druhá etapa výstavby, súčasne tým spochybnil aj užívacie právo žalovanej k pozemkom, na ktorých sa zrealizovala prvá etapa výstavby, čo je absurdné, keďže prvá etapa výstavby bola úspešne ukončená, byty boli skolaudované a pozemky pod stavbou boli žalobcom prevedené do vlastníctva vlastníkov bytov. Napadnuté zmluvy nemajú žiadne právne vady, čo potvrdzuje aj tá skutočnosť, že na ich základe bola úspešne zrealizovaná prvá etapa výstavby. Zo strany žalobcu sa jedná o výkon práva, ktorý je v príkrom rozpore so zásadami poctivého obchodného styku, ktorý v zmysle ustanovenia § 265 Obchodného zákonníka nepožíva právnu ochranu. Preto navrhol žalobu zamietnuť a priznať náhradu trov konania.

10. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalovanej, svedkov bývalého primátora Mesta Prievidza G. W., H. W., listinnými dôkazmi pripojenými v spise 16C 65/2015, a to výpismi z OR sporových strán, uzneseniami MsZ č. 57/05, 299/05, informačným memorandom Mesta Prievidza, zmluvou o spolupráci z 2.10.2006, dodatkom č. 1 z 21.8.2008, zmluvou o postúpení práv a prevzatí záväzkov z 9.11.2009, nájomnou zmluvou č. 08/08 z 30.5.2008, výpisom z uznesenia MsZ č. 350/07, zmluvou o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010, rozhodnutím OU Trenčín z 20.12.2013, stanoviskom OU Trenčín k sťažnosti z 12.12.2014, stanoviskom Mesta Prievidza z 3.12.2012, záväzným stanoviskom Mesta Prievidza z 12.2.2013, žiadosťou Mesta Prievidza z 29.4.2013, rozhodnutím Mesta Prievidza z 19.7.2013, rozhodnutím OÚ Trenčín z 20.12.2013, stanoviskom Mesta Prievidza z 17.2.2014, oznámením Mesta Prievidza z 11.3.2014 o začatí územného konania, stanoviskom Mesta Prievidza z 17.6.2014, rozhodnutím Mesta Prievidza z 23.12.2014, rozhodnutím Mesta Prievidza z 25.2.2015, internou smernicou č. 20-zásadami hospodárenia s majetkom mesta z č.l. 125 až 135 spisu, internou smernicou č. 26-pravidlami pre prenájom majetku Mesta Prievidza z č.l. 136 až 141 spisu, výpismi z uznesení MsZ č. 171/06, 350/07, výpisom zo zápisnice z rokovania MsZ z 30.10.2007, záznamami zo zasadnutia dislokačnej komisie z obdobia február 2007 až november 2008, listinnými dôkazmi zo spisu 14Cb 54/2012, a to zmluvou o spolupráci z 5.12.2008, rozsudkom tun. súdu a KS TN v konaní 14Cb 54/2012 a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

