



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I sudkyňou JUDr. Gabrielou Buľubašovou 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** o určenie platnosti právnych úkonov

### rozhodol:

Súd **určuje**, že Zmluva o spolupráci zo dňa 2.6.2006, Dodatok č. 1 zo dňa 31.1.2008 k Zmluve o spolupráci a Dodatok č. 2 zo dňa 17.6.2010 k Zmluve o spolupráci, uzavreté medzi žalobcom a žalovaným, sú **platné**.

Súd **určuje**, že 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**.

Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 199,00 € a trovy právneho zastúpenia vo výške 379,05 € na účet Advokátskej kancelárie RELEVANS s.r.o. do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

### Odôvodnenie:

Žalobou doručenou súdu dňa 25.5.2011 sa žalobca domáha určenia platnosti právnych úkonov žalovaného Hlavného mesta SR Bratislavy, a to Zmluvy o spolupráci zo dňa 2.6.2006 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 5.4.2005 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 zahŕňať 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 30.6.2005 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.

Dňa 25.8.2005 žalobca podpísal návrh kúpnej zmluvy na pozemky na dunajskom nábreží, dňa 27.2.2006 podpísal kúpnu zmluvu žalovaný. Predmetom kúpy boli pozemky v katastrálnom území Staré mesto: parc. č. 22372/2, parc. č. 22372/4, parc. č. 22372/8, parc. č. 22372/9, parc. č. 22372/10, parc. č. 22372/11, parc. č. 22372/20, parc. č. 22372/1, parc. č. 22372/44, parc. č. 22372/45, parc. č. 22372/47, parc. č. 20822/71. Stavby vo vlastníctve žalovaného, stojace na uvedených pozemkoch, neboli predmetom predaja.

Účastníci v kúpnej zmluve zobrali na vedomie, že žalobca uzavrel kúpnu zmluvu a kúpil predávané pozemky za účelom plánovanej realizácie výstavby multifunkčných objektov, a že k realizácii tohto účelu môže dôjsť iba po odstránení stavieb vo vlastníctve žalovaného, nachádzajúcich sa na predávaných pozemkoch. Účastníci sa zaviazali uzavrieť zmluvu o spolupráci, ktorá upraví ich vzájomné práva a povinnosti v súvislosti s odstránením stavieb.

Dňa 2.6.2006 podpísali účastníci Zmluvu o spolupráci, ktorou sa zaviazali, že si poskytnú všetku súčinnosť nevyhnutnú v súvislosti s odstránením stavieb vo vlastníctve žalovaného, stojacich na pozemkoch, ktoré žalobca kúpil od žalovaného.

Na žiadosť žalovaného mestská časť Bratislava – Staré mesto, ako príslušný stavebný úrad, dňa 19.3.2007 vydala rozhodnutie č. SU-2006/28818/18304/2007-K/71-Si, ktorým bolo povolené odstránenie budovy PKO, pričom lehota na odstránenie stavby bola stanovená do 12 mesiacov od vydania právoplatného povolenia. Následnými rozhodnutiami stavebného úradu bola lehota na odstránenie budovy PKO predĺžená, naposledy rozhodnutím zo dňa 15.4.2009 č. SU-2009/3449/1548-K/57 do 31.12.2011.

Dňa 17.6.2010 uzavreli účastníci Dodatok č. 2 k Zmluve o spolupráci, v ktorom dohodli, že žalovaný je povinný najneskôr do 30.10.2010 umožniť žalobcovi uskutočniť demolačné práce na stavbách vo vlastníctve žalovaného, nachádzajúcich sa na pozemkoch žalobcu, s tým, že pokiaľ žalovaný túto povinnosť nesplní do 30.11.2010, týmto dňom sa predmetné stavby považujú za odovzdané žalobcovi.

Dňa 24.11.2010 bol medzi účastníkmi spísaný Preberací protokol, ktorým sa dohodlo, že žalovaný odovzdáva žalobcovi stavby vo vlastníctve žalovaného, nachádzajúce sa na pozemkoch

žalobcu, ku dňu 30.11.2010, o 23. hodine a 59. minúte. Moment odovzdania stavieb bol opakovane predĺžený dodatkami k Preberaciemu protokolu. Posledným Dodatkom č. 10 zo dňa 10.12.2010 bol moment odovzdania stavieb stanovený na deň 12.12.2010, o 23. hodine a 59. minúte.

Podľa tvrdenia žalobcu žalovaný začal koncom roka 2010 spochybňovať platnosť svojich záväzkov zo Zmluvy o spolupráci v znení Dodatkov č. 1 a č. 2 a z Preberacieho protokolu v znení Dodatkov č. 1 až 10. Žalobca poukázal na vzájomnú komunikáciu so žalovaným, pričom žalovaný naposledy v liste zo dňa 2.3.2011 zopakoval svoj postoj, že mestské zastupiteľstvo nikdy neudelilo výslovný súhlas na uzatvorenie zmlúv o búraní budovy PKO, ani na zbúranie tejto budovy.

Žalobca v žalobe ďalej uviedol, že má naliehavý právny záujem na určení, že Zmluva o spolupráci v znení Dodatkov č. 1 a č. 2 a Preberací protokol v znení Dodatkov č. 1 až 10 sú platné. Svoj naliehavý právny záujem odôvodnil tým, že pozemky kúpil od žalovaného za účelom realizácie investičného projektu a predpokladom jeho realizácie je odstránenie stavieb vo vlastníctve žalovaného. Z právnych úkonov, určenia platnosti ktorých sa domáha, vyplývajú povinnosti žalovaného poskytnúť žalobcovi všetku súčinnosť nevyhnutnú na odstránenie stavieb a umožniť žalobcovi odstránenie stavieb. Žalovaný tieto povinnosti neplní z dôvodu, že tieto právne úkony považuje za neplatné. Rozhodnutie, ktorým súd určí platnosť týchto právnych úkonov, odstráni rozpor v otázke ich platnosti.

Žalobca má záujem o plnenie povinností žalovaného, a určovacia žaloba vytvorí pevný základ pre právne vzťahy medzi žalobcom a žalovaným.

