

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	5Obdo/45/2013
Identifikačné číslo spisu:	5612200741
Dátum vydania rozhodnutia:	08.01.2015
Meno a priezvisko:	JUDr. Anna Marková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2015:5612200741.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Markovej a členiek senátu JUDr. Dariny Ličkovej a JUDr. Lenky Praženkovej, v právnej veci žalobcu Obec Liptovský Ján, Jána Kalinčiaka 39, Liptovský Ján, IČO: 00 315 486, zastúpeného advokátom JUDr. Milanom Trnovským, Ester Šimečkovej Martinčekovej 4505/2, Liptovský Mikuláš, proti žalovanému ŠPORTCENTRUM - LIPT. JÁN, s. r. o., Jánska Dolina 194, Liptovský Ján, IČO: 36 011 614, zastúpenému advokátom JUDr. Miroslavom Lehotským, Milana Pišúta 936/16, Liptovský Mikuláš, o vypratanie nehnuteľnosti, vedenej na Okresnom súde Liptovský Mikuláš pod sp. zn. 9Cb/17/2012, na dovolanie žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Žilne zo 16. mája 2013, č. k. 13Cob/22/2013-159, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobcu z a m i e t a .
Žalovanému náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

Odôvodnenie

Okresný súd Liptovský Mikuláš rozsudkom z 8. októbra 2012, č. k. 9Cb/17/2012-121 vyhovel žalobe a žalovanému uložil povinnosť vypratať nehnuteľnosť - pozemok parc. č. KN - C XXXX/XX o výmere 1 163 m² - zastavané plochy a nádvoria, V., katastrálne územie Q., zapísaný na liste vlastníctva č. XXX, Katastrálneho úradu U., Správy katastra Q.. O trovách konania rozhodol poukazom na ustanovenie § 151 ods. 3 O. s. p. s tým, že o nich rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca uzavreli 20. novembra 2004 nájomnú zmluvu na dobu určitú 25 rokov, do roku 2029. V zmluve dohodli, že nájomnú zmluvu možno zrušiť dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou nájomcom, ktorá musí mať písomnú formu. Výpoveď zo strany prenajímateľa môže byť daná len v prípade, že nájomca neplatí nájom v dohodnutej cene a v dohodnutom termíne. Predmetom nájmu bol pozemok v k. ú. Q. parc. č. KN XXXX/X, zapísaný na LV č. XXX o celkovej výmere 9 459 m² - časť tohto pozemku v súlade so zákresom v kópii pozemkovej mapy označený bodmi A, B, C, D, E, F, G, H o výmere 5 552 m² za dohodnuté nájomné 52 744,-- Sk (1 750,78 eur) ročne, splatné vždy k 31. 12. príslušného roka.

