

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **30.4.2015**

Informácia o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. so sídlom Hodžovo námestie 2, 811 06 Bratislava

Predkladateľ:

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Zodpovedný:

Mgr. Martin Maruška v.r.
riaditeľ magistrátu

Spracovateľ:

Mgr. Martin Katriak v.r.
vedúci legislatívno-právneho oddelenia

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa obsahujúca informáciu o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. so sídlom Hodžovo námestie 2, 811 06 Bratislava
3. Uznesenie mestského zastupiteľstva č. 166/2011 z 30. 6. 2011
4. Rozsudok Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 2Cob/152/2013 zo dňa 21.10.2014

apríl 2015

Kód uzn.: 12.4
1.5.2

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

informáciu o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., so sídlom Hodžovo námestie 2, 811 06 Bratislava.

Dôvodová správa
obsahujúca informáciu o rokovaní so spoločnosťou
Henbury Development, s.r.o. so sídlom Hodžovo námestie 2, 811 06 Bratislava

Primátor hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy predkladá Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy informáciu o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., za obdobie od zasadnutia mestského zastupiteľstva, ktoré sa konalo dňa 26.2.2015, a to na základe časti E bod 4 uznesenia mestského zastupiteľstva č. 166/2011 z 30.6.2011.

V súdnych konaniach vedených medzi spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. a hlavným mestom SR Bratislavou nedošlo v období od 26.3.2015 k žiadnym zmenám a aktuálny právny stav je nasledovný:

1. Krajský súd v Bratislave rozsudkom sp. zn. 2Cob/152/2013 zo dňa 21.10.2014 rozhodol v právnej veci navrhovateľa Henbury Development, s.r.o. proti odporcovi hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava o určenie platnosti právnych úkonov tak, že potvrdil rozsudok Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 32Cb/51/2011 zo dňa 25.3.2013. Odvolací súd zároveň pripustil možnosť podať proti rozsudku dovolanie na Najvyšší súd SR. V súdnom konaní teda bolo právoplatne rozhodnuté, že Zmluva o spolupráci zo dňa 2.6.2006 v znení dodatkov č. 1 a 2 a Preberací protokol zo dňa 24.11.2010 v znení dodatkov č. 1 až 10, uzavreté medzi hlavným mestom a spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., sú platnými právnymi úkonmi. O náhrade trov konania bude súd rozhodovať formou samostatného uznesenia. Písomné vyhotovenie rozsudku Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 2Cob/152/2013 zo dňa 21.10.2014, tvorí prílohu tohto materiálu.
2. Hlavné mesto podalo dňa 19.11.2014 proti vyššie uvedenému rozsudku Krajského súdu v Bratislave dovolanie, ktorým sa domáha, aby Najvyšší súd SR zmenil rozsudok krajského súdu tak, že žalobu spoločnosti Henbury Development, s.r.o. zamietne, alebo aby napadnutý rozsudok zrušil a vrátil vec odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Hlavné mesto súčasne podalo na Najvyšší súd SR návrh na odklad vykonateľnosti napadnutého rozsudku krajského súdu.
3. V právnej veci navrhovateľa Henbury Development, s.r.o. proti hlavnému mestu o vydanie bezdôvodného obohatenia a náhradu škody v celkovej výške 3 799 480,04 EUR, vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 31Cb/76/2011, bolo na návrh hlavného mesta konanie prerušené do právoplatného skončenia sporu o určenie platnosti právnych úkonov. Možno očakávať, že súd bude vzhľadom na skončenie konania o určenie platnosti právnych úkonov pokračovať v konaní o vydanie bezdôvodného obohatenia a náhradu škody.
4. Konanie v právnej veci navrhovateľa Henbury Development, s.r.o. proti hlavnému mestu, o náhradu ušlého zisku v sume 28.000.000.- EUR istiny s príslušenstvom, vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 28Cb/202/2011, nebolo prerušené a v súčasnosti je nariadené znalecké dokazovanie na stanovenie výšky ušlého zisku Henbury Development, s.r.o.

5. V právnej veci navrhovateľa hlavné mesto SR Bratislava proti odporcovi Henbury Development, s.r.o. o zriadenie vecného bremena, vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 4C/158/2011, bolo v máji 2014 pojednávanie odročené na neurčito.

Na základe písomnej výzvy spoločnosti Henbury Development, s.r.o. zo dňa 8.12.2014 sa doposiaľ uskutočnili tri spoločné rokovania za účasti zástupcov hlavného mesta a zástupcov Henbury Development, s.r.o., a to dňa 19.2.2015, 23.2.2015 a 16.3.2015. Ich účelom bolo vyjasnenie právnych pozícií účastníkov a informovanie zástupcov Henbury Development, s.r.o. o právnom postavení hlavného mesta, vzhľadom na obsah uznesenia MsZ č. 166/2011 zo dňa 30.6.2011.

Uznesenie č. 166/2011
zo dňa 30. 6. 2011

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

návrh na riešenie budúcnosti PKO a nábrežia.

B. schvaľuje

zachovanie celého PKO.

C. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy,
aby zabezpečil uvedenie PKO do verejnej prevádzky v súlade s jeho využívaním do decembra 2010, na základe dohody s vlastníkami pozemku, spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., o vecnom bremene (t. z. o užívaní pozemku za odplatu). V prípade, že nedôjde k dohode, podať určovaciu žalobu na vysporiadanie vlastníckych vzťahov v dotknutom území (nábrežie PKO).

D. súhlasí

s vyhlásením stavebnej uzávery v dotknutom území po dobu obstarávania územného plánu zóny až do prijatia ÚPZ, s cieľom regulovať územie z hľadiska verejného záujmu. V tomto zmysle žiada primátora podniknúť v danej veci potrebné kroky.

E. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy
v rokovaníach s vlastníkom pozemku, spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.:

1. Rokovať z pozície neplatnosti zmluvy o spolupráci uzavretej primátorom Ing. Andrejom Ďurkovským, v zmysle právnej analýzy AK Babiaková & Wilfling.
2. Navrhnuť vlastníkovi pozemku zámenu pozemkov v areáli PKO s pozemkami mimo dotknutého územia (nábrežie PKO).
3. Neuzatvárať so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., žiadnu dohodu týkajúcu sa dotknutého územia (nábrežie PKO) pred predložením projektu zástavby na nábreží zo strany Henbury Development, s.r.o., Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy na vyjadrenie.
4. Informovať o rokovaníach so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., na najbližšom zasadnutí Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy a potom pravidelne na jeho ďalších zasadnutiach.



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Oľgy Bahníkovej a členov senátu JUDr. Ľubici Břouškovéj a JUDr. Ľubici Kriškovej v právnej veci žalobcu: **Henbury Development, s.r.o., Landererova 1, 811 09 Bratislava, IČO: 35 910 755**, zast.: Advokátska kancelária RELEVANS s.r.o., Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava proti žalovanému: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava**, zast. : Doc. JUDr. Ľubomír Fogaš, CSc., advokát, so sídlom Kýčerského 5, 811 05 Bratislava, o **určenie platnosti právnych úkonov**, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I č. k. 32Cb/51/2011-503 zo dňa 25.03.2013, takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava I č. k. 32Cb/51/2011-503 zo dňa 25.03.2013 **potvrdzuje**.

Proti tomuto rozsudku pripúšťa dovolanie.

Odôvodnenie

Okresný súd Bratislava I napadnutým rozsudkom určil, že Zmluva o spolupráci zo dňa 02.06.2006, Dodatok č. 1 zo dňa 31.01.2008 k Zmluve o spolupráci a Dodatok č. 2 zo dňa 17.06.2010 k Zmluve o spolupráci, uzavreté medzi žalobcom a žalovaným, sú platné a Preberací protokol zo dňa 24.11.2010, Dodatok č. 1 zo dňa 30.11.2010, Dodatok č. 2 zo dňa 1.12.2010, Dodatok č. 3 zo dňa 2.12.2010, Dodatok č. 4 zo dňa 3.12.2010, Dodatok č. 5 zo dňa 5.12.2010, Dodatok č. 6 zo dňa 6.12.2010, Dodatok č. 7 zo dňa 7.12.2010, Dodatok č. 8 zo dňa 8.12.2010, Dodatok č. 9 zo dňa 9.12.2010, Dodatok č. 10 zo dňa 10.12.2010, uzavreté medzi žalobcom a žalovaným, sú platné. Ďalej rozhodol, že o trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením.

Z odôvodnenia súdu prvého stupňa vyplýva, že žalobou doručenou súdu dňa 25.05.2011 sa žalobca domáhal určenia platnosti právnych úkonov žalovaného Hlavného mesta SR Bratislavy, a to Zmluvy o spolupráci zo dňa 02.06.2006 v znení Dodatkov č. 1 a č. 2, ako aj Preberacieho protokolu zo dňa 24.11.2010 v znení Dodatkov č. 1 až 10, ktorými Hlavné mesto SR Bratislava prevzalo voči žalobcovi povinnosti smerujúce k odstráneniu stavieb vo vlastníctve hlavného mesta, nachádzajúcich sa na pozemkoch vo vlastníctve žalobcu. Ide o stavby v katastrálnom území Staré Mesto, tvoriace komplex Parku kultúry a oddychu (PKO), a to o stavbu so súpisným č. 4296 a ďalšie dve stavby bez označenia súpisným číslom, nezapísané v katastri nehnuteľností. Žalobca v žalobe uviedol, že dňa 05.04.2005 doručila spoločnosť Henbury Finance žalovanému žiadosť o kúpu pozemkov na dunajskom nábreží v Bratislave, za účelom realizácie investičného projektu revitalizácie dunajského nábrežia s cieľom vybudovať multifunkčné rezidenčné centrum s mestskou polyfunkciou, ktorého súčasťou mala byť tiež výstavba nového kultúrneho multifunkčného centra mestského významu, ktoré bude zahrňovať kultúrne, spoločenské a športové funkcie. Na predmetných pozemkoch sa nachádzali stavby vo vlastníctve žalovaného, vrátane budovy PKO. Prílohou žiadosti bola štúdia projektu „RIVERSIDE CITY“, z ktorej vyplývalo, že realizácia investičného projektu vyžadovala odstránenie stavieb vo vlastníctve žalovaného z týchto pozemkov. Dňa 30.06.2005 prijalo mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislavy uznesenie č. 719/2005, ktorým schválilo predaj pozemkov na dunajskom nábreží žalobcovi za účelom realizácie investičného projektu za kúpnu cenu 280.947.550,80 Sk. Podľa žalobcu poslancom mestského zastupiteľstva muselo byť zrejmé, že investičný projekt, za účelom realizácie ktorého bol predaj pozemkov schválený, vyžadoval odstránenie budovy PKO. Pokiaľ mestské zastupiteľstvo schválilo predaj pozemkov za účelom realizácie investičného projektu, mestské zastupiteľstvo tým schválilo, že v rámci realizácie investičného projektu bude budova PKO odstránená.

Súd prvého stupňa z vykonaného dokazovania ustálil tento skutkový a právny stav: Medzi žalobcom a žalovaným bola uzavretá kúpna zmluva, ktorou žalobca kúpil od žalovaného pozemky na dunajskom nábreží v Bratislave. Účelom kúpy pozemkov, ktorý bol vyjadrený v kúpnej zmluve, bola realizácia výstavby multifunkčných objektov. Účastníci v kúpnej zmluve konštatovali, že k realizácii tohto účelu môže dôjsť iba po odstránení stavieb vo vlastníctve žalovaného, nachádzajúcich sa na predávaných pozemkoch. Účastníci sa v kúpnej zmluve zaviazali, že uzavrú osobitnú zmluvu o spolupráci, ktorá upraví ich vzájomné povinnosti v súvislosti s odstránením stavieb vo vlastníctve žalovaného, nachádzajúcich sa na predávaných pozemkoch. Uzavretiu uvedenej kúpnej zmluvy predchádzala žiadosť spoločnosti Henbury Finance zo dňa 30.03.2005 o kúpu pozemkov, ktorá bola doručená žalovanému. Následne dňa 30.06.2005 mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislavy prijalo uznesenie č. 719/2005, ktorým schválilo predaj označených pozemkov žalobcovi, za kúpnu cenu 280.947.550,80 Sk, za účelom realizácie investičného projektu.

Dňa 02.06.2006 podpísali žalobca a žalovaný Zmluvu o spolupráci, ktorou sa zaviazali poskytnúť si súčinnosť v súvislosti s odstránením stavieb vo vlastníctve žalovaného, stojacich na pozemkoch žalobcu. Žalovaný sa Zmluvou o spolupráci zaviazal umožniť žalobcovi uskutočniť demolačné práce na stavbách.

Žalovaný požiadal stavebný úrad, mestskú časť Bratislava - Staré Mesto, o vydanie búracieho povolenia na odstránenie stavby PKO. Dňa 19.03.2007 bolo vydané rozhodnutie povoľujúce odstránenie tejto stavby v lehote 12 mesiacov od právoplatnosti. Ďalším rozhodnutím stavebného úradu bola lehota na odstránenie stavby predĺžená do 31.11.2011.

