

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 19Co/63/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3815202229  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Radoslav Svitana, PhD  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2020:3815202229.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Radoslava Svitana, PhD., a sudkýň JUDr. Beáty Čupkovej a JUDr. Viery Škultétyovej v spore žalobcu: P. F., G. XX XXX XXX, proti žalovanej: G. so sídlom U. 13XX/XX, W., G. XX XXX XXX, zastúpenej Y. O. Q. & F., X., so sídlom T. XX, W., o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov, a o zmene nájomnej zmluvy, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza č. k. 16C/65/2015-260 zo dňa 11. októbra 2018 v spojení s opravným uznesením Okresného súdu Prievidza č. k. 16C/65/2015-261 zo dňa 08. novembra 2018 takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením **p o t v r d z u j e .**

Žalovaná **m á** proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1.1 Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom (v poradí druhým, po zrušujúcom uznesení odvolacieho súdu č. k. 19Co/64/2017-231 z 31.01.2018) zamietol žalobu a žalovanej priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Rozhodnutie zdôvodnil tým, že dňa 02.10.2006 bola medzi spoločnosťou A. X., s.r.o. a žalobcom uzavretá zmluva o spolupráci, pričom účelom zmluvy v zmysle článku II bolo zabezpečiť spoluprácu strán pri výstavbe bytov, stavby W. T. F. Ul. P. J. Q. a Ul. J. F., ktorej investorom a stavebníkom mala byť spoločnosť A. 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. XX/XXXX z 30.05.2008 žalobca ako prenajímateľ prenechal nájomcovi, spoločnosti A. X., s.r.o., do nájmu časť pozemku v k. ú. F., parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 347 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 57 825 m<sup>2</sup> za účelom výstavby 8 bytových domov. Dňa 09.11.2009 spoločnosť A. X., s.r.o. ako postupca, žalovaná ako postupník a žalobca ako tretia strana uzavreli zmluvu o postúpení práv a prevzatí záväzkov, ktorou postupca postúpil postupníkovi výstavbu 2. etapy predmetnej stavby (čl. I bod 2), pričom v článku II tejto zmluvy bolo dohodnuté, že postupca postupuje na postupníka všetky práva, povinnosti a záväzky plynúce zo zmluvy o spolupráci z 02.10.2006 s tým, že súhlas Mesta F. s prevzatím záväzkov je daný podpisom tejto zmluvy Mestom F.. 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 tak, že predmetom nájmu je časť predmetného pozemku vo výmere 17 267 m<sup>2</sup> podľa vymedzenia v grafickej prílohe a pozemok sa prenajíma za účelom výstavby druhej etapy stavby W. T. v F. Ul. P. J. Q., Ul. J. F. - polyfunkčný bytový dom, ktorého súčasťou sú aj objekty O., múzeum D..

1.2 Súd prvej inštancie právne zdôvodnil rozhodnutie s odkazom na ustanovenia § 37 ods. 1, § 39 a § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka a na svoju viazanosť právnym záverom odvolacieho