Žalobca ďalej v žalobe podrobne argumentoval, prečo Zmluvu o spolupráci v znení dodatkov a Preberací protokol v znení dodatkov sú podľa jeho názoru platné právne úkony. Žalobca súhlasil, že išlo o úkony Hlavného mesta SR Bratislava, ktoré pre svoju platnosť vyžadovali podľa platných právnych predpisov uznesenie mestského zastupiteľstva, schvaľujúce odstránenie predmetných stavieb. Podľa žalobcu mestské zastupiteľstvo mesta Bratislava prejavilo svoju vôľu, že schvaľuje odstránenie budovy PKO, ako aj ďalších stavieb, nachádzajúcich sa na pozemkoch, ktoré boli predané žalobcovi, v rámci uznesenia č. 719/2005 zo dňa 30.6.2005, ktorým mestské zastupiteľstvo schválilo predaj pozemkov žalobcovi. Podľa žalobcu takýto záver vyplýva z výkladu uznesenia č. 719/2005.

Na pojednávaní dňa 10.11.2011 žalobca uviedol, že hoci lehota na odstránenie budovy PKO v zmysle búracieho povolenia je určená do 31.12.2011, neznamená to, že by v zmysle búracieho povolenia nebolo budovu PKO možné odstrániť aj po tomto termíne. Rozhodnutie stavebného úradu mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, povoľujúce odstránenie budovy PKO, je právoplatné rozhodnutie. Účinky tohto rozhodnutia nezanikajú uplynutím určenej lehoty na odstránenie stavby. Z búracieho povolenia vyplýva povinnosť stavbu odstrániť v určenej lehote, avšak aj po jej márnom uplynutí bude možné budovu PKO odstrániť na základe daného rozhodnutia. Zmeškanie lehoty na odstránenie budovy PKO nemá vplyv na účinky právoplatného rozhodnutia o povolení odstránenia stavby, bude predstavovať len porušenie povinnosti žalovaného, vyplývajúcej z tohto rozhodnutia.

Zmeškanie lehoty na odstránenie budovy PKO v zmysle búracieho povolenia sa podľa žalobcu tiež nedotýka povinností žalovaného voči žalobcovi zo Zmluvy o spolupráci a z Preberacieho protokolu umožniť žalobcovi odstránenie budovy PKO.

V písomnom vyjadrení zo dňa 25.11.2011 žalobca uviedol, že podľa neho je prejudiciálnou otázkou v tomto súdnom spore otázka, či žalovaný v čase uskutočnenia právnych úkonov, určenia platnosti ktorých sa žalobca domáha, bol alebo nebol oprávnený zbúrať budovu PKO. Pokiaľ žalovaný bol oprávnený zbúrať budovu PKO, tak mohol platne prevziať voči žalobcovi záväzok umožniť žalobcovi zbúranie PKO. V takom prípade sú Zmluva o spolupráci v znení dodatkov, ako aj Preberací protokol v znení dodatkov platnými právnymi úkonmi. Pokiaľ žalovaný nebol oprávnený zbúrať budovu PKO, tak nemožno platne prevziať voči žalobcovi záväzok umožniť žalobcovi zbúranie

PKO, a v takom prípade sú Zmluva o spolupráci v znení dodatkov, ako aj Preberací protokol v znení dodatkov neplatné.

Žalobca poukázal na rozhodnutie stavebného úradu – Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, č. SU-2006/28818/18304/2007-K/71-Si zo dňa 19.3.2007, právoplatné dňa 19.4.2007, ktorým stavebný úrad povolil žalovanému odstránenie budovy PKO.

Podľa žalobcu predpokladom vydania rozhodnutia o povolení odstránenia stavby bolo podanie žiadosti vlastníkom stavby, teda budovy PKO, ako aj splnenie podmienok pre odstránenie stavby. Tieto otázky bol povinný skúmať stavebný úrad v konaní o vydanie rozhodnutia o povolení na odstránenie budovy PKO. Stavebný úrad bol podľa žalobcu povinný skúmať, či žalovaný je v súlade s právnymi predpismi oprávnený pristúpiť k odstráneniu budovy PKO. Pokiaľ predpokladom oprávnenia žalovaného na odstránenie budovy PKO mala byť existencia uznesenia mestského zastupiteľstva, ktoré schválilo odstránenie budovy PKO, stavebný úrad bol povinný skúmať tiež splnenie tohto predpokladu. Žalobca zdôraznil, že stavebný úrad dospel k záveru, že žalovaný je oprávnený budovu PKO zbúrať, a na základe toho vo výroku svojho rozhodnutia žalovanému povolil odstránenie budovy PKO.

Oprávnenie žalovaného zbúrať budovu PKO mohlo byť podľa žalobcu dané len uznesením č. 719/2005 zo dňa 30.6.2005, ktorým mestské zastupiteľstvo schválilo predaj pozemkov žalobcovi za účelom realizácie investičného projektu.

Podľa žalobcu je súd v tomto konaní viazaný podľa § 135 ods. 2 O.s.p. rozhodnutím stavebného úradu – Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, č. SU-2006/28818/18304/2007-K/71-Si zo dňa 19.3.2007, z ktorého vyplýva účinok, že žalovaný je oprávnený zbúrať budovu PKO. Podľa žalobcu preto súd nemôže založiť svoje rozhodnutie na skutkovom zistení, že žalovaný v čase uzavretia Zmluvy o spolupráci a v čase odovzdania budovy PKO Preberacím protokolom nemal oprávnenie zbúrať budovu PKO, pretože tým by poprel existenciu a účinky právoplatného rozhodnutia stavebného úradu, povoľujúceho žalovanému odstránenie budovy PKO, ktoré je pre súd podľa § 135 ods. 2 O. s. p. záväzná.

Zástupkyňa žalovaného na pojednávaní dňa 10.11.2011 uviedla, že čo sa týka platnosti alebo neplatnosti zmluvy o spolupráci, tak ide o neplatný právny úkon, nakoľko zbúranie budovy PKO vo vlastníctve žalovaného hlavného mesta je tak závažným právnym úkonom, na ktorý sa vyžaduje súhlas poslancov mestského zastupiteľstva, ktorý musí byť vyjadrený priamo v uznesení a nie v dôvodovej správe.