Dňa 24.11.2010 bol medzi účastníkmi spisovaný Preberací protokol, ktorým žalovaný odovzdal predmetné stavby žalobcovi, prevzal ďalšie povinnosti v súvislosti s odstránením stavieb, pričom na základe Preberacieho protokolu je žalobca povinný a oprávnený uskutočniť odstránenie stavieb. Termín odovzdania stavieb bol postupne menený dodatkami k Preberaciemu protokolu. Posledným Dodatkom č. 10 zo dňa 10.12.2010 bol termín odovzdania stavieb stanovený na 12.12.2010. Žalovaný v súčasnosti spochybňuje existenciu svojich záväzkov umožniť žalobcovi odstránenie stavieb vo vlastníctve žalovaného, nachádzajúcich sa na pozemkoch žalobcu. Dôvodom tohto stanoviska žalovaného je, že právne úkony, z ktorých majú takéto záväzky vyplývať, považuje za absolútne neplatné právne úkony, nakoľko im nepredchádzalo prijatie uznesenia mestského zastupiteľstva schvaľujúceho odstránenie predmetných stavieb vo vlastníctve žalovaného.

Predmetom konania je žaloba o určenie, že Zmluva o spolupráci zo dňa 02.06.2006 v znení jej Dodatkov č. 1 a č. 2, uzavretá medzi žalobcom a žalovaným, ako aj Preberací protokol zo dňa 24.11.2010 v znení Dodatkov č. 1 až 10, sú platné právne úkony.

Súd prvého stupňa citoval § 80 písm. c) O. s. p., podľa ktorého návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah alebo práve je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Žalobca existenciu naliehavého právneho záujmu odôvodňoval tým, že má záujem na pozemkoch, kúpených od žalovaného, realizovať investičný projekt, pričom na jeho realizáciu je potrebné odstránenie stavieb vo vlastníctve žalovaného, stojacich na týchto pozemkoch. Z právnych úkonov, určenia platnosti ktorých sa žalobca domáha, vyplývajú povinnosti žalovaného poskytnúť žalobcovi súčinnosť na odstránenie stavieb, ako aj umožniť žalobcovi odstránenie stavieb.

Súd prvého stupňa konštatoval, že zo Zmluvy o spolupráci zo dňa 02.06.2006 v znení Dodatkov č. 1 a č. 2, ako aj z Preberacieho protokolu zo dňa 24.11.2010 v znení Dodatkov č. 1 až 10 vyplývajú povinnosti žalovaného voči žalobcovi v súvislosti s odstránením stavieb, vrátane budovy PKO.

V čl. 2 ods. 2.1.1. Zmluvy o spolupráci sa účastníci konania zaviazali, že si poskytnú všetku súčinnosť nevyhnutnú v súvislosti s odstránením stavieb.

V čl. 2. ods. 2.1.3. Zmluvy o spolupráci (v znení Dodatku č. 2) sa žalovaný zaviazal, že najneskôr do 30.11.2010 umožní žalobcovi uskutočniť demolačné práce na stavbách a poskytne žalobcovi všetku nevyhnutnú súčinnosť, aby žalobca mohol vykonať všetky záväzky podľa tejto zmluvy (záväzok uskutočniť demolačné práce a súvisiace záväzky).

V čl. 2 ods. 2.1.4. Zmluvy o spolupráci (v znení Dodatku č. 2) bolo ďalej dojednané, že pokiaľ predávajúci neuskutoční úkony podľa ods. 2.1.3 do 30.11.2010, považujú sa stavby dňom 30.11.2010 za odovzdané žalobcovi za účelom uskutočnenia demolačných prác a žalobca má právo uskutočniť potrebné úkony podľa ods. 2.1.3. sám, na účet žalovaného.

V Preberacom protokole zo dňa 24.11.2010 bolo ďalej dohodnuté, že žalovaný odovzdáva stavby žalobcovi ku dňu 30.11.2010, o 23. hodine a 59. minúte, zaväzuje sa do tohto momentu vypratať stavby, pričom počnúc týmto momentom je žalobca povinný a zároveň oprávnený uskutočniť odstránenie stavieb. Uvedený moment odovzdania stavieb podľa Preberacieho protokolu bol postupne dodatkami k Preberaciemu protokolu menený; Dodatkom č. 10 zo dňa 10.12.2010 bolo dohodnuté, že žalovaný odovzdáva stavby žalobcovi ku dňu 12.12.2010, o 23. hodine a 59. minúte a zaväzuje sa do tohto momentu úplne vypratať stavby. Povinnosť a zároveň právo žalobcu uskutočniť odstránenie stavieb, vrátane budovy PKO, zostali zachované.

Právne úkony žalovaného, určenia platnosti ktorých sa žalobca domáha v tomto konaní, stanovujú povinnosti žalovaného umožniť žalobcovi odstránenie stavieb, vrátane budovy PKO.

Z komunikácie medzi žalobcom a žalovaným mal súd prvého stupňa za preukázané, že žalovaný neplní svoje povinnosti voči žalobcovi vo vzťahu k odstráneniu stavieb z dôvodu, že predmetné právne úkony, z ktorých mu takéto povinnosti vyplývajú, považuje za neplatné z dôvodu absencie rozhodnutia mestského zastupiteľstva, ktoré by schválilo odstránenie stavieb. Takéto zistenie vyplýva napr. z listu žalovaného zo dňa 02.03.2011, č. MAGS OLP 38232/2011-49996, v ktorom sa uvádza stanovisko, že mestské zastupiteľstvo nikdy neudelilo výslovný súhlas na uzatvorenie zmlúv o búraní PKO ani na jeho búranie, a bez takéhoto súhlasu nie je možné budovy PKO zbúrať.

Súd prvého stupňa mal teda za to, že medzi účastníkmi konania existuje spor o platnosť zmlúv, ktorými žalovaný prevzal povinnosti umožniť žalobcovi zbúranie stavieb PKO vo vlastníctve žalovaného. Podľa stanoviska žalovaného sú takéto zmluvy neplatné z dôvodu absencie súhlasu mestského zastupiteľstva s uzavretím takýchto zmlúv a so zbúraním PKO.

Existencia takéhoto sporu medzi účastníkmi konania znamená, že pokiaľ súd autoritatívne určí, že právne úkony žalovaného, o ktoré v tomto konaní ide, sú platné právne úkony, čo pochopiteľne bude otázkou vecného skúmania určovacej žaloby, odstráni sa tým existujúci spor medzi účastníkmi konania, ktorý je dôvodom neplnenia povinností žalovaného.

Súd prvého stupňa poukázal, že z dojednania zmluvných strán uvedeného v bode 2.1.4. Zmluvy o spolupráci (v znení Dodatku č. 2) podľa súdu nepochybne vyplýva, že žalobca je oprávnený po uplynutí stanoveného termínu bez toho, aby žalovaný splnil svoje zmluvné záväzky, sám uskutočniť súvisiacu prípravu ako aj samotné demolačné práce budovy PKO, a to dokonca bez toho, aby bol odkázaný na súčinnosť žalovaného, alebo sa jej domáhal samostatnou žalobou. Súd však má za to, že vzhľadom na rozsiahlosť demolačných prác a nezvratnosť ich účinkov

nemožno od žalovaného spravodlivo požadovať, aby vykonal demolačné práce a podstúpil riziko prípadných nepriaznivých právnych následkov za situácie, keď žalovaný popiera platnosť súvisiacich zmluvných záväzkov a nebolo ustálené, že Zmluva o spolupráci, v znení jej dodatkov a Preberací protokol, v znení jeho dodatkov, sú platnými právnymi úkonmi.

Na základe uvedeného mal súd prvého stupňa za to, že žalobca preukázal, že na požadovanom určení má naliehavý právny záujem a požadované určenie odstráni stav právnej neistoty.

Súd prvého stupňa citoval v odôvodnení rozsudku ustanovenia relevantných právnych predpisov:

Podľa § 12 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (v znení účinnom v čase rozhodnom pre uzatvorenie Zmluvy o spolupráci) ak nie je v tomto zákone ustanovené inak alebo ak to nevylučuje povaha veci, riadi sa obec pri nadobúdaní majetku a nakladaní s ním osobitnými predpismi. 24)

Poznámka č. 24) odkazuje napr. na zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (úplné znenie č. 47/1992 Zb.), zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, § 25 devízového zákona č. 528/1990 Zb. v znení zákona č. 228/1992 Zb. (úplné znenie č. 457/1992 Zb.)

Podľa § 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia tí, ktorí sú na to oprávnení zmluvou o zriadení právnickej osoby, zakladacou listinou alebo zákonom (štatutárne orgány).

Podľa § 12 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave (v znení účinnom v čase rozhodnom pre uzatvorenie Zmluvy o spolupráci) je primátor štatutárnym orgánom hlavného mesta v majetkovoprávných vzťahoch hlavného mesta 4) a v pracovnoprávných vzťahoch pracovníkov magistrátu hlavného mesta; 5) v administratívno-právných vzťahoch je správnym orgánom.

Poznámka č. 4) odkazuje na § 20 Občianskeho zákonníka a § 24f ods. 2 Hospodárskeho zákonníka.

Podľa čl. 16 ods. 5 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky je primátor štatutárnym orgánom hlavného mesta v majetkovoprávných vzťahoch hlavného mesta, a v pracovnoprávných vzťahoch pracovníkov hlavného mesta a magistrátu; v administratívno-právných vzťahoch je správnym orgánom.

Podľa čl. 16 ods. 6 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky primátor vykonáva správu hlavného mesta (písmeno c), zastupuje hlavné mesto vo vzťahu k štátnym orgánom, k právnickým a fyzickým osobám, ak tým v jednotlivých prípadoch nepoverí niektorého zo svojich námestníkov (písmeno d), a rozhoduje vo všetkých veciach správy hlavného mesta, ktoré nie sú zákonom alebo týmto štatútom vyhradené mestskému zastupiteľstvu (písmeno f).

Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí sa pod správou obecného majetku rozumie oprávnenie majetok obce držať, užívať, brať úžitky a

nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a zásadami hospodárenia s majetkom obce; mestské časti tiež v súlade so štatútom mesta.

Súd prvého stupňa mal za to, že z citovaných ustanovení vyplýva, že pokiaľ mesto vystupuje v súkromnoprávných vzťahoch, použijú sa všeobecné predpisy občianskeho práva a tiež osobitné predpisy upravujúce nakladanie s majetkom mesta. Podľa týchto predpisov je primátor zásadne oprávnený vykonávať samostatne správu majetku, teda rozhodovať o užívaní a nakladaní s majetkom. Iba v prípade, ak tak ustanoví všeobecne záväzný právny predpis upravujúci nakladanie s majetkom mesta, vyžaduje sa pre platnosť úkonu primátora schválenie mestského zastupiteľstva.

Súd prvého stupňa považoval za potrebné zaoberať sa otázkou, či všeobecne záväzné právne predpisy platné v období podpisu Zmluvy o spolupráci vyžadovali schválenie mestského zastupiteľstva k uzavretiu úkonu, ktorým sa mesto zaväzuje odstrániť budovy vo svojom vlastníctve. Ak všeobecne záväzný predpis schválenie mestského zastupiteľstva nevyžadovali, primátor s poukazom na citované ustanovenia mohol platne a samostatne uzavrieť Zmluvu o spolupráci aj bez schválenia mestským zastupiteľstvom.

Podľa § 11 ods. 5 písm. b) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave je mestskému zastupiteľstvu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom patriacim hlavnému mestu a s majetkom vo vlastníctve štátu prenechaným hlavnému mestu a schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

Podľa § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy:

- a) zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku; to neplatí, ak obec je povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,
- b) zmluvné prevody vlastníctva hnutel'ného majetku nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom,
- c) nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote,
- d) aukčný predaj vecí podľa osobitných predpisov,
- e) vklady nehnuteľného majetku do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
- f) vklady iného majetku ako majetku uvedeného v písmene e) v hodnote určenej obecným zastupiteľstvom do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností.

Zmluvou o spolupráci sa žalovaný zaviazal odstrániť stavbu vo svojom vlastníctve. Súd má za to, že túto zmluvu nie je možné podradiť pod vyššie uvedené písmeno a) ustanovenia § 9 ods. 2 citovaného zákona - zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku. Takisto sa na odstránenie stavby nevzťahujú ani ostatné písmena § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ktoré sa buď netýkajú nehnuteľností (napr. písmeno b) a f), týkajú sa iných dispozícií (napr. písmeno d) a e) alebo predpokladajú úpravu v zásadách hospodárenia (písmeno c).

Ustanovenie § 11 ods. 5 písm. b) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave predpokladá, že mestské zastupiteľstvo môže prijať aj zásady hospodárenia, ktoré v prípade žalovaného boli súčasťou VI. časti Štatútu.

Zásady hospodárenia sú normatívnym predpisom, ktorý vydáva mestské zastupiteľstvo na základe zákonného zmocnenia a ktorý stanovuje všeobecne záväzné pravidlá týkajúce sa hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. V zásadách hospodárenia mestské zastupiteľstvo môže ustanoviť právne úkony, ktoré majú podliehať schváleniu mestského zastupiteľstva alebo ako predpokladá § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí určiť hodnoty na účely písmena b), c) a e) tohto ustanovenia.