súdu tým, že zmluva o spolupráci uzavretá medzi A. X., s.r.o. a žalobcom z 02.10.2006 je samostatným právnym úkonom a jej prípadná neurčitost' nemôže mať vplyv na platnosť nájomnej zmluvy č. XX/XXXX. zo dňa 30.05.2008. Predmetom zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov z 09.11.2009 bolo postúpenie práv a záväzkov zo zmluvy o spolupráci zo dňa 02.10.2006, kým predmetom zmluvy z 22.11.2010 o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy bolo postúpenie práv, povinností a záväzkov plynúcich z nájomnej zmluvy zo dňa 30.05.2008, teda neobstojí námietka žalobcu, že zmluva o postúpení z 22.11.2010 je neplatná z dôvodu, že bola uzavretá duplicitne, keďže jej predmetom bolo to, čo už bolo postúpené zmluvou zo dňa 09.11.2009. K tvrdeniu žalobcu, že zmluvou z 22.11.2010 došlo k zmene predmetu nájmu v rozpore s § 9a zákona o majetku obcí v znení účinnom od 01.07.2009, súd prvej inštancie uviedol, že k uzavretiu nájomného vzťahu ohľadom časti parcely č. XXXX/X o výmere 18 347 m<sup>2</sup> došlo pôvodnou nájomnou zmluvou č. XX/XXXX z 30.05.2008, kedy uzavretie nájomnej zmluvy nepodliehalo schváleniu mestským zastupiteľstvom. V zmluve z 22.11.2010 došlo k zmene pôvodnej nájomnej zmluvy tak, že sa zmenšila výmera prenajatej plochy uvedenej parcely č. XXXX/X, nedošlo teda k prenájmu ďalšej časti uvedenej nehnuteľnosti, resp. inej nehnuteľnosti, preto súhlas mestského zastupiteľstva s uzavretím takéhoto dodatku nebol potrebný. Napokon v súvislosti s námietkou žalobcu, že zmluva z 22.11.2010 je neplatná preto, že sa ňou mala dojednať II. etapa výstavby, pričom sa tak malo stať správne formou dodatku č. 2 k zmluve o spolupráci a nie zmenou nájomnej zmluvy, súd prvej inštancie uviedol, že zmluvnou stranou zmluvy z 22.11.2010 bolo v postavení prenajímateľa i Mesto F., pričom nič nebráni zmluvným stranám, aby sa dohodli aj na dojednaní nových práv a záväzkov vyplývajúcich z uzavretých zmluvných vzťahov.

1.3 S prihliadnutím na vyššie uvedené súd prvej inštancie nepovažoval za potrebné vypočítať žalobcom navrhnutú svedkyňu N. W. na okolnosti uzatvárania zmlúv a na ich dodržiavanie, pretože tieto skutočnosti považoval za irelevantné. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1, ods. 2, § 262 ods. 1 a § 218 ods. 1 veta druhá Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), pričom konštatoval, že žalovaná bola v celom rozsahu úspešná, preto jej priznal plnú náhradu trov konania (teda i odvolacích trov z predchádzajúceho konania pred odvolacím súdom) voči žalobcovi s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

2. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalobca z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. e), f), h) CSP. Žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie. Uviedol, že v priebehu konania navrhol výsluch G. N. W., spolukonateľky žalovanej, k okolnostiam objasňujúcim celý zmluvný proces, realizáciu predmetu zmlúv a jednotlivých záväzkov, súd však navrhnutý dôkaz nevykonal, s čím žalobca nesúhlasí. Poukázal na to, že zmluva z 22.11.2010 nemohla byť uzatvorená, keďže povinným investorom už na základe zmluvy z 09.11.2009 nebola spoločnosť A. X., X.. Žalobca ďalej poukázal na rozpory vo vnútri spoločnosti medzi spoločníkmi a konateľkami, ktoré medzi sebou uzavreli písomnú dohodu, že všetky úkony za spoločnosť budú uskutočňované spoločne, avšak žalovaná túto dohodu nerešpektovala, preto druhá spolukonateľka listom zo dňa 15.04.2010 oznámila mestu (žalobcovi), že akýkoľvek úkon ňou nepodpísaný bude považovať za neplatný. Zmluva z 22.11.2010 je podpísaná tou istou konateľkou-žalovanou tak na strane postupcu ako aj postupníka. Naviac štatutár mesta napriek tomu, že mesto disponovalo listom druhej spolukonateľky spoločnosti A. X., X.. zo dňa 15.04.2010, bez prerokovania zmeny zmluvného partnera - investora bytovej výstavby dal svoj podpis na predmetnú zmluvu, čím prekročil kompetencie štatutárneho zástupcu mesta. Žalobca preto popiera platnosť postúpenia a uvedené skutočnosti považuje za ďalší dôvod neplatnosti zmlúv. Kolektívne orgány mesta v ďalšom období získali vedomosti o rozporných krokoch a problémoch spoločnosti A. X., X. a na svojich zasadnutiach sa predmetnou situáciou zaoberali. Svedčí o tom aj uznesenie Mestskej rady č. XX/XXXX zo dňa 22.02.2012, ktorým rozhodla o zamietavom postoji k požiadavke žalovanej o uzavretie ďalších zmlúv a ktorým uložila právnej kancelárii mesta preveriť zmluvné vzťahy so spoločnosťou A. X., X., ako aj neschválenie žiadosti žalovanej o uzavretie ďalších zmlúv mestským zastupiteľstvom dňa 28.02.2012. K zmluve o spolupráci žalobca namietal, že jej obsah nie je určitý, je nejednoznačný, čo sa prejavilo aj tým, keď počas realizácie výstavby došlo k sporom v oblasti rozsahu plnenia záväzkov ohľadne I. etapy výstavby. Žalobca teda trvá na názore o absolútnej neplatnosti zmluvy o spolupráci z 02.10.2006 ako právneho základu pre založenie ďalších zmluvných vzťahov vrátane tých, ktorých neplatnosti sa žalobca domáha v tomto konaní. Pritom žalobca poukázal na konanie pred Okresným súdom Prievidza sp. zn. 14Cb/54/2012, ktorého predmetom bola taká istá zmluva, kde súd rozsudkom vyhlásil, že dojednaný právny úkon je pre jeho neurčitost' absolútne neplatný, pričom Krajský súd v Trenčíne na odvolanie tento rozsudok potvrdil (sp. zn. 16Cob/23/2013).

