

Okresný súd TrenčínPiaristická 27
911 80 Trenčín

V Bratislave, dňa 25.2.2013

OKRESNÝ SÚD TRENČÍN			
Došlo	27. 02. 2013		
o _____ hod.	_____ min.	_____ krát	
_____ príloh	_____ rubrik		

Žaloba o určenie neplatnosti právnych úkonov

Žalobca v 1. rade: PhDr. Marian Kočiš, bytom Červené kopanice 1, 914 51 Trenčianske

Teplice, nar. _____, občan SR.

Žalobca v 2. rade: MUDr. Roman Oriješok, bytom SNP 14, 914 51 Trenčianske Teplice, nar. _____, občan ČR.

Žalobca v 3. rade: MUDr. Darina Žbirková, bytom: SNP 20, 914 51 Trenčianske Teplice, nar. _____, občan SR.

Žalobca v 4. rade: Ing. Peter Strieška, bytom Hurbanova 22, 914 51 Trenčianske Teplice, nar. _____, občan SR.

Žalobca v 5. rade: Mgr. Monika Psočná, bytom Baračka 42/44, 914 51 Trenčianske Teplice, nar. _____, občan SR.

Žalobca v 6. rade: Zuzana Ďurmeková, bytom SNP 132/21, 914 51 Trenčianske Teplice, nar. _____, občan SR.

Žalobcovia v 1. až 6. rade právne zastúpený Advokátskou kanceláriou:

smith&smith legal, s.r.o., sídlom Panenská 24, 811 03 Bratislava, IČO: 36 360 341.

(ďalej len ako „**Žalobcovia**“)

Žalovaný v 1. rade:

Primátor mesta Trenčianske Teplice - PhDr. Štefan Škultéty

Sídlo mestského úradu: M.R.Štefánika 611/2, 914 51 Trenčianske Teplice

(ďalej ako „**Žalovaný v 1. rade**“)**Žalovaný v 2. rade**

Obchodné meno: OPERA a.s.

Sídlo: Trenčianska 56/A, Bratislava 821 09

IČO: 36 366 561

Zápis v OR: OR OS Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 3889/B

(ďalej ako „**Žalovaný v 2. rade**“)

Žalovaný v 3. rade

Obchodné meno: OPERA Trenčianske Teplice s. r. o.
Sídlo: Trenčianska 56/A, Bratislava 821 09
IČO: 36 858 161
Zápis v OR: OR OS Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 52205/B
(ďalej ako „Žalovaný v 3. rade“)
(ďalej spolu ako „Žalovaní“)

štvormo

prílohy podľa textu

súdny poplatok bude zaplatený na výzvu konajúceho súdu

I.

1.1 Uznesením č. 32/IV/2007 zo dňa 18. 04. 2007 Mestské zastupiteľstvo v Trenčianskych Tepliciach schválilo počtom 9 (dvaja sa zdržali) odpredaj Nehnutelností mesta (identifikácia v bode 1.2), tzv. Zóny stred – Ochranné pásmo prírodného liečivého zdroja, Žalovanému v 2. rade.

1.2 Dňa 9.7.2007 bola uzatvorená Kúpna zmluva medzi Mestom Trenčianske Teplice, zastúpeného Žalovaným v 1.rade, ako predávajúcim a Žalovaným v 2. rade, ako kupujúcim (ďalej len „Kúpna zmluva“), ktorej predmetom bol prevod nehnuteľností vo vlastníctve predávajúceho, a to nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Trenčianske Teplice, obec Trenčianske Teplice, okres Trenčín, parcely KN – „C“, zapísané pôvodne na liste vlastníctva č. 1 (teraz LV č. 2331), Správy katastra Trenčín, pre k. ú. Trenčianske Teplice, a to pozemky:

parc. č.	plocha	druh
97/1	3928	zastavaná plocha a nádvorie
101/5	76	zastavaná plocha a nádvorie
102/2	106	zastavaná plocha a nádvorie
102/3	22	zastavaná plocha a nádvorie
102/4	34	zastavaná plocha a nádvorie
102/6	35	zastavaná plocha a nádvorie
103/2	354	zastavaná plocha a nádvorie
103/3	695	zastavaná plocha a nádvorie
103/4	38	zastavaná plocha a nádvorie
105	412	zastavaná plocha a nádvorie
106/1	21	zastavaná plocha a nádvorie
106/2	19	zastavaná plocha a nádvorie
106/3	10	zastavaná plocha a nádvorie
106/4	11	zastavaná plocha a nádvorie
106/5	9	zastavaná plocha a nádvorie
106/6	12	zastavaná plocha a nádvorie
106/7	2	zastavaná plocha a nádvorie
106/8	9	zastavaná plocha a nádvorie
106/9	6	zastavaná plocha a nádvorie
106/10	9	zastavaná plocha a nádvorie
107/2	48	zastavaná plocha a nádvorie

107/7	917	zastavaná plocha a nádvorie
119	126	zastavaná plocha a nádvorie
133	6	zastavaná plocha a nádvorie
135	30	zastavaná plocha a nádvorie
136	12	zastavaná plocha a nádvorie
137	74	zastavaná plocha a nádvorie
138	63	zastavaná plocha a nádvorie
147	1829	zastavaná plocha a nádvorie
155	84	zastavaná plocha a nádvorie
158	64	zastavaná plocha a nádvorie
159	34	zastavaná plocha a nádvorie
160	47	zastavaná plocha a nádvorie
162	72	zastavaná plocha a nádvorie
164	50	zastavaná plocha a nádvorie
165	531	zastavaná plocha a nádvorie
167	88	zastavaná plocha a nádvorie
168	290	zastavaná plocha a nádvorie
169	120	zastavaná plocha a nádvorie
2666/1	1948	zastavaná plocha a nádvorie
2667	550	zastavaná plocha a nádvorie

a stavby: súp. č. 672, 673, postavených na parc. č. 165,167, 168 (ďalej len „**Nehnutel'nosti**“).

Dôkaz: kópia Kúpnej zmluvy zo dňa 9.7.2007

1.3 Dňa 9.7.2007 bola uzatvorená Inominátna zmluva o určení podmienok výstavby medzi Mestom Trenčianske Teplice, zastúpeného Žalovaným v 1. rade, ako Oprávneným a Žalovaným v 2. rade, ako Zviazaným (ďalej len „**Inominátna zmluva**“), ktorej predmetom bolo podľa Čl. III dojednanie podmienok, za ktorých bude Zviazaný realizovať výstavbu na Nehnutel'nostiach.

Dôkaz: kópia Inominátnej zmluvy

1.4 Dňa 28.8.2008 bola medzi Žalovaným v 2. rade, ako Predávajúcim a Žalovaným v 3. rade, ako Kupujúcim, uzatvorená kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod Nehnutel'ností na Žalovaného v 3. rade.