11. Zo zmluvy o spolupráci z 2.10.2006 / č.l. 40/ mal súd preukázané, že medzi spoločnosťou NORT Slovakia, s.r.o. ako povinným a žalobcom ako oprávneným bola uzavretá uvedená zmluva o spolupráci v zmysle § 269 ods. 2 Obch. zákonníka, pričom účelom zmluvy v zmysle článku II bolo zabezpečiť spoluprácu strán pri výstavbe bytov, stavby Bytové domy F. ul. P. J. Q., ul. J. F., ktorej investorom a stavebníkom je povinný. V zmysle článku III zmluvy predmetom zmluvy bol záväzok povinného, že za podmienok dohodnutých v tejto zmluve vybuduje na svoje náklady stavbu Bytové domy Prievidza, ul. P. J. Q., ul. J. F., ktorá sa skladá z viacerých bytových domov, preto bude povinný budovať po etapách a po vzájomnej dohode s oprávneným s tým, že na jednotlivé etapy výstavby budú uzatvárané dodatky k tejto zmluve o spolupráci na vybudovanie jednotlivých etáp výstavby. V článku IV písm. A sa oprávnený, teda žalobca zaviazal poskytnúť pozemok na výstavbu s tým, že do ukončenia výstavby resp. kolaudácie bude pozemok v jeho majetku a povinnému bude prenajatý za symbolické nájomné 1,- Sk, ďalej zabezpečiť prípadné prekládky inž. sietí, ktoré by bránili výstavbe a zabezpečiť určenie odberných miest na stavebné účely a podľa bodu 6. do termínu ukončenia dohodnutej etapy stavby zabezpečiť vybudovanie inž. sietí po päť domov v súlade s poskytnutou projektovou dokumentáciou, ďalej do termínu ukončenia dohodnutej etapy stavby zabezpečiť vybudovanie prístupovej komunikácie, terénne úpravy, verejné osvetlenie a odpredať záujemcom o odkúpenie bytov pozemok pod stavbou v príslušnom spoluvlastníckom podiele za cenu schválenú MsZ. Povinný sa zaviazal na vlastné náklady vybudovať stavbu - Bytové domy Prievidza ul. P. J. Q., ul. J. F. v rozsahu projektovej dokumentácie a v termínoch dohodnutých v jednotlivých dodatkoch, na vlastné náklady zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie stavby, vrátane inžinierskych sietí, komunikácií, verejného osvetlenia, terénnych úprav a rozpočtovej časti a po ukončení stavby odpredať byty do vlastníctva budúcim užívateľom, pričom pozemok pod stavbou, ktorý bude mať povinný počas doby výstavby v nájme, bude záujemcom o odkúpenie bytov odpredávať priamo oprávnený, podľa časti IV bodu 8 tejto zmluvy.

12. Dňa 21.8.2008 uvedené zmluvné strany uzavreli i dodatok č. 1 k zmluve o spolupráci / č.l. 43/, kde sa pod bodom 2 zmluvné strany dohodli na I. etape výstavby v rozsahu 3x 16 bytových jednotiek ( bytový dom A, B, C podľa projektovej dokumentácie), pričom pod bodom 5 sa dohodol rozsah a spôsob vybudovania inž. sietí tak, že 1. oprávnený teda žalobca vybuduje rozvody verejného osvetlenia,

spevnené plochy, komunikáciu a chodník, dažďovú kanalizáciu podľa projektovej dokumentácie, 2. rozvody vodovodu a splaškovej kanalizácie vybuduje Stredoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. Banská Bystrica, elektrickú prípojku VN, areálové rozvody NN vybuduje SEE, a.s. Žilina, s tým, že povinný vybuduje rozvody plynovodu podľa zmluvy o pripojení.

13. Z nájomnej zmluvy č. 08/2008 z 30.5.2008 (č.l. 48) mal súd preukázané, že v uvedený deň žalobca ako prenajímateľ uzavrel s nájomcom spoločnosťou NORT Slovakia, s.r.o. nájomnú zmluvu, v zmysle § 663 a nasl. Obč. zákonníka, pričom predmetom nájmu v zmysle článku I bola parcela č.. zastavaná plocha a nádvorie, a to v časti výmery 18.347 m<sup>2</sup> podľa vymedzenia v grafickej prílohe z celkovej výmery 57 825 m<sup>2</sup>, ktorej vlastníkom je žalobca. V článku II sa dohodol účel nájmu - výstavba 8 bytových domov, čo podľa článku II bolo schválené uznesením MsZ v Prievidzi č. 350/07 z 30.10.2007 s tým, že podmienky výstavby bytov sú dohodnuté v zmluve o spolupráci z 2.10.2006. V článku III bod 1 sa dohodla doba a trvanie nájmu pozemku tak, že zmluva bola uzavretá na dobu určitú do ukončenia výstavby resp. kolaudácie stavby s tým, že nájom sa skončí uplynutím uvedenej doby. V článku IV sa dohodlo nájmné vo výške 1,- Sk za celú dobu nájmu.