Žalobca vyslovil nesúhlas s názorom, že na platné nakladanie s nehnuteľným majetkom mesta nebolo potrebné jeho schválenie uznesením mestského zastupiteľstva a s konštatovaním súdu, že neurčitosť a tým neplatnosť zmluvy o spolupráci nemôže mať vplyv na platnosť nájomnej zmluvy č. XX/XXXX z 30.05.2008, dodatku č. 1 z 21.08.2008 a zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy zo dňa 22.11.2010. Súd svoje úvahy podľa žalobcu zamerlal len na otázku prípadnej platnosti nájomnej zmluvy č. XX/XXXX z 30.05.2008 a zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy zo dňa 22.11.2010 bez posúdenia ďalších súvislostí, resp. právneho základu pre ich vznik. Praktickým dôsledkom je, že žalobca ako vlastník nehnuteľnosti je od roku 2008 nútený trpieť neprijateľný a nezákonný stav bez možnosti nápravy vzhľadom na zazmluvnené podmienky: zmena zmluvnej strany povinného - nežiadúceho investora, zmena účelu nájmu z výstavby bytových domov na výstavbu polyfunkčných bytových objektov, čo znamená obídienie samotného zmyslu rozhodnutia mestského zastupiteľstva zakotveného v Informačnom memorande mesta F., neudržateľný časový horizont trvania nájomného vzťahu, neprímeranosť prospechu, finančnej výhody pri užívaní mestského majetku znásobená dobou trvania nájmu (1,- Sk), marenie výkonu vlastníckeho práva mesta v dôsledku zmluvne dojednaných podmienok ukončenia nájmu, rozpor so zákonnou povinnosťou hospodáriť s majetkom mesta v prospech rozvoja mesta a jeho občanov.