1.5 Dňa 28.7.2009 bol uzatvorený Dodatok č. 1 k Inominátnej zmluve o určení podmienok výstavby, medzi Mestom Trenčianske Teplice, zastúpeného Žalovaným v 1. rade, ako Oprávneným a Žalovaným v 3. rade, ako Zviazaným (ďalej len „**Dodatok**“), ktorej predmetom boli podľa Čl. II zmeny a doplnenia Inominátnej zmluvy.

Dôkaz: kópia Dodatku

II.

2.1 O neplatnosti právneho úkonu

Právne úkony postihnuté absolútnou neplatnosťou nemajú za následok vznik, zmenu alebo zánik práv alebo povinností. Absolútne neplatný právny úkon nemá od začiatku žiadne právne následky, hľadá sa naň akoby neexistoval. Absolútna neplatnosť právneho úkonu

nastáva priamo zo zákona (ex lege) a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Každý kto má na tom naliehavý právny záujem, môže sa jej bez časového obmedzenia dovolávať súdnou i mimosúdnou cestou. Toto právo sa nepremlčuje, nezaniká, pretože z takéhoto úkonu právne následky nenastanú, a to ani dodatočným schválením (ratihabíciou), ani odpadnutím vady prejavu vôle (konvalidáciou). Súd musí na absolútnu neplatnosť prihliadať, musí z nej vyvodzovať dôsledky aj bez návrhu (ex officio) z úradnej povinnosti, nakoľko verejný záujem prevažuje nad osobnými záujmami účastníkov absolútne neplatného právneho úkonu, a to aj tých, ktorí neplatnosť sami nespôsobili ani ju nezavinili. Prípady relatívnej neplatnosti sú uvedené v § 40a OZ, v ostatných prípadoch pôjde o absolútnu neplatnosť. Relatívnej neplatnosti sa nemôže dovolať ten, kto ju spôsobil.

Podľa ust. § 39 OZ v znení účinnom do 30.9.2007 „Neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.“

2.2 Právne vady Kúpnej zmluvy podľa ust. § 39 OZ

2.2.1 Nedodržanie zákonného postupu pred uskutočnením prevodu Nehnutelnosti

Mesto Trenčianske Teplice bez uskutočnenia verejnej obchodnej súťaže, Uznesením č. 32/IV/2007 dňa 18. 04. 2007 schválilo odpredaj Nehnutelností Žalovanému v 2. rade.

Dôkaz: kópia Uznesenia č. 32/IV/2007 dňa 18. 04. 2007

kópia Zápisnice zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Trenčianskych Tepliciach, konaného dňa 18. apríla 2007.

Podľa ust. § 9 ods. 4 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom do 31.12.2008 „Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku bez obchodnej verejnej súťaže s výnimkou podľa odseku 6 na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci a) starostom obce, b) poslancom obecného zastupiteľstva, c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou, d) prednostom obecného úradu, e) zamestnancom obce, f) hlavným kontrolórom obce, g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f).“

Podľa ust. § 9 ods. 5 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom do 31.12.2008 „Obec nemôže previesť vlastnícke právo k majetku mimo obchodnej verejnej súťaže ani na právnickú osobu, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v odseku 4; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej má obec obchodný podiel.“

Podľa ust. § 12 ods. 1, posledná veta zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení účinnom do 31.8.2007 „Návrh programu rokovania sa oznamuje a zverejňuje na úradnej tabuli aspoň tri dni pred zasadnutím obecného zastupiteľstva alebo, ak ide o mimoriadne zasadnutie, aspoň 24 hodín pred jeho konaním.“

Rozsudkom sp.zn.: 8 Sžo 223/2008 zo dňa 2.4.2009, Najvyšší súd SR potvrdil zrušenie rozhodnutia Správy katastra Topoľčany, ktorým táto zapísala vlastnícke právo nadobúdateľovi z kúpnej zmluvy, ktorej nepredchádzala verejná obchodná súťaž. V tomto rozsudku súd uviedol, že Správa katastra Topoľčany mala skúmať platnosť zmluvy z pohľadu, či prevodu vlastníckeho práva predchádzala verejná obchodná súťaž, a teda, či je

kúpna zmluva v súlade s ustanovením § 9 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR, sp. zn.: 3 Odo 21/2002 (publikovaný v časopise Zo súdnej praxe pod č. 77/2004): „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 splňa formálne a meritorne náležitosti. Ak sa pred súdom vyskytne v občianskom súdnom konaní ako sporná otázka platnosti zmluvy uzavretej medzi obcou a druhým účastníkom zmluvy, ktorej predmetom je niektorý z 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.“

Pri riešení a posudzovaní otázky zákonnosti uznesení zastupiteľstiev z hľadiska § 12 ods. 1 zákona o obecnom zriadení je rozhodujúce, či bol pred zasadnutím zastupiteľstva riadne zverejnený jeho program alebo nie. Nezverejnením programu zasadnutia dochádza k porušeniu § 12 ods. 1 zákona o obecnom zriadení. Obce si nemôžu vytvárať od štátnej moci akési nezávislé právo nakoľko by išlo o také pravidlá správania sa, hoci vydané v rámci samosprávnej činnosti obce, ktoré by odporovali právnym predpisom vydaným štátom. Krajský súd v BB v uznesení sp. zn.: 23 S 71/O4 z 12. 5 2004 dospel k záveru, že uznesenia obecného zastupiteľstva vydané takýmto spôsobom boli vydané v rozpore so zákonom a preto ich zrušil.

Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku sp.zn.: 28 Cdo 2286/2009 zo dňa 8.4.2009 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 (tvorí) svoji vůli, spadá-li rozhodnutí o konkrétní otázce do pravomoci zastupitelstva obce.“

Podľa názoru Žalobcov, porušením vyššie citovaných zákonných ustanovení, t.j. nevyhlásením verejnej obchodnej súťaže, nezverejnením návrhu programu zasadnutia mestského zastupiteľstva, nemohlo dôjsť k platne danému súhlasu mestského zastupiteľstva s predajom Nehnutelností v uznesení č. 32/4/2007. **Z nepráva nemôže vzniknúť právo následkom čoho je absolútna neplatnosť Kúpnej zmluvy.** Postup, ktorý viedol k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy vykazuje znaky netransparentnosti, svojvôle a popretiu možnosti verejnej kontroly nad nakladaním s majetkom mesta.

