

Pezinok, 14. 1. 2011

## **Právna analýza právneho stavu súvisiaceho s búraním budovy PKO v Bratislave**

Predkladáme právnu analýzu, ktorá obsahuje odpovede na otázky súvisiace s možnosťou búrania budovy PKO v Bratislave, zákonnosťou búracieho povolenia a platnosťou zmluvy o spolupráci, ktorá obsahuje záväzok odovzdať budovu PKO spoločnosti Henbury Development, s.r.o. na vykonanie demolácie (búrania).

### **Štruktúra analýzy**

Na začiatku analýzy sa nachádza stručné zhrnutie záverov analýzy. Následne je popísaný analyzovaný skutkový stav. V bode 1. analyzujeme, či odstránenie budovy PKO je úkonom, ktorý podlieha súhlasu mestského zastupiteľstva. V bode 2. je riešená otázka, či takýto súhlas bol udelený – či ho teda možno implicitne vyvodiť z (i) uznesenia mestského zastupiteľstva č. 719/2005 zo dňa 30. 6. 2005 alebo (ii) z uznesenia mestského zastupiteľstva č. 832/2009 zo dňa 17. 12. 2009. V bode 3. analyzujeme právne dôsledky neudelenia súhlasu na platnosť zmluvy o spolupráci uzatvorenej dňa 2. 6. 2006 medzi mestom Bratislava a spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. V bode 4. na záver analyzujeme právne dôsledky neudelenia súhlasu na búranie budovy PKO na zákonnosť búracieho povolenia č. SÚ-2009/3449/15489-K/57 zo dňa 15. 4. 2009 vydaného Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto.

### Zhrnutie právnych záverov analýzy:

- (i) Na odstránenie (zbúranie) budovy PKO je v zmysle platných právnych predpisov potrebný súhlas mestského zastupiteľstva hlavného mesta Bratislavy, pričom takýto súhlas musí byť dostatočne určitý a výslovný (t.j. musí jednoznačne špecifikovať budovy a uviesť, že súhlasí s odstránením budovy). Mestské zastupiteľstvo nikdy takýto výslovný súhlas s odstránením budovy PKO neudelilo.
- (ii) Vzhľadom na to, že súhlas mestského zastupiteľstva s odstránením budovy PKO nebol udelený, nemal primátor hlavného mesta Bratislavy právo na podpísanie zmluvy o spolupráci uzavretej so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. ani právo požiadať o vydanie búracieho povolenia.
- (iii) Právnym následkom neudelenia súhlasu mestského zastupiteľstva pre zmluvu o spolupráci je jej absolútna neplatnosť a mesto Bratislava ňou preto nie je viazané.
- (iv) Právnym následkom požiadania o búracie povolenie bez existencie súhlasu mestského zastupiteľstva na búranie budovy PKO je, že vydané búracie povolenie je nezákonné. Nezákonné búracie povolenie môže zrušiť Krajský stavebný úrad v Bratislave.

### Skutkový stav:

Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 719/2005 zo dňa 30. 6. 2005 **schválilo predaj pozemkov** pod budovou PKO a v okolí tejto budovy spoločnosti Henbury Development, s.r.o. V bode C. tohoto uznesenia požiadalo primátora mesta Bratislava „**Rokovať s kupujúcimi o odkúpení budov PKO a podať informáciu na zasadnutie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy.**“

Dňa 27. 2. 2006 bola primátorom mesta uzatvorená kúpna zmluva, ktorou boli pozemky pod budovou PKO a v jej okolí predané spoločnosti Henbury Development s.r.o.

Dňa 2. 6. 2006 bola uzatvorená zmluva o spolupráci medzi mestom Bratislava a spoločnosťou Henbury Development s.r.o. Zmluvu za mesto Bratislava uzatvoril primátor mesta. Touto zmluvou sa primátor okrem iného zaviazal podať žiadosť o búracie povolenie na budovu PKO a umožniť spoločnosti Henbury Development s.r.o. uskutočniť demolačné práce na budove PKO. Spoločnosť Henbury Development s.r.o. sa v zmluve zaviazala uskutočniť demolačné práce na budove PKO.

Primátor Mesta Bratislava podaním (žiadosťou) dňa 28.11.2006 požiadal príslušný stavebný úrad (Mestská časť Bratislava – Staré Mesto) o povolenie odstrániť stavbu na Dvořákovom nábreží v Bratislave, verejnosti známej ako Park kultúry a oddychu (PKO).

Rozhodnutím Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. SU-2006/28818/18304/2007-K/71-Si zo dňa 19. 3. 2007 bolo povolené „*Odstránenie stavby objekt súp. č. 4296 na Dvořákovom nábreží*“ v Bratislave – budova Parku kultúry a oddychu (PKO) na pozemku parc. č. 22372/2 v katastrálnom území Staré Mesto“. Išlo o konanie podľa § 90 Stavebného zákona a § 25 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Mesto Bratislava listom číslo MAGS OTZ-21177/08-11191 zo dňa 8.1.2008, podanom 6.2.2008, požiadalo o predĺženie termínu pre vykonanie rozhodnutia (búracieho povolenia) o ďalších 12 mesiacov.

Dňa 31. 1. 2008 bol uzatvorený Dodatok č. 1 k zmluve o spolupráci, ktorým boli upravené ustanovenia zmluvy týkajúce sa uskutočnenia demolačných prác.

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, ako príslušný stavebný úrad, rozhodnutím č. SU-2008/31214/11054-Bu zo dňa 27. 2. 2008 povolila predĺžiť lehotu na ukončenie búracích prác komplexu PKO do 19. 4. 2009.

Na základe žiadosti Mesta Bratislava povolila Mestská časť Bratislava – Staré Mesto rozhodnutím č. SÚ-2009/3449/15489-K/57 zo dňa 15. 4. 2009 predĺženie lehoty na ukončenie búracích prác do 31. 12. 2011.

Dňa 30. 4. 2009 schválilo mestské zastupiteľstvo uznesenie č. 685/2009, ktorým v bode B. uznesenia požiadalo primátora, aby „*požiadal Stavebný úrad Bratislava-Staré Mesto o zrušenie búracieho povolenia vydaného na vlastníka hlavné mesto SR Bratislavu a na stavby v jeho vlastníctve nachádzajúce sa v areáli Parku kultúry a oddychu v Bratislave*“ a aby „*urobil všetky potrebné právne kroky k vypovedaniu Zmluvy o spolupráci medzi hlavným mestom SR Bratislavou a spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., zo dňa 2. 6. 2006, pre porušenie jej ustanovení o súčinnosti oboch zmluvných strán, z dôvodu neohláseného zahájenia búracích prác zo strany kupujúceho a následného nezabezpečenia plnenia ustanovení bodu 2.1.4 zmluvy*“.