Po zameraní geometrickým plánom č. 34842471-54/2008 zo 6. 10. 2008, overeného 30. 10. 2008 na Správe katastra Q., bol vytvorený z pôvodného pozemku XXXX/X o výmere 8 031 m² nový pozemok parc. č. KN - C XXXX/XX o výmere 5 552 m² zapísaný na LV č. XXX Katastrálneho úradu v U., Správy katastra Q., Obec Q., katastrálne územie Q., ktorý sa stal predmetom nájmu v zmysle dodatku č. 1 k nájomnej zmluve z 20. 11. 2004 uzavretého 02. 02. 2004. Prenajímateľ listom z 11. 08. 2010 ponúkol podľa čl. IV. Zmluvy nájomcovi na predaj predmet nájmu za cenu 17,-- eur za m² do dvoch mesiacov odo dňa doručenia ponuky. Listom z 29. 10. 2010, doručeného obci Q. 15. 12. 2010, nájomca odmietol ponuku na kúpu nehnuteľnosti z dôvodu, že sa mu nepodarilo zabezpečiť dostatok likvidity na krytie požadovanej kúpnej ceny podľa ponuky z 11. 08. 2010. Následne boli zamerané geometrickým plánom č. 34842471 - 122/2011 z 30. 07. 2011, overeného 22. 08. 2011 Správou katastra Q. a vytvorené (oddelením) nové pozemky C - KN XXXX/XX o výmere 5 552 m² - zastavané plochy: KN - C XXXX/XX o výmere 529 m² - zastavané plochy a nádvorcia: KN - C XXXX/XX o výmere 1 163 m² (vypratanie ktorého je predmetom sporu)? KN - C XXXX/XX o výmere 599 m², KN - C XXXX/XX o výmere 475 m², KN - C XXXX/XX o výmere 405 m², KN - C XXXX/XX o výmere 335 m², KN - C XXXX/XX o výmere 430 m² a KN - C XXXX/XX o výmere 2 219 m² - zastavané plochy a nádvorcia. Obec scudzila pozemky parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX a XXXX/XX, čím došlo k zmene prenajímateľa vo vzťahu k vyššie uvedeným pozemkom okrem pozemku parc. č. XXXX/XX o výmere 1 163 m² - zastavané plochy a nádvorcia, zapísané na LV č. XXX Katastrálneho úradu v U., Správy katastra Q., Obec Q.. Uvedené skutočnosti neboli medzi účastníkmi sporné a ani to, že 26. septembra 2011 bola žalovanému doručená výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu, že do 31. 12. 2010 nezaplatil nájomné za rok 2010. Žalobca v trojmesačnej výpovednej lehote vypovedal nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú z dôvodu, že žalovaný nezaplatil nájom v dohodnutom termíne a výpovedná lehota začala plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, t. j. od 01. 10. 2011 a uplynula 31. 12. 2011.

Ďalej uviedol, že medzi účastníkmi nie je sporná platnosť výpovede nájomnej zmluvy, ktorú dal štatutár obce nájomcovi z dôvodu, že tento úkon nebol schválený obecným zastupiteľstvom formou uznesenia. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že obecné zastupiteľstvo na zasadnutí 25. júla 2011 neprijalo uznesenie schvaľujúce výpoveď nájomnej zmluvy. Starosta len informoval obecné zastupiteľstvo o neplatení nájomného za rok 2010 a obecné zastupiteľstvo doporučilo starostovi dať výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia. Rozhodnutie obecného zastupiteľstva je prejavom vôle obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Právne účinky vyvolá len vtedy, ak spĺňa formálne a meritorne náležitosti. Preto, ak sa pred súdom vyskytne sporná otázka platnosti právneho úkonu, ktorý vyžaduje rozhodnutie obecného zastupiteľstva, musí súd skúmať platnosť prejavu vôle z hľadiska formálnych a meritorných náležitostí. Bez prejavu vôle a jeho vyjadrenia v objektívne zistiteľnej forme nemožno hovoriť o právnom úkone. Kým obecné zastupiteľstvo nerozhodlo o tomto úkone a uznesenie nebolo prijaté a pojaté do zápisu o priebehu schôdze obecného zastupiteľstva, nevznikol prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Preto súd skúmal, či výpoveď nájomnej zmluvy vyžadovala rozhodnutie obecného zastupiteľstva. Podľa zákona o obecnom zriadení a zákona o majetku obcí, prenechanie majetku obcí nie je taxatívne uvedené, či pozitívne vymenované ako podliehajúce schvaľovaniu obecného zastupiteľstva (s výnimkou prenechania majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 1 písm. e/ zákona o majetku obcí). Ale zásady hospodárenia s majetkom obce, určené obecným zastupiteľstvom, upravujú postup pri prenechávaní majetku obce do užívania. Podľa čl. V bodu 1 hospodárenia a nakladania s majetkom obce Q. obec môže nehnuteľný majetok, ktorý dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh, prenechať nájomnou zmluvou inej právnickej osobe alebo fyzickej osobe, a to zásadne odplatne. O zmluvnom prenájme nehnuteľného majetku obce na základe písomnej žiadosti záujemcu rozhoduje: a/ starosta obce do výmery 50 m², b/ obecné zastupiteľstvo, ak výmera predstavuje 50 m² / podľa čl. V bodu 3 hospodárenia s majetkom obce, obchodné spoločnosti s obchodným podielom obce môžu uzatvárať nájomné zmluvy na majetok obce prostredníctvom štatutárneho zástupcu : na dobu určitú, na dobu dlhšiu ako 5 rokov, na platnosť takejto zmluvy sa vyžaduje schválenie obecným zastupiteľstvom.