V písomnom vyjadrení zo dňa 1.12.2011 žalovaný uviedol, že žalobca v konaní nepreukázal naliehavý právny záujem na určení v zmysle § 80 písm. c) O. s. p. Naliehavý právny záujem na určení je daný vtedy, ak je tu aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý možno týmto právnym prostriedkom odstrániť. Ak však k porušeniu práva už došlo, a je teda možné žalovať na splnenie povinnosti, ktorá z porušenia vyplýva (§ 80 písm. b) O. s. p.), nemá preventívna ochrana podľa § 80 písm. c) O. s. p. význam. Možnosť žaloby na plnenie vylučuje právny záujem na určovacej žalobe. Podľa žalovaného žalobca má možnosť domáhať sa plnenia zo Zmluvy o spolupráci v znení dodatkov a z Preberacieho protokolu v znení dodatkov, a táto možnosť vylučuje právny záujem na určovacej žalobe.

Žalovaný ďalej uviedol, že Zmluvu o spolupráci a Preberací protokol považuje za absolútne neplatné. Ich neplatnosť vychádza najmä zo skutočnosti, že neexistuje súhlas mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislava s týmito krokmi, umožňujúcimi odstránenie budov PKO na základe Zmluvy o spolupráci a Preberacieho protokolu.

Podľa žalovaného podmienkou platnosti Zmluvy o spolupráci a Preberacieho protokolu je výslovný (explicitný) súhlas mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislava vo forme uznesenia.

Žalovaný v tejto súvislosti poukázal na súdnu judikatúru, z ktorej vyplýva, že prejavená vôľa obecného (mestského) zastupiteľstva musí byť zjavná z obsahu uznesenia, spôsobom určitým a zrozumiteľným tak, aby nemohli nastať pochybnosti o jeho rozhodnutí (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1Sžo/283/2008) a že obecné zastupiteľstvo schvaľuje zmluvný prevod konkrétneho majetku, a z jeho uznesenia musí byť zrejmé, aký prevod sa schvaľuje, čo je predmetom prevodu, ktorá nehnuteľnosť a v prospech koho a za aká cenu (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 8Sžo/223/2008). Aplikovanie tohto záveru na predmet sporu znamená, že ak Najvyšší súd SR neakceptoval schválenie v špecifickom a úzko profilovanom prípade pri absencii explicitného súhlasu, ale prezencii schválenej kúpnej ceny určenej na odpredaj pozemkov spolu s prílohou tvoriacou zoznam záujemcov, tak o to viac treba odmietnuť tvrdenie, podľa ktorého by došlo k vyvodu implicitného súhlasu bez existencie zmienky v texte uznesenia.

Na základe toho žalovaný dovodzuje, že súhlas mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislava so zbúraním PKO nemožno odvodzovať z výkladu uznesenia č. 719/2005, tak ako to robí žalobca.

Podľa žalovaného neexistuje ani implicitný súhlas mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislava so Zmluvou o spolupráci a s Preberacím protokolom, resp. s odstránením stavieb PKO. To podľa žalovaného vyplýva z časti C uznesenia č. 719/2005, kde mestské zastupiteľstvo požiadalo primátora, aby rokoval s kupujúcimi o odkúpení budov PKO a podal o týchto rokovaníach informáciu na zasadnutí mestského zastupiteľstva.

Podľa žalovaného je nepochybné, že mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislava nemalo vôľu odsúhlasiť odstránenie stavieb PKO a takáto vôľa nebola ani implicitne prejavená. Vôľu mestského zastupiteľstva nie je možné dosiahnuť výkladom, ktorým bude daná vôľa nahradená, resp. dotvorená.

Žalovaný napokon uvedeným vyjadrením zo dňa 1.12.2011 žiadal súd o predĺženie lehoty na ďalšie vyjadrenie a navrhnutie dôkazov po zvolení si právneho zástupcu. Žalovaný uviedol, že si uplatňuje právo byť zastúpený advokátom, pri jeho výbere je však limitovaný špecifickými zákonnými postupmi v zmysle zákona č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní. Žalovaný začal skúmať možnosti výberu právneho zástupcu až po súdnom pojednávaní dňa 10.11.2011, nakoľko dovtedy predpokladal, že sa so žalobcom bude schopný dohodnúť mimosúdne. Žalovaný uviedol, že proces výberu právneho zástupcu by nemal presiahnuť tri mesiace.

Žalobca na pojednávaní dňa 5.12.2011 reagoval na tvrdenie žalovaného, že z judikátu Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 8Sžo/223/2008 vyplýva, že podmienkou platnosti Zmluvy o spolupráci a Preberacieho protokolu je výslovný súhlas mestského zastupiteľstva, a že budova PKO by v uznesení, ktorým sa udeľuje súhlas na jej zbúranie, musela byť presne špecifikovaná. Žalobca uviedol, že Najvyšší súd SR sa v uvedenej veci zaoberal zmluvným prevodom nehnuteľností. Najvyšší súd SR poukázal na ustanovenie § 42 katastrálneho zákona, z ktorého vyplývajú striktné formálne požiadavky na zmluvu o prevode nehnuteľností a na základe toho dospel k záveru, že ak obecné zastupiteľstvo schvaľuje zmluvný prevod nehnuteľnosti, tak obsahom uznesenia obecného zastupiteľstva by mali byť tie isté náležitosti označenia nehnuteľnosti, ako ich vyžaduje zákon pre prevodnú zmluvu v súlade s ustanovením § 42 katastrálneho zákona. V tejto súdnej veci však o zmluvný prevod nehnuteľností nejde, a preto nie je dôvod pre aplikáciu § 42 katastrálneho zákona, a ani z tohto ustanovenia vyvodzovaných dôsledkov pre prevod nehnuteľného obecného majetku.

Súd predovšetkým skúmal požiadavku žalovaného o odročenie pojednávania za účelom výberu právneho zástupcu.