Dňa 17. 12. 2009 schválilo mestské zastupiteľstvo uznesenie č. 832/2009, ktorým schválilo „*budúci dlhodobý nájom časti komplexu „River Park II“ v prospech hlavného mesta SR Bratislavy ako budúceho nájomcu od spoločnosti Henbury Development, s.r.o., (...) s dobou nájmu 20 rokov od nadobudnutia účinnosti nájmovej zmluvy, (...) za účelom jeho užívania pre potreby kultúrno-spoločenského centra za podmienok, že: (...) 2. Kapacita kultúrno-spoločenského centra v komplexe „River Park II“ bude 1000 návštevníkov s toleranciou  $\pm 10\%$  s komplexným zázemím pre potreby kultúrno-spoločenského centra odsúhlaseného hlavným mestom SR Bratislavou. (...)*“

Dňa 17. 6. 2010 uzatvoril primátor mesta v mene mesta Bratislava zmluvu o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov v plánovanom komplexe River Park II, v ktorom sa spoločnosť Henbury Development, s.r.o. zaviazala navrhnuť podobu, rozlohu, vyhotovenie a design (designovú štúdiu, podrobnú technickú špecifikáciu, situačný plán) nebytových priestorov a predložiť ich do 31. 12. 2010 mestu Bratislava na schválenie.

Dňa 17. 6. 2010 primátor uzatvoril Dodatok č. 2 k zmluve o spolupráci. Týmto dodatkom sa mesto Bratislava zaviazalo k 30. 11. 2010 vypratať budovu PKO a odovzdať budovu PKO spoločnosti Henbury Development, s.r.o. za účelom uskutočnenia demolačných prác.

## 1.

### **Právomoc mestského zastupiteľstva udeliť súhlas na odstránenie budovy PKO**

Podľa § 11 ods. 5 písm. d) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov je mestskému zastupiteľstvu „**vyhradené ... určovať pravidlá nakladania s majetkom Bratislavy a so štátnym majetkom prenechaným Bratislave a schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním**“. Rovnako znie ustanovenie § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

Zákonná formulácia „*najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku*“ nie je všeobecnou a právne nezáväznou deklaráciou. Ide o ustanovenie zákona, ktoré má normatívny význam, a z ktorého jednoznačne vyplýva záväzná právna povinnosť. Právna teória k aplikácii takýchto právnych pojmov uvádza, že takéto pojmy vyžadujú pri ich aplikácii hodnotiace naplnenie, pričom musí dôjsť k zohľadneniu okolností skutkového stavu konkrétnej situácie (Večeľa, M. a kol.: Teória práva. Bratislava: Bratislavská vysoká škola práva, 2007, s. 101.).

Nakladanie s nehnuteľnosťami, v tomto prípade s budovou PKO, možno určite zaradiť medzi najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku mesta. Uvedené platí o to viac, ak týmto nakladaním je zbúranie (zničenie) nehnuteľnosti – teda významné zmenšenie majetku mesta. **Udelenie súhlasu so zbúraním (zničením) PKO - jedinej veľkej kultúrnej haly vo vlastníctve mesta - je možné jednoznačne zaradiť medzi najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku mesta.**

Podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí „*Schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy... **nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote**...*“.

Podľa § 7b ods. 2 písm. d) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave „*Štatút obsahuje najmä... zásady hospodárenia s majetkom*...“.

Podľa čl. 7 ods. 6 písm. d) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy „*Mestskému zastupiteľstvu je vyhradené... určovať pravidlá nakladania s majetkom Bratislavy a so štátnym majetkom prenechaným Bratislave a **schvaľovať najdôležitejšie úkony (čl. 80 ods. 2 a 3) týkajúce sa tohto majetku** a kontrolovať hospodárenie s ním*...“.

Rovnaká úprava bola obsiahnutá v čl. 14 ods. 7 písm. b) štatútu platného do 1. 9. 2008.

Podľa čl. 80 ods. 2 písm. l) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy „*Schváleniu mestským zastupiteľstvom podlieha... **vzdanie sa práva** a odpustenie dlhu nad 166 eur*...“.

Rovnaká úprava bola obsiahnutá v čl. 38 ods. 2 písm. j) štatútu platného do 1. 9. 2008.

Pojem „majetkové práva“ je potrebné vnímať v súvislosti s predmetom úpravy súkromného práva, ktoré upravuje aj majetkové vzťahy. Majetkové vzťahy sú „*také spoločenské vzťahy, ktoré sa týkajú majetku či majetkových hodnôt. K nim nepochybne patria vlastnícke vzťahy, vzťahy disponovania majetkom, odplatné poskytovanie prác a výkonov atď.*“ (Lazar, J. a kol.: Základy občianskeho hmotného práva, 1. zväzok. Bratislava: Iura Edition, 2000, s. 14). Pojem „majetkové práva“ teda zahŕňa vlastnícke právo, záložné právo, práva zodpovedajúce vecným bremenám, zádržné právo a pod.

Súhlas na zbúranie resp. zničenie budovy PKO vo vlastníctve mesta možno jednoznačne považovať za vzdanie sa vlastníckeho práva (resp. práva disponovať s budovou a vzdanie sa práva užívať budovu, čo sú komponenty vlastníckeho práva) v hodnote nad 166 eur.