2.2.2 Neadekvátnosť kúpnej ceny

Podľa ust. § 6 ods. 2 zákona o majetku obcí v znení účinnom do 31.12.2008: „Pod správou obecného majetku sa rozumie oprávnenie majetok obce držať, užívať, brať úžitky a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a zásadami hospodárenia s majetkom obce; mestské časti tiež v súlade so štatútom mesta.“

Podľa ust. § 7 ods. 1 a 2 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom do 31.12.2008: „Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol obci zverený, v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia. Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä a) udržiavať a užívať majetok, b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím, c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi, d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.“

V Zápisnici zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Trenčianskych Tepliciach, konaného dňa 18. apríla 2007, na ktorej sa prijalo Uznesenie č. 32/IV/2007 (ďalej len „**Zápisnica zo zasadnutia**“) nie je uvedená celková kúpna cena za Nehnutelnosti a ani údaj o celkovej rozlohe Nehnutelností. V Zápisnici zo zasadnutia a v Uznesení č. 32/IV/2007 sa len konštatuje, že 1 m² sa predáva za cenu 1.000,- Sk. V čl. III bod 1 je uvedená ako kúpna cena suma 12.800.000,- Sk. Kúpna cena bola stanovená podľa Odborného vyjadrenia 17/1/2007 zo dňa 24.3.2007.

V Protokole o výsledku kontroly kontrolórov NKÚ SR zo dňa 14.7.2008, vykonanej podľa poverenia predsedu NKÚ SR č. 1437/11 zo dňa 28.4.2008 (ďalej len „**Protokol**“) v znení dodatku k Protokolu o výsledku kontroly kontrolórov NKÚ SR zo dňa 5.9.2008 ďalej len „**Dodatok k Protokolu**“), je uvedené, že kontrola bola vykonaná osobou, ktorá nebola spôsobilá na stanovenie ceny. Navyše sa v Protokole uvádza, že „Odborné vyjadrenie 17/1/2007 zo dňa 24.3.2007 je koncipované nezrozumiteľne, je nepreskúmateľné a jeho záver nezodpovedá platným predpisom, vyhláske MS SR č. 490 a č. 492/2004 Z.z. a zákonu č. 18/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov.“ (strana 3 dodatku k Protokolu).

V Protokole na s. 30 je uvedené: „Aj z tohto porovnania vyplýva, že **mesto predajom predmetného majetku za cenu nižšiu ako je cena trhovú nezabezpečilo príjem z predaja majetku mesta vo výške 38,4 mil. Sk ale len 12,8 mil. Sk, čo predstavuje rozdiel 25,6 mil. Sk. Týmto mesto neoprávnene znížilo príjem rozpočtu mesta a zároveň nedodržalo ustanovenie § 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí.**“

V Protokole na s. 31 je uvedené: „**mesto porušilo finančnú disciplínu vo výške 25,6 mil. Sk** v zmysle ustanovenia § 31 ods. 1 písm. n) zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy ... Zároveň bolo porušené ustanovenie § 8 ods. 2 písm. c) zákona č. 136/2001 o ochrane hospodárskej súťaži ... podľa ktorého „**Zneužitím dominantného postavenia na relevantnom trhu je najmä ... c) uplatňovanie rozdielnych podmienok pri zhodnom alebo porovnateľnom plnení voči jednotlivým podnikateľom**, ktorými sú alebo môžu byť títo podnikatelia znevýhodňovaní v súťaži.“

Dojednaná kúpna cena v Kúpnej zmluve je v rozpore s dobrými mravmi. Žalobcovia majú za to, že Kúpna zmluva je neplatným právnym úkonom aj z dôvodu, že takýto právny úkon sa prieči dobrým mravom podľa ust. § 39 ods. 1 OZ.

Dôkaz: - kópia Protokolu o výsledku kontroly kontrolórov NKÚ SR zo dňa 14.7.2008, vykonanej podľa poverenia predsedu NKÚ SR č. 1437/11 zo dňa 28.4.2008,
- dodatok k Protokolu o výsledku kontroly kontrolórov NKÚ SR zo dňa 5.9.2008.

2.2.3 Kúpna zmluva nevyvoláva právne účinky a nemožno sa domáhať jej plnenia

Neúčinnosť Kúpnej zmluvy vyplýva zo znenia čl. V Kúpnej zmluvy. Tu je stanovené, že: „Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť po splnení všetkých nasledujúcich podmienok:

a/ zaplatenie kúpnej ceny,

b/ uzatvorenie inomínatnej zmluvy o určení podmienok výstavby ... ,

c/ **schválenie predaja predmetu prevodu za podmienok dojednaných v tejto zmluve mestským zastupiteľstvom predávajúceho keď účinnosť zmluvy nastáva splnením poslednej podmienky podľa tohto odseku.“**

Zo znenia písm. c/ vyplýva, že pre Účinnosť Kúpnej zmluvy mali byť následne, po podpise Kúpnej zmluvy, schválené dojednané podmienky a znenie Kúpnej zmluvy ešte Mestským zastupiteľstvom mesta Trenčianske Teplice. Schválenie Mestským zastupiteľstvom dané dňa 18.4.2007 v Uznesení č. 32/IV/207, nemožno považovať za schválenie v zmysle bodu c/ Kúpnej zmluvy, pretože podmienky dojednané v Kúpnej zmluve zo dňa 9.5.2007 nemohli byť Mestskému zastupiteľstvu známe už dňa 18.4.2007.

Žalobcovia majú zato, že vlastnícke právo k Nehnutelnostiam na Žalovaného v 2. rade neprešlo, Kúpna zmluva je pre nezákonnosť absolútne neplatná a nie je ani účinná a Žalovaný v 3. rade je povinný Nehnutelnosti vrátiť a Mesto Trenčianske Teplice je povinné vrátiť kúpnu cenu Žalovanému v 2. rade.

2.3 Žalobný návrh

Na základe uvedených skutočností Žalobcovia navrhujú, aby súd vydal nasledujúci rozsudok:

Súd vyslovuje, že Kúpna zmluva uzavretá dňa 9.5.2007 medzi predávajúcim Mesto Trenčianske Teplice, zastúpené PhDr. Štefanom Škultétym – primátorom mesta a kupujúcim OPERA, a.s., IČO: 36 366 561, sídlom Trenčianska 56/A, Bratislava 821 09, týkajúca sa nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Trenčianske Teplice, obec Trenčianske Teplice, okres Trenčín, parcely KN – „C“, zapísaných pôvodne na liste vlastníctva č. 1 (teraz na LV č. 2331), Správy katastra Trenčín, pre k. ú. Trenčianske Teplice, a to pozemkov:

parc. č.	plocha	druh
97/1	3928	zastavaná plocha a nádvorie
101/5	76	zastavaná plocha a nádvorie
102/2	106	zastavaná plocha a nádvorie
102/3	22	zastavaná plocha a nádvorie
102/4	34	zastavaná plocha a nádvorie
102/6	35	zastavaná plocha a nádvorie
103/2	354	zastavaná plocha a nádvorie
103/3	695	zastavaná plocha a nádvorie
103/4	38	zastavaná plocha a nádvorie
105	412	zastavaná plocha a nádvorie
106/1	21	zastavaná plocha a nádvorie
106/2	19	zastavaná plocha a nádvorie
106/3	10	zastavaná plocha a nádvorie
106/4	11	zastavaná plocha a nádvorie
106/5	9	zastavaná plocha a nádvorie
106/6	12	zastavaná plocha a nádvorie
106/7	2	zastavaná plocha a nádvorie
106/8	9	zastavaná plocha a nádvorie