Podľa § 100 ods. 1 O. s. p. len čo sa konanie začalo, postupuje v ňom súd i bez ďalších návrhov tak, aby vec bola čo najrýchlejšie rozhodnutá.

Podľa § 114 ods. 1 O. s. p. ak súd neodmietol návrh z procesných dôvodov alebo nerozhodol o zastavení konania podľa tohto zákona alebo osobitného predpisu, pojednávanie pripraví tak, aby bolo možné rozhodnúť o veci spravidla na jedinom pojednávaní.

Podľa § 119 ods. 1 O. s. p. pojednávanie sa môže odročiť len z dôležitých dôvodov, ktoré sa musia oznámiť.

Súd nezistil žiaden dôležitý dôvod pre odročenie pojednávania. Pokiaľ by súd na základe žiadosti žalovaného odročil pojednávanie bez relevantného dôvodu, postupoval by v rozpore s vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami, pričom by zároveň porušil právo žalobcu na pojednanie veci bez zbytočných prietáhov.

Byť zastúpený advokátom je procesným právom účastníka, je však na účastníkovi konania, či toto právo využije alebo nie. Pokiaľ však účastník konania právo byť zastúpený advokátom nevyužije, príp. vlastnou nečinnosťou zmarí využitie tohto práva, nie je to žiadna prekážka postupu konania.

Žalovaný mal dostatok času nielen na vyjadrenie sa k žalobe, na predloženie dôkazných návrhov, na prípravu na pojednávania, ale aj na voľbu právneho zástupcu pri dodržaní podmienok procesu verejného obstarávania. Od momentu, keď súd doručil žalobu žalovanému na vyjadrenie, uplynulo do prvého pojednávania, ktoré bolo v tejto veci nariadené, viac ako tri mesiace. Podľa vyjadrenia samotného žalovaného tento potreboval lehotu asi troch mesiacov na voľbu právneho zástupcu procesom verejného obstarávania. Teda žalovaný mal k dispozícii čas, ktorý potreboval na voľbu právneho zástupcu, avšak tento čas nevyužil a právneho zástupcu si nezvolil.

Pokiaľ by súd v tejto situácii dával žalovanému ďalšiu možnosť na voľbu právneho zástupcu a za týmto účelom by odročoval pojednávanie, neprimerane by žalovaného zvýhodnil voči žalobcovi, čím by bola narušená rovnosť účastníkov konania.

Súd prihliadol na to, že do pojednávania konaného dňa 5.12.2011 obaja účastníci mali možnosť a aj využili možnosť písomného vyjadrenia sa k meritu veci, mali možnosť navrhnuť dôkazy (žalovaný túto možnosť nevyužil), na pojednávaní dňa 5.12.2011 zástupcovia oboch účastníkov predniesli svoje stanoviská s tým, že na výslovnú otázku súdu uviedli, že k veci nemajú ďalej čo dodať, a napokon na otázku súdu, či majú nejaké ďalšie dôkazné návrhy, zástupcovia oboch účastníkov uviedli, že žiadne ďalšie dôkazné návrhy nemajú.

Súd v tejto situácii nevidel žiaden dôvod pre odročenie pojednávania, ale po poučení účastníkov podľa § 120 ods. 4 O. s. p. vyhlásil uznesenie, ktorým vyhlásil dokazovanie za skončené. Následne súd vyhlásil rozsudok, ktorým na základe zistenia skutkového stavu a jeho právneho posúdenia meritórne rozhodol o prejednávanej veci.

Súd vo veci vykonal dokazovanie prednesom právnych zástupcov účastníkov konania, výpisom žalobcu z obchodného registra, výpisom z listu vlastníctva č. 8378 pre katastrálne územie Staré Mesto, žiadosťou spoločnosti Henbury Finance zo dňa 30.3.2005 o kúpu pozemkov, štúdiu projektu „RIVERSIDE CITY“, materiálom na rokovanie mestského zastupiteľstva mesta Bratislavy zo dňa 23.6.2005, uznesením mestského zastupiteľstva Bratislava č. 719/2005 zo dňa 30.6.2005, Kúpnu zmluvou zo dňa 27.2.2006, Zmluvou o spolupráci zo dňa 2.6.2006, Dodatkami k tejto Zmluve č. 1 zo dňa 31.1.2008 a č. 2 zo dňa 17.6.2010, žiadosťou mesta Bratislava zo dňa 21.11.2006 o povolenie odstránenia stavby, rozhodnutím mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. SU-2006/28818/18304/2007-K/71-Si zo dňa 19.3.2007, ktorým sa povoľuje odstránenie budovy PKO do 12 mesiacov od právoplatnosti búracieho povolenia, oznámením mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. SU-2008/31214/11054-Bu zo dňa 27.2.2008, ktorým sa predlžuje lehota na ukončenie

búracích prác do 19.4.2009, rozhodnutím mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. SU-2009/3449/15489-K/57 zo dňa 15.4.2009, ktorým sa povoľuje zmena podmienky búracieho povolenia tak, že stavba bude odstránená do 31.12.2011 od vydania právoplatného rozhodnutia, výzvou žalobcu zo dňa 6.3.2009 na vypratanie stavieb PKO za účelom umožnenia zahájenia asanačných prác, návrhom žalobcu zo dňa 11.3.2009 na usporiadanie právnych vzťahov, výzvou žalobcu zo dňa 7.4.2009 na splnenie zmluvných povinností, opätovnou výzvou žalobcu zo dňa 8.4.2009 na splnenie zmluvných povinností, oznámením žalobcu zo dňa 14.4.2009 o zahájení búracích prác, Preberacím protokolom zo dňa 24.11.2010 a Dodatkami č. 1 až 10 k Preberaciemu protokolu, rozhodnutím Krajského stavebného úradu zo dňa 10.12.2010, č. A-2010/2585-KSU, ktorým vydalo predbežné opatrenia a uložilo mestu Bratislava zdržať sa akýchkoľvek stavebných prác, ktoré by smerovali k odstráneniu stavby, výzvou žalobcu zo dňa 21.1.2011 na odpojenie stavieb PKO od pripojenia na inžinierske siete a na splnenie ostatných povinností, odpoveďou mesta Bratislava zo dňa 7.2.2011 na výzvu na odpojenie stavieb od inžinierskych sietí, rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave zo dňa 7.2.2011, č. A-2011/0833-KSU o zaštatvení konania o preskúmanie rozhodnutia mestskej časti Bratislava – Staré mesto zo dňa 15.4.2009, listom žalobcu zo dňa 17.2.2011, listom mesta Bratislava zo dňa 2.3.2011, a ostatnými listinnými dôkazmi založenými v spise.

