

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 7Co/124/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4113226293  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 07. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Soňa Zmeková  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2017:4113226293.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sone Zmekovej a sudkýň JUDr. Sidónie Sládečkovej a JUDr. Eriky Madarászovej v právnej veci žalobcu: Rímskokatolícka cirkev, Žilinská diecéza, so sídlom J. Kalinčiaka 1, 010 01 Žilina, IČO: XX XXX XXX, zastúpeného Advokátskou kanceláriou Kucek & Partners, s.r.o., Šoltésovej 12, Bratislava, a Advokátskou kanceláriou BIZOŇ & PARTNERS, s.r.o., Hviezdoslavovo nám. 25, 811 02 Bratislava, proti žalovanému: IMA INVEST, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 41, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: XX XXX XXX, zastúpeného Advokátskou kanceláriou JUDr. René Hudzovič, s.r.o., Štefánikova tr. 49, 949 01 Nitra, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 25C/233/2013-1293 zo dňa 03.12.2015, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

### o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu zo dňa 08.08.2013, ktorou sa žalobca domáhal vypratania nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva (LV) č. XXXX, XXXX kat. úz. M., LV č. XXX, XXX, XXXX kat. úz. E. a na LV č. XXXX kat. úz. M.. Zároveň vyslovil, že o trovách konania rozhodne do 30 dní od právoplatnosti vo veci samej s odkazom na ustanovenie § 151 ods. 3 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov, účinného do 30.06.2016 (ďalej len „OSP“). Rozsudok vo veci samej súd odôvodnil s odkazom na ustanovenie § 19b ods. 2,3, § 34, § 35 ods. 2, § 39, § 100 ods. 1, 2, § 101, § 118 ods. 1, § 119 ods. 1,2, § 123, § 126 ods. 1,2, § 129 ods. 1,2, § 663, § 665 ods. 1, § 673, § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 1 ods. 1 a § 20 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov. Súd v odôvodnení rozsudku uviedol, že žalobca so žalovaným uzavrel dňa 01.06.2009 nájomnú zmluvu č. 1/2009 a dňa 27.07.2009 dodatok č. 1 k nájomnej zmluve. V čl. VII nájomnej zmluvy sa strany dohodli na možnosti skončenia nájmu aj formou odstúpenia od zmluvy, ak nájomca závažným spôsobom poruší ustanovenia nájomnej zmluvy. Dňa 12.07.2013 žalobca od nájomnej zmluvy a jej dodatku písomne odstúpil a následne žalovaného opakovane vyzval, aby prenajaté priestory uvoľnil a odovzdal ich. Žalovaný však odstúpenie od zmluvy nepovažoval za platné a pokračoval v hospodárskej činnosti na prenajatých pozemkoch. Súd po vykonanom dokazovaní konštatoval, že žalobca prenajal žalovanému uvedené pozemky nájomnou zmluvou, ktorú za žalobcu podpísal diecézny biskup C.. K.. G.. P. N., G., a za žalovaného konateľ spoločnosti, W. Y.. Nájomca sa zaviazal na predmete nájmu riadne hospodáriť a užívať ho ako riadny hospodár obvyklým spôsobom, čím sa rozumel výkon všetkých práv a povinností vyplývajúcich pre nájomcu nielen z nájomnej zmluvy ale aj z príslušných zákonov, najmä zo zákona č. 326/2005 Z. z. a z platných lesných hospodárskych plánov (LHP) schválených príslušným orgánom. Išlo najmä o ťažbu a predaj dreva, obnovu lesného pozemku, ochranu lesných pozemkov, výstavbu nových lesných ciest a ostatnú lesnícku činnosť. Ostatné druhy pozemkov mal nájomca využívať na poľnohospodársku výrobu a výkon rybárskeho práva podľa platných

