

Mestský úrad v Trenčíne

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

V Trenčíne 04.03.2026

Návrh

na odmietnutie návrhu spoločnosti Tatra Real Trade a.s. na mimosúdne ukončenie
súdneho sporu medzi spoločnosťou Tatra Real Trade a.s. a Mestom Trenčín

Predkladá:

Mgr. Richard Rybníček
primátor mesta Trenčín

Návrh na uznesenie:

na samostatnej prílohe

Spracovali:

JUDr. Katarína Mrázová
vedúca útvaru právneho

Mgr. Gabriela Peťovská
útvar právny

Zodpovedná osoba:

Mgr. Gabriela Peťovská
útvar právny

V Trenčíne dňa 20.02.2026

Dôvodová správa:

- Súdny spor medzi spoločnosťou Tatra Real Trade, a.s., a Mestom Trenčín prebieha od roku 2009. Spoločnosť mala realizovať výstavbu podzemného parkoviska, pričom počas výstavby boli odkryté zvyšky vonkajšieho mestského opevnenia zo 17. storočia. Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky rozhodlo, že ide o Národnú kultúrnu pamiatku. Stavba bola v dôsledku tejto skutočnosti zastavená.
- Investor následne voči mestu uplatnil nárok na náhradu škody za zmarenú investíciu. Pôvodne požadovaná suma 1 235 tis. eur bola návrhom protistrany rozšírená na 1 915 tis. eur a následne upravená na 1 690 tis. eur. Súdny spor bol opakovane prerokúvaný na súde prvej inštancie, na odvolacom súde, na Najvyššom súde Slovenskej republiky, ako aj na Ústavnom súde Slovenskej republiky.
- Rozhodnutie Okresného súdu Trenčín zo dňa 17. 05. 2024, sp. zn. 38Cb/130/2010, bolo pre Mesto Trenčín priaznivé, keďže súd zamietol aktuálne uplatňovaný nárok spoločnosti Tatra Real Trade, a.s. Na základe odvolania žalobcu však Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom zo dňa 26. 06. 2025, sp. zn. 43Cob/21/2025, rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil a uložil Mestu Trenčín povinnosť zaplatiť sumu 724 095,37 € spolu s 9 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 684 257,62 € od 30. 12. 2009 do zaplatenia a s 9 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 39 837,75 € od 20. 01. 2012 do zaplatenia. Vo zvyšnej časti, t. j. v časti týkajúcej sa nároku na náhradu ušlého zisku, súd nárok spoločnosti Tatra Real Trade, a.s., zamietol.
- Mesto Trenčín v roku 2025 uhradilo spoločnosti na základe uvedeného rozhodnutia súdu celkovú sumu 1 740 505 €, keďže proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici nebol prípustný opravný prostriedok, ktorý by mohol odložiť jeho právoplatnosť.
- Voči rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici bol prostredníctvom právneho zástupcu Mesta Trenčín, spoločnosti GARANT PARTNER legal s.r.o. podaný mimoriadny opravný prostriedok – dovolanie, pričom súčasne dovolanie podala aj spoločnosť Tatra Real Trade, a.s. Najvyšší súd Slovenskej republiky zatiaľ nerozhodol o žiadnom z podaných dovolaní.
- Mestu Trenčín bol dňa 9. 12. 2025 spoločnosťou Tatra Real Trade, a.s., doručený návrh na mimosúdne ukončenie súdneho sporu, ktorým spoločnosť oslovila mesto s ponukou na vykonanie vzájomných krokov smerujúcich k ukončeniu predmetného sporu. Navrhované kroky mali umožniť definitívne ukončenie všetkých doterajších súdnych konaní, vrátane dovolacieho konania, a to bez ďalšieho uplatňovania sporných nárokov medzi zmluvnými stranami.