Súd z vykonaného dokazovania ustálil tento skutkový 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 30.3.2005 o kúpu pozemkov, ktorá bola doručená žalovanému. Následne dňa 30.6.2005 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 2.6.2006 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 19.3.2007 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 spísaný Preberací protokol, ktorým žalovaný odovzdal predmetné stavby žalobcovi, prevzalo 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 tohto konania je žaloba o určenie, že Zmluva o spolupráci zo dňa 2.6.2006 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.

Podľa § 80 písm. c) O. s. p. 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.

Žaloba o určenie podľa ustanovenia § 80 písm. c) O. s. p. má predovšetkým preventívnu povahu a má za účel poskytnúť ochranu právnomu postaveniu žalobcu skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva. Podľa ustálenej judikatúry súdov naliehavý právny záujem na určení, či tu právny vzťah alebo právo je či nie je, je daný najmä tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu alebo kde by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým. Žaloba domáhajúca sa určenia podľa ustanovenia § 80 písm. c) O. s. p. nemôže byť spravidla opodstatnená tam, kde možno žalovať na splnenie povinnosti podľa ustanovení § 80 písm. b) O. s. p. Ak preukáže žalobca, že má právny záujem na tom, aby bolo určené určité právo alebo právny pomer, aj keby mohol žalovať priamo na splnenie povinnosti, nemožno mu určovaciu žalobu odoprieť. Ak sa určení, že tu právny vzťah alebo právo je či nie je, vytvorí pevný právny základ pre právne vzťahy účastníkov sporu (a predíde sa tak žalobe o plnenie), je určovacia žaloba prípustná i napriek tomu, že je možná taká žaloba na splnenie povinnosti podľa ustanovenia § 80 písm. b) O. s. p.

Preukázanie naliehavého právneho záujmu v konaní o určovacej žalobe je teda podmienkou úspešnosti (meritórneho úspechu) žaloby. Súd preskúma určovaciu žalobu z vecnej stránky len v prípade, že žalobca preukáže naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

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 konštatuje, že zo Zmluvy o spolupráci zo dňa 2.6.2006 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, zostalo 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 má súd 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 2.3.2011, 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.

Je teda zrejmé, 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 preto súhlasí so žalobcom, že hoci tento by mohol žalovať o plnenie jednotlivých povinností žalovaného zo Zmluvy o spolupráci, príp. z Preberacieho protokolu, rozhodnutie o určovacej žalobe vytvorí pevný základ pre právne vzťahy medzi žalobcom a mestom Bratislava, a predíde sa tak ďalším prípadným súdnym sporom o plnenie.

Na základe uvedeného súd má za to, že žalobca preukázal, že na požadovanom určení má naliehavý právny záujem.

Súd dopĺňa, že existencia naliehavého právneho záujmu nie je obmedzená lehotou na odstránenie stavieb, určenou rozhodnutím mestskej časti Bratislava – Staré Mesto zo dňa 19.3.2007, č. SU-2006/28818/18304/2007-K/71-Si, zmeneným rozhodnutím mestskej časti Bratislava – Staré Mesto zo dňa 15.4.2009, č. SU-2009/3449/15489-K/57.

Existencia povinností žalovaného umožniť žalobcovi odstránenie stavieb vo vlastníctve žalovaného, nachádzajúcich sa na pozemkoch žalobcu, vyplývajúcich zo Zmluvy o spolupráci v znení dodatkov a z Preberacieho protokolu v znení dodatkov, pokiaľ sú tieto právne úkony platné, nie je obmedzená lehotou na odstránenie budovy PKO, určenej búracím povolením.

Búracím povolením, ktoré nadobudlo právoplatnosť, stavebný úrad povolil odstránenie budovy PKO. Lehota určená na odstránenie stavby je poriadkovou lehotou, v ktorej má žalovaný budovu PKO odstrániť. Platnosť a účinky búracieho povolenia však nie sú obmedzené takto stanovenou lehotou, a aj po jej márnom uplynutí bude odstránenie stavby realizované na podklade právoplatného búracieho povolenia. Márne uplynutie lehoty bude znamenať len porušenie povinnosti žalovaného z búracieho povolenia, nie však jeho zánik.

Súd súhlasí so žalobcom, že v tomto spore je predbežnou (prejudiciálnou) otázkou otázka oprávnenia žalovaného zbúrať budovu PKO.

Pokiaľ totiž platí, že žalovaný v čase uzavretia Zmluvy o spolupráci bol oprávnený zbúrať budovu PKO, mohol v rámci tohto oprávnenia prevziať voči žalobcovi záväzok umožniť žalobcovi zbúranie budovy PKO. Následne mohol žalovaný Preberacím protokolom odovzdať žalobcovi budovu

PKO, aby ju žalobca zbúral, v zmysle podmienok a vzájomných práv a povinností, ako bolo dohodnuté v Zmluve o spolupráci.

Žalobca poukázal na rozhodnutie stavebného úradu, Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, č. SU-2006/28818/18304/2007-K/71-Si zo dňa 19.3.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.4.2007 a ktorým stavebný úrad povolil žalovanému odstránenie budovy PKO.