Podľa čl. 38 ods. 2 vtedy platných zásad hospodárenia, ktoré tvoria VI. časť Štatútu schváleniu zastupiteľstva podlieha:

- a) odplatné nadobúdanie nehnuteľností do vlastníctva hlavného mesta,
- b) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku; ak sa má však prevod uskutočniť na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže alebo verejnej dražby, mestské zastupiteľstvo schvaľuje len podmienky súťaže alebo dražby,
- c) prenájom nehnuteľného majetku na dobu dlhšiu ako 10 rokov vrátane každého predĺženia nad túto dobu okrem bytov a plôch hrobov; ak sa má nájom uskutočniť na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže, mestské zastupiteľstvo schvaľuje len podmienky súťaže,
- d) prevody vlastníctva hnutel'ného majetku v zmluvnej hodnote nad 100.000,- Sk,
- e) bezplatný prevod hnutel'ného majetku nad hodnotu 20.000,-Sk vrátane peňazí s výnimkou obvyklého darovania k životnému jubileu a obdobným príležitostiam a s výnimkou poskytovania jednorazových sociálnych výpomocí občanom,
- f) bezplatné postúpenie pohľadávky nad 10.000,-Sk,
- g) prijatie úveru (pôžičky), poskytnutie úveru (pôžičky), prevzatie dlhu, pristúpenie k dlhu a prevzatie záruky, každé nad 10 miliónov Sk,
- h) majetkové účasti (peňažné a nepeňažné vklady) na podnikaní iných právnických a fyzických osôb s výnimkou vlastných podnikov,
- ch) vydávanie dlhopisov (komunálne obligácie),
- i) aukčný predaj podľa osobitných predpisov,
- j) vzdanie sa práva a odpustenie pohľadávky nad 5.000,-Sk,
- k) založenie nehnuteľných vecí,
- l) odňatie majetku hlavného mesta zvereného do správy mestským organizáciám podľa čl. 42a, ak ide o majetok,
 1. ktorý hlavné mesto potrebuje vo verejnom záujme pre verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie,
 2. ktorým hlavné mesto vytvára podmienky na činnosť orgánov a organizácií uvedených v čl. 2 ods. 3,
 3. ktorý hlavné mesto potrebuje na plnenie prenesených úloh štátnej správy.

Súd prvého stupňa dospel k záveru, že Zmluva o spolupráci nie je žiadnym z úkonov uvedených v písmenách a) až k) príslušného ustanovenia Štatútu. Prečo Zmluvu o spolupráci nemožno podradiť ani pod písmeno j) je zdôvodnené nižšie pri rozoberaní problematiky vzdania sa práva.

Súd prvého stupňa poukázal na to, že aj sám žalovaný uviedol, že Štatút v rozhodnom znení výslovne neuvádzal medzi dispozičnými úkonmi, na ktoré sa obligatórne vyžaduje súhlas mestského zastupiteľstva, odstránenie stavby, zničenie

vecí, resp. inými slovami vyjadrenú činnosť spočívajúcu v likvidácii majetku, hoci nepochybne ide o majetkovú dispozíciu.

Súd prvého stupňa konštatoval, že v danom prípade Zmluva o spolupráci ako úkon, ktorým sa mesto zaviazalo odstrániť stavbu, nepodliehala súhlasu mestského zastupiteľstva podľa týchto ustanovení.

Na podporu správnosti tohto záveru súd prvého stupňa dodal, že aj Generálny prokurátor Slovenskej republiky v uznesení IV/3 GPt 42/11-36 zo dňa 13.08.2012 dospel k rovnakému záveru, hoci tieto závery nie sú pre súd priamo záväzné a súd nimi nie je viazaný.

Súd prvého stupňa zdôraznil princípy právneho štátu, ku ktorým patrí predvídateľnosť právneho predpisu a právna istota účastníkov právnych vzťahov. Subjekty majú právo spoliehať sa na právny predpis a spoliehať sa na to, že nikto nebude od nich vyžadovať splnenie takých náležitostí, ktoré predpisy nestanovujú. Pokiaľ v danom čase neexistovala taká právna norma, ktorá by vyžadovala na uzatvorenie Zmluvy o spolupráci náležitosť jej schválenia mestským zastupiteľstvom, nie je možné túto zmluvu vyhlásiť za neplatnú pre nedodržanie takej náležitosti, ktorá nie je ustanovená platným všeobecne záväzným právnym predpisom.

Žalovaný v konaní k tejto problematike argumentoval, že v danom prípade nepostačuje jazykový výklad právnej normy, ktorý predstavuje iba prvotné priblíženie sa k účelu tejto právnej normy. Pre zistenie skutočného účelu je nutné použiť iné výkladové metódy, najmä metódu teleologickú. Teleologickým výkladom (t.j. skúmaním úmyslu zákonodarcu a hľadaním účelu právnej normy) všetkých relevantných právnych noriem a aplikáciou argumentu a minori ad maius možno vysloviť záver, že ak mestské zastupiteľstvo v posudzovanom období udeľovalo súhlas s takými dispozíciami, akými boli napr. bezplatné postúpenie pohľadávky nad 10.000,- Sk, prevod vlastníctva hnutelného majetku s hodnotou nad 100.000,- Sk či bezplatný prevod hnutelného majetku s hodnotou nad 20.000,- Sk, o to skôr je nutné priznať mestskému zastupiteľstvu právomoc rozhodovať o takej majetkovej dispozícii ako je likvidácia stavby PKO.

S týmto názorom žalovaného v danom prípade súd prvého stupňa nesúhlasil. Mestské zastupiteľstvo v zásadách hospodárenia samo autoritatívne a všeobecne záväzným spôsobom určilo, aké úkony podliehajú schváleniu mestským zastupiteľstvom. Princípy právneho štátu nemôžu byť prelomené len tým, že právny predpis nie je celkom logický, alebo správny, alebo by mohol byť iný. Súd nerozhoduje podľa toho, aké by právo malo byť alebo mohlo byť, ale rozhoduje podľa toho, aké právo je.

Doplnenie úkonov, ktoré vyžadujú schválenie mestským zastupiteľstvom, do ustanovenia čl. 38 ods. 2 Štatútu o také úkony, ktoré v ňom nie sú vymedzené, by podľa súdu nebolo výkladom predpisu, ale tvorbou predpisu, čo súdu neprináleží.

Podľa čl. 38 ods. 2 písm. j) vtedy platného Štatútu schváleniu mestským zastupiteľstvom vo vzťahu k mestským organizáciám podlieha vzdanie sa práva a odpustenie pohľadávky nad 5.000,-Sk.

Podľa žalovaného Štatút ani žiadny iný platný právny predpis bližšie nešpecifikujú, aké právo je vzdania sa spôsobilé. Podľa teórie sa možno vzdať akéhokoľvek práva, neexistuje jeden jediný dôvod, pre ktorý by vlastnícke právo nemohlo byť právom, ktorého by sa subjekt mohol vzdať. Dohoda o vzdaní sa práva nemusí nevyhnutne smerovať len k zániku záväzkovo právnych vzťahov. V prípadoch vlastníckeho práva k určitej stavbe sa ako jeden zo spôsobov splnenia tejto zmluvnej povinnosti núka práve odstránenie stavby. Pojem vzdanie sa práva je nepochybne pojmom obsahovo širším ako pojem odstránenie stavby. Zatiaľ čo pojem odstránenie stavby vyjadruje celkom konkrétnu činnosť, pojem vzdanie sa práva je nutné chápať abstraktne ako každý proces, výsledkom ktorého je dobrovoľná strata určitého práva a to bez ohľadu na to, či ide o absolútny alebo relatívny zánik tohto práva.

Podľa žalovaného sa čl. 38 ods. 2 písm. j) Štatútu nevzťahuje len na záväzkové právne vzťahy. S týmto názorom sa súd prvého stupňa nestotožnil. Z dikcie ustanovenia čl. 38 ods. 2 písm. j) Štatútu, pri porovnaní s ostatnými ustanoveniami Štatútu, možno prijať záver, že ide o ustanovenie, ktoré mieri na peňažné záväzkové vzťahy. Pokiaľ sa Štatút vzťahuje na nakladanie s nepeňažnými majetkovými hodnotami, vyznačuje hranicu, kedy úkon podlieha schváleniu mestského zastupiteľstva, hodnotou nepeňažného práva. Napríklad podľa písmena čl. 38 ods. 2 písm. e) Štatútu schváleniu mestského zastupiteľstva podlieha bezplatný prevod hnutelného majetku nad hodnotu 20.000,- Sk. Rovnako tak v písmene d). Pokiaľ sa Štatút vzťahuje na nakladanie s peňažnými pohľadávkami alebo záväzkami, vyznačuje hranicu priamo výškou pohľadávky alebo záväzku, čo je zrejmé z písmen f), g) a aj j) čl. 38 ods. 2 Štatútu. Aj v súdnej praxi a literatúre sa zreteľne rozlišuje medzi zničením veci, ktoré je výrazom oprávnenia vlastníka vec užívať a požívať a prevažne faktickým úkonom, a vzdaním sa vlastníckeho práva (derelikciou), ktorá je právnym nakladaním s nehnuteľnosťou na základe právneho úkonu.

Žalovaný v konaní poukazoval tiež na ustanovenia § 11 ods. 1 a § 11 ods. 5 písmeno b) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a čl. 14 ods. 1, 7 a 8 Štatútu.

Podľa súdu prvého stupňa z týchto ustanovení vyplýva, že ide o ustanovenia, ktoré majú všeobecný charakter a ich konkrétny obsah je normatívne rozvedený v nadväzujúcich ustanoveniach právnych predpisov. Uvedené je zrejmé aj z citovaného ustanovenia čl. 14 ods. 7 písmeno b) Štatútu, z ktorého výslovne vyplýva, že za najdôležitejšie právne úkony sa považujú práve tie úkony, ktoré sú uvedené v čl. 38 ods. 2 a 3 Štatútu - teda tie právne úkony, ktoré podľa tohto ustanovenia podliehajú schváleniu mestského zastupiteľstva. Konkrétny rozsah schvaľovacej právomoci mestského zastupiteľstva je teda vymedzený v Štatúte mesta v rámci určenia zásad hospodárenia s majetkom. Súd dospel k záveru, že v Štatúte mesta nebolo v rozhodnom čase žiadne ustanovenie, ktoré by bránilo primátorovi zaviazat sa odstrániť stavbu patriacu mestu.

Vo vzťahu k § 9 ods. 2 písmeno c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, podľa ktorého schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha vždy nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote, súd prvého stupňa uviedol, že citované ustanovenie predstavuje určitú obdobu už zmieneného ustanovenia § 11 ods. 5 písmeno d) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky

Bratislave, pretože aj tu k určeniu hodnoty a typov úkonov, pre ktorých platnosť sa vyžaduje súhlas mestského zastupiteľstva dochádza v rámci štatútu mesta. Preto je možné aj vo vzťahu k § 9 ods. 2 písmeno j) zákona o majetku obcí poukázať už na vyššie uvedené závery. Aj v tomto prípade sa súd stotožňuje so závermi Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky vyjadrenými v uznesení uvedenom vyššie, keď je zrejmé, že z citovaných ustanovení, ktoré uvádza žalovaný nie je možné potrebu schválenia mestského zastupiteľstva samostatne vyvodiť.

Ďalej sa súd prvého stupňa zaoberal spornou otázkou, či uznesením mestského zastupiteľstva č. 719/2005 došlo k schváleniu Zmluvy o spolupráci.

Súd prvého stupňa preskúmal uznesenie č. 719/2005. Týmto uznesením mestské zastupiteľstvo rozhodlo, že schvaľuje predaj pozemkov zapísaných na LV č. 1656 v k. ú. Staré Mesto žalobcovi za cenu 280.947.550,80 Sk za účelom realizácie investičného projektu, s podmienkami, že kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia, kupujúci uhradí kúpnu cenu vo výške 150.000.000,- Sk naraz do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami, sumu 130.947.550,80 Sk vecným plnením tak, že na špecifikovaných pozemkoch vybuduje promenádu, ktorú je povinný po právoplatnom kolaudačnom rozhodnutí odovzdať do vlastníctva žalovaného a kupujúci sa zaväzuje, že uzatvorí so žalovaným nájomnú zmluvu na pozemky, ktoré sú zastavané stavbami vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, za nájomné 1,- Sk/rok za celú plochu zastavaných pozemkov v lehote do 30 dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu predaja katastrom nehnuteľností a umožní prístup ku všetkým stavbám vo vlastníctve Hlavného mesta SR pre verejnosť.