predpisov. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 31.12.2024 za nájomné 83.000 eur ročne bez DPH. Výšku nájomného mali zmluvné strany spoločne prehodnotiť vždy po uplynutí platnosti LHP a mohli upraviť aj nájomné. Podľa Dodatku k zmluve č. 1 zo dňa 27.07.2009 prenajímateľ prenajal nájomcovi uvedené pozemky na prípadné vykonávanie dobývania nevyhradených nerastov. Nájomca si bol vedomý toho, že na takéto využitie predmetu nájmu je potrebné získať súhlas, resp. povolenie vydané podľa zákona č. 44/1988 Zb. príslušným banským úradom, a že prenajímateľovi vznikne právo na odplatu podľa týchto predpisov. Podľa čl. V. bodu 15. nájomca bol povinný uzatvoriť zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu spôsobenú na predmete nájmu do 90 dní od protokolárneho prebratia predmetu nájmu. Podľa čl. VII bodu 3. prenajímateľ mal právo odstúpiť od zmluvy, ak nájomca závažným spôsobom poruší ustanovenia tejto zmluvy. Za závažné porušenie zmluvy zo strany nájomcu sa podľa zmluvy považuje: a) ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa podstatným spôsobom zmenil druh pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu, b) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu podľa čl. II zmluvy alebo v rozpore s príslušnými právnymi predpismi, c) ak nájomca nezaplatil nájomné alebo svoj akýkoľvek iný finančný záväzok (najmä alikvotná časť nájomného, kaucia atď.) spôsobom a v lehote splatnosti podľa zmluvy, d) ak nájomca dal do podnájmu predmet zmluvy alebo jeho časť, e) ak nájomca umožnil užívanie predmetu zmluvy alebo jeho časti tretej osobe, f) ak konaním alebo nekonaním nájomcu bola na predmete nájmu spôsobená škoda veľkého rozsahu, alebo ak spôsobenie škody veľkého rozsahu na predmete nájmu hrozí, g) ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa čl. V. bodu 15. zmluvy, h) nájomca preukázateľne poškodí dobré meno Rímskokatolíckej cirkvi, preukázateľne poškodí Rímskokatolícku cirkev na majetku alebo vedie súdny spor proti Rímskokatolíckej cirkvi na Slovensku.

2. Žalobca dňa 12.07.2013 písomne od nájomnej zmluvy a jej dodatku odstúpil z dôvodu, že žalovaný ako nájomca nesplnil čl. V. ods. 15. zmluvy, t.j. neuzatvoril zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu spôsobenú na predmete nájmu do 90 dní od prebratia nájmu. Podľa čl. VII. ods. 3 písm. h) zmluvy mal žalobca možnosť od zmluvy odstúpiť, ak nájomca preukázateľne poškodí dobré meno Rímskokatolíckej cirkvi, preukázateľne poškodí Rímskokatolícku cirkev na majetku alebo vedie súdny spor proti Rímskokatolíckej cirkvi na Slovensku. Podľa žalobcu žalovaný porušil všetky tri body tohto článku, keď v snahe zdiskreditovať žalobcu poskytol tlačí skresľujúce informácie, ktoré mali navodiť stav, ktorým hrubým spôsobom poškodil prestíž a dobré meno žalobcu; zároveň nepravdivým spôsobom informoval pápežského nuncia na Slovensku. Konkrétne malo ísť o to, že žalovaný spájal žalobcu s I. C. a pre tlač uviedol, že určití kňazi Žilinskej diecézy prepadli mamonu a neriadia sa kresťanskou morálkou. V zmysle tohto článku bolo dôvodom pre odstúpenie od zmluvy aj to, že žalovaný tvrdil, že vyťažil 72 tisíc ton kameňa v r. 2011, no v skutočnosti vyťažil 152.590 ton, čím spôsobil škodu v sume 102.412 eur. Podľa LHP za roky 2014 až 2013 bola stanovená konkrétna výška ťažby dreva, ktorú prekročil, keď požiadal Lesný úrad o zvýšenie ťažby; zvýšená ťažba predstavovala škodu veľkého rozsahu v sume 556.028 eur.