Zastupiteľstvo schvaľuje len zmluvný prenájom nehnuteľností vo vlastníctve obce a len na základe písomnej žiadosti záujemcu, ak výmera nehnuteľnosti presahuje 50 m². Podľa okresného súdu zásady

hospodárenia s majetkom obce upravili postup len pri vzniku nájmu, len pri uzavretí zmluvy o nájme. Zásady hospodárenia neupravujú postup pri úkonoch vedúcich k zániku zmluvy o nájme a ak to neupravujú, patrí to do právomoci starostu, t. j. aj vypovedať zmluvu hoci aj k nehnuteľnostiam presahujúcim výmeru 50 m². Ak by obec mala záujem širšie upraviť schvaľovanie prenechanie majetku obce do nájmu, mala možnosť aj inej úpravy špecifikovanej pre vznik, zmenu a zánik, či len všeobecne pre prenechanie majetku obce. Preto bol starosta obce ako najvyšší výkonný orgán obce a štatutárny orgán obce oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu, ktorá zanikla uplynutím výpovednej lehoty 31. decembra 2011 (§ 676 ods. 2, § 677 ods. 2 OZ). Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť / vydať prenajatú vec v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Podľa § 126 ods. 1 OZ vlastník veci má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci, čomu v prípade nehnuteľnosti zodpovedá vypratanie veci od toho, kto ju neprávom zadržuje, či užíva.

Na odvolanie žalovaného vec prejednal Krajský súd v Žiline ako súd odvolací. Po preskúmaní napadnutého rozsudku odvolací súd rozsudkom zo 16. mája 2013, č. k. 13Cob22/2013-159 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu zamietol.

V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že podstatou odvolania a jedinou právnou otázkou odvolacieho konania bolo posúdenie, či výpoveď nájomnej zmluvy podpísanej starostom obce Jurajom Filom je platnou výpoveďou vzhľadom k tomu, že tento úkon podľa zisteného skutkového stavu nebol schválený obecným zastupiteľstvom formou uznesenia, pričom bolo zrejmé, že na zasadnutí obecného zastupiteľstva 25. júla 2011 obecné zastupiteľstvo „doporučilo starostovi dať výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia“. Bolo potrebné teda vyjasniť otázku, či výpoveď daná žalovanému bola platnou výpoveďou, keď žalovaný namietal jej neplatnosť z dôvodu nedodržania formálnych náležitostí, ako i materiálnych náležitostí. Žalovaný tvrdil, že bez rozhodnutia obce nemôže starosta urobiť platný právny úkon za obec, a to aj v zmysle zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Liptovský Ján, ako i nedodržania zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Podľa odvolacieho súdu u právnickej osoby je potrebné rozlišovať vykonávanie právnych úkonov od rozhodovania o týchto úkonoch. Zatiaľ čo rozhodovanie znamená vytváranie vôle vo vnútri, v rámci organizačnej štruktúry obce o tom, či resp. aký právny úkon obec robí, právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. Funkcia štatutárneho orgánu právnickej osoby, ktorým je nesporne starosta obce, znamená výhradné oprávnenie konať menom obce navonok, t. j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám. Táto funkcia však sama osebe nezahŕňa jeho výlučne oprávnenie vytvárať túto vôľu, ktorá je potom prejavovaná navonok práve v podobe právnych úkonov urobených na základe konateľského oprávnenia. Oprávnenie rozhodovať o právnych úkonoch, t. j. o tom, či resp. aký právny úkon obec urobí, je zo zákona rozdelená medzi obecnú radu, štatutárny orgán a obecné zastupiteľstvo. Podľa odvolacieho súdu rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovom právnom 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. V prípade spornosti je potrebné nielen otázky platnosti zmluvy, ale aj zmeny zmluvy a jej zániku, predmetom ktorej je niektorý z majetko-právnych úkonov, ktorý vyžaduje rozhodnutie obecného zastupiteľstva, aby bola skúmaná platnosť prejavu vôle z hľadiska naplnenia formálnych ako aj meritórnych náležitostí. Majetkoprávne vzťahy, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo a ktoré by urobil len starosta obce, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva nezaväzujú obec, pretože chýba prejav vôle obce. Teda starosta obce nemôže robiť bez prejavu vôle obce majetkoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaväzať ním obec, pretože mu k tomu zákon o majetku obce s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, teda jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky. Z vymedzeného predmetu v čl. I. nájomnej zmluvy v znení dodatku č. 1 vyplýva, že pozemok, ktorý je predmetom nájmu, prevyšuje výmeru 50 m², keďže vymedzené pozemky predstavovali výmeru 5 552 m². Medzi účastníkmi nebolo sporné, že vo vzťahu k úkonu „vypovedanie nájomnej zmluvy“ nebola prejavovaná vôľa obce, t. j. prijaté rozhodnutie obecného zastupiteľstva, keďže obecné zastupiteľstvo podľa zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva konaného 25. júla 2011 len doporučilo starostovi „dať výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia“. Teda v danom prípade nedošlo k relevantnému prejavu vôle vo vnútri