Vzdanie sa vlastníckeho práva k nehnuteľnosti odstránením predmetu tohto vlastníctva jednoznačne patrí medzi „najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku“ a „nakladanie s majetkovými právami“. Skutočnosť, že rozhodovanie o tom podlieha súhlasu mestského zastupiteľstva, jednoznačne potvrdzuje aj **rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8 Sžo 71/2008**. Tento rozsudok riešil otázku, či uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena k pozemku vo vlastníctve mesta, ktorou sa *de facto* mesto zbavuje dispozície s týmto pozemkom, podlieha súhlasu mestského zastupiteľstva. Účastník zmluvy o zriadení vecného bremena v súdnom konaní argumentoval, že zmluvu o vecnom bremene nemožno zaradiť do kategórie zmluvných prevodov nehnuteľného majetku podľa § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ktoré podliehajú vždy schvaľovaniu obecným zastupiteľstvom, pretože pri vecných bremenách nedochádza k prevodu ani k nadobudnutiu vlastníckeho práva k veci. Účastník zmluvy tiež argumentoval, že zákon ani zásady hospodárenia neobsahujú ustanovenie, z ktorého by vyplývalo, že rozhodovanie o zriadení vecných bremien by bolo vyhradené mestskému zastupiteľstvu a tvrdil, že na platné zriadenie vecného bremena postačuje uzavretie zmluvy primátorom mesta, a to bez predchádzajúceho schválenia zriadenia vecného bremena uznesením mestského zastupiteľstva. Najvyšší súd SR však **odmietol túto argumentáciu** a v rozsudku uviedol: „*Podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené... schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku... Podľa § 13 ods. 4 písm. d) citovaného zákona starosta rozhoduje vo všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom obce vyhradené obecnému zastupiteľstvu. (...) Podľa § 9 ods. 1 písm. a) a ods. 2 písm. c) citovaného zákona zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravujú najmä postup prenechávania majetku do užívania. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha vždy nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote. Najvyšší súd SR sa stotožnil s právnym názorom odporcu a krajského súdu v tom, že v súlade s § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. pre vyslovenie nepotrebnosti približne 17 ha pozemku vo vlastníctve mesta, pre účely mesta, a následné zaťaženie takéhoto majetku vecným bremenom je nepochybne nakladanie s majetkovými právami mesta. Vzhľadom na rozsah takéhoto nakladania (nielen čo do množstva a hodnoty nakladaného majetku ale aj tým, že predmetnou zmluvou o zriadení vecného bremena sa vlastník absolútne zbavuje dispozície s pozemkami) s majetkom mesta je potrebné, aby takýto úkon bol schválený obecným zastupiteľstvom ako vrcholným kolektívnym orgánom miestnej samosprávy, ktorý rozhoduje o základných otázkach života obce. ... Možno konštatovať, že v danom prípade zmluva uzavretá primátorom mesta bez schválenia mestského zastupiteľstva nebola uzavretá v súlade s platnými predpismi.“*

Vyššie uvedené konštatovanie Najvyššieho súdu SR možno jednoznačne vzťahovať aj na odstraňovanie stavby PKO. **Vzhľadom na to, že zmluvou o odovzdaní budovy PKO na búranie, žiadosťou o vydanie povolenia na odstránenie stavby a následným odovzdaním budovy PKO na búranie sa mesto Bratislava ako vlastník budovy úplne zbavuje dispozície s budovou PKO, je potrebné, aby bol takýto úkon schválený mestským zastupiteľstvom.**

Možno však uviesť, že nevyhnutnosť súhlasu zastupiteľstva na zbúranie nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta možno vyvodiť aj z iných ustanovení zákona. Podľa § 9 ods. 2 písm. a) a b) zákona č. 138/1991 o majetku obcí „*Schváleníu obecným zastupitelstvom podliehajú vždy ... zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku;... zmluvné prevody vlastníctva hnutel'ného majetku nad hodnotu určenú obecným zastupitelstvom..*“. Na porovnanie možno uviesť ustanovenie Štatútu mesta Bratislavy. Podľa čl. 80 ods. 2 písm. b) a c) Štatútu mesta Bratislavy „*Schváleníu mestským zastupitelstvom podlieha..., prevody vlastníctva nehnuteľného majetku vrátane vzájomného prevodu medzi Bratislavou a mestskou časťou, ... prenájom nehnuteľného majetku, vrátane prenájmu nehnuteľného majetku mestským častiam, na dobu dlhšiu ako 10 rokov vrátane každého predĺženia nad túto dobu...*“

Právnou argumentáciou *a minori ad maius* možno z uvedeného ustanovenia jednoznačne vyvodiť, že ak mestské zastupiteľstvo dáva súhlas na zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku (za ktoré mesto dostáva určité protiplnenie resp. protihodnotu), prenájom nehnuteľného majetku nad 10 rokov a dokonca dáva súhlas aj na prevody vlastníctva hnutel'ného majetku nad určitú hodnotu (čo je oveľa menšia intenzita nakladania s majetkom mesta), **logicky a z povahy vecí musí súhlasu mestského zastupiteľstva podliehať aj odstránenie (zbúranie) nehnuteľného majetku mesta** (čo predstavuje najvyššiu intenzitu nakladania s majetkom mesta). Právna teória k použitiu argumentácie *minori ad maius* uvádza: „*Argumentum a minori ad maius bývá zpravidla popsán takto: pokud je určitý právní následek přirazen k (podle účelu zákona) méně závažnému skutkovému stavu, pak musí tím spíše platit i pro více závažný skutkový stav.*“ (Melzer, F.: Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 169, podobne napr. Večeřa, M. a kol.: Teória práva. 2. vydanie. Bratislavská vysoká škola práva, s. 191).

Opačný výklad zákona by bol neprijateľný a viedol by k absurdným dôsledkom – pretože primátor mesta by pri prijatí tohto výkladu mohol dať bez súhlasu mestského zastupiteľstva a iba na základe svojho rozhodnutia odstrániť (zbúrať) akékoľvek mestské budovy. Takýto absurdný výklad je neprijateľný aj podľa právnej teórie, podľa ktorej je potrebné zvoliť taký výklad zákona, ktorý nevedie k neakceptovateľným, neprijateľným alebo absurdným dôsledkom (napr. Večeřa, M. a kol.: Teória práva. 2. vydanie. Bratislavská vysoká škola práva, s. 181-182).