106/9	6	zastavaná plocha a nádvorie
106/10	9	zastavaná plocha a nádvorie
107/2	48	zastavaná plocha a nádvorie
107/7	917	zastavaná plocha a nádvorie
119	126	zastavaná plocha a nádvorie
133	6	zastavaná plocha a nádvorie
135	30	zastavaná plocha a nádvorie
136	12	zastavaná plocha a nádvorie
137	74	zastavaná plocha a nádvorie
138	63	zastavaná plocha a nádvorie
147	1829	zastavaná plocha a nádvorie
155	84	zastavaná plocha a nádvorie
158	64	zastavaná plocha a nádvorie
159	34	zastavaná plocha a nádvorie
160	47	zastavaná plocha a nádvorie
162	72	zastavaná plocha a nádvorie
164	50	zastavaná plocha a nádvorie
165	531	zastavaná plocha a nádvorie
167	88	zastavaná plocha a nádvorie
168	290	zastavaná plocha a nádvorie
169	120	zastavaná plocha a nádvorie
2666/1	1948	zastavaná plocha a nádvorie
2667	550	zastavaná plocha a nádvorie

a stavby: súp. č. 672, 673, postavených na parc. č. 165,167, 168, nebola platne uzatvorená a je preto neplatná.

III.

3.1 Neplatnosť Inominátnej zmluvy

Uznesením Mestského zastupiteľstva Trenčianske teplice č. 32/IV/2007 zo dňa 18. 04. 2007 bol v bode a) schválený odpredaj nehnuteľného majetku a v bode b) bolo uložené Žalovanému v 1. rade uzatvoriť so Žalovaným v 2. rade „príslušné zmluvy obsahujúce podmienky a obmedzenia investičného riešenia zóny STRED v plnom rozsahu.“

Podľa § 37 ods. 1 OZ „Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.“ Toto ustanovenie upravuje náležitosti vôle (slobodne a vážne) a prejavu (určite a zrozumiteľne). Pokiaľ tieto náležitosti absentujú, ide o vadu vôle resp. prejavu, ktoré OZ sankcionuje absolútnou neplatnosťou.

Právny úkon je nezrozumiteľný, pokiaľ ani jeho výkladom podľa pravidiel, upravených v § 35 ods. 2 a 3 OZ objektívne nemožno zistiť, čo malo byť po slovnej stránke vyjadrené, v dôsledku čoho nie je umožnené druhej strane oboznámiť sa s týmto úkonom a pochopiť ho. Právny úkon je neurčitý, pokiaľ je síce po jazykovej, slovnej stránke vyjadrený zrozumiteľne, avšak **neurčitým, nejednoznačným ostáva jeho vecný obsah, t.j. vrátane napr. predmetu právneho úkonu.**

Pravidlá výkladu vôle v rámci súkromnoprávných vzťahov nemožno automaticky aplikovať na výklad vôle mestského zastupiteľstva, ktorého súhlas je verejnoprávnou podmienkou platnosti právneho úkonu. Ide o požiadavku verejného práva a preto aj tento súhlas musí byť udelený v právne relevantnej forme, ktorou je v tomto prípade text uznesenia.

Iba z textu uznesenia možno vyvodit', na aké majetkové dispozície udelilo mestské zastupiteľstvo súhlas. Tento súhlas musí byť výslovný, z hľadiska jeho predmetu určitý a zrozumiteľný. **Výklad vôle Mestského zastupiteľstva nemožno vykladať rovnako neformálne ako výklad vôle subjektu súkromného práva, ale je nutné prihliadať aj na uvedený verejnoprávny rozmer.** Tak isto by bolo neprípustné, keby sa obsah správneho rozhodnutia ako iného aktu verejného práva posudzoval s ohľadom na **údajnú implicitnú vôľu** správneho orgánu alebo keby sa uznesenie Národnej rady Slovenskej republiky vykladalo s odkazom na údajnú, avšak neprejavenu vôľu poslancov.

Podľa dikcie zákona i rokovacieho poriadku mestského zastupiteľstva je vždy slovo „uznesenie“ použité v jednotnom čísle, z čoho vyplýva, že vecne sa jedno uznesenie musí týkať jednej veci a rovnakého problému. Spájanie viacerých rozhodnutí v rôznych veciach nie je prípustné, nakoľko obmedzuje právo poslanca riadne vykonávať svoje hlasovacie právo, pretože na rôzne veci môže mať rozličný názor a môže ho to nútiť nedobrovoľne hlasovať alebo dokonca hlasovať proti svojej vôli. Spájanie dvoch rozhodnutí do jedného uznesenia môže byť považované za obchádzanie zákona a aj za neprípustné z hľadiska jeho možného zneužívania.

Podľa názoru Žalobcov mal byť zvlášť prerokovaný odpredaj Nehnutelností, či je v súlade so zákonom, či bola vyhlásená verejná obchodná súťaž, či je cena adekvátne, či je účelné previesť lukratívne majetky mesta na súkromnú osobu, či sa realizácia výstavby historickej časti centra mesta nedá dosiahnuť inak ako predajom Nehnutelností (napr. vyhlásením verejného obstarávania na uskutočnenie prác).

Až po prijatí samostatného uznesenia o schválení prevodu Nehnutelností, malo byť prijaté samostatné uznesenie o schválení Inominátnej zmluvy za účelom určenia podmienok výstavby, čím by sa vážnym spôsobom prerokovala otázka schválenia renovácie Nehnutelností a s tým súvisiacich podmienok, ktoré mali byť pojaté do samostatného uznesenia.

Možno sa pýtať, prečo keď sa jedným uznesením schválil odpredaj Nehnutelností a aj podmienky výstavby na Nehnutelnostiach, tak sa neuzatvorila len kúpna zmluva, ktorá by obsahovala podmienky výstavby na Nehnutelnostiach?

Žalovaný v 1. rade predložil materiál na prerokovanie Mestskému zastupiteľstvu tak, aby sa jedným uznesením schválil tak odpredaj Nehnutelností, ako aj uzatvorenie ďalších zmlúv. Súhlas Mestského zastupiteľstva vyjadrený v Uznesení č. 32/IV/2007 zo dňa 18.4.2007 s predajom Nehnutelností, ako aj s uzatvorením príslušných zmlúv Žalovaným v 1. rade, nebol pre uvedenie do omylu zo strany Žalovaného v 1. rade (zabezpečenie odhadu kúpnej ceny nespôsobilou osobou, spojenie rôznych vecí – predaj, renovácia, do jedného uznesenia), daný vážne a nemôže byť podľa ust. § 37 ods. 1 platným právnym úkonom. Navyše Mestské zastupiteľstvo v Uznesení č. 32/IV/2007 výslovne neudelilo súhlas s realizáciou výstavby. Z bodu b) Uznesenia č. 32/IV/2007 dňa 18. 04. 2007 nie je zrejmé, na aké právne úkony bol primátor oprávnený. Navyše na zasadnutí Mestského zastupiteľstva konanom dňa 18.04.2007 mesto prijalo 11 uznesení. Je zrejmé, že otázke prevodu lukratívnych pozemkov v ochrannom pásme, v historickom centre kúpeľného mesta o rozlohe 12.800 m², sa ani náležite nevenovalo.