obce s cieľom zrušiť, resp. vyvolať zánik právneho vzťahu nájomnej zmluvy - výpoveďou. Práve pre absenciu prejavu vôle obce spôsobilého založiť právnym úkonom zánik majetko-právneho vzťahu, vyžadovaného čl. 5 bodom 1 písm. b/ Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce, potom úkon výpovede urobený starostom obce bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva nie je platným právnym úkonom. Nemení nič na tom ani okolnosť, že následne po doručení vypovedania nájomnej zmluvy žalovanému došlo na zasadnutí obecného zastupiteľstva 23. júna 2012 k prijatiu uznesenia č. 37/06/2012 pod písmenom c/ k schváleniu tohto úkonu, a to dodatočne, čo nemôže konvalidovať absolútnu neplatnosť úkonu výpovede vykonaného starostom obce. Odvolací súd zdôraznil, že starosta obce nemohol vytvárať vôľu obce sám, mohol ju len navonok prejavovať resp. oznamovať, pretože oprávnenie rozhodovať o majetkovom právnom úkone - výpovedi patrí obecnému zastupiteľstvu, pretože nielen pre vznik, zmenu, ale aj pre zánik majetkového právneho úkonu bolo nevyhnutné, aby právny úkon spĺňal formálne a meritorne náležitosti, čo v danom prípade dodržané nebolo, a preto nedošlo k platnému právnemu úkonu obce. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a žalobu zamietol.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu podal v zákonom stanovenej lehote dovolanie žalobca. Žiadal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a priznať náhradu trov dovolacieho konania. Prípustnosť dovolania odôvodnil poukazom na ustanovenie § 238 ods. 1 O. s. p. a nesprávne právne posúdenie veci.

Dovolateľ sa nestotožnil so závermi odvolacieho súdu, lebo sa domnieva, že postupom odvolacieho súdu došlo v konaní k iným vadám, ktoré majú za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a zároveň rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Podľa názoru dovolateľa závery súdu prvého stupňa sú vecne správne, lebo výpoveď z nájomnej zmluvy, ktorú zaslal žalobca žalovaného prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu, spĺňa všetky obsahové, ako aj formálne náležitosti a právny úkon takto urobený starostom obce Liptovský Ján bol v súlade nielen s ustanovením § 34 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka, ďalej len OZ), ale aj spĺňa podmienky pre jeho platnosť v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ako aj v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Hlavnou úlohou starostu pri zastupovaní obce navonok je predovšetkým chrániť záujmy obce a účelne hospodáriť s majetkom obce. S poukazom na ustanovenie § 13 ods. 1 a ods. 4 písm. e/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, je starosta obce jej predstaviteľom, najvyšším výkonným orgánom a rozhoduje o všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom ale štatútom vyhradené obecnému zastupiteľstvu.