Nevyhnutnosť vyššie spomínaného výkladu ustanovení zákona týkajúcich sa nakladania s majetkom obce (výklad *a minori ad maius*) potvrdzuje aj judikatúra Ústavného súdu Českej republiky. V **náleze sp. zn. IV. ÚS 576/2000** Ústavný súd ČR posudzoval otázku, či poskytnutie zmenečného ručenia starostom obce je úkonom, ktorý vyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva. Dôležitou je skutočnosť, že poskytnutie zmenečného ručenia nebolo v zákone o obciach výslovne spomenuté medzi úkonmi, na ktorých urobenie je potrebný súhlas zastupiteľstva. Ústavný súd v náleze uviedol: „*Není sporu o tom, že rozsah směnečných závazků, které starosta obce učinil je takový, že jednoznačně je schopen významným způsobem ohrozit majetkovou podstatu obce. Z tohto pohľadu považuje Ústavní soud za zcela formalistickou námitku, že je vůbec sporné, zda pod dríve platné znění § 36a zákona o obcích, tedy jako kompetenci vyhrazenou obecnímu zastupitelstvu, lze podřadit přijatý směnečný závazek. Z celého textu a smyslu tohto ustanovení je jednoznačně zřejmé, že výhradně zastupitelstvu se ze zákona svěřují úkony s podstatně menšími dopady. **Jestliže např. podle písm. i) jen zastupitelstvo bylo oprávněno rozhodnout o zastavení movitých věcí nad 50 000,- Kč, jeví se argumentace, že jen pro nepřítomnost výslovné zmínky zákonodárce o zcela specifickém institutu směnečného rukojemství by mohl starosta sám platně***

**rozhodnout o přijetí závazku v řádech milionů, jako absurdní. Ústavní soud je přesvědčen, že přijetí takového konkrétního závazku nezbytně vyžadovalo rozhodnutí obecního zastupitelstva podle § 36a zák.č. 367/1990 Sb., o obcích...**“

Podľa § 13 ods. 4 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení „*Starosta... rozhoduje vo všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom obce vyhradené obecnému zastupiteľstvu.*“ Podobne podľa článku 9 ods. 6 písm. f) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (rovnako podľa čl. 16 ods. 6 písm. f) starého štatútu) primátor „*rozhoduje vo všetkých veciach správy Bratislavy, ktoré nie sú zákonom alebo týmto štatútom vyhradené mestskému zastupiteľstvu.*“.

Z vyššie uvedeného ustanovenia zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave, ustanovení ďalších vyššie citovaných zákonov ako aj zo Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy však vyplýva, že rozhodovanie o zbúraní budov vo vlastníctve mesta ako je budova PKO je vyhradené mestskému zastupiteľstvu. **Primátor nemal právo sám realizovať kroky vedúce k odstráneniu budovy PKO, k získaniu povolenia na odstránenie stavby a kroky voči spoločnosti Henbury Development s.r.o., ktoré smerovali k odovzdaniu a zbúraniu budovy PKO. Uvedeným krokom malo nesporne predchádzať uznesenie mestského zastupiteľstva o súhlase s týmito krokmi.**

Z časti právnej analýzy AK Kuráň & Marková zo dňa 27. 5. 2009 na strane 2 až 7, ktorá odkazuje na taxatívne vymedzené právomoci mestského zastupiteľstva a demonštratívne vymedzené právomoci primátora mesta, teda v žiadnom prípade nemožno vyvodit' samostatnú právomoc primátora rozhodnúť o odstránení budovy PKO bez predchádzajúceho súhlasu mestského zastupiteľstva. Ako bolo uvedené vyššie, zákony č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a č. 138/1991 Zb. o majetku obcí aj samotný štatút mesta Bratislavy zverujú rozhodovanie o odstránení budovy PKO do rúk mestského zastupiteľstva. Napokon, právna analýza AK Kuráň & Marková zo dňa 27. 5. 2009 sa snaží preukázať, že mestské zastupiteľstvo svoj súhlas s odstránením budovy PKO implicitne udelilo, čím vlastne potvrdzuje, že takýto súhlas mestského zastupiteľstva bol potrebný. Ako je však uvedené nižšie v bode 2., takýto súhlas mestského zastupiteľstva nikdy udelený nebol.

## 2.

### **Neexistencia súhlasu mestského zastupiteľstva na zbúranie budovy PKO**

Možno konštatovať, že platný súhlas mestského zastupiteľstva s búraním budovy PKO nikdy nebol udelený.

Uznesením mestského zastupiteľstva **č. 719/2005 zo dňa 30. 6. 2005** bol udelený súhlas iba na predaj pozemkov pod budovou PKO. Toto uznesenie neobsahuje žiadny súhlas s búraním budovy PKO. Rovnako ani uznesenie mestského zastupiteľstva **č. 832/2009 zo dňa 17. 12. 2009**, ktorým mestské zastupiteľstvo schválilo „*budúci dlhodobý nájom časti komplexu „River Park II“ v prospech hlavného mesta SR Bratislavy ako budúceho nájomcu od spoločnosti Henbury Development, s.r.o.*“ neobsahuje ani zmienku o tom, že zastupiteľstvo dáva súhlas na búranie budovy PKO. Tieto uznesenia nemožno vykladať tak, že by mali byť platným prejavom vôle, ktorým mestské zastupiteľstvo súhlasilo s búraním celej budovy PKO.

Každý prejav vôle, aj prejav vôle mestského zastupiteľstva, musí byť určitý. Právna teória uvádza: „*Neurčitý prejav je zrozumiteľný z výrazovej stránky, ale jeho obsah nie je určitý... Aj neurčitosť prejavu spôsobuje neplatnosť právneho úkonu.*“ (Lazar, J. a kol.: Základy občianskeho hmotného práva, 1. zväzok. Bratislava: Iura Edition, 2000, s. 66).

Prejav vôle mestského zastupiteľstva schváliť určitý úkon nakladania s majetkom mesta musí byť v uznesení mestského zastupiteľstva **vyjadrený v objektívne zistiteľnej forme** a musí byť **určitý a zreteľný, aby nevznikali pochybnosti** o tom, na aký úkon nakladania s majetkom dalo zastupiteľstvo súhlas. V prejave vôle zastupiteľstva musí byť **identifikovaný aj predmet schvaľovaného úkonu nakladania s majetkom** mesta (napr. konkrétna budova).

Konkrétny úkon nakladania s majetkom mesta musí byť teda v texte uznesenia mestského zastupiteľstva výslovne vymedzený. Znamená to, že ak sa uznesením schvaľuje predaj budovy, musí byť v uznesení výslovne uvedené, že sa schvaľuje „predaj“, ak sa uznesením schvaľuje prenájom nehnuteľného majetku, musí byť v uznesení výslovne uvedené, že sa schvaľuje „prenájom“. Ak sa uznesením schvaľuje súhlas na zbúranie budovy, v uznesení musí byť výslovne uvedené, že sa schvaľuje „búranie“ budovy. Aby bol prejav vôle určitý, je potrebné výslovne uviesť úkon, na ktorý dáva zastupiteľstvo súhlas (búranie) a predmet tohto úkonu – teda budovu, ktorá má byť zbúraná, prípadne ďalšie podmienky uskutočnenia jej zbúrania.