Toto búracie povolenie by nemohlo byť vydané, ak by žiadosť o jeho vydanie nepodal vlastník predmetnej stavby, teda žalovaný, a ak by v čase jeho vydania neexistovalo oprávnenie žalovaného zbúrať budovu PKO. Stavebný úrad bol v konaní o vydanie búracieho povolenia povinný skúmať, či tieto podmienky boli alebo neboli splnené, teda stavebný úrad bol povinný skúmať, či boli splnené aj podmienky pre odstránenie stavby PKO, vrátane existencie oprávnenia žalovaného odstrániť budovu PKO. Bolo úradnou povinnosťou stavebného úradu zaoberať sa týmito otázkami ako otázkami predbežnými, v rámci konania o vydanie rozhodnutia o povolení na odstránenie budovy PKO. Stavebný úrad uzavrel, že tieto podmienky splnené boli a preto odstránenie budovy PKO povolil.

Súd v tomto konaní nemohol skúmať, či podmienky pre vydanie búracieho povolenia boli alebo neboli splnené, teda či búracie povolenie je zákonné, pretože takéto skúmanie správneho aktu mu v rámci civilného súdnictva neprináleží.

Súd preto musel vychádzať z tohto právoplatného rozhodnutia v zmysle § 135 ods. 2 O. s. p. To pre toto konanie znamenalo, že súd bol viazaný takým posúdením predbežnej otázky, že je dané oprávnenie žalovaného hlavného mesta zbúrať budovu PKO. Bez existencie tohto oprávnenia by búracie povolenie nemohlo byť vydané. Súd nemohol skúmať otázku existencie tohto oprávnenia žalovaného hlavného mesta, pretože bol viazaný právoplatným búraticím povolením.

Oprávnenie žalovaného odstrániť budovu PKO muselo existovať už v čase vydania vyššie označeného rozhodnutia stavebného úradu, teda dňa 19.3.2007. Zmluva o spolupráci však bola uzavretá skôr, dňa 2.6.2006. Súd preto skúmal, či oprávnenie žalovaného hlavného mesta odstrániť budovu PKO, existenciou ktorého (od 19.3.2007) je v tomto konaní viazaný, existovalo už v čase uzavretia Zmluvy o spolupráci dňa 2.6.2006.

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 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 § 11 ods. 5 písm. d) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, mestskému zastupiteľstvu je 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.

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (v znení účinnom do 31.12.2010), schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku; to neplatí, ak obec je povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu.

Podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (v znení účinnom do 31.12.2010), schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha vždy nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote.

V zmysle uvedenej právnej úpravy možno právne úkony Hlavného mesta SR Bratislavy rozdeliť na úkony, ktoré vyžadujú predchádzajúce schválenie v mestskom zastupiteľstve a ostatné

úkony, ktoré takéto predchádzajúce schválenie nevyžadujú. Úkony podliehajúce schváleniu mestským zastupiteľstvom nemôže urobiť primátor hlavného mesta samostatne.

Majetkovoprávne úkony, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo (resp. v prípade miest mestské zastupiteľstvo), a ktoré by urobil len starosta (primátor) bez predchádzajúceho platného rozhodnutia zastupiteľstva, by nezaväzovali obec (mesto), pretože by tu chýbal prejav vôle obce (mesta), (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2Sžo/39/2009). Takéto právne úkony sú teda absolútne neplatné.

Odstránenie budovy PKO a rovnako aj prevzatie záväzku umožniť tretej osobe odstránenie budovy PKO, sú právne úkony, ktoré v zmysle vyššie citovanej právnej úpravy vyžadujú podľa názoru súdu predchádzajúci súhlas mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy.

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 právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 3Odo/21/2002).

Žalobca tvrdí, že súhlas mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy s odstránením budovy PKO bol daný uznesením č. 719/2005, pričom existenciu tohto súhlasu dovodzuje výkladom vôle mestského zastupiteľstva, prejavenej v tomto uznesení.

Žalovaný naopak tvrdí, že uznesením č. 719/2005 mestské zastupiteľstvo nedalo súhlas na zbúranie budovy PKO, keďže podľa žalovaného takýto súhlas mohol byť daný len výslovne, nemožno ho dovodzovať výkladom prejavenej vôle, a bez výslovného súhlasu so zbúraním budovy PKO takýto súhlas daný nie je. Právne úkony žalovaného, smerujúce k odstráneniu budovy PKO, sú podľa žalovaného absolútne neplatné. Podľa žalovaného vôle mestského zastupiteľstva, ktorá nebola prejavená výslovne, nemožno dosiahnuť výkladom, nakoľko by išlo o nahrádzanie, resp. dotváranie vôle.

Súd zdôrazňuje, že výklad právneho úkonu, alebo akéhokolvek iného prejavu vôle, nie je nahrádzaním, či dotváraním prejavenej vôle, ale zisťovaním obsahu vôle, ktorá bola prejavená. Výklad však nesmie presiahnuť rámec prejavu, nakoľko potom by už nešlo o zisťovanie prejavenej vôle.

Vôľa musí byť prejavená určito a zrozumiteľne, pričom táto požiadavka je splnená, pokiaľ je vôľa prejavená v objektívne zistiteľnej podobe – teda ak aj za pomoci výkladu možno zistiť, aká bola vôľa osoby, ktorá učinila daný prejav.

Podľa súdu neexistuje všeobecné pravidlo, ktoré by prejav vôle obecného zastupiteľstva, spočívajúci v uznesení schvaľujúcom niektorý z majetkovoprávnych úkonov obce, vylučovalo z možnosti výkladu prejavenej vôle.

Takéto obmedzenie je dané výlučne v prípade majetkovoprávnych úkonov, spočívajúcich v prevode nehnuteľností. Dôvodom je ustanovenie § 42 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. katastri

nehnutelností a o zápise vlastníckých a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ktoré určuje prísne formálne požiadavky na obsah zmluvy o prevode nehnuteľností, vrátane špecifikácie prevádzanej nehnuteľnosti.

Keďže zmluva o prevode nehnuteľností musí obsahovať náležitosti vyplývajúce z § 42 katastrálneho zákona, Najvyšší súd SR v rozsudku, sp. zn. 8Sžo/223/2008, vyslovil názor, že obsahom uznesenia obecného zastupiteľstva, schvaľujúceho prevod nehnuteľnosti vo vlastníctve obce, by mali byť tie isté náležitosti označenia nehnuteľností, ako ich vyžaduje zákon pre zmluvu v súlade s § 42 katastrálneho zákona.