Na zasadnutí obecného zastupiteľstva 25. júla 2011 obecné zastupiteľstvo odporučilo dať starostovi obce výpoveď z nájomnej zmluvy. Z obsahu zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva vyplýva, že zastupiteľstvo sa otázkou výpovede nájomnej zmluvy skutočne zaoberalo a jej dôvodnosť na svojom zasadnutí aj prerokovalo. Pokiaľ by sa pristúpilo na extenzívny výklad kompetencií obecného zastupiteľstva tak, ako sa uvádza aj v náleze Ústavného súdu SR III. ÚS 389/2008, dovolateľ je toho názoru, že obecné zastupiteľstvo prejavilo vôľu spornú nájomnú zmluvu vypovedať, čo starosta obce už len ako výkonný orgán obce premietol do hmotnej podoby. Vo vzťahu k nemožnosti dodatočnej konvalidácie takéhoto právneho úkonu, preto podľa dovolateľa nemožno takýto právny úkon považovať za absolútne neplatný, a teda k jeho dodatočnej konvalidácii dôjsť mohlo.

Konaním žalovaného, a to neplatením nájomného, prichádzal žalobca o finančné zdroje, ktoré mohol využiť na rozvoj samotnej obce, pokiaľ teda obecné zastupiteľstvo bolo obsahovo oboznámené s dôvodom výpovede z nájomnej zmluvy, bolo v jeho kompetencii s poukazom na extenzívny výklad jeho právomoci, aby aj na základe prerokovania a následného odporúčania starosta obce takúto výpoveď z nájomnej zmluvy v mene obce podal. Žiadne ustanovenie zákona č. 369/1991 Zb., zákona č. 138/1991 Zb., ako ani zásad nakladania a hospodárenia s majetkom obce Liptovský Ján explicitne neuvádza, ako postupovať pri výpovedi nájomnej zmluvy, preto konanie starostu považuje za konanie v súlade s ustanovením § 14 ods. 4 písm. e/ zákona č. 369/1990 Zb.

Žalovaný sa k dovolaniu nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O. s. p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O. s. p.) proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný (§ 238 ods. 1 O. s. p.), preskúmal napadnutý rozsudok a dospel k záveru, že dovolanie žalobcu nie je opodstatnené.

Podľa § 236 ods. 1 O. s. p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutie odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Dovolanie je prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O. s. p.).

V zmysle ustanovenia § 241 ods. 2 O. s. p. dovolanie možno odôvodniť len tým, že:

a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237,

b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Z ustanovenia § 242 ods. 1 O. s. p. vyplýva, že odvolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane jeho obsahového vymedzenia, obligatórne sa zaoberá len vadami konania, vymedzenými v § 237 O. s. p. a inými vadami, pokiaľ majú za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu opravného prostriedku.

Dovolateľ dovolanie odôvodnil tým, že napadnuté rozhodnutie Krajského súdu v Žiline spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Z obsahu napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu vyplýva, že za podstatu odvolania považoval posúdenie, či výpoveď nájomnej zmluvy, podpísaná starostom obce Jurajom Filom, je platnou výpoveďou vzhľadom k tomu, že tento úkon nebol schválený obecným zastupiteľstvom formou uznesenia.

Odvolací súd preto viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvého stupňa s výnimkami v odseku 2 až 7 (§ 213 ods. 1 O. s. p.), skúmal platnosť platného právneho úkonu - výpovede z nájomnej zmluvy, tak z hľadiska formálnych náležitostí, ako aj z hľadiska materiálnych náležitostí. Vec posúdil tak, ako súd prvého stupňa nasledujúcimi ustanoveniami právnych predpisov:

Podľa ustanovenia § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravujú najmä : a/ práva a povinnosti organizácií, ktoré obec založila alebo zriadila pri správe majetku obce, b/ podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec založila alebo zriadila, c/ postup prenechávania majetku do užívania, nakladanie s cennými papiermi, e/ ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce.

Podľa článku 1 bodu 4 písm. e/ Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce, sa zásady vzťahujú aj na majetok, ktorý je v prenájme alebo vo výpožičke.

Podľa článku 5 bodu 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce (ďalej len Zásad), obec môže nehnuteľný majetok, ktorý dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh, (neupotrebitelný a prebytočný majetok) prenechať nájomnou zmluvou inej právnickej alebo fyzickej osobe, a to zásadne odplatne. O zmluvnom prenájme nehnuteľného majetku obce na základe písomnej žiadosti záujemcu rozhoduje: a/ starosta obce do výmery 50 m², b/ obecné zastupiteľstvo, ak výmera presahuje 50 m².