3. Žalovaná v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil. Uviedla, že výsluch svedkyne G.. N. W. navrhoval žalobca vykonať až na pojednávaní dňa 13.09.2018, pričom na písomnú výzvu súdu prvej inštancie zo dňa 09.03.2018, aby strany oznámili súdu návrhy na doplnenie dokazovania, žalobca písomným podaním zo dňa 06.04.2018 oznámil súdu, že nemá návrhy na doplnenie dokazovania. Návrh na vykonanie dôkazu výsluchom svedkyne G.. N. W. podľa žalovanej nebol žalobcom uplatnený včas. Výsluch navrhovanej svedkyne by podľa žalovanej nijako neprispel k náležitému objasneniu veci, nakoľko navrhnutá svedkyňa nebola nikdy spolukonateľkou žalovanej, ako to nepravdivo uviedol žalobca v odvolaní. Údajné rozpory vo vnútri spoločnosti A. X., X.. ako jeden z dôvodov neplatnosti napadnutých zmlúv uviedol žalobca prvýkrát až v odvolaní, avšak táto skutočnosť je vo vzťahu k platnosti napadnutých zmlúv irelevantná. Od vzniku spoločnosti A. X. až do jej zániku bol spôsob konania menom spoločnosti upravený tak, že konatelia konali a podpisovali za spoločnosť samostatne. Spájanie neplatnosti napadnutých zmlúv s námietkami k zmluve o spolupráci z 02.10.2006 je podľa žalovanej bez akejkoľvek logickej súvislosti. Od roku 2006, kedy bola uzavretá zmluva o spolupráci (do ktorej vstúpila žalovaná v novembri 2009) až do júna 2014 neexistovali zo strany žalobcu žiadne pochybnosti o platnosti napadnutých zmlúv. Žalovaná ako investor mala odôvodnené očakávania, že jej bude vydané územné a stavebné rozhodnutie a bude môcť realizovať výstavbu predmetnej stavby. Legitímne očakávania žalovanej sa však z dôvodu konania žalobcu nenaplnili. Žalovaná zdôraznila, že napadnuté zmluvy boli uzavreté v súlade s právnymi predpismi, Mesto F. vydalo dňa 03.12.2012 záväzné stanovisko mesta, v ktorom vyjadrilo súhlas s vydaním územného rozhodnutia, pričom vzťah stavebníka k pozemku, na ktorom má byť stavba upravená, bol ešte dňa 03.12.2012 nesporný, napadnuté zmluvy pripravoval a vyhotovoval samotný žalobca, na základe napadnutých zmlúv zmluvné strany plnili dohodnuté povinnosti a úspešne sa zrealizovala prvá etapa projektu výstavby, v zmysle napadnutých zmlúv žalobca po kolaudácii stavby previedol zastavaný pozemok do spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, celé mestské zastupiteľstvo vedelo, že žalovaná realizuje výstavbu bytov, realizáciu prvej etapy nik nespochybnil a na túto realizáciu nadväzovalo množstvo konaní a rozhodnutí, ktorých účastníkom bol žalobca.

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 potvrdiť ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP.

6. Súd prvej inštancie správne ustálil podstatný skutkový stav tak, že dňa 02.10.2006 bola medzi spoločnosťou A. X., X. (v súčasnosti už neexistujúcou, vymazanú z obchodného registra dňom 17.09.2013) a žalobcom uzavretá zmluva o spolupráci, ktorej účelom bolo zabezpečiť spoluprácu strán pri výstavbe bytov na Ul. P. J. Q. a Ul. J. F. v F.. Nájomnou zmluvou č. XX/XXXX z 30.05.2008 žalobca ako prenajímateľ prenechal nájomcovi, spoločnosti A. X., X., do nájmu časť pozemku v k. ú. F., parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 347 m<sup>2</sup> na výstavbu 8 bytových domov. Dňa 21.08.2008 uvedené zmluvné strany uzavreli dodatok č. 1 k zmluve o spolupráci, kde sa dohodli na prvej etape výstavby. Dňa 09.11.2009 spoločnosť A. X., X.. ako postupca, žalovaná ako postupník a žalobca uzavreli zmluvu o postúpení práv a prevzatí záväzkov, ktorou postupca postúpil

postupníkovi výstavbu 2. etapy predmetnej stavby a súčasne postúpil na postupníka všetky práva, povinnosti a záväzky plynúce zo zmluvy o spolupráci z 02.10.2006. 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 tak, že predmetom prenájmu bude menšia časť parcely č. XXXX/X než bolo dohodnuté v pôvodnej nájomnej zmluvy z 30.05.2008 (konkrétne 17 267 m<sup>2</sup>) a zmenil sa aj účel nájmu z pôvodnej „výstavby 8 bytových domov“ na „výstavbu druhej etapy stavby bytových domov - polyfunkčný bytový dom“. Tieto skutkové zistenia neboli odvolaním napadnuté.