Vzhľadom na vyjadrenia oboch účastníkov súd prvého stupňa uviedol, že medzi účastníkmi nie je sporné, že mestské zastupiteľstvo vedelo o tom, že zbúranie budovy PKO bolo predpokladom (minimálne z technického hľadiska) realizácie investičného projektu. Mestské zastupiteľstvo pri rozhodovaní o schválení predaja pozemkov vedelo, že pozemky sa predávajú na účely realizácie investičného projektu žalobcu, pričom realizácia investičného projektu vyžaduje odstránenie existujúcich stavieb na týchto pozemkoch vo vlastníctve mesta. Na základe týchto vedomostí rozhodlo o tom, že predáva pozemky za účelom realizácie tohto investičného projektu. Mestské zastupiteľstvo vedomé si skutočnosti, že realizácia investičného projektu vyžaduje odstránenie stavby, schválilo nielen predaj pozemkov, ale aj účel predaja - táto skutočnosť vyplýva výslovne priamo z textu uznesenia.

Následne primátor mesta uzavrel so žalobcom kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol nielen predaj pozemkov, ale aj dojednanie účelu predaja v podobe realizácie investičného projektu RIVERSIDE. Takto uzatvorená zmluva je podľa názoru súdu prvého stupňa v súlade s normatívnou časťou uznesenia mestského zastupiteľstva.

Súd prvého stupňa nesúhlasil s argumentáciou žalovaného, že záväzky z kúpnej zmluvy by mali byť obmedzené iba na záväzky vyplývajúce z ustanovenia § 588 Občianskeho zákonníka, teda na záväzok predávajúceho predmet kúpy odovzdať a záväzok kupujúceho predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu. V rámci kúpnej zmluvy je možné dojednať aj účel predaja ako aj ďalšie vedľajšie dojednania. V kúpnej zmluve zo dňa 27.02.2006 bol

záväzne dojednaný účel predaja, ktorým bola realizácia investičného projektu RIVERSIDE. Kúpna zmluva je v tomto ohľade v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva, v ktorom je výslovne uvedené, že pozemky sa predávajú za účelom realizácie tohto investičného projektu. Primátor mesta, ktorý kúpnu zmluvu uzatvoril, bol v zmysle uznesenia oprávnený na jej uzavretie, vrátane dojednania o účele predaja.

Súd prvého stupňa citoval ustanovenie § 499 Občianskeho zákonníka podľa ktorého, kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že vec v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo si účastníci dojednali. Z citovaného ustanovenia mal za to, že pokiaľ účelom predaja v súlade s kúpnu zmluvou zo dňa 26.02.2006 a s uznesením mestského zastupiteľstva č. 719/2005 bola realizácia investičného projektu RIVERSIDE, ktorá je nezlučiteľná s existenciou budovy PKO na predávaných pozemkoch, potom platí, že žalovaný sa týmito úkonmi v zmysle platných právnych predpisov zaväzuje, aby výslovne vyjadrený účel zmluvy bol naplnený.

Súd prvého stupňa dospel k záveru, že uzavretie Zmluvy o spolupráci je v súlade s textovou časťou normatívnej časti uznesenia, pretože touto zmluvou sa naplňa účel výslovne vyjadrený v tomto uznesení. Výklad prezentovaný žalovaným je naproti tomu v rozpore s normatívnou časťou uznesenia, pretože takýto výklad nevedie k naplneniu účelu uznesenia a priamo mu odporuje. Argumentáciu žalovaného, že odstránením budovy PKO dochádza k zníženiu majetkových hodnôt mesta, považoval za účelovú pri zohľadnení skutočností, že mestské zastupiteľstvo rozhodlo o predaji pozemkov navrhovateľovi za účelom realizácie inej investičnej výstavby, ktorá je nezlučiteľná s existenciou PKO, pričom tento následku si mestské zastupiteľstvo malo a bolo vedomé.

Na uvedených záveroch podľa súdu prvého stupňa nemení nič ani bod C.2 uznesenia mestského zastupiteľstva, v ktorom mestské zastupiteľstvo poverilo primátora rokovať s kupujúcimi o odkúpení budov PKO. Jedným z možných spôsobov naplnenia schváleného účelu kúpnej zmluvy by mohol byť aj prevod stavby do vlastníctva žalobcu, čím by sa naplnenie účelu kúpnej zmluvy dostalo do dispozičnej sféry žalobcu. Mestským zastupiteľstvom schválený účel kúpnej zmluvy by bolo tiež možné zabezpečiť aj inými spôsobmi, napríklad, že mesto samo odstráni budovu PKO alebo zabezpečí odstránenie zmluvným vzťahom so žalobcom alebo inou osobou. Okolnosť, že mestské zastupiteľstvo poverilo primátora, aby rokoval so žalobcom o využití jednej z týchto možností, nevylučuje apriori iný postup, pokiaľ je v súlade s textom a účelom uznesenia.

Pre posúdenie výkladu uznesenia súd prvého stupňa považoval za podstatné, že mestské zastupiteľstvo schválilo predaj pozemkov za účelom realizácie investičného projektu, ktorý predpokladal odstránenie stavby a následne primátor uzatvoril s navrhovateľom kúpnu zmluvu v súlade s týmto uznesením. Prípadná predstava žalovaného, že k odstráneniu stavieb nedôjde a mesto bude môcť užívať budovy PKO po ľubovoľne dlhý čas odporuje tomu, že mesto predalo pozemky pod týmito stavbami za účelom realizácie inej výstavby.

Súd prvého stupňa sa stotožnil tiež s názorom žalobcu, že predávajúci, ktorý predá vec inému za určitým účelom, ktorý si s kupujúcim výslovne dohodol, nemôže po predaji a zinkasovaní kúpnej ceny brániť tomu, aby sa naplnil záväzne dojednaný účel zmluvy, teda postupovať tak, aby kupujúci nemohol realizovať investičný projekt, za účelom ktorého pozemky kupoval.

Pokiaľ ide o presvedčenie, že odplatný predaj budovy PKO by bol pre žalovaného výhodnejší, súd prvého stupňa poukázal aj na závery Generálneho prokurátora Slovenskej republiky v už uvedenom uznesení č. IV/3 GPt 42/11 - 36, v ktorom sa správne poukazuje na to, že mesto je vyvíjajúci sa sídelný útvar, v rámci ktorého odstránenie nejakej jeho budovy spojené s pripravovaným investičným zámerom iného subjektu, nemusí automaticky viesť k zníženiu hodnoty mestského majetku. Zmluvná sloboda pri záväzkových právnych vzťahoch môže v praxi priniesť množstvo situácií, kedy cena budovy môže byť zarátaná, či už v hodnote pozemkov pod ňou alebo v iných benefitoch vyplývajúcich zo zrealizovaného investičného projektu.

Na základe vyššie uvedeného tak súd prvého stupňa dospel k záveru, že uzavretie Zmluvy o spolupráci je v súlade s uznesením č. 719/2005.

Súd prvého stupňa zamietol vykonanie dôkazu výsluchom bývalých členov mestského zastupiteľstva z dôvodu, že dôkazom o prejavenej vôli mestského zastupiteľstva je len uznesenia mestského zastupiteľstva, ktoré bolo prijaté na jeho zasadnutí a zapísané do zápisnice z tohto uznesenia. Pri výklade uznesenia nie je možné prihliadať na dodatočné vyjadrenia jednotlivých členov mestského zastupiteľstva, a preto nie je potrebné ani vykonanie dôkazu ich výsluchom. Tieto závery potvrdzuje aj súdna prax Najvyššieho súdu SR (rozsudok 1Sžo/283/2008 z 11. augusta 2009). Z povahy uznesenia č. 719/2005 ako aktu, ktorý bol výsledkom rozhodovacieho procesu kolektívneho orgánu a ktorý bol adresovaný žalobcovi, je vylúčené, aby sa jeho výklad opieral o skutočnosti, ktoré nie sú spoznatelné adresátovi zo samotného uznesenia.

Súd prvého stupňa zamietol aj návrh na vykonanie dôkazu výsluchom primátora Doc. RNDr. Milana Ftáčnika, CSc. ako účastníka konania z dôvodu, že Doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc. ako účastník mal možnosť od začiatku konania sa zúčastniť pojednávania vo veci, pričom túto možnosť nevyužil, hoci súd žalovaného ako účastníka konania na pojednávanie riadne a opakovane predvolal. Žalovaný nekonkretizoval, k čomu konkrétne by sa mal primátor Doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc. vyjadriť, nevedel uviesť, či pán Ftáčnik v inkriminovanom období zastával funkciu poslanca mestského zastupiteľstva. Žalovaný nekonkretizoval, aké konkrétne pre rozhodnutie relevantné skutočnosti by mal pán Ftáčnik uviesť.

O trovách konania súd prvého stupňa nerozhodoval s tým, že o trovách konania rozhodne samostatným uznesením.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa podal v zákonnej lehote žalovaný odvolanie.

Vytýkal súdu prvého stupňa, že:

a) dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, pričom nesprávnym skutkovým zistením je záver súdu prvého stupňa, že Mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej iba Mestské zastupiteľstvo) Uznesením č. 719/2005 prejavilo vôľu zbúrať stavbu PKO.

b) rozsudok súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Súd prvého stupňa dospel k týmto nesprávnym právnym záverom: Zmluva o spolupráci nie je úkonom, ktorý podlieha schváleniu zo strany Mestského zastupiteľstva. Odstránenie vlastnej veci nie je rozhodnutím vlastníka veci o vzdaní sa vlastníckeho práva. Schválením účelu kúpnej zmluvy sa Mestské zastupiteľstvo zaviazalo odstrániť Stavbu PKO.

c) prvostupňový súd interpretoval vôľu žalovaného bez toho, aby vypočul poslancov Mestského zastupiteľstva, čo predstavuje podstatnú vadu konania, ktorá má priamy vplyv na doteraz zistený skutkový stav.

Žalovaný poukazuje na aplikovateľnú legislatívu, medzi ktorú patrí Zákon o obecnom zriadení, Zákon o majetku obcí, Zákon o Bratislave a Štatút. Uvedené právne normy je potrebné vykladať a aplikovať vo vzájomnej súvislosti, vždy majú na zreteli všeobecné zásady nakladania s majetkom obce a režim, ktorý mal zákonodarca na mysli pri tvorbe týchto pravidiel. Mestské zastupiteľstvo žalovaného schvaľuje úkony uvedené v čl. 38 ods. 2 štatútu, to však neznamená, že článkom 38 Štatútu (t j. zásadami hospodárenia) došlo k vyčerpaniu právomoci Mestského zastupiteľstva Žalovaného. Sú tu totiž aj ďalšie pravidlá a to dokonca v právnych predpisoch vyššej právnej sily, ktoré upravujú nakladanie s majetkom Žalovaného, pričom základným pravidlom je, že najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce schvaľuje obecné zastupiteľstvo. Z napádaného rozsudku a jeho odôvodnenia vyplýva, že prvostupňový súd posudzoval daný prípad iba v zmysle súladu Zmluvy o spolupráci so Štatútom (a to dokonca s reštriktívnym výkladom Štatútu).

Podľa čl. 38 ods. 2 písm. j) Štatútu „Schváleniu mestským zastupiteľstvom vo vzťahu k mestským organizáciám podlieha: vzdanie sa práva a odpustenie pohľadávky nad 5.000,- Sk“. Podľa žalovaného prvostupňový súd dospel k nesprávnemu právnemu záveru, že vzdanie sa práva v zmysle vyššie citovaného ustanovenia štatútu sa týka len záväzkových vzťahov, a že záväzok žalovaného odstrániť Stavbu PKO, teda záväzok žalovaného vzdať sa svojho vlastníckeho práva k Stavbe PKO nie je možné subsumovať pod majetkovú dispozíciu, obligatórne podliehajúcu schváleniu Mestského zastupiteľstva výslovne uvedenú v čl. 38 ods. 2 písm. j) Štatútu. Pojem vzdanie sa práva je nepochybne pojmom obsahovo širším ako pojem odstránenie stavby, pričom platí, že pojem vzdanie sa práva v sebe zahŕňa všetky formy vzdania sa práva vrátane odstránenia stavby. Odstránenie stavby predstavuje jednu konkrétnu formu vzdania sa práva. Preto ak sa subjekt zaviazal k odstráneniu stavby, znamená to, že sa súčasne vzdáva svojho vlastníckeho práva k tejto stavbe. V našom prípade predstavuje odstránenie Stavby PKO jednu z foriem vzdania sa práva, ktoré zahŕňa aj vzdanie sa práva k nehnuteľnostiam. Prípadná polemika o tom, či Stavba PKO má vyššiu hodnotu ako vyžaduje čl. 38 ods. 2 písm. j) štatútu, podľa ktorého vzdanie sa práva sa vzťahuje iba na úkon prevyšujúci sumu 5000,- Sk je v tomto prípade vzhľadom na hodnotu Stavby PKO absolútne bezpredmetná.