Túto skutočnosť potvrdzuje aj rozsudok Najvyššieho súdu SR **sp. zn. 3 Odo 21/2002**, v ktorom súd uvádza, **že pri posudzovaní platnosti prejavu vôle 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.**“

Aj judikatúra českých súdov potvrdzuje, že prejav vôle zastupiteľstva musí byť určitý a zreteľný. Najvyšší súd Českej republiky v uznesení **sp. zn. 32 Cdo 1841/2009** uviedol: „*Námítky dovolateľky, že vôle obce byla v základních bodech vytvořena a starosta je oprávněn tuto vůli „dotvořit“, jsou neopodstatněné, protože je-li zajištění závazku k peněžitému plnění zástavním právem majetkoprávním úkonem obce, k jehož platnosti je nutné rozhodnutí obecního zastupitelstva, popř. obecní rady [§ 36a odst. 1 písm. h) a § 45 písm. p)], pak vůle vyjádřená v rozhodnutí orgánu obce musí být natolik určitá, a tedy zřetelná, aby nevznikaly pochybnosti o tom, jaký závazek má být zajištěn, a starosta obce nemůže tuto vůli orgánu obce dotvořit. Přitom výše závazku, který má být zajištěn, je nepochybně určující skutečností pro rozhodnutí orgánu obce o tom, zda zajištění nemovitým majetkem obce bude poskytnuto.*“ Podobne v rozsudku **sp. zn. 28 Cdo 2286/2009** Najvyšší súd ČR považoval uplatnenie predkupného práva starostom obce voči konkrétnym osobám a za podmienky vyplatenia konkrétnej ceny za absolútne neplatný právny úkon, pretože obecné zastupiteľstvo predtým neodsúhlasilo toto uplatnenie konkrétneho predkupného práva za konkrétnych podmienok. Najvyšší súd ČR v rozsudku uviedol: „*Zastupitelstvo obce (žalobkyně) tedy nepřijalo zákonem předvídaným způsobem usnesení, jímž by odsouhlasilo uplatnění konkrétního předkupního práva za konkrétních podmínek, a proto jsou úkony starosty obce (žalobkyně) obsažené v podání ze dne 30. 3. 2007 absolutně neplatné podle § 39 obč. zák. a nelze jim přičítat žádné hmotné právní účinky.*“



Aj rozhodnutia Najvyššieho súdu SR potvrdzujú, že neurčito a nejasne formulovaná a prejavená vôľa zastupiteľstva nakladať s budovou nemá právny účinok a nie je platným prejavom vôle. Z vyššie spomínaného rozsudku Najvyššieho súdu SR **sp. zn. 3 Odo 21/2002** vyplýva, že uznesenie obecného zastupiteľstva znejúce tak, že *obecné zastupiteľstvo „schvaľuje prenájom budovy ... s možnosťou ďalšieho prenájmu, resp. kúpy“* nemožno považovať za prejav vôle zastupiteľstva, ktorým by zastupiteľstvo platne udelilo súhlas s kúpou budovy inou osobou (hoci aj zastupiteľstvo výslovne uviedlo, že schvaľuje prípadnú kúpu budovy inou osobou). Účastník súdneho konania v tomto prípade namietal, že súd sa nezaoberal aj údajným „schválením prevodu z 5. mája 1995“. Najvyšší súd tento argument odmietol a v rozsudku uviedol, že „*tejto námietke nemožno prisvedčiť, lebo nemá žiaden vplyv na vecné posúdenie sporu. Jednak preto, že uznesenie obecného zastupiteľstva z 5. mája 1995 schvaľuje iba vo všeobecnosti prenájom spornej nehnuteľnosti na dobu 3 mesiacov s možnosťou ďalšieho prenájmu, resp. kúpy*“ a jednak preto, že z neho nevyvodzuje svoje predkupné právo. Toto vyvodzuje zo zmluvy o nájme nebytových priestorov z 12. júna 1995, ku ktorej ale obecné zastupiteľstvo súhlas nedalo...“.

Z tohto rozsudku teda vyplýva, že dokonca aj tento výslovne formulovaný prejav vôle je príliš všeobecný a nemožno ho považovať za dostatočne určitý prejav vôle udeliť súhlas s predajom budovy (resp. s tým, že budovu vo vlastníctve mesta kúpi iná osoba). O to viac nemožno považovať za platný prejav vôle uznesenie mestského zastupiteľstva č. 719/2005 zo dňa 30. 6. 2005 o predaji pozemkov, kde nebol výslovne uvedený žiaden súhlas so zbúraním budovy PKO. Rovnako to platí o uznesení mestského zastupiteľstva č. 832/2009 zo dňa 17. 12. 2009 o schválení budúceho dlhodobého nájmu.

Ak by sa pripustilo, že konkrétny úkon nakladania s majetkom mesta nemusí byť v uznesení zastupiteľstva výslovne vymedzený, ale namiesto toho by druh úkonu, ktorý zastupiteľstvo schválilo, vyvodzoval primátor iba svojou interpretáciou podkladov uznesenia a z vystúpení jednotlivých poslancov a poslankýň na zasadnutí zastupiteľstva, viedlo by to k mimoriadne vysokej právnej neistote a neustálym nejasnostiam a sporom ohľadom toho, aký úkon nakladania s majetkom mesta vlastne mestské zastupiteľstvo schválilo. To by bolo aj v jednoznačnom rozpore s účelom vyššie uvedených zákonov upravujúcich nakladanie s majetkom mesta, ktoré vyžadujú schválenie najdôležitejších úkonov týkajúcich sa majetku mesta mestským zastupiteľstvom. Účelom schvaľovania najdôležitejších úkonov týkajúcich sa majetku mesta mestským zastupiteľstvom je aj verejná kontrola nakladania s majetkom mesta. Tento účel je vyjadrený a zabezpečený aj inými právnymi predpismi. Podľa § 12 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení návrh programu zasadnutia obecného zastupiteľstva sa zverejňuje na úradnej tabuli v obci aspoň tri dni pred zasadnutím zastupiteľstva. V zmysle § 5 ods. 9 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám mesto resp. mestské zastupiteľstvo je povinné zverejniť na internetovej stránke návrh programu rokovania zastupiteľstva a zápisnice zo schôdzí zastupiteľstva (ktoré zahŕňajú aj znenia uznesení). Ak by nejasné a neurčité uznesenia mestského zastupiteľstva mohol primátor podľa svojej vôle „dotvárať“, extenzívne interpretovať a vyvodzovať z nich súhlas na nakladanie s majetkom mesta, hoci zastupiteľstvo výslovne v texte uznesenia neuviedlo úkon nakladania s majetkom, na ktorý by dalo súhlas, viedlo by to k netransparentnosti, svojvôli a popretiu možnosti verejnej kontroly nad nakladaním s majetkom mesta. Takýto výklad zákona, ktorý by popieral účel zákona, je preto nesprávny a neakceptovateľný.