3. V priebehu konania žalobca listom zo dňa 06.03.2015 odstúpil od nájomnej zmluvy podľa čl. VII bod 3 písm. b) z dôvodu, že Dodatok č. 1 nájomnej zmluvy je neplatný, lebo prejav vôle prenajímateľa a nájomcu pri podpise Dodatku č. 1 je neurčitý. Žalovaný teda ako nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu (hospodárenie v lesoch, poľnohospodárska výroba, výkon rybárskeho práva). Listom zo dňa 20.05.2015 žalobca odstúpil od nájomnej zmluvy podľa čl. VII bod 3. písm. c) nájomnej zmluvy z dôvodu, že nájomca závažným spôsobom porušil ustanovenie zmluvy, keďže nezaplatil nájomné v lehote splatnosti, a to podľa faktúry na sumu 19.715,26 eura, splatnú 15.05.2015, a faktúry na sumu 33.199,97 eura, splatnú 15.05.2015.

4. Žalobca tvrdil, že žalovaný poškodil jeho dobré meno, keď ho spájal s osobou I. C. a hanlivo sa vyjadroval o predstaviteľoch cirkvi. V „Novom čase“ zo dňa 12.05.2014 autor článku hovorí o predbežnom opatrení ohľadne predmetných nehnuteľností, konštatuje, že C. mal v prenájme ešte od Bratislavsko-trnavskej arcidiecézy predmetné nehnuteľnosti do roku 2008. V článku je konštatované, že cirkev napriek tomu, že bolo vydané predbežné opatrenie, nehnuteľnosti prenajala novým nájomcom, pričom pôvodnému nájomcovi vypovedala zmluvu bez udania dôvodu. O nových nájomcoch informoval autora článku konateľ žalovaného s tým, že určití kňazi Žilinskej diecézy prepadli mamonu a neriadia sa kresťanskou morálkou. V článku časopisu „Plus 7 dní“ zo dňa 01.04.2013 autor mapoval aktuálny stav predmetných nehnuteľností a konštatoval, že predchádzajúcim nájomcom bol I. C. a následne boli pozemky prenajaté žalovanému, ktorý dostal výpoveď bez vysvetlenia, za čím je C. snaha opäť získať svoj poľovný revír. Žalobca potom prenajal nehnuteľnosti inej spoločnosti a v lese sa pohybovali

ochrankári, ktorí žalovanému bránili vo výkone nájomného práva, a sám C. potvrdil, že prespali na jeho ranči. Konateľ žalovaného v článku uviedol, že biskupovi oficiálne daroval 35.000 eur na auto. Spolok vlastníkov pozemkov v Obyciach konštatoval, že problémy nerobí len žalovaný ale aj predstavitelia žalobcu. Cirkevní predstavitelia zase uvádzali, že sa na nich obracajú ľudia, že cirkev je spájaná s pochybným človekom, keď mali za to, že žalobca toto mohol vysvetliť vo vlastnom časopise, a že ľudia si neoverujú pravdivosť tvrdení v článkoch.

5. Tvrdenie, že žalovaný prekročil pri ťažbe dreva LHP a že prekročil aj dodatočný LHP, ktorý si dal schváliť na príslušnom úrade, žalobca opieral o výpovede svedka E., pričom vykonal aj kontrolu ťažby odbornými lesnými hospodármi O. a T., ktorí zistili ťažbu nad rámec pôvodného LHP. Aj keby žalovaný postupoval v súlade s dodatočne schváleným LHP, bolo by to v rozpore s dojednanou zmluvou, lebo nájomné sa určovalo najmä s ohľadom na ťažbu dreva podľa schváleného LHP v čase podpisu nájomnej zmluvy. Podľa žalobcu prišlo k dohode o cene za tonu kameňa vo výške 40 centov, pričom žalovaný zaplatil faktúru za kameň v sume 117.000 eur a za oneskorenú platbu sa ospravedlňoval listom zo dňa 22.06.2012. Žalovaný podľa žalobcu potvrdil cenu 40 centov v zázname z rokovania účastníkov zo dňa 28.03.2012 a aj v e-maile dňa 08.02.2011. Cenu 40 centov za tonu potvrdzoval aj rozklad ceny kameňa. Na základe toho žalobca urobil záver, že žalovaný mu za ťažbu kameňa ako aj ťažbu dreva nad LHP mal platiť, čo nerobil, a spôsobil mu tak škodu veľkého rozsahu. V tomto smere bolo vedené aj trestné konanie proti konateľovi žalovaného na základe uznesenia zo dňa 19.08.2015. Podľa žalobcu žalovaný nedodrжал ani ustanovenie zmluvy o poistení predmetu nájmu, pričom namietané premičanie zo strany žalovaného ohľadne požadovania a splnenia tejto povinnosti žalobca považoval za také, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi. Konatelia žalobcu ako aj biskupský vikár ako svedok uvádzali, že ThDr. C. J. nebol poverený na jednanie so žalovaným ohľadne predmetnej zmluvy a výkone nájmu, a že v prítomnosti J. neodsúhlasili to, že namiesto poistenia predmetu nájmu je postačujúce poistenie zodpovednosti za škodu. Spoločnosť Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s., sa vyjadrila, že poistenie zodpovednosti žalovaného uzavreté pod č. 401 001 072 nekorešponduje s činnosťou, ktorú má klient v zmysle nájomnej zmluvy.