14. Zo zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov z 9.11.2009 (č.l. 45 spisu) súd zistil, že uvedenú zmluvu uzavrela spoločnosť NORT Slovakia, s.r.o. ako postupca s postupníkom - žalovanou a oprávneným Mesto Prievidza. V článku I bod 2 uvedenej zmluvy sa v preambule konštatovalo, že postupca, teda NORT Slovakia, s.r.o. výstavbu 2. etapy predmetnej stavby polyfunkčný bytový dom, ktorého súčasťou sú objekty O., múzeum D., postúpil spoločnosti I.T.E.S.A. s.r.o., teda žalovanej, pričom stavebné povolenie a kolaudáciu II. etapy výstavby zabezpečí postupník - spoločnosť I.T.E.S.A. s.r.o., o čom informoval Mesto Prievidza ako oprávneného zo zmluvy o spolupráci listom z 15.10.2009. V článku II sa dohodlo, že na základe tejto zmluvy postupca postupuje na postupníka dňom podpísania tejto zmluvy všetky práva a povinnosti a záväzky plynúce zo zmluvy o spolupráci z 2.10.2006, uzatvorenej medzi Mestom Prievidza ako oprávneným a postupcom ako povinným, pričom pod bodom 2. sa dohodlo, že na základe tejto zmluvy postupník ohľadne výstavby druhej etapy stavby Bytové domy Prievidza ul. P. J. Q., ul. J. F. (v čase uzavretia zmluvy v zmysle VZN Mesta Prievidza č. 101/2009 o určení názvu ulice L. X.), dňom podpísania tejto zmluvy preberá od postupcu v plnom rozsahu všetky práva a povinnosti a záväzky, ktoré postupca nadobudol a ktoré vznikli na základe zmluvy o spolupráci a nastupuje v plnom rozsahu v zmluve o spolupráci na miesto postupcu s tým, že súhlas oprávneného Mesta Prievidza ako veriteľa s prevzatím záväzkov je daný podpisom tejto dohody Mestom Prievidza, čo sa dohodlo v bode 3 uvedeného článku zmluvy.

15. Zo zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010 / č.l. 52 /súd zistil, že uvedenú zmluvu uzavrel prenajímateľ Mesto Prievidza, postupujúci nájomca NORT Slovakia, s.r.o. a nastupujúci nájomca I.T.E.S.A., s.r.o., teda žalovaná, predmetom ktorej zmluvy bolo postúpenie všetkých práv a povinností a záväzkov plynúcich z nájomnej zmluvy z 30.5.2008 uzatvorenej medzi Mestom Prievidza ako prenajímateľom a postupcom ako nájomcom, pričom v článku II bod 2 sa dohodlo, že postupník, teda žalovaná vzhľadom na prevzatie výstavby II. etapy stavby Bytové domy Prievidza ul. P. J. Q., ul. J. F. - polyfunkčný bytový dom, ktorého súčasťou sú aj objekty O., múzeum D., dňom podpísania tejto zmluvy preberá od postupcu v plnom rozsahu všetky práva, povinnosti a záväzky, ktoré postupca nadobudol a ktoré vznikli na základe nájomnej zmluvy a nastupuje v plnom rozsahu v nájomnej zmluve na miesto postupcu. Súhlas s prevzatím záväzkov postupcu postupníkom bol daný podpisom tejto dohody Mestom Prievidza, čo sa dohodlo v článku II bod 3 uvedenej zmluvy. V článku I bod 2 zmluvy sa konštatovalo, že po skolaudovaní a odovzdaní do užívania dvoch bytových domov postavených na pozemkoch parc. č. XXXX/XX a XXXX/XX. boli predmetné pozemky prevedené do vlastníctva vlastníkom jednotlivých bytov spolu vo výmere 1080 m<sup>2</sup>, o ktorú výmeru sa zmenšila výmera prenajatého pozemku na 17.267 m<sup>2</sup>. V článku I bod 3 sa konštatovalo, že vzhľadom k tomu, že postupca vstúpil do práv a povinností investora výstavby II. etapy predmetnej stavby polyfunkčný bytový dom, ktorého súčasťou sú aj objekty O., múzeum D., o čom informoval prenajímateľa Mesto Prievidza ako oprávneného zo zmluvy o spolupráci listom z 15.10.2009, zmluvou o postúpení práv a prevzatí záväzkov z 9.11.2009 postúpil postupca so súhlasom mesta všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spolupráci z 2.10.2006 v znení dodatku č. 1 z 21.8.2008 v rozsahu II. etapy výstavby na postupníka spoločnosť I.T.E.S.A. s.r.o., teda žalovanú. V článku VI bod 1 uvedenej zmluvy sa účastníci dohodli aj na zmene nájomnej zmluvy tak, že predmet nájmu druhý odsek sa nahrádzal znením: predmetom tejto nájomnej zmluvy je časť uvedenej nehnuteľnosti vo výmere 17.267 m<sup>2</sup> v rozsahu podľa vymedzenia v grafickej prílohe, článok II účel nájmu prvý odsek sa nahrádzal znením: pozemok sa prenajíma za