Možno podotknúť, že aj judikatúra českých súdov vyjadruje vyššie uvedené východiská vzťahujúce sa na vytváranie vôle obce obecným zastupiteľstvom pri nakladaní s majetkom obce. Najvyšší súd Českej republiky v **rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2286/2009**

uviedol: „*Již ve svém rozsudku ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008 (...) Nejvyšší soud vyslovil závěr, „že obec ani jakožto účastníka soukromoprávního vztahu nelze vyjmout z požadavků kladených na správu věcí veřejných. Obec jakožto veřejnoprávní korporace má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti vyplývající právě z jejího postavení jakožto subjektu veřejného práva. Proto i zde platí, že hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné. (...)“ Pod zorným úhlem této interpretace je třeba hodnotit i způsob, jakým obec přijímá (tvoří) svoji vůli, spadá-li rozhodnutí o konkrétní otázce do pravomoci zastupitelstva obce.“*

Potreba určitého a zreteľného prejavu vôle zastupiteľstva pri nakladaní s majetkom mesta vyplýva aj z **Rokovacieho poriadku Mestského zastupiteľstva** hlavného mesta SR Bratislavy – a to konkrétne z prílohy rokovacieho poriadku nazvanej „Postup pre prípravu, predkladanie, odovzdávanie a rozosielanie materiálov na rokovanie mestského zastupiteľstva“. Podľa čl. 2 ods. 7 písm. b) a c) tejto prílohy uznesenie zastupiteľstva obsahuje podľa povahy predkladaného materiálu spravidla nasledovné časti: „*b/ schvaľovaciú časť, ktorá potvrdzuje skutočnosti rozvedené v predkladanom materiáli, c/ ukladaciú časť, ktorá uvádza nositeľa, úlohy (čl. 6 ods. 3 rokovacieho poriadku), ďalej konkrétnu formuláciu úlohy spolu s termínom jej plnenia, prípadne termínom a spôsobom priebežnej kontroly;...*“. Keďže podľa § 12 ods. 12 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení podrobné pravidlá o rokovaní obecného zastupiteľstva (a teda aj o prijímaní uznesení zastupiteľstva) upraví rokovací poriadok obecného zastupiteľstva, má toto ustanovenie rokovacieho poriadku význam pri určovaní toho, aký je obsah uznesenia obecného zastupiteľstva. Ak je cieľom uznesenia mestského zastupiteľstva schváliť nejaký úkon (napr. úkon nakladania s majetkom mesta), uznesenie by podľa rokovacieho poriadku malo obsahovať „schvaľovaciú časť“, ktorá „potvrdzuje skutočnosti rozvedené v predkladanom materiáli“, teda napríklad schvaľuje návrh na predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta. Z povahy veci vyplýva, že musí ísť o výslovné potvrdenie skutočností rozvedených v predkladanom materiáli. Ak by totiž potvrdenie skutočností rozvedených v predkladanom materiáli nemuselo byť výslovné, bola by zbytočná aj požiadavka, aby uznesenie mestského zastupiteľstva obsahovalo „schvaľovaciú časť“. Uznesenie mestského zastupiteľstva č. 719/2005 o predaji pozemkov pod budovou PKO a uznesenie č. 832/2009 o budúcom nájme časti komplexu River Park II obsahovali schvaľovacie časti, v ktorých bol výslovne schválený „predaj pozemkov“ a „budúci dlhodobý nájom“, avšak **neobsahovali žiadnu schvaľovaciú časť, ktorá by schvaľovala či potvrdzovala búranie budovy PKO**. Aj z tejto skutočnosti možno jednoznačne vyvodíť, že spomínané uznesenia mestského zastupiteľstva neobsahovali súhlas na búranie budovy PKO.

Ako vyplýva z vyššie uvedeného, vôľa mestského zastupiteľstva musí byť dostatočne určite a zreteľne vyjadrená v uznesení zastupiteľstva, uznesenie musí označovať úkon nakladania s majetkom mesta, ktorý sa schvaľuje a v uznesení musí byť identifikovaný aj predmet schvaľovaného úkonu (napr. konkrétna budova). Na základe toho treba konštatovať, že argumenty uvedené v právnej analýze AK Kuráň & Marková zo dňa 27. 5. 2009 na strane 7 až 11 týkajúce sa domnelej vôle mestského zastupiteľstva zbúrať budovu PKO, ktorú údajne možno vyvodíť z podkladov uznesenia č. 719/2005 o predaji pozemkov a z priebehu prerokovania návrhu uznesenia mestským zastupiteľstvom (napr. z existencie prílohy týkajúcej sa kalkulácie nákladov na búranie budov alebo z neurčitej formulácie „za účelom realizácie investičného projektu“ nachádzajúcej sa v uznesení), sú právne irelevantné a nemajú právny význam pre posúdenie existencie platného súhlasu zastupiteľstva s búraním budovy PKO.

Naopak, jednoznačným dôkazom, že z uznesenia č. 719/2005 zo dňa 30. 6. 2005 o predaji pozemkov pod budovou PKO nevyplýva súhlas zastupiteľstva na búranie budovy PKO, je časť C bod. 2. tohto uznesenia, v ktorom mestské zastupiteľstvo „*žiada primátora hlavného mesta SR Bratislavy: ... Rokovať s kupujúcimi o odkúpení budov PKO a podať informáciu na zasadnutie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy.*“ Keďže mestské zastupiteľstvo v uznesení o predaji pozemkov zaviazalo primátora rokovať s kupujúcim o odkúpení budovy PKO (teda o predaji budovy spoločnosti Henbury Development, s.r.o.), je logicky vylúčené, aby týmto uznesením bol daný súhlas na zbúranie (zničenie) budovy PKO vo vlastníctve mesta.