- Argumentácia spoločnosti spočívala v predpoklade, že dovolacie konanie môže trvať dlhšie časové obdobie, pričom obe strany boli doposiaľ v spore úspešné len čiastočne. Podľa predloženého návrhu by vzájomná dohoda umožnila zmluvným stranám vyhnúť sa ďalším nákladom spojeným s právnymi službami a trovami konania.
- Návrh na mimosúdne ukončenie súdneho sporu predkladáme na rokovanie mestského zastupiteľstva s poukazom na § 11 ods. 4 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, na jeho posúdenie a prijatie stanoviska mestského zastupiteľstva k predloženému návrhu na mimosúdne ukončenie súdneho sporu.
- Podľa § 11 ods. 4 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov „Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce.“ Odborná literatúra najdôležitejšie úkony obce charakterizuje ako *„akýkoľvek nie bežný úkon, resp. úkon, ktorý vzhľadom na svoj rozsah, obsah alebo súvislosti, za ktorých je urobený, nie je štandardne spojený s bežnou prevádzkou obce, najmä ak vytvára neočakávaný záväzok pre obec.“* (citované v Rozsudku NS SR sp. zn. 6 Cdo/156/2022).
- Predmetný súdny spor mal významný finančný dopad na rozpočet mesta a v budúcnosti môže mať taktiež závažné rozpočtové dôsledky, a to buď v prospech, alebo v neprospech mesta, nakoľko ide o spor vysokej hodnoty.
- Nižšie uvádzame možné následky odmietnutia alebo prijatia návrhu spoločnosti Tatra Real Trade, a.s. na mimosúdne ukončenie súdneho sporu.

1/ Odmietnutie návrhu na mimosúdne ukončenie súdneho sporu

- Odmietnutie návrhu na mimosúdne ukončenie súdneho sporu znamená pokračovanie v dovolacích konaniach s mnohými možnými scenármi, ktoré dnes ťažko predpokladať.
- Táto cesta však dokáže ako jediná potvrdiť argumentáciu mesta o nesprávnosti rozhodnutia súdu a uchovať aj akúkoľvek možnosť (hoc aj potenciálnu) vymôcť uhradené plnenia.

Tu sú niektoré z možných scenárov vývoja situácie:

- V prípade, že by dovolanie Mesta Trenčín bolo úspešné, mestu môže vzniknúť titul na vrátenie už uhradenej sumy podľa rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici. To však znamená ďalšie pokračovanie súdneho sporu. Tiež sa v súdnom konaní dá očakávať aktívna procesná obrana zo strany spoločnosti Tatra Real Trade, a.s. (čo predĺži súdny spor) a prezumovať rozhodnutie súdu v tomto čase je veľmi ťažké. Zároveň je potrebné zohľadniť aj otázku reálnej vymožitelnosti prípadného nároku mesta na vrátenie plnenia. Je potrebné si uvedomiť, že aj prípadný úspech mesta v dovolacom konaní nemusí znamenať automaticky aj úspech v nasledujúcich konaniach a vymoženie uhradených plnení.
- Ak by dovolanie spoločnosti Tatra Real Trade, a.s., bolo úspešné, vzniká riziko, že mestu vznikne povinnosť uhradiť ďalšie plnenia. Tie by sa mohli týkať najmä nárokov z titulu ušlého zisku vo výške 900.813,40 € a úrokov z omeškania, ktoré s dĺžkou trvania súdneho sporu budú rásť.
- Ak by boli obe dovolania zamietnuté, malo by to rovnaký následok, ako keby došlo k uzavretiu dohody strán o mimosúdnom ukončení súdneho sporu, avšak potvrdenie správnosti rozhodnutia Krajského súdu Banská Bystrica bude v rukách Najvyššieho súdu a nie sporových strán na základe dohody o urovnaní.

2/ Prijatie návrhu na mimosúdne ukončenie súdneho sporu

Prijatie návrhu na mimosúdne ukončenie súdneho sporu by znamenalo, že obe strany vezmú svoje dovolania späť a vec skončí v stave, v akom sa dnes nachádza. Mesto by tým stratilo možnosť dosiahnuť zvrátenie podľa nášho názoru nesprávneho rozhodnutia Krajského súdu v Banskej Bystrici, ako aj akúkoľvek možnosť (hoc aj potenciálnu) vymôcť uhradené plnenia, na druhej strane, nebude vystavené riziku prípadnej prehry.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

odmieta

návrh spoločnosti Tatra Real Trade a.s. na mimosúdne ukončenie dlhoročného súdneho sporu medzi spoločnosťou Tatra Real Trade a.s. a Mestom Trenčín.