účelom výstavby druhej etapy stavby Bytové domy v F. ul. P. J. Q., ul. J. F. - polyfunkčný bytový dom, ktorého súčasťou sú aj objekty Kaviareň, múzeum Lienka, v článku III doba ukončenia stavby sa v odseku 1 na konci textu bodka nahrádza čiarkou a doplnil sa text: pričom doba trvania každej jednej etapy bude minimálne 48 mesiacov, v článku III doba ukončenia stavby sa v odseku 2 doplnila o text: platnosť nájomnej zmluvy končí až uplynutím poslednej etapy výstavby, v článku V práva a povinnosti zmluvných strán sa dopĺňajú samostatným bodom C v znení: ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy ostávajú nezmenené.

16. Z výsluchu svedka Rudolfa Biceka, konateľa spoločnosti A-typ - architektonický ateliér na pojednávaní konanom dňa 13.9.2018 súd zistil, že uvedená spoločnosť mala uzavretú so žalovanou zmluvu o dielo na projektové práce a inžiniersku činnosť ohľadom výstavby bytového domu na ul. X.. Na základe zmluvy vypracovali projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie. Uviedol, že žalobca v rámci územného konania požadoval, aby v uvedenom projekte bolo vykurovanie pripojené na centrálny zdroj. V tomto projekte riešili vykurovanie bytového domu plynovou kotolňou, nakoľko investor - žalovaná, už predtým realizoval dva bytové domy, ktoré boli vykurované týmto spôsobom. Do danej lokality na vlastné náklady priviedol investor, teda žalovaná, všetky potrebné inžinierske siete, vrátane plynovej prípojky. Tým, že vyjadrenie hospodárskej správy bolo negatívne, stavebný úrad prerušil konanie, pokiaľ žalovaná nedodá kladné vyjadrenie. Následne stavebný úrad žalobcu v polovici roku 2013 zastavil územné konanie s odôvodnením, že nemajú všetky kladné vyjadrenia. Svedok uviedol, že spolu so žalovanou sa zúčastnil stretnutia v spoločnosti Tepelné hospodárstvo, kde im bolo povedané, že je požiadavka, aby tento bytový dom bol pripojený na centrálny zdroj vykurovania a pokiaľ nebudú súhlasiť územné rozhodnutie nedostanú. Následne vypracovali úpravu projektovej dokumentácie, kde doplnili vykurovanie bytového domu o alternatívne zdroje, nakoľko Zákon o tepelnom hospodárstve hovorí, že v prípade, že sa chce niekto odpojiť od centrálného zdroja, ktorý má aspoň 10 % alternatívneho vykurovania, tak musí prekročiť o 20% to percento, ktorý má daný dodávateľ tepla. Tým dokázali, že vedia urobiť alternatívny zdroj a nemajú preto právo ich nútiť k pripojeniu sa k centrálnemu zdroju vykurovania. Následne žalovaná získala vyjadrenie Ministerstva výstavby SR, ktoré konštatovalo, že v prípade malých zdrojov vykurovania sa na takéto prípady nevťahuje Zákon o tepelnom hospodárstve, na ktoré sa odvolávalo Mesto Prievidza a Tepelné hospodárstvo, a teda takéto vyjadrenie k územnému rozhodnutiu nebolo potrebné. V apríli 2014 stavebný úrad vytýčil nové pojednávanie, kde bolo prezentované, že už nič nemôže brániť vydaniu územného rozhodnutia. Následne bolo vytýčené nové pojednávanie z dôvodu nejasných majetkových pomerov. Svedok uviedol, že medzitým nikdy zo strany žalobcu nepočuli ani jednu výhradu na majetkové pomery, a až keď malo byť vydané územné rozhodnutie dozvedeli sa, že žalobca má námietky voči majetkovým pomerom. Svedok vo svojej výpovedi potvrdil, že vykurovanie z vlastných zdrojov vykurovania je približne o 30% úspornejšie ako z centrálného zdroja vykurovania.