Prvostupňový súd v napádanom rozsudku rôznymi argumentmi a výkladmi odôvodňuje, že „vzdanie sa práva“ v zmysle čl. 38 ods. 2 písm. j) Štatútu znamená iba „vzdanie sa záväzkového práva“ a neznamená „vzdanie sa v vlastníckeho práva k stavbe“. K argumentácii súdu uvádza žalovaný, že vzdanie sa práva je dostatočné určitý pojem a zároveň obsiahly pojem, pod ktorý možno bez akejkoľvek pochybnosti subsumovať aj vzdanie sa iných práv než len záväzkových, teda aj vzdanie sa vlastníckeho práva – odstránenie stavby. Ak predmetom Zmluvy o spolupráci je zbúranie stavby, teda vzdanie sa práva, ktoré nebolo odsúhlasené Mestským zastupiteľstvom, je Zmluva o spolupráci v tejto časti neplatná. Mechanická aplikácia doslovného textu právnej normy a striktné formalistický prístup, ktorý zvolil prvostupňový súd nie je v súlade s nálezmi Ústavného súdu SR a ČR a vedie k zrejším právnym nesprávnostiam. Výklad kedy by na jednej strane Mestské zastupiteľstvo muselo rozhodovať o bezplatnom postúpení pohľadávky nad 10.000,- Sk a na druhej strane by nemalo rozhodovať o odstránení svojho nehnuteľného majetku v oveľa vyššej výške je v rozpore s účelom právnych noriem upravujúcich nakladanie a hospodárenie s majetkom mesta.

Právna povinnosť schválenia odstránenia stavby (Stavby PKO) Mestským zastupiteľstvom je explicitne uvedená aj v čl. 14 ods. 8 Štatútu, ktorý priznáva Mestskému zastupiteľstvu právomoc rozhodovať „o ďalších dôležitých veciach samostatnej samosprávnej pôsobnosti v súlade so zákonom Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, týmto štatútom a osobitnými predpismi.“ Podľa čl. 14 ods. 1 Štatútu „Mestské zastupiteľstvo je zastupiteľským zborom obyvateľov hlavného mesta orgánom samosprávy hlavného mesta. Rozhoduje o najdôležitejších otázkach celomestského charakteru.“ V danom prípade, odstránenie nehnuteľného majetku mesta – Stavby PKO, ide o úkon predstavujúci nielen úbytok majetku mesta – žalovaného (čo má súčasne dopady z hľadiska účtovníctva, evidencie nehnuteľností v katastri nehnuteľností a pod.), ale aj k strate miesta, na ktorom sa ako na jednom zmáľa na území mesta konali mnohé verejné spoločenské, kultúrne a športové podujatia najrôznejšieho charakteru. Už len z tohto dôvodu patrí rozhodovanie o otázke odstránenia Stavby PKO do pôsobnosti Mestského zastupiteľstva tak ako to stanovujú všeobecne záväzné právne predpisy aj iné než Štatút (Zákon o obecnom zriadení, Zákon o majetku obcí, Zákon o Bratislave).

Žalovaný nesúhlasí so záverom súdu prvého stupňa, že formuláciou „predaj pozemkov za účelom realizácie investičného projektu“ a celkovým textom svojho uznesenia sa Mestské zastupiteľstvo zaviazalo odstrániť Stavbu PKO. Základnou otázkou je interpretácia obsahu Uznesenia a zodpovedanie toho, či Mestské zastupiteľstvo udelilo alebo neudelilo súhlas na odstránenie Stavby PKO. Z Uznesenia vyplýva, že Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu schvaľuje predaj pozemkov špecifikovaných v uznesení žalobcovi za podmienok špecifikovaných v uznesení a žiada primátora hlavného mesta SR Bratislavy rokovať s kupujúcimi o odkúpení budov PKO a podať informáciu na zasadnutie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, T:31.10.2006. Už na prvý pohľad je zjavné, že Mestské zastupiteľstvo neudelilo výslovný súhlas na odstránenie Stavby PKO. Z textu Uznesenia explicitne vyplýva, že Mestské zastupiteľstvo zaviazalo Primátora, aby rokoval o odpredaji Stavby PKO Žalobcovi (nie o jej odstránení). Slovné spojenie „za účelom realizácie investičného projektu“ je nutné chápať ako vysvetlenie či objasnenie dôvodu, pre ktorý došlo k predaju pozemkov. Tomuto

slovnému spojeniu nemožno pripisovať väčší význam než skutočne má, že ide len a len o vysvetlenie dôvodov predaja pozemku. Nejde ani o súhlas s celkovou realizáciou Projektu, ani o súhlas o odstránení Stavby PKO. Je absurdné tvrdiť, že Mestské zastupiteľstvo sa zaviazalo zbúrať Stavbu PKO a súčasne poverilo Primátora viesť rokovania o predaji Stavby PKO. Nesprávnosť právneho záveru prvostupňového súdu v tejto otázke potvrdzujú aj návrhy poslancov Mestského zastupiteľstva, tak ako boli prednesené na predmetnom zhromaždení Mestského zastupiteľstva a ktoré boli Mestským zastupiteľstvom schválené.

Podľa žalovaného prvostupňový súd dospel k nesprávnemu právnemu záveru, že vôľou Mestského zastupiteľstva bolo odstránenie Stavby PKO. Pri výklade vôle orgánu verejnej moci (žalovaného) sa musí v zmysle verejného práva vždy vychádzať priamo z textu právneho aktu s prihliadnutím na úlohu orgánu verejnej moci. Je neprípustné, aby sa obsah správneho rozhodnutia ako aktu verejného práva posudzoval s ohľadom na údajnú implicitnú vôľu správneho orgánu alebo aby sa prejavená vôľa orgánu verejnej moci „dotvárala“, „prekrúcala“ alebo nad mieru prípustnú výkladom právneho textu „dopĺňala“, tak ako to spravil prvostupňový súd. Konkrétne použité slovné spojenie „Mestské zastupiteľstvo žiada Primátora rokovať s kupujúcim o odkúpení budov PKO“ neznamená a ani použitím akéhokoľvek výkladového pravidla nemôže znamenať „vyjadrenie súhlasu s odstránením/zbúraním“ Stavby PKO, tak ako mylne konštatuje prvostupňový súd.

Odhládnuv od toho, že skutočnú vôľu Mestského zastupiteľstva je možné zrekonštruovať i zo samotného Uznesenia, ako aj zo zápisnice zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva, pohľad poslanca osobne prítomného na danom rokovaní Mestského zastupiteľstva by nepochybne odstránil akékoľvek pochybnosti o vôli Mestského zastupiteľstva, ktorá bola normatívne vyjadrená Uznesením. Vypočutím poslancov Mestského zastupiteľstva je možné spoľahlivo zistiť, čo bolo predmetom rokovania Mestského zastupiteľstva a k čomu smerovalo prijaté uznesenie. Prvostupňový súd však návrhu na výsluch bývalých poslancov a primátora zamietol, čo viedlo k tomu, že doteraz zistený skutkový stav neobstojí.

Žalovaný navrhuje napadnutý rozsudok zmeniť tak, že súd žalobu zamietla a zaviazal žalobcu na náhradu trov konania, resp. rozsudok súdu prvého stupňa zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. V prípade, ak by odvolací súd v tomto konaní potvrdil napádaný rozsudok prvostupňového súdu žalovaný navrhuje, aby odvolací súd vo výroku potvrdzujúceho rozsudku vyslovil prípustnosť dovolania podľa príslušného ustanovenia O.s.p. vo vzťahu k otázke: či rozhodnutia/ uznesenia zastupiteľstiev o schválení prevodov nehnuteľností s uvedením účelu prevodu v podobe formulácie „za účelom realizácie investičného projektu“ znamenajú automaticky aj súhlas na všetky rozhodnutia potrebné k realizácii tohto investičného projektu, najmä súhlas s tými, ktoré vyžadujú schválenie obecného zastupiteľstva a či vzdanie sa práva zahŕňa iba vzdanie sa záväzkového práva alebo aj vzdanie sa iného práva, napríklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca písomným podaním zo dňa 24.05.2013. Uviedol, že súd prvého stupňa dospel k správnejmu záveru, že platné predpisy k zmluve o spolupráci, ktorou sa mesto zaviazalo odstrániť PKO, nevyžadovali súhlas zastupiteľstva. K rovnakým záverom, nezávislo od súdu, došiel aj generálny prokurátor. Z ustanovenia § 12 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb.

o hlavnom meste a čl. 16 ods. 5 Štatútu Hlavného mesta Bratislavy vyplýva, primátor samostatne rozhoduje o správe majetku – t.j. užívaní a nakladaní s ním – s výnimkou prípadov, kedy zákon alebo štatút vyhradzuje rozhodovanie mestskému zastupiteľstvu.

Súd prvého stupňa uzavrel, že zmluva, ktorou sa mesto zaviazalo odstrániť stavbu vo svojom vlastníctve, nepodliehala súhlasu zastupiteľstva. Potrebu súhlasu nie je možné vyvodiť z § 9/2 zákona o majetku obcí. Tam uvedené úkony sa buď netýkajú nehnuteľností (písmeno b/ a f/), týkajú sa iných dispozícií (písmená a/, d/ a e/) alebo sa predpokladá doplňujúca úprava v zásadách hospodárenia (písmeno c/). Úkony, podliehajúce súhlasu zastupiteľstva taxatívne vymedzujú zásady hospodárenia mesta Bratislava, ktoré tvoria VI. časť štatútu – a to v článku 38/2 a 3. Relevantný pre posudzovanú vec je odsek 2 (odsek 3 upravuje súhlas mestského zastupiteľstva vo vzťahu k mestským častiam). Článok 38/2 štatútu neurčuje, že odstránenie stavby alebo zmluva, ktorou sa mesto k odstráneniu stavby zaväzuje, by mala podliehať súhlasu zastupiteľstva. Až nový štatút ustanovil, že súhlasu zastupiteľstva podlieha aj odstránenie stavby v hodnote nad 33.000 eur (čl. 80/2(v) nového štatútu) – čo potvrdzuje, že štatút platný v čase uzavretia zmluvy o spolupráci k odstráneniu stavby súhlas zastupiteľstva nevyžadoval.

Nespochybnuje, že právna úprava súhlasu zastupiteľstva v štatúte mohla byť rozumnejšia alebo lepšia – t.j. zastupiteľstvo si mohlo vyhradiť na schválenie aj rozhodnutie o odstránení stavby, príp. aj o podstatných zmenách stavby alebo hnutel'ného majetku v určitej hodnote. Z právneho hľadiska je však relevantné iba to, že zastupiteľstvo si v zásadách hospodárenia nevyhradilo na schválenie takéto úkony – hoci tak nepochybne mohlo urobiť. Súd správne konštatoval, že jeho povinnosťou je rozhodovať podľa toho, aké právo je, a nie podľa toho, aké by právo mohlo alebo malo byť. Nesúhlasí s tvrdením žalovaného, že výpočet úkonov v čl. 38/2 štatútu nie je taxatívny, ale iba demonštratívny. Zo znenia čl. 38/2 štatútu je zrejmé, že výpočet je taxatívny, a nie demonštratívny. Demonštratívny charakter výpočtu sa v predpisoch vyjadruje výrazmi „najmä“, „napríklad“, atd. Nesúhlasí ani s názorom žalovaného, že potrebu súhlasu možno vyvodiť z § 11/5 (b) zákona o hlavnom meste, podľa ktorého zastupiteľstvo schvaľuje najdôležitejšie úkony týkajúce sa mestského majetku. Dané ustanovenie predstavuje všeobecnú deklaráciu schvaľovacej pôsobnosti mestského zastupiteľstva, ktorá je následne rozvedená a normatívne vymedzená v podrobnejších normách. Taktiež platí, že právomoci podľa čl. 14/1 a 8 štatútu vykonáva mestské zastupiteľstvo v medziach, ktoré stanovuje štatút alebo iné predpisy. Rozhodne z nich nevyplýva, a to ani pri najextenzívnejšom výklade, že zmyslom a účelom týchto ustanovení je to, aby mestské zastupiteľstvo schvaľovalo aj iné úkony, ako tie ktoré si samo vyhradilo na rozhodovanie v zásadách hospodárenia.

Súhlasí so záverom súdu prvého stupňa, že zmluvu o spolupráci nie je možné podradiť pod písmeno j) čl. 38/2 štatútu – a to z dvoch dôvodov: a) Súd výkladom štatútu dospel k záveru, že písmeno j) sa vzťahuje na vzdanie sa práva a odpustenie pohľadávky nad stanovenú výšku – t.j. na záväzkové práva peňažného charakteru. Súd tiež dospel k záveru, že rozhodnutie odporcu odstrániť stavbu nie je možné považovať za opustenie veci (derelikciu) – t.j. za vzdanie sa vlastníctva k nehnuteľnosti.

Druhá otázka je, či zastupiteľstvo udelilo súhlas v uznesení 719/2005. Ak sa súhlas podľa platných predpisov nevyžadoval, o čom je žalobca presvedčený, druhú otázku vôbec nebolo potrebné riešiť. Súd dospel k záveru, že zastupiteľstvo súhlas udelilo. Konštatoval, že zastupiteľstvo vedelo, že pozemky sa predávajú za účelom realizácie investičného projektu, ktorý vyžaduje odstránenie stavby PKO. Zastupiteľstvo schválilo nielen predaj, ale aj účel predaja – čo vyplýva výslovne z textu uznesenia. Podľa žalobcu uzavretím zmluvy o spolupráci došlo k naplneniu účelu uznesenia a kúpnej zmluvy – t.j. mesto ako predávajúci bolo povinné umožniť navrhovateľovi realizáciu investičného zámeru, za ktorého účelom pozemky navrhovateľovi predalo. Zmluva o spolupráci je v súlade s uznesením a jeho zmyslom, keď účelom predaja bolo práve to, aby kupujúci mohol realizovať na pozemkoch investičný projekt.