Súd však nevidí dôvod, aby toto pravidlo bolo aplikované aj na iné majetkovoprávne úkony obce, na obsah ktorých nie sú stanovené obdobné formálne požiadavky, ako v prípade zmlúv o prevode nehnuteľností. V posudzovanom prípade išlo o vyslovenie súhlasu so zbúraním budovy PKO, pričom žiaden zákon nestanovuje žiadne formálne požiadavky na právny úkon vlastníka nehnuteľnosti – stavby, ktorým vlastník rozhodne o zbúraní stavby v jeho vlastníctve.

Súd preto nevidí dôvod, pre ktorý by nemohol zisťovať vôľu prejavenu mestským zastupiteľstvom Hlavného mesta SR Bratislava v uznesení č. 719/2005 zo dňa 30.6.2005 za použitia príslušných výkladových pravidiel.

Súd preskúmal uznesenie mestského zastupiteľstva hlavného mesta Bratislava č. 719/2005. Týmto uznesením mestské zastupiteľstvo schválilo predaj v časti A. v bode 1. označených pozemkov žalobcovi, za cenu celkom 280 947 550,80 Sk, za účelom realizácie investičného projektu.

Prijatiu tohto uznesenia predchádzalo podanie žiadosti spoločnosti Henbury Finance zo dňa 30.3.2005 o kúpu pozemkov. Spoločnosť Henbury Finance v žiadosti uviedla, že zakladá dcérsku spoločnosť v Slovenskej republike v Bratislave, ktorá bude nositeľom projektu a ktorá bude realizovať i kúpu predmetných pozemkov.

Spoločnosť Henbury Finance požiadala o kúpu označených pozemkov na dunajskom nábřeží, pričom v žiadosti uviedla, že účelom odkúpenia uvedeného územia je realizácia investičného projektu revitalizácie dunajského nábřežia s cieľom vybudovať multifunkčné rezidenčné centrum s mestskou polyfunkciou. Spoločnosť Henbury Finance v žiadosti o kúpu pozemkov tiež uviedla, že súčasťou realizácie projektu bude búranie objektov nachádzajúcich sa na predmetných pozemkoch.

Navyše, prílohou žiadosti o kúpu pozemkov bola štúdia projektu, označeného ako RIVERSIDE CITY. Z tejto štúdie jednoznačne vyplývalo, že projekt má spočívať v nových stavebných celkoch postavených na predmetných pozemkoch, ktoré však bude možné vystavať len po odstránení stavieb stojacich na predmetných pozemkoch.

Zo žiadosti o kúpu pozemkov bolo teda zrejmé, že investičný projekt, za účelom realizácie ktorého spoločnosť Henbury Finance žiadala žalovaného o kúpu pozemkov, bude spočívať jednak v odstránení stavieb stojacich na predmetných pozemkoch, a následne vo výstavbe nových stavebných celkov.

Podľa súdu, pokiaľ v uvedenej situácii mestské zastupiteľstvo hlavného mesta dňa 30.6.2005 prijalo uznesenie č. 719/2005, ktorým schválilo predaj predmetných pozemkov žalobcovi, a priamo v tomto uznesení uviedlo, že predaj schvaľuje za účelom realizácie investičného projektu, mestské zastupiteľstvo tým nespochybniteľne prejavilo vôľu vyslovením súhlasu, aby žalobca ako kupujúci na predmetných pozemkoch realizoval investičný projekt.

Realizácia investičného projektu však nebola možná bez odstránenia budov vo vlastníctve žalovaného, stojacich na predmetných pozemkoch. Pokiaľ mestské zastupiteľstvo vyslovilo súhlas s predajom pozemkov za účelom realizácie investičného projektu, vyslovilo tým súhlas s uskutočnením nevyhnutných krokov na realizáciu investičného projektu, ktorým je odstránenie

budovy PKO a ďalších dvoch stavieb vo vlastníctve žalovaného, stojacich na predmetných pozemkoch.

Podľa súdu mestskému zastupiteľstvu muselo byť zrejmé, že realizácia investičného projektu žalobcu na predmetných pozemkoch by nebola možná bez odstránenia stavieb vo vlastníctve hlavného mesta nachádzajúcich sa na pozemkoch,.

Súd je preto presvedčený, že mestské zastupiteľstvo hlavného mesta pri prerokovávaní a prijatí uznesenia č. 719/2005 vedelo, že realizácia investičného projektu, za účelom ktorého mal žalobca zámer kúpiť predmetné pozemky, nevyhnutne vyžaduje odstránenie stavieb vo vlastníctve žalovaného hlavného mesta, stojacich na predmetných pozemkoch. Schválením predaja pozemkov žalobcovi za účelom realizácie investičného zámeru mestské zastupiteľstvo prejavilo svoju vôľu vyslovením súhlasu s odstránením stavieb PKO vo vlastníctve žalovaného, stojacich na predmetných pozemkoch.

Z vyššie uvedených dôvodov sa súd stotožňuje s názorom žalobcu, že mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 719/2005 zo dňa 30.6.2005 prejavilo vôľu, že schvaľuje odstránenie stavieb PKO vo vlastníctve žalovaného, nachádzajúcich sa na pozemkoch predávaných žalobcovi.

Súd sa stotožňuje tiež s názormi vyslovenými Ústavným súdom Českej republiky v náleze, sp. zn. II. ÚS 87/2004, na ktorý v žalobe poukázal žalobca. Účelom právnej úpravy vyžadujúcej pre určité majetkovoprávne úkony obcí a miest predchádzajúce schválenie obecným, resp. mestským zastupiteľstvom, je nesporne ochrana obecného, resp. mestského majetku, v širšom ponímaní ochrana záujmov obce, resp. mesta. Štatutárny orgán obce je obmedzený v konaní v mene obce pri uskutočňovaní niektorých významných majetkovoprávných úkonov požiadavkou predchádzajúceho schválenia takéhoto úkonu zo strany obecného zastupiteľstva.