7. Súd prvej inštancie tiež správne právne posúdil vec, keď dospel k záveru, že zmluva o spolupráci z 02.10.2006 a dodatok č. 1 z 21.08.2008 k tejto zmluve o spolupráci nemajú priamu súvislosť s nájomnou zmluvou z 30.05.2008. Je pravdou, že v nájomnej zmluve bola ako účel nájmu uvedená výstavba 8 bytových domov, pričom podrobnosti o podmienkach tejto výstavby boli dohodnuté v zmluve o spolupráci a v dodatku č. 1 k zmluve o spolupráci, avšak obsah oboch zmlúv (zmluvy o spolupráci a nájomnej zmluvy) sú jasne odlišné: zmluva o spolupráci s dodatkom č. 1 upravuje podmienky výstavby (vrátane jej financovania), kým nájomná zmluva upravuje prenájom pozemku určeného na výstavbu. Pritom nájomnú zmluvu s určeným účelom nájmu je možné uzavrieť aj v čase, keď ešte tento účel nie je možné realizovať. V tomto prípade skutočnosť, že nájomná zmluva bola uzavretá v čase, keď ešte neboli dohodnuté podrobné podmienky výstavby na prenajatom pozemku, nemá vplyv na platnosť nájomnej zmluvy. Pre platnosť nájomnej zmluvy sú teda irelevantné prípadné nedostatky zmluvy o spolupráci a spory týkajúce sa podmienok výstavby. Podstatné je, že v samotnej nájomnej zmluve je (okrem jasného vymedzenia zmluvných strán) dostatočne určitým spôsobom určený predmet nájmu a výška nájomného (§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka). Ak je v nájomnej zmluve uvedený účel nájmu, je nájomca povinný prenajatú vec užívať spôsobom určeným v zmluve (§ 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka), avšak nesplnenie tejto povinnosti nespôsobuje neplatnosť nájomnej zmluvy. Ani prípadná nemožnosť užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v nájomnej zmluve nerobí zmluvu neplatnou (v takom prípade nejde ani o nemožnosť plnenia zmluvy, keďže samotný nájom je stále možný), oprávňuje to iba nájomcu odstúpiť od zmluvy (§ 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

8. Podobne to platí aj o zmluve, ktorou došlo k zmene nájomnej zmluvy - súd prvej inštancie správne uviedol, že nič nebráni zmluvným stranám, aby v jednej zmluve upravili viacero - hoci odlišných - zmluvných vzťahov. V tomto prípade zmluvou z 22.11.2010, ktorej účastníkmi boli všetky tri strany - postupca (pôvodný nájomca), postupník (nový nájomca) aj prenajímateľ - došlo (ako to naznačuje aj jej označenie) k postúpeniu práv, povinností a záväzkov plynúcich z nájomnej zmluvy z 30.05.2008, a súčasne k zmene nájomnej zmluvy. V oboch častiach je zmluva z 22.11.2010 dostatočne určitá, keď vo vzťahu k postúpeniu práv a prevzatí záväzkov z nájomnej zmluvy jasne vymedzuje predmet postúpenia, postupcu a postupníka a obsahuje aj súhlas žalobcu ako veriteľa/prenajímateľa. Aj vo vzťahu k zmene nájomnej zmluvy je v zmluve z 22.11.2010 dostatočne jasné, ktorá zmluva sa ňou mení a ktorých jej ustanovení sa zmeny týkajú.