17. Žalovaná v súvislosti s výpoveďou svedka H. W. poukázala na to, že Mesto Prievidza, teda žalobca, sa zaviazal v pôvodnej zmluve po päť domov dodať elektrinu, vodu i tepelné rozvody, inžinierske siete. Keď prišlo ku kolaudácii Mesto Prievidza nemalo prostriedky na pripojenie tých bytoviek k Tepelnému hospodárstvu. Z toho dôvodu investor na svoje náklady dotiahol plyn s prípravou pre výstavbu budúcich bytoviek, a preto v ďalšej etape nesúhlasili s pripojením na centrálny zdroj vykurovania.

18. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

19. Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

20. Podľa § 39 cit. zákona, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

21. V súvislosti so žalobným návrhom uplatňovaným v tomto konaní súd v prvom rade poukazuje na skutočnosť, že tunajší súd je právnym názorom krajského súdu ako odvolacieho súdu viazaný v zmysle § 391 ods. 2 C. s. p. . V tej súvislosti súd poukazuje na odsek 10. odôvodnenia rozhodnutia Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 19Co 64/2017 zo dňa 31.1.2018, v ktorom zaujal právny názor, že zmluvou z 22.11.2010 o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy došlo k zmene nájomnej zmluvy vzhľadom na druhú etapu výstavby bytových domov, a to že zmluve neprechádzal osobitný

dotatok k zmluve o spolupráci z 2.10.2006, je vo vzťahu k platnosti (takto zmenenej) nájomnej zmluvy a zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov irelevantné. Krajský súd zaujal tiež právny názor, že 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.

22. Tunajší súd po vykonanom dokazovaní v súvislosti s námietkou žalobcu, že nájomnú zmluvu č. 08/2008 z 30.5.2008 považuje za absolútne neplatnú z dôvodov, ktoré uviedol v súvislosti so zmluvou o spolupráci z 2.10.2006, ktorú považuje za neurčitú, je potrebné uviesť, že zmluva o spolupráci uzavretá medzi Nort Slovakia, s.r.o. a žalobcom z 2.10.2006 je samostatným právnym úkonom. Uvedená zmluva mala rámcový charakter na jednotlivé etapy výstavby bytových domov, v súvislosti s ktorými mali byť uzatvárané jednotlivé dodatky k tejto zmluve o spolupráci. V článku IV. uvedenej zmluvy si zmluvné strany ďalej dohodli jednotlivé práva a záväzky a podľa názoru súdu i v prípade, ak by niektorý z prevzatých záväzkov nebol dostatočne určitý, neurčitosť konkrétneho zmluvného záväzku nemôže mať vplyv na platnosť nájomnej zmluvy č. 08/2008 zo dňa 30.5.2008. To isté platí i ohľadom dodatku č. 1 z 21.8.2008 k uvedenej nájomnej zmluve i ohľadom zmluvy o postúpení práv a záväzkov uzavretej medzi postupcom Nort Slovakia, s.r.o. a postupníkom I.T.E.S.A., s.r.o., teda žalovanou, zo dňa 22.11.2010.

23. V súvislosti s námietkami žalobcu je ďalej potrebné uviesť, že predmetom zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov z 9.11.2009 bolo postúpenie práv a záväzkov v súvislosti s uzavretou zmluvou o spolupráci zo dňa 2.10.2006 uzavretej medzi Nort Slovakia, s.r.o. a Mestom Prievidza, pričom predmetom postúpenia v zmysle článku 2 bod 1 bolo postúpenie všetkých práv, povinností a záväzkov plynúcich zo zmluvy o spolupráci zo dňa 2.10.2006 uzavretej medzi Mestom Prievidza ako oprávneným a postupcom ako povinným, a keďže zo zmluvy o spolupráci z 2.10.2006 vyplývali pre pôvodného postupcu spoločnosť Nort Slovakia, s.r.o. určité práva, ale zároveň i záväzky, pričom uvedená zmluva o postúpení práv a prevzatí záväzkov jasne vymedzuje predmet postúpenia, postupcu a postupníka a obsahuje aj súhlas žalobcu ako veriteľa - oprávneného, preto súd zastáva názor, že uvedená zmluva je platná a jej dojednanie je v súlade s ustanovením § 524 Občianskeho zákonníka v súvislosti s postúpením práv a pohľadávok vyplývajúcich zo zmluvy o spolupráci z 2.10.2006 a v súlade s § 531 ods. 1 Občianskeho zákonníka v súvislosti s prevzatím záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy o spolupráci z 2.10.2006, keďže k uvedenému právnemu úkonu jednoznačne dal súhlas aj veriteľ - oprávnený Mesto Prievidza, čo potvrdil svojim podpisom na uvedenej zmluve.