V posudzovanom prípade však mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislavy v uznesení č. 719/2005 vyslovilo súhlas s predajom pozemkov žalobcovi za účelom realizácie investičného projektu. Realizácia investičného projektu nevyhnutne vyžaduje odstránenie stavieb vo vlastníctve žalovaného, nachádzajúcich sa na predaných pozemkoch. Primátor hlavného mesta uzavretím Zmluvy o spolupráci, jej dodatkov, ako aj podpísaním Preberacieho protokolu a jeho dodatkov, umožnil odstránenie budov vo vlastníctve žalovaného hlavného mesta, avšak konal na základe a v súlade s prijatým uznesením mestského zastupiteľstva č. 719/2005, ktoré ho na takéto úkony oprávňovalo.

Podľa súdu v posudzovanej situácii je neprípustný ten výklad, že mestské zastupiteľstvo síce svojím uznesením súhlasilo s predajom predmetných pozemkov žalobcovi za účelom realizácie investičného projektu, avšak zároveň bolo potrebné ďalšie osobitné uznesenie mestského zastupiteľstva, schvaľujúce odstránenie stavieb stojacich na predmetných pozemkoch. Takýto výklad uznesenia č. 719/2005 by bol v rozpore s jazykovým vyjadrením posudzovaného uznesenia č. 719/2005, pretože mestské zastupiteľstvo v ňom vyslovilo súhlas s realizáciou investičného projektu žalobcu. Ak by totiž malo platiť, že na realizáciu investičného projektu žalobcu, ktorá vyžaduje odstránenie stavieb vo vlastníctve žalovaného, nachádzajúcich sa na predaných pozemkoch, je potrebné ďalšie uznesenie mestského zastupiteľstva, znamenalo by to, že mestské zastupiteľstvo uznesením č. 719/2005 nevyslovilo súhlas s realizáciou investičného projektu žalobcu, čo nie je zlučiteľné s obsahom skúmaného uznesenia.

Súd preto uzavrel, že existuje uznesenie mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým mestské zastupiteľstvo schválilo odstránenie budov PKO, stojacich na pozemkoch patriacich žalobcovi. Týmto uznesením je uznesenie č. 719/2005. Takéto skutkové zistenie je zároveň v súlade s posúdením predbežnej otázky existencie oprávnenia žalovaného zbúrať budovu PKO, ktorým bol súd v tomto konaní viazaný.

Podľa súdu preto platí, že na základe uznesenia č. 719/2005 zo dňa 30.6.2005 primátor hlavného mesta mal mandát na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom, ktorej predmetom bola kúpa predmetných pozemkov za účelom plánovanej realizácie výstavby multifunkčných objektov (tak ako je vyjadrené v ods. 2.3. uzavretej kúpnej zmluvy zo dňa 27.2.2006), spolu s prevzatím záväzku na uzavretie zmluvy o spolupráci, upravujúcej vzájomné povinnosti účastníkov v súvislosti s odstránením stavieb vo vlastníctve žalovaného, stojacich na predávaných pozemkoch.

Primátor hlavného mesta mal ďalej mandát na uzavretie samotnej Zmluvy o spolupráci zo dňa 2.6.2006, ako aj na uzavretie Dodatku č. 1 zo dňa 31.3.2008 a Dodatku č. 2 zo dňa 17.6.2010 k tejto zmluve o spolupráci.

Primátor hlavného mesta mal rovnako mandát Preberacím protokolom zo dňa 24.11.2010, zmeneného a doplneného dodatkami č. 1 až 10, odovzdať stavby vo vlastníctve žalovaného žalobcovi za účelom zbúrania, ako aj prevziať ďalšie povinnosti smerujúce k odstráneniu týchto stavieb.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O. s. p., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Trovy konania žalobcu pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za žalobu o určenie platnosti právnych úkonov vo výške 199,00 € a trov právneho zastúpenia vo výške 379,05 €.

Ak nie je možné vyjadriť hodnotu veci alebo práva v peniazoch, podľa ust. § 11 ods. 1 písm. a) vyhlášky č. 655/2004 Z.z. základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je 1/13 výpočtového základu.

Trovy právneho zastúpenia predstavujú odmenu za päť úkonov právnej služby (prevzatie a príprava zastúpenia vrátane prvej porady s klientom, písomné podanie na súd týkajúce sa veci samej, t.j. žaloba zo dňa 25.5.2011, zastúpenie na pojednávaní dňa 10.11.2011, písomné podanie na súd týkajúce sa veci samej, t.j. žaloba zo dňa 25.11.2011, zastúpenie na pojednávaní dňa 5.12.2011), za každý úkon vo výške 75,81 € (57,00 € + 20% DPH 11,40 € + režijný paušál 7,41 €), t.j. spolu 379,05 €.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, a to písomne, v dvoch vyhotoveniach na Okresný súd Bratislava I. V odvolaní sa má uviesť, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie musí byť podpísané a datované, musí byť predložené s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, inak budú vyhotovené kópie odvolania a jeho príloh na trovy účastníka podávajúceho odvolanie. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

V Bratislave dňa 05.12.2011

st-

**JUDr. Gabriela Buľubašová**  
sudkyňa

Za správnosť vyhotovenia:

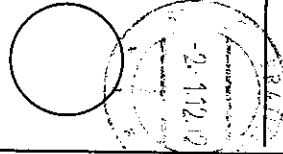
Marcela Vavrová



Odoslať Bratislava I  
Záhradnícka 10  
812 44 Bratislava

Denná pečiatka  
podacej pošty

Mesto na veku  
Postovne úhraté



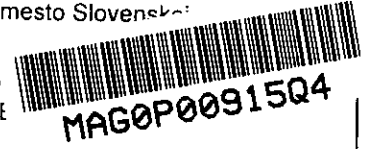
Kolónku vyplniť, len pri použití laserovej, príp. atramentovej tlačiarne!

Adresát:

IČO: 00603481

Hlavné mesto Slovenska

Primaci  
814 99



tu odtrhnúť

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
- 4 -01- 2012	
Podacia: <i>18/12</i>	Číslo spisu:
Prílohy/ty:	Vybavuje:

MAGS OLP 31931/2012