9. Z vyššie uvedeného vyplýva, že aj keby nedošlo medzi stranami k dohode o realizácii druhej etapy výstavby a aj keby druhá etapa výstavby bola z nejakého (právneho alebo skutkového dôvodu) nemožná, nemá to vplyv na platnosť nájomnej zmluvy a zmluvy, ktorou bola nájomná zmluva zmenená. Otázku, či zmluvou o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy došlo súčasne aj k dojednaniu druhej etapy výstavby, nebolo potrebné v tomto súdnom konaní riešiť. Na účely posúdenia platnosti nájomnej zmluvy a zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy je potrebné uviesť, že predmetnou zmluvou bol zmenený účel nájmu tak, že namiesto výstavby bytových domov sa účelom nájmu stala stavba „polyfunkčného bytového domu“. Takýto úkon je potrebné považovať za dostatočne určitý a zrozumiteľný, pričom - ako už bolo uvedené vyššie - účel nájmu je možné vymedziť aj takou skutočnosťou, ktorá má nastať až v budúcnosti, t. j. to, že nájomca (ešte) nemá stavebné povolenie na stavbu, ktorá je účelom nájmu pozemku (prípadne nesplnil iné administratívne predpoklady alebo z akýchkoľvek iných dôvodov nemôže, nechce alebo nebude stavbu realizovať), nerobí nájomnú zmluvu neplatnou.

10. Nie je pravdou, že zmluva z 22.11.2010 bola duplicitná, ako tvrdí žalobca. Zmluvou o postúpení práv a prevzatí záväzkov z 09.11.2009 totiž nedošlo k postúpeniu práv a prevzatí záväzkov vyplývajúcich z nájomnej zmluvy z 30.05.2008, ale len zo zmluvy o spolupráci z 02.10.2006. Až zmluvou z 22.11.2010

boli na žalovanú (so súhlasom žalobcu, ktorý bol vyjadrený podpisom na zmluve) prevedené práva a záväzky plynúce z nájomnej zmluvy z 30.05.2008.

11. K vyjadreniu odvolateľa, že „nesúhlasí s názorom, že na platné nakladanie s nehnuteľným majetkom mesta nebolo potrebné jeho schválenie uznesením mestského zastupiteľstva“, odvolací súd uvádza, že takýto názor nebol vyslovený ani v napadnutom rozsudku súdu prvej inštancie, ani v predchádzajúcom zrušujúcom rozsudku odvolacieho súdu. Odvolací súd v predchádzajúcom zrušujúcom rozsudku iba konštatoval, že ustanovenie § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (v znení účinnom k 30.05.2008) vyžadovalo schválenie obecným zastupiteľstvom pri nakladaní s majetkovými právami „v určenej hodnote“, pričom podľa § 9 ods. 1 písm. c/ toho istého zákona postup prenechávania majetku do užívania upraví zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo. Rozhodnutie o hraničnej hodnote nakladania s majetkom obce (iného než prevod vlastníctva - porov. § 9 ods. 2 písm. a/ citovaného zákona) teda zákon ponechával obecnému zastupiteľstvu, ktoré malo túto hodnotu ustanoviť zásadami hospodárenia. V predmetnej veci Zásady hospodárenia s majetkom mesta F. (interná smernica č. XX) vo vzťahu k prenájmu majetku mesta odkazovali na Pravidlá pre prenájom majetku Mesta F. (internú smernicu č. XX), podľa ktorých o prenájme a spôsobe prenájmania 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 (na rozdiel od prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku, pri ktorom Zásady hospodárenia s majetkom F. mesta vyžadovali schválenie mestským zastupiteľstvom). Súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku - viazaný uvedeným právnym názorom odvolacieho súdu (podrobnejšie pozri samotné zrušujúce uznesenie Krajského súdu v Trenčíne č. k. 19Co/64/2017-231 z 31.01.2018) - správne konštatoval, že uzavretie nájomnej zmluvy (v tom čase) nepodliehalo schváleniu mestským zastupiteľstvom.