6. Súd prvej inštancie ďalej konštatoval, že žalobca dal žalovanému výpoveď z nájmu dňa 23.07.2012, a potom pozemky prenajal zmluvou zo dňa 05.09.2012 spoločnosti LIGNEUS, s.r.o. (predtým HCO, s.r.o.). Nový nájomca žalovanému bránil vo výkone nájomného práva a za tým účelom Okresný súd Nitra vydal predbežné opatrenie v konaní sp. zn. 28C/15/2013, v ktorom sa žalobcovi a spoločnosti HCO, s.r.o., nariadilo zdržať sa konania, ktorým by žalovanému bránili v užívaní prenajatých nehnuteľností. V konaní Okresného súdu Nitra sp. zn. 7C/134/2012 sa žalovaný domáhal určenia neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy, pričom bolo právoplatne rozhodnuté aj na základe potvrdzujúceho rozsudku odvolacieho súdu, že výpoveď je neplatná. Dňa 11.10.2013 žalobca a spoločnosť LIGNEUS, s.r.o., uzavreli dohodu o ukončení nájmu. Podľa odôvodnení uznesení OO PZ Zlaté Moravce zo dňa 19.11.2014 a zo dňa 08.07.2015 dňa 15.10.2014 na predmet nájmu žalobca uzatvoril nájomnú zmluvu so spoločnosťou Floretky, s.r.o.

7. Žalovaný v prvoinštančnom konaní nesúhlasil s vyprataním nehnuteľností, pretože dôvody pre odstúpenie od zmluvy nie sú dané. Podľa neho jeho konaním nedošlo k poškodeniu dobrého mena cirkvi. Konštatovanie, že niektorí predstavitelia žalobcu podľahli mamonu, nemožno považovať za poškodzovanie dobrého mena žalobcu. Poukázal na prejav najvyššieho predstaviteľa cirkvi, ktorý sa v r. 2013 vyjadril, že predstavitelia cirkvi podľahli mamonu, pričom si „vytvorili nové modly; uctievanie zlatého teľaťa si našlo nový a bezcitný obraz v kulte peňazí a diktatúra ekonomiky, ktorá je beztvárna, a chýba jej akýkoľvek skutočný humánny cieľ“. On nedával žiadne podnety na novinové články, len sa k veci vyjadril, a deklaroval svoj pozitívny vzťah k cirkvi. Listom z 09.09.2014 emeritný arcibiskup I. D. potvrdil pomoc konateľa žalovaného pre cirkev a štatutárny zástupca sa aj poďakoval za dar žalobcu listom zo 06.10.2009. Žalovaný namietal, že ustanovenie čl. VII. bod 3. písm. h) zmluvy je všeobecné a neurčité. Podľa neho k cene nájmu došlo na základe dojednania a na jej výšku nemala vplyv ťažba dreva, pričom ako nájomca musel ohľadne ťažby dodržiavať platné zákony, postupovať v súlade so zákonom č. 326/2005 Z. z. a v zmysle platného LHP; k naliehavej ťažbe došlo na základe písomného súhlasu vydaného odborným lesným hospodárom ako aj rozhodnutí Krajského lesného úradu v Nitre zo dňa 19.06.2012 a 16.12.2009. Žalovaný ďalej tvrdil, že neexistovala žiadna dohoda medzi účastníkmi konania o cene kameňa, ktorý by sa mal ťažiť. Čo sa týka rozkladu ceny, išlo o doklad, ktorým sa mala určiť cena spätnéj rekultivácie lomu. K úhrade faktúry v sume 117.000 eur žalovaný uvádzal, že na toto bol donútený, aby nedošlo ku skončeniu nájomnej zmluvy. E-mail vypracovaný bol bez jeho súhlasu