Žalovaný v 1. rade navyše Kúpnu zmluvu, Inominátnu zmluvu a Dodatok utajil podpísaním protokolu o mlčanlivosti a Žalobcom, ako poslancom Mestského zastupiteľstva Trenčianske Teplice, ich ani po viacerých výzvach nepredložil (napr. vyjadrenie primátora na zasadnutí mestského zastupiteľstva konaného dňa 26.3.2012 - dostupné na internete).

Následne Mestské zastupiteľstvo Uznesením č. 7/III/2012 zo dňa 26.3.2012 uložilo mestskému úradu povinnosť informovať Mestské zastupiteľstvo o všetkých zmluvách týkajúcich sa Nehnutelností aj s dodatkami, vrátane Inominátnej zmluvy spolu s informáciou, na základe čoho sa podpisovali a na základe čoho sa pri nich uplatňuje protokol mlčanlivosti, aké je súčasné plnenie zmlúv, zverejnenie všetkých zmlúv aj s dodatkami, vývoj a príčiny nerealizovania projektu, uplatňovanie sankcií a výška doterajších úhrad, postoj mesta vo vzťahu k projektu. Ďalej mestskému úradu uložil, aby sprístupnil všetky utajené zmluvy, dohody a dodatky.

Dôkaz: Otvorený list poslancov Mestského zastupiteľstva primátorovi – Výzva zo dňa 10.6.2012
Protokol o sprístupnení požadovanej informácie zo dňa 18.3.2011
Uznesenie č. 7/III/2012 zo dňa 26.3.2012

3.1.1 Neplnenie predmetu Inominátnej zmluvy zo strany Žalovaného v 2.rade

Podľa čl. IV ods. 2 písm. A2 Inominátnej zmluvy bol Žalovaný v 2. rade povinný začať s realizáciou výstavby najneskôr v lehote **do 31.3.2009** pod sankciou platenia zmluvnej pokuty vo výške 0,02% z kúpnej ceny za každý deň z omeškania.

Podľa čl. IV ods. 2 písm. C1 Inominátnej zmluvy, mal Žalovaný povinnosť dokončiť realizáciu výstavby v termíne **do 30.10.2010**.

Podľa čl. VIII ods. 7 Kúpnej zmluvy: „**Ak nastane situácia, ktorá znemožní kupujúcemu realizáciu výstavby v plnom rozsahu, kupujúci vráti predávajúcemu predmet zmluvy predávajúci vráti kupujúcemu kúpnu cenu bez úrokov.**“

Zo Zápisu z následnej kontroly zo dňa 19.7.2012, vykonanej Ing. Ivanom Chylom je nepochybné, že **ani ku dňu 19.7.2012 Žalovaný v 2. rade nezrealizoval plnenie, ktoré bolo predmetom Inominátnej zmluvy.** V tomto prípade tak uzatvorenie Inominátnej zmluvy Žalovaným v 1. rade so Žalovaným v 2. rade nemalo pre Mesto Trenčianske Teplice žiadny zmysel.

Pre Žalobcov je tiež sporná právna otázka, či je vôbec možné nejakou zmluvou (v tomto prípade Inominátna zmluva) uložiť vlastníkovi nehnuteľnosti, akým spôsobom má nakladať so svojím majetkom. Mesto v rámci výkonu samosprávy nevystupuje v autoritatívnej, nadradenej mocenskej pozícii ale je si v občianskoprávnom (Kúpna zmluva uzavretá podľa OZ, hoci mala byť uzavretá podľa OBZ) a obchodnoprávnom vzťahu (Inominátna zmluva) s druhou zmluvnou stranou rovný.

Dôkaz: kópia Zápisu z následnej kontroly „Preskúmania všetkých zmlúv o určenie podmienok výstavby zo dňa 9.5.2007 s Uznesením č. 32/IV/2007“ zo dňa 19.7.2012, vykonanej Ing. Ivanom Chylom, hlavným kontrolórom mesta.

3.2 Žalobcovia odvodzujú neplatnosť Inominátnej zmluvy z neplatnosti Kúpnej zmluvy, na základe ktorej bola Inominátna zmluva uzavretá a zo skutočnosti, že Mestské zastupiteľstvo v Uznesení č. 32/IV/2007 výslovne neudelil súhlas s výstavbou a renováciou Nehnutelností. Žalobcovia navrhujú, aby súd vydal nasledujúci rozsudok:

Súd vyslovuje, že Inominátna zmluva uzavretá dňa 9.5.2007 medzi Oprávneným Mesto Trenčianske Teplice, zastúpené PhDr. Štefanom Škultétyom – primátorom mesta a Zaviazaným OPERA, a.s., IČO: 36 366 561, sídlom Trenčianska 56/A, Bratislava 821 09, nebola platne uzatvorená a je preto neplatná.

3.3 Neplatnosť prevodu Nehnutelností zo Žalovaného 2. rade na Žalovaného v 3. rade.

V bode 24. Zápisnice zo zasadnutia mestského zastupiteľstva zo dňa 18.4.2007, na ktorom sa prijalo Uznesenie č. 32/IV/2007 sa pre prípade prevodu Nehnutelností zo Žalovaného v 2. rade na tretiu osobu stanovilo, že Žalovaný v 2. rade jej povinný pri prevode na tretie osoby zmluvne zabezpečiť účel využitia ako ho nadefinovalo mesto a **so súhlasom mesta**.

Podľa čl. X Kúpnej zmluvy, do doby skončenia realizácie výstavby mohol Žalovaný v 2. rade previesť Nehnutelnosti na tretiu osobu len so súhlasom, resp. po prerokovaní podmienok predaja s mestom Trenčianske Teplice. Pre prípad porušenia tohto ustanovenia zo strany kupujúceho, bola dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 20% z dohodnutej kúpnej ceny.

Podľa čl. IV ods. 2 písm. B2 Inominátnej zmluvy bolo Žalovanému v 2. rade zakázané previesť Nehnutelnosti na tretiu osobu bez súhlasu a prerokovania podmienok predaja s Mestom Trenčianske Teplice.