Príspevkové a rozpočtové organizácie obce a obchodné spoločnosti s obchodným podielom obce, môžu uzatvárať nájomné zmluvy na majetok obce prostredníctvom štatutárneho zástupcu na dobu určitú, na dobu dlhšiu ako 5 rokov, na platnosť takejto zmluvy sa vyžaduje schválenie obecným zastupiteľstvom

(čl. 5 bod 3.Zásad).

Z citovaných ustanovení vyplýva, že rozhodnutie o uzavretí nájomnej zmluvy s obchodnou spoločnosťou s obchodným podielom obce, predmetom ktorej je nehnuteľný majetok obce o výmere väčšej ako 50 m² a na dobu určitú dlhšiu ako 5 rokov, patrí do kompetencie obecného zastupiteľstva. Ak by tento úkon za obec urobil len starosta obce, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, nezaväzoval by obec, pretože by chýbal prejav vôle obce. Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce majetkoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomuto úkonu zákon o majetku obce a Zásady nedávajú oprávnenie. Takýto právny úkon by nevyvolal právne účinky. Rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkoprávnom úkone, ktorým sa individuálny právny vzťah nielen zakladá, ale aj mení alebo ruší, je prejavom vôle obce.

Z doteraz vykonaného dokazovania vyplýva, že medzi účastníkmi nebolo sporné, že obecné zastupiteľstvo na zasadnutí 25. júla 2011 neprijalo uznesenie, ktorým by schválilo výpoveď nájomnej zmluvy. Starosta síce obecné zastupiteľstvo informoval o nezaplatení nájomného za rok 2000 zo strany žalovaného, obecné zastupiteľstvo však bez vykonania hlasovania, teda bez prijatia náležitého rozhodnutia formou individuálneho právneho aktu, len doporučilo starostovi dať výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia nájomného. Odvolací súd uvedené skutočnosti vyhodnotil tak, že toto doporučenie nie je zo strany obecného zastupiteľstva relevantný prejav vôle obce s cieľom zrušiť, resp. vyvolať zánik právneho vzťahu nájomnej zmluvy výpoveďou. Úkon výpovede, urobený len starostom obce, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, nie je platným právnym úkonom. Neplatnosť výpovede nájomnej zmluvy nemôže konvalidovať ani dodatočné schválenie na zasadnutí obecného zastupiteľstva 23. júna 2012, uznesením číslo 37/06/2012. Podľa článku 5 bod 1 Zásad, starosta obce nemohol vytvárať vôľu obce sám, mohol ju len navonok prejavovať, pretože oprávnenie rozhodovať o majetkovom právnom úkone, akým je výpoveď, patrí obecnému zastupiteľstvu, keďže nielen pre vznik, zmenu, ale aj pre zánik majetkového právneho vzťahu bolo nevyhnutné, aby právny úkon spĺňal formálne a meritorne náležitosti.

Odvolací súd sa nestotožnil s právnym posúdením veci súdom prvého stupňa, vo svojom rozhodnutí uviedol relevantné a preskúmateľné dôvody, prečo považoval rozhodnutie súdu prvého stupňa za nesprávne. Podrobne vec právne posúdil a odôvodnil, prečo žalobu považuje za nedôvodnú. S právnym názorom odvolacieho súdu sa v celom rozsahu stotožnil dovolací súd.

Z uvedeného je zrejmé, že v danom prípade nie je daná existencia žiadneho dovolateľom uvedeného dovolacieho dôvodu. Konštatujúc nedôvodnosť dovolania, argumentujúc pritom správnosťou a zákonnosťou rozhodnutia odvolacieho súdu, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobcu podľa ustanovenia § 243b ods. 1 O. s. p. zamietol.

V dovolacom konaní vzniklo úspešnému žalovanému právo na náhradu trov dovolacieho konania, žalovaný si však náhradu trov konania neuplatnil, preto mu dovolací súd ich náhradu nepriznal.

Rozhodnutie bolo senátom dovolacieho súdu prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.