zamestnankyňou, ktorá nemala oprávnenie za žalovaného konať; navyše sa v ňom spomína odvezenie kameňa, nie jeho ťažba, ktorá bola vykonávaná na základe banského oprávnenia prostredníctvom oprávnenej osoby. S druhým odstúpením od zmluvy dňa 06.03.2015 sa žalovaný nestotožnil a poukázal aj na odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu č. k. 6Co/10/2015-224 zo dňa 30.01.2015 v konaní o zaplatenie sumy za vyťažený kameň pod sp. zn. 17C/146/2014, kde bolo konštatované, že žalobca nepreukázal dohodu o cene za vyťažený kameň v sume 40 centov na tonu.

8. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku konštatoval, že žalovaný nemal uzatvorenú poistnú zmluvu zodpovednosti za škodu spôsobenú na predmete nájmu, mal však uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu, ktoré žalobcovi prezentoval a ten ústne súhlasil s tým, že je to dostatočné a nevyžadoval ešte aj poistenie predmetu nájmu. Túto skutočnosť potvrdil aj svedok P. C. J., ktorý bol v kontakte s konateľom žalovaného a ktorý uviedol, že štatutárny zástupca C.. P. N. a ekonomický vikár C.. D. C. boli o veci informovaní a súhlasili, že nebude potrebné predkladať zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu na predmete nájmu. Žalovaný poukazoval aj na čl. V. bodu 15. nájomnej zmluvy a namietal premĺčanie, lebo nájomca mal zmluvu o poistení predložiť do 90 dní, ktoré uplynuli dňa 30.08.2009, a tak žalobca z tohto dôvodu mohol od zmluvy odstúpiť len do troch rokov, t. j. do 31.08.2012. Urobil tak až v r. 2013 po uplynutí trojročnej premĺčacej doby. Čo sa týka odstúpenia od zmluvy zo dňa 20.05.2015, podľa žalovaného je žalobca ten, ktorý spôsobuje nemožnosť platiť nájomné, pretože mu nezasielal faktúry na nájomné, ale len faktúry za užívanie pozemkov, a to aj napriek tomu, že ho o zasielanie faktúr niekoľkokrát písomne žiadal. Keď uhradil nájomné dňa 25.07.2013, túto platbu mu žalobca dňa 30.07.2013 vrátil. Kvôli tomu, že žalobca mu bráni v užívaní nehnuteľností, žalovaný ho požiadal o zľavu z nájomného, napr. listami zo dňa 26.02.2015, 14.04.2015, 16.06.2015.