Dňa **28.8.2008** bola medzi Žalovaným v 2. rade, ako Predávajúcim a Žalovaným v 3. rade, ako Kupujúcim, uzatvorená kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod Nehnutelností. **Žalovaný v 2. rade bez súhlasu a bez prerokovania podmienok predaja s Mestom Trenčianske Teplice previedol Nehnutelnosti na Žalovaného v 3. rade.**

Žalobcovia nedisponujú kúpnu zmluvou, ktorou sa previedli Nehnutelnosti na Žalovaného v 3. rade. Nie je zrejmé, či sa Žalovaný v 3. rade zaviazal na splnenie povinností vyplývajúcich z Kúpnej a Inominátnej zmluvy, preto jeho konkrétnu obsahovú stránku Žalobcovia nevedia posúdiť. Žalobcovia majú však za to, že nie je podstatné skúmať náležitosti tohto prevodu už len z dôvodu, že **nikto nemôže previesť na iného viac práv, než má sám. Žalovaný v 2. rade preto ani nemohol previesť vlastnícke právo na Žalovaného v 3. rade, pretože vlastníkom Nehnutelností sa nikdy nestal, aj keď vlastníctvu Žalovaného v 2. rade svedčil zápis v katastri nehnuteľností.**

Žalobcovia zdôrazňujú, že súhlas a ani prerokovanie prevodu Nehnutelností zo Žalovaného v 2. rade na Žalovaného v 3. rade, nebol Mestským zastupiteľstvom daný. Žalobcovia sa o prevode Nehnutelností na Žalovaného v 3. rade dozvedeli až skúmaním výpisu z LV č. 2331.

Žalobcovia považujú prevod Nehnutelností na Žalovaného v 3. rade za špekulatívny zo strany Žalovaného v 2. rade v snahe vyhnúť sa plneniu a sankčným postihom z Kúpnej a Inominátnej zmluvy. Žalovaný v 3. rade nemohol byť pri prevode Nehnutelností dobromyseľný v tom, že boli splnené podmienky na prevod Nehnutelností zo Žalovaného v 2. rade na Žalovaného v 3. rade, pretože Žalovaný v 2. rade je spoločníkom Žalovaného v 3. rade a štatutárny zástupcovia oboch spoločností sú tie isté fyzické osoby.

Prevod Nehnutelností na Žalovaného v 3. rade sa tak prieči dobrým mravom a je aj v zmysle ust. § 39 OZ neplatným právnym úkonom.

3.4 Žalobcovia navrhujú, aby súd vydal nasledujúci rozsudok:

Súd vyslovuje, že kúpna zmluva (v katastri nehnuteľností vedená pod č. V 5532/08) uzavretá dňa 28.8.2008 medzi predávajúcim - OPERA a.s., IČO: 36 366 561, sídlom Trenčianska 56/A, 821 09 Bratislava, a kupujúcim OPERA Trenčianske Teplice s. r. o., IČO: 36 858 161, sídlom Trenčianska 56/A, 821 09 Bratislava, týkajúca sa prevodu nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Trenčianske Teplice,

obec Trenčianske Teplice, okres Trenčín, parcely KN – „C“, zapísané na liste vlastníctva č. 2331, Správy katastra Trenčín, pre k. ú. Trenčianske Teplice, nebola platne uzatvorená a je preto neplatná.

IV.

4.1 K neplatnosti Dodatku.

V čl. III bod 2 Dodatku k Inominátnej zmluve sa Žalovaný v 1. rade v mene Mesta Trenčianske Teplice, bez súhlasu Mestského zastupiteľstva vzdal všetkých nárokov vyplývajúcich z Inominátnej zmluvy.

Primátor zvoláva a vedie zasadnutia obecného zastupiteľstva a obecnej rady a podpisuje ich uznesenia, vykonáva obecnú správu, zastupuje obec vo vzťahu k štátnym orgánom, k právnickým a fyzickým osobám, rozhoduje vo všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom obce vyhradené obecnému zastupiteľstvu (§ 13 ods. 4 zák. č. 369/1990 Zb v znení účinnom do 31.8.2007). Primátor môže pozastaviť výkon uznesenia obecného zastupiteľstva, ak sa domnieva, že odporuje zákonu alebo je pre obec zjavne nevýhodné tak, že ho nepodpíše (§ 13 ods. 6 zák. č. 369/1990 Zb v znení účinnom do 31.8.2007). Obec a vyšší územný celok sú právnické osoby, ktoré za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodária s vlastným majetkom a so svojimi finančnými prostriedkami (čl. 65 Ústavy SR).

*Podľa ust. § 7 ods. 1 a 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obce v znení účinnom do 31.12.2008: „Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol obci zverený, v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia. **Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä a) udržiavať a užívať majetok, b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím, c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi, d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.***

Podľa § 8 ods. 3 podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení účinnom do 31.8.2007: „Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.“

Podľa ust. § 9 ods. 2, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obce v znení účinnom do 31.12.2008: „Schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha vždy nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote.“

Podľa ust. § 10 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obce v znení účinnom do 31.12.2008. „Obec môže upustiť od vymáhania majetkových práv obce len vtedy, ak dôvody pre trvalé alebo dočasné upustenie určí v zásadách hospodárenia s majetkom obce.

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR, sp. zn.: 3 Odo 21/2002 (publikovaný v časopise Zo súdnej praxe pod č. 77/2004): „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. Majetkovoprávne úkony, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo, a ktoré by urobil len starosta bez prechádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, by nezaväzovali obec, pretože by tu chýbal prejav vôle obce. Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomu zákon o majetku obcí s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, takže jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky.“

Potreba uzatvorenia dodatku je odôvodnená v čl. 1 bod 4 Dodatku nepriaznivým podnikateľským prostredím, ktoré „nepriaznivo zasiahla svetová finančná kríza, čo má nepriaznivý vplyv aj na realizáciu výstavby projektu.“ Podľa názoru Žalobcov je takáto argumentácia absurdná, pretože Žalovaný v 1. rade sa tak v mene Mesta Trenčianske Teplice vzdal nároku najmenej na sumu 13.400.000,- Sk čo je 444.800 Eur (výpočet v bode 4.2). Uvedenú sumu Žalovaný v 1. rade podnikateľom Žalovaného v 2. rade doslova daroval napriek skutočnosti, že súkromný subjekt si môže dovoliť ísť do konkurzu pre neschopnosť splácať dlhy, avšak na dlhy Mesta sa poskladajú jeho obyvatelia. V žiadnom ustanovení Dodatku sa navyše ani nespomína, že by Žalovaný v 3. rade bol na takúto pomoc zo strany Mesta odkázaný. Je preto otázne, aký je skutočný záujem za takýmto **exkluzívnym Dodatkom**. Je tiež otázne, z akého právneho podkladu vychádzal Žalovaný v 1. rade pri uzatváraní Dodatku k Inominátnej zmluve, keď Žalovaný v 1. rade nebol so Žalovaným v 3. rade v žiadnom zmluvnom vzťahu. Inominátnu zmluvu uzatvoril Žalovaný v 1. rade so Žalovaným v 2. rade.

Podľa kontroly vykonanej hlavným kontrolórom mesta, ku kontrole nebol predložený doklad, ktorým by Žalovaný v 2. rade alebo Žalovaný v 3. rade požiadal o zmenu Inominátnej zmluvy Dodatkom.