12. Súčasťou zmeny nájomnej zmluvy, dohodnutej v zmluve z 22.11.2010, bolo zníženie výmery prenajatého pozemku (vzhľadom k tomu, že na časti pôvodne prenajatej výmery pozemku bola už zrealizovaná prvá etapa výstavby bytových domov a pozemok pod nimi mesto odpredalo vlastníkom bytov) a súčasne aj zmena účelu nájmu. Aj pre túto zmluvu platí, že prípadná nemožnosť užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v nájomnej zmluve (v znení jej zmeny z 22.11.2010, teda na realizáciu druhej etapy výstavby) nemá vplyv na samotný nájomný vzťah a ani na platnosť zmluvy, ktorou došlo k zmene nájomnej zmluvy.

13. Od 01.07.2009 zákon o majetku obcí už stanovuje, že aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu (§ 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov) je obec povinná postupovať podľa zákonom stanoveného postupu (§ 9a ods. 1 až ods. 7), avšak ani tak sa nevyžaduje pre platnosť zmluvy súhlas obecného zastupiteľstva, pokiaľ tak neustanovujú zásady hospodárenia s majetkom obce (§ 9 ods. 1 písm. c/, § 9 ods. 2 písm. c/). Odvolací súd tu považuje za potrebné uviesť, že sa stotožňuje s právnym názorom súdu prvej inštancie, ktorý pri zmene nájomnej zmluvy zmluvou z 22.11.2010 konštatoval, že touto zmenou nedošlo k prenájatiu nového pozemku, naopak, došlo k zmenšeniu už predtým prenajatej časti pozemku (z dôvodov uvedených vyššie, v bode 12). Nešlo teda o nové prenechanie majetku mesta do nájmu, ktoré by podliehalo novému režimu zákona účinného od 01.07.2009.

14. Pokiaľ odvolateľ poukazoval na rozsudok Okresného súdu Prievidza č. k. 14Cb/54/2012-181, potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne č. k. 16Cob/23/2013-123, odvolací súd uvádza, že tam išlo o zmluvu o spolupráci Mesta F. s iným subjektom než je tu žalovaný, teda obsah zmluvy sa mohol odlišovať. Napriek tomu sa žiada uviesť, že Krajský súd v Trenčíne v rozsudku č. k. 16Cob/23/2013-123 nevyslovil absolútnu neplatnosť zmluvy o spolupráci, len konštatoval, že zmluva o spolupráci neobsahovala dostatočne určitým spôsobom vymedzenú povinnosť žalovaného (Mesta F., tu žalobca) zaplatiť náklady na výstavbu infraštruktúry (keďže predmetom uvedeného súdneho konania bolo zaplatenie týchto nákladov). Uvedené súdne konanie však nemá žiadnu súvislosť s tu prejednávanou vecou (okrem odlišnosti zmluvných subjektov je potrebné znova zopakovať, ako bolo uvedené v bode 7 tohto odôvodnenia, že ani prípadná neplatnosť zmluvy o spolupráci by neznamenala neplatnosť nájomnej zmluvy).

15. Žalobca ďalej v odvolaní namietal, že mesto (t.j. sám žalobca) v čase podpisovania zmluvy z 22.11.2010 o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy disponovalo listom G.. N. W., konateľky spoločnosti A. X., X. (z 15.04.2010), v ktorom táto mestu oznamovala, že spoločníčky sa dohodli, že budú všetky kroky uskutočňovať spoločne a odsúhlasia ich oboma podpismi, a preto akýkoľvek úkon, ktorý by p. X. uskutočnila bez podpisu oboch spoločníčok, treba považovať za neplatný. K tomu odvolací súd uvádza, že tento list je novou skutočnosťou uplatňovanou až v odvolacom konaní a nie je zrejmé, prečo žalobca tento list nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP), keď sám uvádza, že ním disponoval už 22.11.2010. Napriek tomu odvolací súd považuje za vhodné uviesť, že predmetný list obsahuje len tvrdenie G.. W. o dohode konateľov spoločnosti A. X., X., že budú konať vždy spoločne, samotná takáto dohoda konateľov však žalobcovi predložená nebola (aspoň to žalobca netvrdil). Takéto oznámenie jedného z konateľov o zmene spôsobu konania v mene spoločnosti nie je spôsobilé privodiť neúčinnosť zápisu v obchodnom registri, podľa ktorého konatelia konajú a podpisujú za spoločnosť samostatne.