9. Súd považoval žalobu za neopodstatnenú. Uviedol, že v konaní sp. zn. 28Cb/15/2013 o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy žalovaný rozšíril žalobu aj o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy zo dňa 12.07.2013 a súd toto rozšírenie žaloby pripustil. Vzhľadom na to, že v konaní o vypratanie nehnuteľností boli prezentované aj ďalšie dve odstúpenia od zmluvy, súd skúmal danosť dôvodov aj v týchto ďalších odstúpeniach a napokon urobil záver o tom, že ani tieto odstúpenia neboli v súlade so zákonom, nájomnou zmluvou účastníkov a ani Dodatkom č. 1, a preto neboli dané dôvody odstúpenia od zmluvy. Účastníci uzatvorili nájomnú zmluvu s dodatkom podľa § 663 Občianskeho zákonníka a zákona č. 504/2003 Z. z. slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a sú ňou viazaní. K odstúpeniu od zmluvy mohlo dôjsť len zo závažných dôvodov a pri výnimočnej situácii, ktorej dôvod a podklady sú jednoznačné. Súd sa nestotožnil s dôvodom odstúpenia od zmluvy, ktorým malo byť to, že žalovaný poškodil dobré meno cirkvi. Zmluvné dojednanie s poukazom na ustanovenie § 19b Občianskeho zákonníka súd nepovažoval za neplatné pre jeho neurčitosť. Ani zákon poškodenie a zásah do dobrej povesti bližšie nešpecifikuje. Autori novinových článkov sa zaujímali o situáciu, ktorá medzi účastníkmi vznikla, a jednoznačne bolo preukázané, že žalovaný dostal bez predchádzajúcej písomnej výstrahy najprv výpoveď z nájmu z 23.07.2012, ktorá bola v konaní sp. zn. 7C/134/2012 právoplatne určená za neplatnú. Napriek tomu nehnuteľnosti obsadila v tom čase iná firma a znemožňovala ich žalovanému užívať. Zástupca žalovaného sa vyjadril, že podľa neho má o nehnuteľnosti záujem I. C., z čoho však nemožno vyvodiť, že by žalobcu spájal v negatívnom svetle s C.. Cirkev pritom do r. 2008 Majskému nehnuteľnosti prenajímala a C. bol preukázateľne v kontakte s osobami vystupujúcimi za nového nájomcu, spoločnosť HCO, s.r.o., neskôr LIGNEUS, s.r.o., keď týmto umožnil prespať na svojom ranči a táto spoločnosť mu aj umožnila mať na prenajatých nehnuteľnostiach heliport. Zástupca žalovaného pritom uviedol, že len niektorí predstavitelia žalobcu podľahli mamonu, čo však neznamená, že by tým útočil a osočoval cirkev samú alebo konkrétnych zástupcov žalobcu. Konštatovanie konateľa žalovaného neboli vulgárne, ani hanobiace; toto stanovisko nemohlo znevážiť žalobcu a ani k tomu nedošlo. Tieto vyjadrenia boli bežným konštatovaním, ktoré nemohli objektívne zasiahnuť do práv tretích osôb. Išlo o to, že bolo požadované vysvetlenie danej situácie bez definitívnych záverov o poškodení dobrého mena cirkvi. Prítom aj hlava katolíckej cirkvi si dovolila povedať podobné expresívne spodobenie vplyvu financií na cirkev. Z ďakovných listov adresovaných zástupcovi žalovaného od predstaviteľov cirkvi vyplýva jeho pozitívny vzťah k cirkvi. Súdný spor sp. zn. 28Cb/15/2013, kde žalovaný vystupuje ako žalobca, bol vyvolaný konaním žalobcu a žalovanému nezostávalo nič iné, len sa brániť súdnou cestou, čo nemožno považovať za závažné porušenie nájomnej zmluvy.

10. Čo sa týka dôvodu odstúpenia od zmluvy, že žalovaný žalobcu poškodil na majetku neoprávnenou ťažbou dreva, dobývaním nevyhradených nerastov a nezaplatením, súd urobil záver, že v nájomnej zmluve si účastníci nedojednali, koľko dreva môže žalovaný vyťažiť za dojednané nájomné. Podľa