Dôkaz: kópia Zápisu z následnej kontroly „Preskúmania všetkých zmlúv o určenie podmienok výstavby zo dňa 9.5.2007 s Uznesením č. 32/IV/2007“ zo dňa 19.7.2007, vykonanej Ing. Ivanom Chylom, hlavným kontrolórom mesta.

Žalobcovia majú za to, že boli porušené vyššie citované zákonné ustanovenia, pretože Žalovaný v 1. rade konal svojvoľne bez súhlasu Mestského zastupiteľstva, bez vedomosti Mestského zastupiteľstva o vôbec nejakom uzavretí dodatku a jeho obsahu a navyše Žalovaný v 1. rade Dodatok utajil nejakým protokolom o mlčanlivosti a odmietol ho Žalobcom ako poslancom Mestského zastupiteľstva sprístupniť. Žalobcovia majú za to, že Dodatok nevyvoláva právne účinky a pre svoju neplatnosť nezaväzuje Mesto Trenčianske Teplice.

Podľa ust. § 37 ods. 2 OZ „Právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.“

Dodatok je neplatný nielen podľa ust. § 39 OZ ale aj podľa ust. § 37 ods. 2 OZ, pretože v čase podpísania smeroval k nemožnému plneniu. Dodatok bol podpísaný dňa 28.7.2009 a konštatuje sa v ňom v čl. II bod 1, že Žalovaný v 3. rade je povinný začať s realizáciou výstavby najneskôr v lehote do 31.3.2009. Takto uložená povinnosť je nie len retroaktívna ale hlavne nemožná.

Žalovaný v 1. rade - primátor a teda verejný funkcionár sa nemôže podľa svojej ľubovôle rozhodnúť, či bude alebo nebude konať podľa zákona, nemôže sa bez súhlasu Mestského zastupiteľstva rozhodnúť o vzdaní sa nárokov Mesta. Žalobcom nie je zrejmy pravý zmysel uzatvorenia Dodatku, ktorý je pre Mesto už na prvý pohľad enormne nevýhodný. Navyše zo znenia čl. II bod 5 Dodatku vyplýva, že Mesto Trenčianske Teplice má povinnosť zabezpečovať štandardnú údržbu Nehnutelností. Ďalej bolo v Dodatku dohodnuté, že ustanovenia o sankciách v Inominátnej zmluve, ktorých by sa mohlo mesto domáhať voči Žalovanému v 2. rade sa vypúšťajú.

Nehnutelnosti boli Žalovaným v 1. rade predané pod cenu bez verejnej obchodnej súťaže, Žalovaný v 1. rade sa vzdal existujúcich nárokov z Inominátnej zmluvy, dohodol zrušenie sankcií v Inominátnej zmluve, dovolil neplnenie realizácie výstavby z Inominátnej zmluvy a ešte v mene Mesta Trenčianske Teplice, bez súhlasu Mestského zastupiteľstva, zaviazal Mesto na plnenie, ktorým je zabezpečovanie štandardnej údržby Nehnutelností. Aby toho nebolo málo, tak Žalovaný v 1. rade utajil Kúpnu zmluvu, Inominátnu zmluvu a Dodatok a poslancom Mestského zastupiteľstva – Žalobcom, ju odmietal sprístupniť.

Je zjavné, že Primátor nemôže vytvárať vôľu mesta sám, ale môže ju len navonok oznamovať a prejavovať. Obce/Mestá sú totiž verejnoprávnymi korporáciami a pokiaľ konajú vo veciach práva súkromného, nemožno tvorbu a prejavy ich vôle mechanicky posudzovať rovnako v prípade ostatných subjektov súkromného práva (napr. obchodné spoločnosti alebo jednotlivci ako fyzická osoba); ide totiž o samosprávny subjekt *sui generis*, ktorý pre platnosť s nakladaním majetku potrebuje schválenie príslušným orgánom obce (Mestským zastupiteľstvom).

Bez predchádzajúceho rozhodnutia Mestského zastupiteľstva tak nemožno hovoriť o právnom úkone, nakoľko absentuje jeden z jeho pojmových znakov, ktorým je prejav vôle a z takéhoto konania Primátora preto logicky ani nemôžu pre mesto vznikáť práva a povinnosti. Právny úkon, urobený primátorom mesta bez toho, aby jeho uskutočnenie schválilo Mestské zastupiteľstvo, podľa relevantnej judikatúry ani len nenapĺňa pojmové znaky právneho úkonu a preto ani nevyvoláva právne účinky. De lege lata je nutné takýto právny úkon sankcionovať „len“ absolútnou neplatnosťou podľa § 39 OZ.

4.2 Celý proces od predaja Nehnutelností po prijatie Dodatku je nezákonný a netransparentný. Majetok mesta bol konaním Žalovaného v 1. rade zmenšený najmenej o 39 mil.,- Sk, čo je 1.294.562,84 Eur. Uvedený výpočet Žalobcovia odvodzujú nasledovným výpočtom:

- neadekvátne kúpna cena.....úbytok o 25,6 mil. Sk
- nevymáhanie zmluvnej pokuty (čl. X ods. 2 Kúpnej zmluvy).....2.560.000,- Sk

vzdanie sa nároku na zmluvnú pokutu vyplývajúcu z Inominátnej zmluvy:

- podľa čl. IV ods. A2 vo výške 0,02% z kúpnej ceny za každý deň omeškania, ktorá od dňa 1.4.2009 do dňa 28.1.2013 činí sumu.....3.581.440,- Sk
- podľa čl. V ods. 2 vo výške 0,02% z kúpnej ceny za každý deň omeškania, ktorá od dňa 1.11.2010 do dňa 28.1.2013 činí sumu.....2.096.640,- Sk
- podľa čl. V ods. 4 vo výške 0,02% z kúpnej ceny za každé 1začaté % chýbajúce do dojednaného rozsahu.....5.120.000,- Sk

- podľa článku V ods. 5....Žalobcovia nevedia vyčíslit' pretože nedisponujú Prílohou č. 1 k Inominátnej zmluve.

4.3 Žalobcovia navrhujú, aby súd vydal nasledujúci rozsudok:

Súd vyslovuje, že Dodatok č. 1 k Inominátnej zmluve o určení podmienok výstavby, uzatvorený dňa 28.7.2009 medzi Oprávneným Mesto Trenčianske Teplice, zastúpené PhDr. Štefanom Škultétyom – primátorom mesta a Zaviazaným OPERA Trenčianske Teplice s. r. o., IČO: 36 858 161, sídlom Trenčianska 56/A, 821 09 Bratislava, nebol platne uzatvorený a je preto neplatný.

V.