24. Čo sa týka tvrdení žalobcu, že následne uzavretá zmluva o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 30.5.2008, ktorá zmluva bola uzavretá dňa 22.11.2010 medzi prenajímateľom Mesto Prievidza, postupujúcim nájomcom Nort Slovakia, s.r.o. a nastupujúcim nájomcom I.T.E.S.A., s.r.o., teda žalovanou (č.l. 52 spisu) je neplatná z dôvodu, že bola uzavretá duplicitne, keďže jej predmetom bolo to čo už bolo postúpené zmluvou zo dňa 9.11.2009 súd udáva, že predmetom postúpenia v zmysle článku II. bod 1 uvedenej zmluvy bolo postúpenie zo strany postupcu na postupníka všetkých práv, povinností a záväzkov plynúcich z nájomnej zmluvy zo dňa 30.5.2008 uzavretej medzi Mestom Prievidza ako prenajímateľom a postupcom ako nájomcom. V danom prípade, keďže nájomná zmluva zo dňa 30.5.2008 obsahovala práva aj záväzky bližšie špecifikované v článku V. uvedenej nájomnej zmluvy, ktoré sú odlišné ako v prípade zmluvy o spolupráci zo dňa 2.10.2006, súd zastáva názor, že uvedená zmluva nebola uzavretá duplicitne, keďže jej predmetom boli iné práva a povinnosti vyplývajúceho z iného právneho úkonu (nájomnej zmluvy z 30.5.2008) ako bolo v zmluve o postúpení práv a záväzkov z 9.11.2009, kde bolo predmetom postúpenie práv a záväzkov zo zmluvy o spolupráci z 2.10.2006.

25. Čo sa týka ďalších tvrdení žalobcu, a to že v článku VI. ods. 1 písm. a/ zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010 došlo k zmene predmetu nájmu, a to tak, že pôvodný rozsah výmery parcely č. 5036/1 o veľkosti 18 347 m<sup>2</sup> sa zmenil na výmeru 17 267 m<sup>2</sup>, a že uzavretie tohto právneho úkonu v zmysle § 9a Zák. o majetku obcí v znení účinnom od 1.7.2009 zakotvil, že prenechanie majetku obce do nájmu podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom, v tej súvislosti súd udáva, že k uzavretiu nájomného vzťahu ohľadom časti parc.č. XXXX/X. o výmere 18 347 m<sup>2</sup> došlo pôvodnou nájomnou zmluvou č. 08/2008 z 30.5.2008, kedy vzhľadom na právny názor zaujatý odvolacím súdom v tejto veci, uzavretie uvedenej nájomnej zmluvy nepodliehalo z hľadiska platnosti schváleniu mestským zastupiteľstvom. V ďalšej zmluve o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010 došlo v článku VI. k zmene pôvodnej nájomnej zmluvy tak, že predmetom

nájomného vzťahu je časť nehnuteľnosti vo výmere 17 267 m<sup>2</sup> v rozsahu podľa vymedzenia v grafickej prílohe, a keďže v pôvodnej nájomnej zmluve bol uvedený rozsah výmery prenajatej parcely č. X XXX/ X o veľkosti 18 347 m<sup>2</sup> súd konštatuje, že uvedeným dodatkom došlo k zmenšeniu výmery prenajatej plochy uvedenej parcely č. X XXX/ X a nedošlo teda k prenájmu ďalšej časti uvedenej nehnuteľnosti, resp. inej nehnuteľnosti, preto súd zastáva názor, že súhlas mestského zastupiteľstva žalobcu s uzavretím uvedeného dodatku nebol potrebný, keďže uvedeným právnym úkonom nedošlo k nakladaniu s novým majetkovým právom vo vzťahu k dovtedajšej, resp. novej nehnuteľnosti. Preto súd z uvedeného pohľadu považuje zmluvu zo dňa 22.11.2010 za platnú.