zmluvy mal nájomca postupovať v zmysle zákona o lesoch a podľa LHP a žalobca nepreukázal, že žalovaný porušil LHP; k zmene LHP síce došlo, ale ani zákon a ani nájomná zmluva zmenu nevylučujú. Analýza stavu hospodárenia tiež nekonštatovala porušenie LHP, či závažné nedostatky, pričom príslušnými úradmi, ktoré vykonávajú následnú kontrolu LHP neboli zistené žiadne pochybenia. Žalovaný pravidelne predkladal bilančný výkaz lesnej hospodárskej produkcie a ročnú evidenciu výkonov v lesných porastoch. Okresný úrad Nitra konštatoval, že odborné hospodárenie nie je zabezpečené, napriek snahe žalovaného a tvorbe nového LHP, ktoré žalobca nechcel akceptovať. Účastníci uzatvorili Dodatok č. 1 nájomnej zmluvy, kde bol rozšírený účel nájmu o dobývanie nevyhradených nerastov. Zákon neurčuje, že pri rozšírení účelu nájmu sa má zvyšovať aj cena nájmu; dodatok tak bol uzavretý v súlade s ustanovením § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka. Súd preto nepovažoval odstúpenie od zmluvy zo dňa 06.03.2015 za oprávnené, napriek tomu, že to nebolo predmetom konania, keď účastníci vedú medzi sebou súdny spor o zaplatenie za vyťažený kameň. Na základe dokazovania súd urobil záver, že medzi účastníkmi nebola uzatvorená dohoda o platbe za vyťažený kameň. E-mail, na ktorý poukazoval žalobca, nebol písaný žalovaným, ale len zamestnankyňou bez oprávnenia konať za žalovaného. Dôkazy uvádzané žalobcom, napr. rozklad ceny, záznam č. 1/2012 z rokovania zmluvných strán, potvrdzovali len to, že išlo o jednanie ohľadne tzv. Fabišovho kameňa. Žalovaný mal záujem dohodnúť sa na cene za ťažený kameň a za tým účelom predkladal Dodatok II. nájomnej zmluvy. Krajský súd v Nitre uznesením sp. zn. 6Co/10/2015 zo dňa 30.01.2015 konštatoval, že Dodatok č. 1 nájomnej zmluvy nezmenil výšku nájomného a žalobca nepreukázal, že by sa v dodatku nájomnej zmluvy dohodli na odplate 40 centov za tonu kameňa. Ani zákony č. 44/1998 Zb. a č. 51/1998 Zb., citované v Dodatku č. 1, neurčujú konkrétnu odplatu za vyťažený kameň. Množstvo vyťaženého kameňa teda nemalo vplyv na dojednanú výšku nájmu. Zo zmluvných dojednaní účastníkov nevyplýva povinnosť informovať žalobcu o množstve vyťaženého kameňa a nebola uzavretá dohoda o ďalšej odplate za vyťažený kameň okrem ceny nájmu z nájomnej zmluvy zo dňa 01.06.2009. Nebolo preukázané, že by došlo ku škode veľkého rozsahu na úkor žalobcu, preto súd tieto tvrdenia nepovažoval za dôvodné pre odstúpenie od zmluvy. Žalobca navyše pred odstúpením od zmluvy žalovanému nedal písomnú výstrahu v zmysle § 679 Občianskeho zákonníka. Dôkazom o vzniku škody nie je ani začatie trestného konania voči konateľovi žalovaného.

11. Žalobca kvôli ďalšiemu neplateniu nájomného odstúpil od zmluvy dňa 20.05.2015, avšak z dokazovania vyplynulo, že túto situáciu zavinil žalobca, a to aj tým, že žalovanému bránil vo výkone nájmu, na základe čoho si žalovaný v súlade so zákonom uplatnil zľavu z nájomného. Žalobca totiž prenajal nehnuteľnosti inej spoločnosti a napriek výzvam žalovaného mu faktúry riadne nezasielal; faktúry síce vystavil, no v danej situácii to nemožno považovať za správne. Žalobca napriek tomu platby nájomného uhrádzal, a zo strany žalobcu mu boli vrátené. Konanie žalovaného preto nemožno považovať za porušenie nájomnej zmluvy závažným spôsobom neplnením si finančných záväzkov, ak takúto situáciu spôsobil sám žalobca. Znemožnenie užívania predmetu nájmu spôsobuje vadu na predmete nájmu. V prípade vady veci spôsobenej žalobcom žalovaný ako nájomca podľa § 673 Občianskeho zákonníka nemá povinnosť platiť nájomné. K ďalším dvom odstúpeniam od zmluvy súd uviedol, že tieto spochybňujú dôvody pre prvé odstúpenie, keďže - ak by sám žalobca považoval prvé odstúpenie za dôvodné - ďalšie odstúpenia by boli irelevantné; sám žalobca teda nepovažoval prvé odstúpenie za dostatočne zdôvodnené.