Tvrdenie uvedené v právnej analýze AK Kuráň & Marková zo dňa 27. 5. 2009, že z uznesenia č. 719/2005 údajne vyplýva vôľa zastupiteľstva zbúrať budovy PKO, je teda v rozpore s jednoznačne a výslovne deklarovanou vôľou mestského zastupiteľstva vyjadrenou v časti C uznesenia č. 719/2005. Aj v zmysle § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka nemožno vykladať obsah právneho úkonu podľa údajnej vôle, ak by takáto domnelá vôľa bola v rozpore s jazykovým prejavom.

Možno teda uzavrieť, že hoci viacerí poslanci a poslankyne sa teoreticky mohli domnievať, že súhlasom s predajom pozemkov udeľujú aj súhlas na zbúranie budovy PKO, uznesenie mestského zastupiteľstva č. 719/2005 zo dňa 30. 6. 2005 zaväzujúce primátora rokovať o predaji budovy spoločnosti Henbury Development, s.r.o. **nemožno v žiadnom prípade považovať za platný prejav vôle mestského zastupiteľstva zbúrať budovu PKO.**

Tiež treba konštatovať, že hoci z rozpravy o návrhu uznesenia mestského zastupiteľstva č. 832/2009 zo dňa 17. 12. 2009, ktorým mestské zastupiteľstvo schválilo budúci dlhodobý nájom, vyplýva, že viacerí poslanci sa mohli domnievať, že v dôsledku schválenia zmluvy o budúcom nájme príde v budúcnosti k zbúraní budovy PKO, samotný text uznesenia neobsahuje žiadnu zmienku o súhlase s búraním ani identifikáciu budovy, ktorá by mala byť zbúraná. V uznesení sa iba hovorí, že ak bude v budúcnosti postavená bližšie neurčená časť komplexu River Park II obsahujúca kultúrno-spoločenské centrum s kapacitou do 1000 návštevníkov, tak si ho mesto prenajme. Preto ani toto uznesenie nemožno v žiadnom prípade považovať za platný prejav vôle mestského zastupiteľstva zbúrať budovu PKO.

### **3.** **Neplatnosť zmluvy o spolupráci**

Ako už bolo uvedené vyššie, dňa 2. 6. 2006 bola uzatvorená zmluva o spolupráci medzi mestom Bratislava a spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., na ktorú neskôr nadviazali dva dodatky k zmluve (č. 1 a č. 2). Zmluvu za mesto Bratislavu uzatvoril primátor mesta. Touto zmluvou primátor okrem iného zaviazal mesto podať žiadosť o búracie povolenie na budovu PKO a umožniť spoločnosti Henbury Development, s.r.o. uskutočniť demolačné práce na budove PKO, vypratať budovu PKO a odovzdať budovu PKO spoločnosti Henbury Development s.r.o. za účelom uskutočnenia demolačných prác. Spoločnosť Henbury Development s.r.o. sa v zmluve zaviazala uskutočniť demolačné práce na budove PKO.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka „*Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu...*“. Ide o tzv. absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorá nastáva priamo zo zákona, pôsobí voči každému, nepremlčuje sa a súd alebo iný štátny orgán

musí na neplatnosť právneho úkonu prihliadať *ex offico* – z úradnej povinnosti resp. z „vlastnej iniciatívy“ (Vojčík, P. a kol.: Občiansky zákonník. Stručný komentár. Druhé, doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: Iura Edition, 2009, s. 126).

Ako bolo preukázané vyššie, zastupiteľstvo mesta Bratislavy nikdy neudelilo súhlas na odstránenie, búranie resp. demoláciu budovy PKO. Podľa ustálenej rozhodovacej činnosti súdov je **úkon, ktorý môže byť urobený iba so súhlasom mestského zastupiteľstva, a ktorý bol však vykonaný bez takého súhlasu, absolútne neplatný pre rozpor so zákonom.**

Z tejto skutočnosti jednoznačne vyplýva, že **akýkoľvek právny úkon primátora smerujúci k búraniu budovy PKO je absolútne neplatný.**

Absolútnu neplatnosť právnych úkonov primátora resp. starostu, ktorým nepredchádzal súhlas zastupiteľstva, jednoznačne potvrdzuje rozhodovacia činnosť súdov aj odborná literatúra.

**Najvyšší súd SR v rozsudku sp. zn. 3 Odo 21/2002** konštatuje: „*Funkcia štatutárneho orgánu právnickej osoby, ktorým je nesporne starosta obce (§ 13 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení), znamená výhradné oprávnenie konať menom obce navonok, t.j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám. Táto funkcia však sama osebe nezahŕňa jeho výlučné oprávnenie vytvárať túto vôľu, ktorá je potom prejavovaná navonok práve v podobe právnych úkonov urobených na základe uvedeného konateľského oprávnenia. Oprávnenie rozhodovať o právnych úkonoch, t.j. o tom, či, resp. aký právny úkon obec urobí (prejaví), je zo zákona rozdelené medzi obecnú radu, štatutárny orgán a obecné zastupiteľstvo (porov. § 11, § 13 a § 14 zák. č. 369/1990 Zb. v spojení s § 7 a nasl. zák. č. 138/1991 Zb.). Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku. **Rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovoprávnom úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov 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 meritórne 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 majetkovoprávnych 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. Kým obecné zastupiteľstvo nerozhodlo o majetkovoprávnom úkone a prijaté uznesenie nebolo pojaté do zápisu o priebehu schôdze obecného zastupiteľstva, nevznikol prejav vôle spôsobilý založiť právny úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu.***“

Z iného vyššie spomínaného rozsudku Najvyššieho súdu SR **sp. zn. 8 Sžo 71/2008** vyplýva, že zmluvy resp. právne úkony patriace medzi „*najdôležitejšie úkony týkajúce sa nakladania s majetkom*“ (napr. zmluva o zriadení vecného bremena na nehnuteľnosti patriace obci) **nemôžu byť platne uzatvorené bez príslušného súhlasu obecného zastupiteľstva** (podľa § 9 ods. 1 písm. a) a ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí).