26. Čo sa týka tvrdení žalobcu, že uvedená zmluva o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy je neplatná z toho dôvodu, že uvedenou zmluvou že sa mala dojednať II. etapa výstavby, ktorá sa mala nazývať Polyfunkčný bytový dom, ktorého súčasťou sú aj objekty O., P. D., pričom sa tak malo stať formou dodatku č. 2 k pôvodnej zmluve o spolupráci a nie zmenou ustanovenia článku II. nájomnej zmluvy, v tej súvislosti súd udáva, že zmluvnou stranou zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010 bolo v postavení prenajímateľa i Mesto Prievidza, teda žalobca, ktorý vyslovil so znením uvedenej zmluvy súhlas. Skutočnosť, že v uvedenej zmluve došlo k uzavretiu dojednania uvedeného v článku II. bod 2, a to k prevzatiu všetkých práv, povinností a záväzkov z nájomnej zmluvy a to v súvislosti s prevzatím výstavby II. etapy stavby Bytové domy v F. ulica P. J. Q., ulica J. F. - F. bytový dom, ktorého súčasťou sú aj objekty O. nastupujúcim nájomcom I.T.E.S.A., s.r.o., teda žalovanou, a teda nedošlo k uvedenému zmluvnému dojednaniu samostatným právnym úkonom, ktorým by bol dodatok č. 2 k pôvodnej zmluve o spolupráci, podľa názoru súdu nespôsobuje neplatnosť uvedeného dojednania, keďže pôvodná zmluva o spolupráci zo dňa 2.10.2006 v článku III. stanovovala, že stavba sa skladá z viacerých bytových domov, ktoré bude povinný Nort Slovakia, s.r.o. budovať po etapách a po vzájomnej dohode s oprávneným s tým, že na jednotlivé etapy výstavby budú uzatvárané dodatky k tejto zmluve o spolupráci na vybudovanie jednotlivých etáp výstavby, čím sa predpokladalo uzavretie písomnej dohody o ďalšej výstavbe, ktorá v danom prípade medzi zmluvnými stranami podľa názoru súdu bola v článku II. bod 2 zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010 dodržaná, čím bolo naplnené ustanovenie § 40 ods. 2/ Občianskeho zákonníka, preto súd i z pohľadu uvedeného považoval uvedenú zmluvu o postúpení práv a prevzatí záväzkov z 22.11.2010 za platnú. Podľa názoru súdu zmluvným stranám nič nebráni, aby sa v zmluve o postúpení pohľadávok uzavreť v zmysle § 524 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka, kumulatívne dohodli so súhlasom veriteľa i na prevzatí záväzkov v zmysle § 531 ods. 1 Občianskeho zákonníka za predpokladu, že je zmluvnou stranou i pôvodný veriteľ, v danom prípade Mesto Prievidza, čo v danom prípade splnené bolo, pričom nič nebráni všetkým zúčastneným zmluvným stranám, aby sa dohodli aj na dojednaní nových práv a záväzkov vyplývajúcich z uzavretých zmluvných vzťahov. Preto súd s poukazom na všetko uvedené žalobu žalobcu ako neopodstatnenú zamietol.

27. S prihliadnutím na zaujatý právne názory uvedené vyššie súd nepovažoval za potrebné v predmetnej veci vypočúť žalobcom navrhnutú svedkyňu N. W. na okolnosti uzatvárania vyššie uvedených zmlúv a na dodržiavania zmluvných záväzkov vyplývajúcich z uvedených zmlúv, pretože tieto skutočnosti súd považoval v ďalšom konaní za irelevantné, a preto tento navrhnutý dôkaz nevykonal.

28. O trovách konania sporových strán rozhodol súd v zmysle podľa § 255 ods. 1,2, § 262 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 218 ods. 1 veta druhá C.s.p., v zmysle ktorého vo výroku súd rozhodne tiež o nároku na náhradu trov konania, ak sa o ňom nerozhoduje samostatne. Z cit. ustanovenia § 255 ods. 1 C.s.p. vyplýva, že súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V predmetnej veci bola žalovaná v celom rozsahu úspešná, preto jej súd priznal plnú náhradu trov konania /teda i odvolacích trov/ voči žalobcovi, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza v dvoch vyhotoveniach. Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí ( ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, spisovú značku, čo sa ním sleduje a podpis), označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v

akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne ( odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1,2 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa ustanovení o výkone rozhodnutia Civilného sporového poriadku a Exekučného poriadku.