Irelevantná je námietka žalovaného, že pozemky a stavba sú dva samostatné predmety. Zastupiteľstvo vedelo, že účelom kúpy je realizácia investičného projektu, ktorá vyžaduje odstránenie PKO. Ak schválilo predaj pozemkov za týmto účelom, nemôže sa „prekvapene“ tváriť, že o osude PKO nebolo rozhodnuté. Pri výklade uznesenia treba zohľadniť, že prípadné pochybnosti idú na ťarchu odporcu mesta i Pravidlo contra proferentem znamená, že nejasnosti sa vykladajú na ťarchu strany, ktorá ich do vzťahu vniesla. Tvorcom uznesenia je zastupiteľstvo.

Žalobca nesúhlasil s návrhom žalovaného na vykonanie dôkazu výsluchom poslancov ako dôkaz k výkladu uznesenia 719/2005. Výsluch poslancov nie je podľa jeho názoru potrebný ani teoreticky, pokiaľ sa súhlas zastupiteľstva nevyžadoval. Ale aj keby sa súhlas zastupiteľstva vyžadoval, nie je dôvod na výsluch poslancov, nakoľko pri výklade uznesenia z neho nie je možné vychádzať a pán Ftáčnik ako štatutárny zástupca účastníka mal súdom vytvorený dostatočný priestor na výpoveď, pričom tento priestor nevyužil.

K návrhu žalovaného na pripustenie dovolania uvádza, že súd nezaložil rozhodnutie na riešení tejto otázky – dovolanie nemožno pripustiť pre riešenie otázok, na ktorých súd rozhodnutie nezaložil.

K písomnému vyjadreniu žalobcu sa písomne vyjadril žalovaný podaním doručeným súdu dňa 04.06.2014. Poukázal na to, že podstatnými právnymi otázkami pre správne rozhodnutie vo veci sú otázky, a to či sa podľa platných právnych predpisov vyžadoval na odstránenie stavby PKO súhlas mestského zastupiteľstva a či tento súhlas v uznesení č. 719/2005 udelený bol alebo nebol. Zdôrazňuje, že žalobca rovnako aj prvostupňový súd, postupujú pri výklade a aplikácii právnych noriem príliš formalistický a vôbec nezohľadňujú tzv. teleologický výklad, ktorý by mal byť preferovanou interpretačnou metódou. Z napadnutého rozsudku a jeho odôvodnenia vyplýva, že prvostupňový súd posudzoval daný prípad iba v zmysle súladu zmluvy o spolupráci so štatútom (a vôbec sa nezaoberal súladom zmluvy o spolupráci s aplikovateľnými právnymi predpismi vyššej právnej sily). Všetky na tento skutkový stav aplikovateľné právne normy je potrebné vykladať a aplikovať vo vzájomnej súvislosti, vždy majú na zreteli všeobecné zásady nakladania s majetkom obce a režim, ktorý mal zákonodarca na mysli pri tvorbe týchto pravidiel. Tieto pravidlá sú všeobecne záväzné a pre každého adresáta dostatočne predvídateľné tak, aby hol zachovaný vysoký stupeň právnej istoty. Opakovane upozorňuje, že štatút ako podzákonná norma nemôže vyčerpať okruh prípadov, na ktoré sa vzťahuje

schvaľovacia právomoc mestského zastupiteľstva predpisy vyššej právnej sily ostávajú aj naďalej v plnej miere aplikovateľnými právnymi normami. Vzdanie sa práva možno vymedziť ako vedomú vôľovú činnosť oprávnenej osoby, smerujúcu k strate určitého subjektívneho práva resp. k zániku právneho vzťahu k predmetom občianskoprávných vzťahov. Žalovaný tvrdí, že záväzok odstrániť stavbu PKO, ktorého hodnota je zjavne vyššia ako 5.000,- Sk, je rozhodnutím vlastníka o vzdaní sa práva k tejto veci a preto rozhodovanie o odstránení stavby PKO je možné podriaďiť pod čl. 38 ods. 2 písm. j) štatútu. Pri nakladaní s verejnými financiami a majetkom obce (mesta) nie je predsa právne možné, aby odstránenie stavby PKO bolo možné bagatelizovať tým spôsobom, že by sa súhlas s odstránením stavby PKO mohol dať subsumovať pod slová „za účelom realizácie investičného projektu“ ako tvrdí prvostupňový súd, o to viac ak právny režim stavby PKO je riešený osobitne a dostatočne určito v časti C/2 uznesenia 1. Nemožno však prijať právny záver, že vyjadrením účelu v právnom úkone sa žalovaný automaticky zaväzuje k realizácii určitých (nikde však bližšie nešpecifikovaných) úkonov. I keď je možné sa v rámci kúpnej zmluvy zaviazat' aj k realizácii ďalších úkonov najrozmanitejšieho charakteru (napr. k odstráneniu stavby PKO), konajúca osoba (v tomto prípade primátor) však musí postupovať v súlade s osobitnými pravidlami nakladania s obecným (mestským) majetkom. To sa však v tomto prípade už nestalo. Podľa názoru žalobcu je námietka žalovaného o tom, že pozemky a stavba sú dva samostatné predmety, irelevantná a nemôže sa tváriť prekvapene, že o osude PKO nebolo rozhodnuté, ak mestské zastupiteľstvo schválilo predaj pozemkov. Pozemky pod stavbou PKO a stavba PKO ale predsa sú dva samostatné predmety občianskoprávných vzťahov a akákoľvek dispozícia s jedným predmetom občianskoprávných vzťahov (pozemok) nemá a nemôže mať za následok vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu resp. nadobudnutie alebo stratu práva k druhému predmetu občianskoprávného vzťahu (Stavba PKO na pozemku). V súvislosti so slovným vyjadrením uznesenia je nepredstaviteľné, že by žalobca nedokázal pochopiť význam a praktické dopady úlohy, ktorú mestské zastupiteľstvo udelilo primátorovi v časti c/2 Uznesenia „rokovať o predaji Stavby PKO“. Ide predsa o jednoduchý, určitý a zrozumiteľný pokyn, ktorý nepripúšťa iný výklad, než ten, ktorý je slovne vyjadrený. Žalobca jednoducho musel z časti C/2 uznesenia pri zachovaní obvyklej predvídateľnosti vyvodiť záver, že mestské zastupiteľstvo má záujem na odplatnom scudzení Stavby PKO.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací prejednal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p. s nariadením pojednávania v zmysle § 214 ods. 1 O.s.p.

Na pojednávaní konanom dňa 30.09.2014 odvolací súd v súlade s § 213 ods. 4 O.s.p. doplnil dokazovanie výsluchom štatutárneho zástupcu žalovaného Doc. RNDr. Milana Ftáčnika CSc., primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava.

Z výsluchu štatutárneho zástupcu žalovaného odvolací súd zistil, že dňa 30.6.2005 prebehlo rokovanie mestského zastupiteľstva, na ktorom odznelo viacero názorov, napr. poslanec Blažej uviedol, že v súvislosti s predajom pozemkov nie je dotiahnuté, čo bude s budovami, lebo predložený materiál to neobsahuje. Keďže investor bude vlastníkom pozemkov a mesto vlastníkom budovy, bude tam vzájomná blokácia. Sám vtedajší primátor sa vyslovil, že sa musia o tomto dohodnúť. V diskusii boli návrhy ako nakladať s budovami pričom nebolo prijaté uznesenie o zbúraní, ale bol schválený predaj pozemkov a dopĺňujúci návrh poslanca Béleša rokovať

o odpredaji budovy s termínom do 01.01.2007. V bode C2 uznesenia MZ/719/2005 bolo prijaté uznesenie o predaji budovy, čiže vôbec nebolo prijaté uznesenie o zbúraní. Primátor podľa zákona o obecnom zriadení zákona o hlavnom meste a štatútu nemohol sám rozhodnúť o zbúraní, pretože o tomto mohlo rozhodnúť len mestské zastupiteľstvo. K tvrdeniu žalobcu, že v štatúte sa nenachádza taxatívny výpočet úkonov podliehajúcich schváleniu mestského zastupiteľstva vo vzťahu k odstráneniu stavby uviedol, že sa tu hovorí o nájme a otázku zbúrania ani nebolo v tom čase potrebné špecificky v štatúte upravovať, keďže nepozná prípad, že by sa dovedy rozhodlo o zbúraní veci len na základe rozhodnutia primátora. Ďalej uviedol, že na rokovaní dňa 30.06.2005 bola poslancom predložená vizualizácia projektu a bol k tomu aj materiál. V realizačnom projekte pôvodné budovy neboli zakomponované a poslancov zaujímalo, kto bude znášať náklady na zbúranie. Poslanci pri hlasovaní o uznesení A1 nedali žiadnu dispozíciu na zbúranie čo vyplýva aj z bodu C2. Keď sa bývalý štatutárny zástupca dostavil na zastupiteľstvo vo februári 2007, Mestské zastupiteľstvo vykonávalo kontrolu plnenia uznesení a len zobralo na vedomie informáciu, že predaj budov bol neúspešný. Vedenie mesta sa rozhodlo, že v predaji budov sa nebude pokračovať, čo v žiadnom prípade neznamená vyslovený dodatočný súhlas.

Odvolací súd po doplnení dokazovania, oboznámení sa s obsahom spisu a s vyjadreniami účastníkov na pojednávaní dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je vo výroku vecne správne.

Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že predmetnou žalobou sa žalobca domáha voči žalovanému – Hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len Mesto Bratislava) určenia platnosti právnych úkonov Mesta Bratislava, a to Zmluvy o spolupráci zo dňa 02.06.2006 v znení Dodatkov č. 1 a č. 1 (ďalej iba Zmluva o spolupráci), ako aj Preberacieho protokolu zo dňa 24.11.2010 v znení Dodatkov č. 1 až 10, ktorými Mesto Bratislava prevzalo voči Žalobcovi povinnosti smerujúce k odstráneniu stavieb vo vlastníctve Mesta Bratislava, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch vo vlastníctve Žalobcu. Právne úkony Mesta Bratislava, určenia platnosti ktorých sa Žalobca domáha touto žalobou, nadväzujú na kúpu pozemkov nachádzajúcich sa na dunajskom nábreží v Bratislave, ktoré Žalobca kúpil od Mesta Bratislava za účelom realizácie investičného projektu „RIVERSIDE CITY BRATISLAVA“, neskôr označovaného ako „RIVER PARK II“ spočívajúceho vo výstavbe nového multifunkčného rezidenčného centra s mestskou polyfunkciou. Na predmetných pozemkoch sa nachádzajú stavby vo vlastníctve Mesta Bratislava, a to budova so súp. č. 4296 (zapísaná na L V č. 1656 pre kat. územie Staré Mesto), predstavujúca komplex známy pod označením Park kultúry a oddychu (ďalej len „Budova PKO“) a ďalšie dve stavby bez označenia súpisným číslom a nezapísané v katastri nehnuteľností. V samotnej žiadosti o kúpu pozemkov spoločnosť Henbury Finance uviedla, že súčasťou realizácie investičného projektu bude odstránenie objektov nachádzajúcich sa na predmetných pozemkoch – teda aj Budovy PKO, s predpokladanými nákladmi 55 mil. Sk. Na základe uznesenia č. 719/2005 Mestské zastupiteľstvo Mesta Bratislava riadne schválilo predaj predmetných pozemkov za účelom realizácie investičného projektu. Mesto Bratislava prevzalo povinnosti umožniť Žalobcovi odstránenie predmetných stavieb Zmluvou o spolupráci, ktorá bola zmenená a doplnená Dodatkami č. 1 a č. 2. Mesto Bratislava odovzdalo Budovu PKO Žalobcovi na asanáciu Preberacím protokolom, ktorý bol zmenený Dodatkami č. 1 až 10, a v ktorom boli dohodnuté niektoré ďalšie povinnosti Mesta Bratislava

v záujme dosiahnutia sledovaného zámeru. Žalovaný neplní svoje povinnosti vyplývajúce z predmetných právnych úkonov z dôvodu, že predmetné právne úkony považuje Mesto Bratislava za neplatné, a to z dôvodu absencie uznesenia Mestského zastupiteľstva Mesta Bratislava schvaľujúceho odstránenie Budovy PKO.

V Zmluve o spolupráci zo dňa 02.06.2006 uzatvorenej medzi žalovaným ako predávajúcim v zastúpení Ing. Andrejom Ďurkovským, primátorom (ďalej iba primátor) a žalobcom ako kupujúcim sa v úvodných ustanoveniach uvádza, že dňa 27.02.2006 uzatvorili Predávajúci a Kupujúci Kúpnu zmluvu, ktorej fotokópia tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej iba Kúpna zmluva) a ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k pozemkom nachádzajúcim sa na nábřeží Dunaja v katastrálnom území Staré mesto (ďalej len prevádzané pozemky).