Rovnako komentár k Občianskemu zákonníku uvádza „*Niekedy môže byť právo štatutárneho orgánu (napr. primátora či starostu) urobiť právny úkon (napr. uzavrieť kúpnu*

zmluvu) podmienené schválením v mestskom či obecnom zastupiteľstve. Majetkovoprávne úkony, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo a ktoré by urobil len starosta bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, by nezaväzovali obec, pretože by tu chýbal prejav vôle obce. Starosta obce bez prejavu vôle obce nemôže urobiť majetkovoprávny úkon, na ktorý sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva, a zaviazat' ním obec, pretože na to mu zákon o majetku obcí s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, takže jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Odo 21/2002).“ (Vojčík, P. a kol.: Občiansky zákonník. Stručný komentár. Druhé, doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: Iura Edition, 2009, s. 84).

**Absolútne neplatné sú teda ustanovenia zmluvy o spolupráci, ktorými sa odovzdáva budova spoločnosti Henbury Development, s.r.o. za účelom uskutočnenia demolačných prác. Absolútne neplatné sú aj ustanovenia zmluvy ktoré oprávňujú spoločnosť Henbury Development, s.r.o. vykonať demoláciu budovy PKO,** pretože keďže primátor nemal právo uskutočniť zbúranie budovy PKO, nemohol toto právo platne previesť ani na tretiu osobu (v zmysle právnej zásady *nemo plus iuris* – t.j. nikto nemôže na druhého previesť právo, ktoré sám nemá).

Absolútna neplatnosť ustanovení zmluvy znamená, že záväzok mesta odovzdať budovu PKO spoločnosti Henbury Development, s.r.o. za účelom zbúrania budovy **nikdy nevznikol, je neplatný a ustanovenia obsahujúce tento záväzok sú pre mesto Bratislava a jeho orgány nezáväzné. Mesto Bratislava preto môže z dôvodu absolútnej neplatnosti týchto ustanovení zmluvy o spolupráci odmietnuť splniť povinnosti vyplývajúce z týchto absolútne neplatných ustanovení.**

#### **4.** **Nezákonnosť búracieho povolenia**

Podanie žiadosti o vydanie povolenia na zbúranie budovy je prejavom práva vlastníka budovy nakladať so svojou vecou, a to až tak, že môže svoju vec zničiť. Zároveň je podanie žiadosti podmienkou na začatie správneho konania o povolení odstránenia stavby podľa § 88 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). Konanie o odstránenie stavby (okrem prípadov nariadovania odstránenia stavby podľa § 88 ods. 1 stavebného zákona) je konaním, ktoré stavebný úrad nemôže začať bez návrhu. Podľa citovaného ustanovenia „o povolenie [na odstránenie stavby] môže žiadať vlastník stavby“, z čoho vyplýva, že podanie žiadosti vlastníkom je podmienkou zákonnosti konania o povolení odstránenia stavby a tým aj samotného rozhodnutia o povolení odstránenia stavby.

Podanie žiadosti o povolenie zbúrania budovy (búracie povolenie) je úkonom, ktorý smeruje k búraniu budovy. Pri podávaní žiadosti o povolenie zbúrania budovy v jeho vlastníctve je navyše hlavné mesto Bratislava v pozícii právnickej osoby, ktorá hospodári s vlastným majetkom a nie je v pozícii správneho orgánu. V pozícii správneho orgánu vykonávajúceho verejnú správu je Mestská časť Bratislava – Staré Mesto. Podanie žiadosti o povolenie na zbúranie budovy ktorá je majetkom mesta preto možno nepochybne považovať za jeden z „najdôležitejších úkonov týkajúcich sa majetku“.

Keďže primátor podal žiadosť o búracie povolenie na základe zmluvy o spolupráci (o búraní budovy PKO) so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., na ktorej uzavretie nemal

súhlas zastupiteľstva, **primátor mesta pri podávaní žiadosti o povolenie na zbúranie budovy PKO konal v rozpore so zákonom č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, zákonom č. 138/1990 Zb. o majetku obcí a Štatútom hlavného mesta SR Bratislavy. Jeho konanie nebolo oprávneným konaním v mene vlastníka budovy (mesta Bratislavy).** Akékoľvek správne konanie, ktorého začiatok je podmienený návrhom oprávnenej osoby (t.j. správny orgán nemôže konať *ex offio*) a ktoré sa začalo na základe návrhu osoby, ktorá nebola oprávnená konať v danej veci za vlastníka, je preto nezákonné a rozhodnutie vydané v takomto konaní je vydané v rozpore so zákonom.

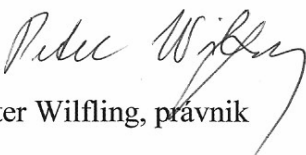
Možno teda konštatovať, že nakoľko **žiadosť o vydanie búracieho povolenia podala osoba, ktorá v čase podania žiadosti a ani potom nemala (bez predchádzajúceho súhlasu mestského zastupiteľstva) právo rozhodnúť o zničení (zbúraní) budovy vo vlastníctve mesta, a teda ani podať takúto žiadosť v mene mesta, konanie o vydaní búracieho povolenia prebehlo bez návrhu osoby, ktorá ako jediná bola oprávnená takéto konanie iniciovať (t.j. bez návrhu mesta Bratislavy v pozícii vlastníka).** Preto je **búracie povolenie** č. SÚ-2009/3449/15489-K/57 zo dňa 15. 4. 2009 vydané Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto ktorým bola predĺžená lehota na ukončenie búracích prác na budovy súp. č. 4296 na Dvořákovom nábřeží v Bratislave – budovy Parku kultúry a oddychu (PKO) na pozemku parc. č. 22372/2 v katastrálnom území Staré Mesto **nezákonné**.

Nezákonné búracie povolenie č. SÚ-2009/3449/15489-K/57 zo dňa 15. 4. 2009 vydané Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto ktorým bola predĺžená lehota na ukončenie búracích prác, **môže byť zrušené krajským stavebným úradom** v rámci konania o prieskume rozhodnutia mimo odvolacieho konania podľa § 65 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

Právnu analýzu vypracovali:

**Mgr. Kristína Babiaková**  
advokátka  
Radničné námestie 9, 902 01 Pezinok  
IČO: 410 66 120 DIČ: 1071549050

Kristína Babiaková, advokátka

  
Peter Wilfling, právnik