5.1 Naliehavý právny záujem

V zmysle ustanovenia § 80 písm. c) OSP sa možno žalobou domáhať negatívneho alebo pozitívneho určenia, či tu právny vzťah je alebo nie je. Navrhovateľa pritom zaťažuje dôkazné bremeno, spočívajúce v povinnosti preukázať, že na určení právneho vzťahu alebo práva v čase rozhodovania súdu má naliehavý právny záujem. Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti takejto žaloby, musí byť naliehavý v tom zmysle, že žalobca v danom právnom vzťahu môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov (ide najmä o prípady, v ktorých sa určením, či tu právny vzťah alebo právo je či nie je, vytvorí pevný základ pre právne vzťahy účastníkom sporu a predíde sa žalobe na plnenie).

§ 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku: *„Návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä ... o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.“*

Naliehavý právny záujem Žalobcov na určenie neplatnosti Kúpnej zmluvy, Inominátnej zmluvy, Zmluvy, ktorou previedol Žalovaný v 2. rade Nehnutelnosti na Žalovaného v 3. rade a Dodatku k Inominátnej zmluve je daný skutočnosťou, že právne postavenie Žalobcov by bolo bez takéhoto určenia neisté. Žalobcovia sú presvedčení o tom, že Nehnutelnosti sú vo vlastníctve Mesta Trenčianske Teplice a majú zákonnú povinnosť používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku mesta a dohliadať na hospodárenie s majetkom Mesta tak, aby nedochádzalo k jeho zmenšovaniu. Vyhovením tejto žaloby by sa odstránila spornosť všetkých uvedených právnych úkonov, právna neistota a právne záujmy Žalobcov, ako aj Mesta Trenčianske Teplice, by boli chránené.

Žalobcovia sú o neplatnosti uvedených zmlúv presvedčení a považujú, vzhľadom na nutné investície do rozvoja a obhospodarovania Nehnutelností, za nevyhnutné dosiahnutie stavu, v ktorom bude súčasný stav právnej neistoty ohľadom existencie právneho vzťahu medzi Mestom Trenčianske Teplice a Žalovaným v 2. rade a Žalovaným v 3. rade, odstránený autoritatívnym rozhodnutím súdu, ktorým súd rozhodne o ich neexistencii.

Právne postavenie Mesta Trenčianske Teplice je neisté z dôvodu, že by Žalovaný v 3. rade mohol podať proti Mestu žalobu na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktorým by sa Mesto dopustilo užívaním verejného priestranstva (vo vlastníctve súkromnej osoby) na plnenie svojich verejných funkcií súvisiacich s uspokojovaním potrieb občanov, pretože na Nehnutelnostiach sa nachádzajú pešie chodníky, cesta, autobusová stanica, hlavné námestie,

parkovacie plochy, podzemné garáže atď. (viď rozsudok NSSR sp.zn. 4Cdo/52/2009 zo dňa 31.1.2011).

Určenie, ktorého sa Žalobcovia domáhajú, má zároveň preventívnu funkciu, nakoľko zabráni budúcemu uplatňovaniu si nárokov z Kúpnej a Inominátnej zmluvy, hoci sa ich Žalovaný v 1. rade v Dodatku vzdal. Určením, či tu právny vzťah alebo právo je či nie je, sa vytvorí pevný základ pre právne vzťahy účastníkom sporu a **predíde sa žalobe na plnenie**. *Naliehavý právny záujem v zmysle ustanovenia § 80 písm. c) OSP je daný aj vtedy, ak takéto určenie môže predísť žalobe na plnenie podľa § 80 písm. b) Občianskeho súdneho poriadku (R 24/1995).*

V neposlednom rade je záujem na takomto určení na strane Žalobcov aj ten, aby sa Žalovanému v 1. rade, zabránilo konať nezákonným spôsobom.

Naliehavý právny záujem na určení, že Nehnutelnosti sa nachádzajú vo vlastníctve Mesta Trenčianske Teplice je v tom, že bez súdneho určenia, by správa katastra nevykonala zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

5.2 Žalobcovia navrhujú, aby súd vydal nasledujúci rozsudok:

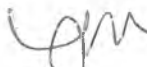
Súd určuje, že nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Trenčianske Teplice, obec Trenčianske Teplice, okres Trenčín, parcely KN – „C“, zapísané na liste vlastníctva č. 2331, Správy katastra Trenčín, pre k. ú. Trenčianske Teplice, a to pozemky:

parc. č.	plocha	druh
97/1	3928	zastavaná plocha a nádvorie
101/5	76	zastavaná plocha a nádvorie
102/2	106	zastavaná plocha a nádvorie
102/3	22	zastavaná plocha a nádvorie
102/4	34	zastavaná plocha a nádvorie
102/6	35	zastavaná plocha a nádvorie
103/2	354	zastavaná plocha a nádvorie
103/3	695	zastavaná plocha a nádvorie
103/4	38	zastavaná plocha a nádvorie
105	412	zastavaná plocha a nádvorie
106/1	21	zastavaná plocha a nádvorie
106/2	19	zastavaná plocha a nádvorie
106/3	10	zastavaná plocha a nádvorie
106/4	11	zastavaná plocha a nádvorie
106/5	9	zastavaná plocha a nádvorie
106/6	12	zastavaná plocha a nádvorie
106/7	2	zastavaná plocha a nádvorie
106/8	9	zastavaná plocha a nádvorie
106/9	6	zastavaná plocha a nádvorie
106/10	9	zastavaná plocha a nádvorie
107/2	48	zastavaná plocha a nádvorie
107/7	917	zastavaná plocha a nádvorie
119	126	zastavaná plocha a nádvorie
133	6	zastavaná plocha a nádvorie
135	30	zastavaná plocha a nádvorie
136	12	zastavaná plocha a nádvorie

137	74	zastavaná plocha a nádvorie
138	63	zastavaná plocha a nádvorie
147	1829	zastavaná plocha a nádvorie
155	84	zastavaná plocha a nádvorie
158	64	zastavaná plocha a nádvorie
159	34	zastavaná plocha a nádvorie
160	47	zastavaná plocha a nádvorie
162	72	zastavaná plocha a nádvorie
164	50	zastavaná plocha a nádvorie
165	531	zastavaná plocha a nádvorie
167	88	zastavaná plocha a nádvorie
168	290	zastavaná plocha a nádvorie
169	120	zastavaná plocha a nádvorie
2666/1	1948	zastavaná plocha a nádvorie
2667	550	zastavaná plocha a nádvorie

a stavby: súp. č. 672, 673, postavených na parc. č. 165,167, 168, sú vo vlastníctve Mesta Trenčianske Teplice, sídlom M.R.Štefánika 611/2, 914 51 Trenčianske Teplice, IČO: 00312088.

Mesto Trenčianske Teplice, IČO: 00312088, sídlom M.R.Štefánika 611/2, 914 51 Trenčianske Teplice, je povinné vrátiť spoločnosti OPERA a.s., IČO: 36 366 561 Trenčianska 56/A, Bratislava 821 09 sumu 424.882,16 Eur a to do 15 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.



smith&smith legal, s.r.o.
Mgr. Róbert Kováč
konateľ