Podľa čl. 1.3 citovanej zmluvy Zmluvné strany v Kúpnej zmluve vzali na vedomie, že kupujúci uzatvára Kúpnu zmluvu a kupuje prevádzané nehnuteľnosti za účelom plánovanej realizácie výstavby multifunkčných objektov, ktoré by sa v princípe nemali líšiť od návrhu dizajnovej štúdie vpracovanej spoločnosťou HENBURY FINANCE LIMITED, s ktorou sa predávajúci oboznámil. Obe zmluvné strany sa v Kúpnej zmluve zároveň vzali na vedomie, že k realizácii tohto účelu môže dôjsť iba po odstránení stavieb uvedených v bodoch 1.2.1 a 1.2.3 tejto zmluvy.

Súd prvého stupňa považoval za potrebné zaoberať sa dvomi spornými otázkami, či všeobecne platné právne predpisy platné v období podpisu Zmluvy o spolupráci vyžadovali schválenie mestského zastupiteľstva k uzavretiu úkonu, ktorým sa mesto zaväzuje odstrániť budovy vo svojom vlastníctve a či uznesením mestského zastupiteľstva č. 719/2005 došlo k schváleniu Zmluvy o spolupráci. Dospel k záveru, že všeobecne záväzné právne predpisy nestanovovali pre tento typ zmluvy požiadavku schválenia zastupiteľstva. Primátor mohol preto túto zmluvu platne uzatvoriť aj bez takéhoto schválenia. Pre posúdenie výkladu uznesenia súd prvého stupňa považoval za podstatné, že mestské zastupiteľstvo schválilo predaj pozemkov za účelom realizácie investičného projektu, ktorý predpokladal odstránenie stavby a následne primátor uzatvoril s navrhovateľom kúpnu zmluvu v súlade s týmto uznesením. Za týchto okolností nie je podľa názoru súdu prvého stupňa možné prijať za správny záver, že by uzavretie Zmluvy o spolupráci nebolo v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva alebo prekračovalo jeho rozsah.

Odporca v odvolaní proti napadnutému rozsudku vytýkal súdu prvého stupňa, že dospel k nesprávnym zisteniam a záverom, že na odstránenie stavby vo vlastníctve mesta, nie je potrebný predchádzajúci súhlas Mestského zastupiteľstva žalovaného.

Odvolací súd sa stotožnil s odvolacou námietkou žalovaného, že súd prvého stupňa nepostupoval správne, keď posudzoval daný prípad iba v zmysle súladu Zmluvy o spolupráci so Štatútom a nezaoberal sa súladom Zmluvy o spolupráci s aplikovateľnými právnymi predpismi vyššej právnej sily.

Podľa § 11 ods. 5 písm. b) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej iba Zákona o Bratislave) Mestskému zastupiteľstvu je vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom patriacim hlavnému mestu a s majetkom vo vlastníctve

štátu prenechaným hlavnému mestu a schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

Podľa ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej iba Zákona o obecnom zriadení) Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

Podľa ustanovenia § 9 ods. 2 zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej iba Zákona o majetku obcí) schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy:

- a) zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku, to neplatí, ak obec je povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,
- b) zmluvné prevody vlastníctva hnuteľného majetku nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom,
- c) nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote,
- d) aukčný predaj vecí podľa osobitných predpisov,
- e) vklady nehnuteľného majetku do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
- f) vklady iného majetku ako majetku uvedeného v písmene e) v hodnote určenej obecným zastupiteľstvom do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností.

Z vyššie citovaných právnych predpisov (v znení platnom a účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o spolupráci) možno vyvodiť záver, že Mestskému zastupiteľstvu je vyhradené schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku mesta. Uzatvorenie zmluvy o spolupráci, predmetom ktorej je poskytnutie súčinnosti v súvislosti s odstránením stavby PKO nesporne možno zaradiť medzi najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku mesta, vzhľadom na spoločenskú, kultúrnu a majetkovú hodnotu budovy PKO. Pri posudzovaní zmluvy o spolupráci, konkrétne, či bol potrebný súhlas Mestského zastupiteľstva na jej uzatvorenie a teda odstránenie budovy PKO je preto potrebné všetky aplikovateľné právne predpisy vyššej právnej sily vykladať vo vzájomnej súvislosti a mať na zreteli účel zákona. Možno súhlasiť s názorom žalovaného, že základným pravidlom pri nakladaní s majetkom mesta je, že najdôležitejšie úkony schvaľuje mestské zastupiteľstvo. Na tejto skutočnosti nič nemení fakt, že v Štatúte sa výslovne neuvádza, že by schváleniu mestským zastupiteľstvom vo vzťahu k mestským organizáciám podliehalo aj odstránenie, resp. zbúranie nehnuteľnosti. Štatút je podzákonná norma a článkom 38 štatútu (t.j. zásadami hospodárenia) nedochádza k vyčerpaniu právomoci mestského zastupiteľstva, keď existujú ďalšie pravidlá, stanovené v právnych predpisoch vyššej právnej sily. Týmto právnym názorom nie je podľa odvolacieho súdu ani potrebný princíp predvídateľnosti práva a právnej istoty. Ak totiž všeobecne záväzné právne predpisy upravujú, že najdôležitejšie úkony týkajúce sa (obecného) mestského majetku schvaľuje (obecné) mestské zastupiteľstvo, nie je možné sa odvolávať iba na podzákonnú normu len preto, že tento úkon nie je vo výpočte úkonov zaradený.

Odvolací súd sa teda prikláňa k extenzívnemu výkladu § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení, ktorý vyhradzuje obecnému zastupiteľstvu schvaľovať

najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce. Nezaradenie úkonu - odstránenie nehnuteľnosti značnej hodnoty medzi takéto úkony obecnému zastupiteľstvu toto právo neodníma.

Je potrebné konštatovať, že ak súd prvého stupňa dospel k záveru, že keď v článku 38 ods. 2 Štatútu nie je explicitne uvedené aj odstránenie stavby patriacej mestu, takýto úkon nepodlieha schváleniu Mestského zastupiteľstva, ide z jeho strany o formalistický výklad. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na Nález Ústavného súdu ČR z 13. marca 2013, sp. zn. IV. ÚS 1241/12, podľa ktorého: „Nemožno tolerovať formalistický postup, ktorým sa za použitia sofistikovanej argumentácie odôvodňuje zrejma nespravodlivosť. Všeobecný súd nie je absolútne viazaný doslovným znením zákona, ale sa od neho môže a musí odchýliť pokiaľ to vyžaduje účel zákona, história jeho vzniku, systematická súvislosť alebo niektorý z princípov, ktoré majú svoj základ v ústavne konformnom právnom poriadku ako významovom celku. Povinnosť súdov vyhľadávať právo neznamena len vyhľadávať priame a výslovné pokyny v zákonnom texte, ale tiež povinnosť zisťovať a formulovať, čo je konkrétnym právom aj tam, kde ide o interpretáciu abstraktných noriem a ústavných zásad.“

Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody dospel odvolací súd k názoru, že na odstránenie budov značnej hodnoty sa vyžadoval predchádzajúci súhlas Mestského zastupiteľstva.

V tejto časti teda súd prvého stupňa vec nesprávne právne posúdil, toto pochybenie však nemalo vplyv na vecnú správnosť rozhodnutia, pretože súd prvého stupňa napriek tomu, že dospel k záveru, že odstránenie stavby nepodliehalo súhlasu Mestského zastupiteľstva, zaoberal sa tým, či takýto súhlas nebol udelený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 719/2005 zo dňa 30.06.2005 (ďalej iba Uznesenie 719/2005). Odvolací súd zhodne s názorom súdu prvého stupňa dospel k záveru, že uzatvorenie zmluvy o spolupráci, predmetom ktorej bola súčinnosť pri odstránení stavieb, nie je v rozpore s predmetným uznesením. V tejto časti sa odvolací súd plne stotožňuje s odôvodnením rozsudku súdom prvého stupňa.

K odvolacej námietke žalovaného, že zbúranie stavby PKO ako vzdanie sa vlastníckeho práva k nehnuteľnosti si vyžadovalo súhlas mestského zastupiteľstva podľa čl. 38 ods. 2 písm.j) Štatútu, odvolací súd uvádza, že s týmto právnym názorom nesúhlasí.

Podľa čl. 38 ods. 2 písm. j) vtedy platného Štatútu schváleniu mestským zastupiteľstvom vo vzťahu k mestským organizáciám podlieha vzdanie sa práva a odpustenie pohľadávky nad 5.000,-Sk. Z dikcie ustanovenia, pri porovnaní s ostatnými ustanoveniami Štatútu možno vyvodiť záver, že toto ustanovenie sa vzťahuje na peňažné záväzky. Možno súhlasiť so záverom súdu prvého stupňa, že ide o premietnutie ustanovenia § 574 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje situáciu, kedy sa veriteľ vzdáva svojho práva alebo dlh odpúšťa, pričom zo systematického zaradenia a textu tohto ustanovenia je zrejmé, že ide o úpravu zániku záväzkového právneho vzťahu medzi veriteľom a dlžníkom.

Ako vyplýva z vyššie uvedeného, podľa odvolacieho súdu súhlas s odstránením, resp. zbúraním stavby nevyplýva priamo zo Štatútu, ale z právnych predpisov vyššej právnej sily.

Odvolací súd považuje za potrebné aj v tejto časti odôvodnenia rozhodnutia zdôrazniť, že predmetom sporu je určenie, či zmluva o spolupráci a súvisiace právne úkony sú platné. Zmluvu o spolupráci je preto potrebné posudzovať nielen z hľadiska súladu s aplikovateľnými právnymi predpismi (ako už bolo uvedené), ale aj v kontexte všetkých súvisiacich právnych úkonov, ktoré predchádzali jej uzavretiu, predovšetkým Uznesenia 719/2005 a Kúpnej zmluvy. Ak namieta žalovaný, že primátor mesta Bratislavy nemal mandát na uzatvorenie predmetnej zmluvy o spolupráci, resp. prekročil svoje oprávnenie, úlohou súdu je posúdiť, či takéto jeho konanie predstavuje rozpor so zákonom a teda spôsobuje absolútnu neplatnosť zmluvy o spolupráci.

Odvolací súd sa nestotožnil s odvolacou námietkou žalovaného, že konanie primátora, ktorý podpísal Zmluvu o spolupráci, upravujúcu vzájomné povinnosti zmluvných strán v súvislosti s odstránením stavieb, je v rozpore s udeleným záväzným pokynom Mestského zastupiteľstva.

Uznesením 719/2005 Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu v časti A schválilo predaj pozemkov špecifikovaných v uznesení za účelom realizácie investičného projektu, s podmienkami:

1.1 Kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcim v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

1.2 Kupujúci uhradí kúpnu cenu v sume 280.947.550,80 Sk nasledovne:

1.2.1 Sumu 150.000.000,- Sk naraz do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

1.2.2 Sumu 130.947.550,80 Sk vecným plnením tak, že na pozemkoch parc. č. 22372/46, parc. č. 22372/5 a parc. č. 20822/2, vytvorených geometrickým planom č. 84/2005, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, vybuduje promenádu - ktorú je povinný po právoplatnom kolaudačnom rozhodnutí odovzdať do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislavy.

1.3 Kupujúci sa zaväzuje, že uzatvorí s hlavným mestom SR Bratislavou nájomnú zmluvu na pozemky, ktoré sú zastavané stavbami vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, za nájomné v sume 1,- Sk/rok za celú plochu zastavaných pozemkov v lehote do 30 dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu predaja katastrom nehnuteľností a umožní prístup ku všetkým stavbám vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy pre verejnosť.

V časti B bod 2 Mestské zastupiteľstvo poverilo primátora hlavného mesta SR Bratislavy rokovaním o kúpe Istropolisu, príp. iných vhodných objektov na kultúrno-spoločenské účely a informáciu o tom predložiť na zasadnutie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy. T: 22. 9.2005.

V časti C bod 2 Mestské zastupiteľstvo žiada rokovať s kupujúcimi o odkúpení budov PKO a podať informáciu do 31.10.2006.

Ako vyplýva z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 3Odo/21/2002 „rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovoprávnom úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vôle obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Právne účinky vyvolá však len vtedy, ak spĺňa formálne a meritorne náležitosti. Ak sa pred súdom vyskytne v občianskom súdnom konaní ako sporná otázka platnosti zmluvy uzavretej medzi obcou a druhým účastníkom zmluvy, ktorej predmetom je niektorý z majetkovoprávných úkonov, ktorý vyžadoval rozhodnutie obecného zastupiteľstva, musí súd skúmať platnosť prejavu vôle tak z hľadiska formálnych (prijatie uznesenia spôsobom stanoveným v zákone), ako aj z hľadiska meritórnych náležitostí, ktorého jadrom je prejav vôle. Bez prejavu vôle a jeho vyjadrenia v objektívne zistiteľnej forme nemožno hovoriť o právnom úkone. Táto zásada platí aj pre prejavy vôle obce v oblasti občianskeho práva“.

Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že uznesenie obecného zastupiteľstva, ktoré schvaľuje majetkovoprávny úkon obce je prejavom vôle obce, resp. mesta. Uznesenie 719/2005 je preto potrebné vykladať podľa výkladových pravidiel zakotvených v ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

Podľa § 35 ods.3 občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené inak než slovami sa vykladajú podľa toho,čo spôsob ich vyjadrenia obvykle znamená. Pritom sa prihliada na vôľu toho,kto právny úkon urobil,a chráni dobromyseľnosť toho,komu bol právny úkon určený.

Ustanovenie § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka predpokladá, že o obsahu právneho úkonu môže vzniknúť pochybnosť a pre takýto prípad formuluje výkladové pravidlá, ktoré ukladajú súdu, aby tieto pochybnosti odstránil výkladom založeným na tom, že popri jazykovom vyjadrení právneho úkonu vyjadreného slovne podrobí skúmaniu i vôľu konajúcich osôb. V takýchto prípadoch platí základné interpretačné pravidlo, že prejav vôle je potrebné vykladať tak, aby so zreteľom na okolnosti za ktorých bol urobený, zodpovedal skutočnému obsahu vôle, nielen jazykovému vyjadreniu.

V tomto prípade vznikla pochybnosť o tom, či uznesením 719/2005, ktorým mestské zastupiteľstvo schválilo predaj pozemkov za účelom realizácie investičného projektu, prejavilo vôľu odstrániť budovy stojace na predmetných pozemkoch. Možno súhlasiť so žalovaným, že uznesenie 719/2005 výslovne neobsahuje ustanovenie o odstránení alebo zbúraní bodov PKO, avšak vzhľadom na pochybnosť účastníkov o obsahu právneho úkonu a vyššie uvedené interpretačné pravidlo, nie je možné vychádzať len z doslovného gramatického výkladu uznesenia.

Je nesporné, že predmetnému uzneseniu predchádzala žiadosť spoločnosti Henbury Finance o kúpu pozemkov spolu so štúdiou spracovanou pre investičný projekt, z ktorej vyplýva, že bez odstránenia budov na predmetných pozemkoch realizácia investičného projektu nie je možná. Podľa žalovaného nie je predmetom sporu skutočnosť, či mestské zastupiteľstvo vedelo o potrebe odstránenia budov

PKO, ale to, či na takúto dispozíciu dalo súhlas. Zdôraznil, že uvedenie účelu predaja pozemku neznamená udelenie súhlasu na zbúranie stavby PKO na ňom stojacej, navyiac ak ide o dva právne režimy.

Podľa odvolacieho súdu schválením predaja pozemkov za účelom realizácie investičného projektu (ktorý bol prerokovaný pred prijatím uznesenia), prejavilo mestské zastupiteľstvo aj vôľu odstrániť budovy stojace na predmetných pozemkoch, keďže zachovanie budov z investičného projektu nevyplývalo a bolo s účelom predaja nezlučiteľné. Ako vyplynulo aj z výpovede štatutárneho zástupcu žalovaného dňa 30.09.2014, k schváleniu uznesenia 719/2005 došlo po prerokovaní predloženého materiálu, poslancom mestského zastupiteľstva bola predložená vizualizácia investičného projektu, v ktorej pôvodné budovy zakomponované neboli a predložený materiál obsahoval okrem iného aj finančné náklady na zbúranie budov.

Pri výklade vôle mestského zastupiteľstva je tiež potrebné vziať do úvahy, že predmetom schválenia nebol iba predaj pozemkov, ale predaj bol schválený za účelom realizácie konkrétneho investičného projektu a za dohodnutých podmienok. Z vyššie citovanej podmienky pod bodom 1.3 je zrejmé, že žalobca sa zaviazal, že uzavrie so žalovaným nájomnú zmluvu na pozemky zastavané budovou PKO za nájomné v sume 1,- Sk a umožní prístup k tejto stavbe. Zároveň mal podľa časti B uznesenia primátor rokovať o kúpe nových spoločensko-kultúrnych objektov. Uvedené nasvedčuje tomu, že budovy mali byť užívané žalobcom na prechodné obdobie za symbolickú cenu, kým nekúpi náhradu za PKO a so zachovaním budov PKO sa nepočítalo.

Schválenie odstránenia stavieb ešte neznamená, resp. nevylučuje možnosť, že tieto nemohli byť predmetom rokovania o odkúpení, naopak, žiadosť mestského zastupiteľstva rokovať o odkúpení vyplýva z časti C2 uznesenia 719/2005. Rokovanie o odkúpení budov sa nevylučuje so súhlasom na ich odstránenie, predstavuje dojednanie podmienok, za akých sa budovy dostanú do dispozície žalobcu. Na jednej strane teda mestské zastupiteľstvo schválilo predaj pozemkov za účelom realizácie investičného projektu, čo predpokladalo odstránenie budov (časť A1 uznesenia 719/2005) a na strane druhej v časti C2 uložilo primátorovi rokovať o odkúpení budov.

Primátor teda mal mandát nakladať s budovou PKO, mal však rokovať o podmienkach odkúpenia. Ak uzatvoril bývalý primátor zmluvu o spolupráci, predmetom ktorej bola súčinnosť pri odstránení budov bez toho, aby došlo k odkúpeniu budov žalobcom, neznamená to automaticky, že došlo k zmenšeniu majetku mesta, pretože investície na zbúranie budov môžu presahovať ich finančnú hodnotu a je možné dojednanie iných benefitov v prospech mesta.

Nie je vylúčené, že existuje prípadný zodpovednostný vzťah bývalého primátora voči žalovanému, ak ako štatutárny zástupca uzavretím zmluvy o spolupráci, bez predaja budov, spôsobil prípadnú škodu žalovanému. Táto skutočnosť však nie je predmetom tohto sporu, pretože pre určenie platnosti zmluvy o spolupráci je potrebné posúdiť, či bývalý primátor mal (slovami žalovaného) mandát na odstránenie budov PKO.

Pre posúdenie platnosti zmluvy o spolupráci a súvisiacich úkonov je potrebné vziať do úvahy aj Kúpnu zmluvu č. 048807050500 zo dňa 27.02.2006, ktorej fotokópia tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy (čl. 1.1 zmluvy o spolupráci), keďže zmluvné strany sa v čl. 2.3 kúpnej zmluvy zaviazali uzatvoriť zmluvu o spolupráci upravujúcu ich vzájomné povinnosti v súvislosti s odstránením stavieb uvedených v bodoch 1.2.1 a 1.2.3 zmluvy o spolupráci. Kúpna zmluva je platným právnym úkonom, jej platnosť nespochybnila žiadna so zmluvných strán a v čl. 2 kúpnej zmluvy sú jasne vymedzené predmet a účel zmluvy. V kúpnej zmluve obe zmluvné strany prehlásili, že berú na vedomie, že kupujúci uzatvára túto zmluvu a kupuje prevádzané nehnuteľnosti za účelom plánovanej realizácie výstavby multifunkčných objektov, ktoré by s v princípe nemali líšiť od návrhu dizajnovnej štúdie vypracovanej spoločnosťou Henbury Finance Limited, s ktorou sa predávajúci oboznámil. Zároveň berú na vedomie, že k realizácii tohto účelu môže dôjsť iba po odstránení stavieb špecifikovaných v bode 3.2 kúpnej zmluvy.

Z citovanej kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol prevod dotknutých pozemkov (na uzatvorenie ktorej nesporne mal primátor súhlas mestského zastupiteľstva) vyplýva účel zmluvy a to realizácia výstavby multifunkčných objektov, pričom k realizácii tohto účelu môže dôjsť iba po odstránení stavieb (čl.2 bod2.3 kúpnej zmluvy).

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

Zmluva o spolupráci a súvisiace právne úkony boli uzatvorené podľa odvolacieho súdu v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi (zákon o obecnom zriadení, zákon o majetku obcí a zákon o hlavnom meste), podľa ktorých obecne resp. mestské zastupiteľstvo rozhoduje o najdôležitejších úkonoch mesta, keďže boli uzatvorené v nadväznosti na Kúpnu zmluvu, naplňajú jej účel a boli uzatvorené v súlade s uznesením 719/2005. Ak mestské zastupiteľstvo schválilo predaj pozemkov za účelom realizácie investičného projektu, prejavilo vôľu a súhlas s realizáciou projektu ako aj s odstránením budov PKO na pozemkoch stojacich, pretože projekt bol nezlučiteľný so zachovaním pôvodných budov.

Obsah právneho úkonu nemôže súd vykladať ani podľa toho, ako sa v priebehu konania správajú jeho účastníci, teda aká je vôľa súčasného mestského zastupiteľstva. Je zrejmé, že vôľa žalovaného ako aj súčasného mestského zastupiteľstva je zachovať pôvodné budovy PKO, čo súd pri rozhodovaní zohľadniť nemôže, pretože rozhodujúca je vôľa mestského zastupiteľstva v čase schválenia uznesenia 719/2005.

Odvolací súd preto dospel k záveru, že Zmluva o spolupráci a súvisiace právne úkony, ktoré stanovujú povinnosti zmluvných strán v súvislosti s odstránením predmetných stavieb vo vlastníctve žalovaného, sú platné právne úkony.

Odvolací súd sa nestotožnil ani s odvolacou námietkou žalovaného, podľa ktorej mal súd prvého stupňa vykonať dôkaz výsluchom poslancov mestského zastupiteľstva na okolnosti schválenia uznesenia 719/2005. Uznesenie mestského zastupiteľstva je výsledkom hlasovania kolektívneho orgánu a kolektívnu vôľu možno vykladať iba z obsahu tohto uznesenia. Kolektívna vôľa zastupiteľstva vyjadrená

I
C
C
p
Z
si
U
Fi
Ni
pr
ža
pr

zav
žal
zav

v uznesení nemusí byť totožná s názormi a predstavami jednotlivých poslancov a na výsluch poslancov pri výklade uznesenia by preto nebolo možné prihliadať. Odvolací súd sa preto stotožnil s názorom súdu prvého stupňa, že výsluch poslancov nie je potrebný a nevykonanie tohto dôkazu nie je vadou, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej.

Ako vyplýva z odôvodnenia tohto rozhodnutia, odvolací súd doplnil dokazovanie výsluchom štatutárneho zástupcu žalovaného, keďže účastník konania má právo vyjadriť sa k predmetu sporu na pojednávaní a výsluch účastníka je jeden z dôkazných prostriedkov.

Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody dospel odvolací súd k záveru, že súd prvého stupňa rozhodol vecne správne, keď určil, že zmluva o spolupráci a súvisiace právne úkony sú platné a preto napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil ako vecne správny.

O trovách odvolacieho konania rozhodne podľa § 224 ods. 4 O.s.p. súd prvého stupňa samostatným uznesením spolu s trovami prvostupňového konania.

Odvolací súd zároveň pripustil podľa § 238 ods. 3 O.s.p. dovolanie na otázku, či uznesenie mestského zastupiteľstva o schválení predaja pozemkov za účelom realizácie konkrétneho investičného projektu, ktorý predpokladá odstránenie stavieb, znamená aj súhlas s odstránením stavieb, pretože považuje túto otázku za otázku zásadného právneho významu, na ktorej založil svoje rozhodnutie. Podľa názoru odvolacieho súdu nie je možné otázku formulovať tak všeobecne ako to navrhol žalovaný (či rozhodnutia/uznesenia zastupiteľstiev o schválení prevodov nehnuteľností s uvedením účelu prevodu v podobe formulácie „za účelom realizácie investičného projektu“ znamenajú automaticky aj súhlas na všetky rozhodnutia potrebné k realizácii tohto investičného projektu, najmä súhlas s tými, ktoré vyžadujú schválenie obecného zastupiteľstiev), pretože treba mať na zreteli konkrétne okolnosti, za ktorých došlo k schváleniu úkonu.

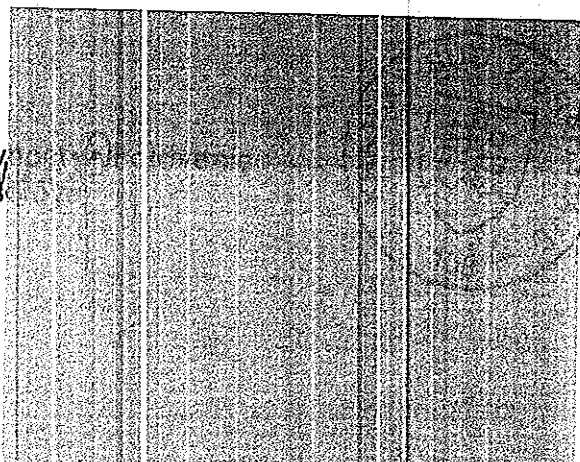
Ďalšiu otázku dovolacu otázku odvolací súd nepripustil, keďže ju nepovažuje za otázku zásadného právneho významu.

Uvedený rozsudok je výsledkom hlasovania odvolacieho senátu v pomere hlasov 3 : 0.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

V Bratislave, dňa 21.10.2014

Za správu
Dana Pš



JUDr. Oľga Bahníková
predsedníčka senátu