16. S tým súvisí aj námietka žalobcu, že súd prvej inštancie nevy počul ním navrhovanú svedkyňu G.. N. W.. Na pojednávaní dňa 13.09.2018 žalobca zdôvodnil návrh tejto svedkyne tým, že má byť vypočutá „na okolnosti objasňujúce celý proces prípravy a uzavierania jednotlivých zmlúv na úrovni mesta, skutočnosti okolo postúpenia práv a záväzkov zo spoločnosti A. X. na žalovanú a proces realizácie výstavby bytových domov“. Odvolací súd považuje za potrebné v prvom rade uviesť, že cieľom výsluchu svedka nie je dopĺňať skutkové tvrdenia strán, ale len v prípade spornosti týchto skutkových tvrdení poskytnúť o nich dôkaz. V preskúmvanej veci žalobca nepredložil žiadne skutkové tvrdenie týkajúce sa procesu prípravy a uzatvárania predmetných zmlúv, ktoré by boli spôsobilé spochybníť platnosť predmetných zmlúv a ktoré by bolo potrebné preukazovať. Naopak, skutkové okolnosti v tomto konaní neboli sporné: nebolo sporné, že samotnú nájomnú zmluvu z 30.05.2008 uzavrel primátor mesta bez predchádzajúceho schválenia jej textu mestským zastupiteľstvom (hoci jej predchádzala výzva pre potenciálnych investorov - záujemcov o výstavbu bytov na území mesta F., schválená mestským zastupiteľstvom, kde bolo okrem iného uvedené aj to, že mesto prenajme investorovi pozemok pre výstavbu do ukončenia výstavby resp. kolaudácie za cenu 1,- Sk), pričom za nájomcu (A. X. X.) nájomnú zmluvu podpísali obaja konatelia, kým zmluvu z 22.11.2010 podpísala za spoločnosť A. X. X. len jedna konateľka. Otázka platnosti či neplatnosti oboch zmlúv (resp. niektorej z nich) teda nespočívala na sporných skutkových okolnostiach, ale len na právnom posúdení skutočností, ktoré neboli sporné. Súd prvej inštancie preto v odôvodnení napadnutého rozsudku správne uviedol, že okolnosti uzatvárania uvedených zmlúv a dodržiavania zmluvných záväzkov vyplývajúcich z uvedených zmlúv považuje za irelevantné, a preto navrhovaný dôkaz výsluchom G.. N. W. nevykonal. Odvolací súd považuje za potrebné k tomu len dodať, že prípadné nedodržiavanie zmluvných záväzkov ktoroukoľvek zmluvnou stranou (ku ktorému mala podľa žalobcu takisto vypovedať navrhovaná svedkyňa) a prípadné spory s tým súvisiace (v tomto prípade napr. spory o pripojenie či nepripojenie na centrálny zdroj vykurovania, o financovanie vybudovania inžinierskych sietí - čo ani nie sú spory týkajúce sa samotného nájmu, ale skôr spolupráce pri výstavbe na prenajatom pozemku) nemôžu viesť k záveru o neplatnosti nájomnej zmluvy alebo zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy.

17. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

18. Žalobca (odvolateľ) nebol v odvolacom konaní úspešný a naopak úspešná bola žalovaná, preto odvolací súd v súlade s ustanoveniami § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP priznal žalovanej proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov odvolacieho konania, rovnako ako o výške náhrady trov konania pred súdom prvej inštancie, rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

19. 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).

Dovolať 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).