12. Žalovaný mal v spoločnosti Allianz Slovenská poisťovňa, a.s., od 07.04.1998 dojednanú poisťovnú zmluvu na poistenie zodpovednosti za škodu. Podľa nájomnej zmluvy so žalobcom mal uzatvoriť zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu spôsobenú na predmete nájmu, avšak takú zmluvu neuzavrel, a tak žalobca z tohto dôvodu od zmluvy odstúpil. Ohľadne poisťovnej zmluvy bolo medzi účastníkmi sporné, či ju žalobca mal uzavrieť, resp. že žalobca na predloženie tejto poisťovnej zmluvy netrval. V tomto prípade žalovaný tvrdil, že prostredníctvom zamestnanca žalobcu J., s ktorým vždy ohľadom nájmu jednal, informoval žalobcu o existujúcej poisťovnej zmluve, pričom spoločne konštatovali, že ďalšiu poisťovku nie je potrebné predložiť. Zmluva o nájme bola uzatvorená 01.06.2009 a odstúpenie od zmluvy z tohto dôvodu bolo dané 12.07.2013, hoci žalovaný mal poisťovnú zmluvu žalobcovi predložiť do 90 dní od prebratia predmetu nájmu, pričom nehnuteľnosti užíval už od uzavretia zmluvy. Deväťdesiat dní tak uplynulo dňa 30.08.2009, no nepredloženie zmluvy ako dôvod pre odstúpenie žalobca využil až po skoro štyroch rokoch. Žalobca žalovanému pri nájme spôsoboval obštrukcie a v kontexte zistených skutočností sa súd priklonil k záveru, že žalobca nemal záujem skutočne vyžadovať uzavretie poisťovnej zmluvy na predmet nájmu tak, ako to bolo v nájomnej zmluve dohodnuté. Súd z dôvodu nepredloženia požadovanej poisťovnej zmluvy nemohol akceptovať odstúpenie od zmluvy; takáto požiadavka by bola neprimeraná z

toho pohľadu, že nešlo o závažné porušenie zmluvy. Navyše žalovaný namietal premlčanie práva na odstúpenie od zmluvy podľa § 100 a § 101 Občianskeho zákonníka, pretože uvedený dôvod odstúpenia od zmluvy mohol žalobca prvýkrát uplatniť 30.08.2009, a keďže tak urobil až 12.07.2013, urobil to po uplynutí premlčacej doby.

13. Súd prvej inštancie napokon zistil, že predmet nájmu žalovaný riadne užíval, pričom žalobca nemal k tomu žiadne konkrétne výhrady; napriek tomu dňa 23.07.2012 dal žalovanému výpoveď z nájmu bez uvedenia dôvodu. Z uznesenia Krajského súdu v Nitre č. k. 26Cob/47/2013-376 zo dňa 31.05.2013 vyplýva neoprávnenosť tejto výpovede. Bez výstrahy nasledovalo odstúpenie od zmluvy a následne ďalšie dve, čo bolo zrejme ovplyvnené tým, že žalobca mal pocit, že bola dojednaná nízka cena nájmu. Konanie žalovaného nebolo v rozpore so zákonom a nemôže byť ani dôvodom pre skončenie zmluvného vzťahu. Odstúpenia od zmluvy žalobcom možno podľa názoru súdu považovať za účelové, jeho konanie je v rozpore s dobrými mravmi a ako také nemôže byť pod ochranou zákona. Účelovosť odstúpení odzrkadľuje aj to, že žalobca dal prvé odstúpenie v čase, keď už dal žalovanému výpoveď z nájmu a keď prebiehalo konanie o neplatnosť tejto výpovede, a následne dal ďalšie odstúpenia, čo odzrkadľuje nepresvedčivosť prvého odstúpenia od zmluvy.

14. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca, ktorý navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Uviedol, že sa mu odňala možnosť konať pred súdom v zmysle § 205 ods. 2 písm. a) zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov, účinného do 30.06.2016 (ďalej len „OSP“) z dôvodu, že v konaní došlo k vade uvedenej v ustanovení § 221 ods. 1 písm. f) a § 205 ods. 2 písm. d), f) OSP. Podľa neho súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, pričom dané rozhodnutie zakladá dôvodné pochybnosti o legitímnosti úvah, ktorými sa súd riadil v procese rozhodovania o dôvodnosti návrhu. K otázke poškodenia dobrého mena Rímskokatolíckej cirkvi uviedol, že poslaním cirkvi je povznášať ľudí k účasti na Božom živote, byť sviatosťou a učiť k pokore a chudobe. Žalovaný v snahe zdiskreditovať žalobcu, poskytol tlači, konkrétne Novému času a časopisu Plus 7 dní, skresľujúce informácie, ktoré hrubým spôsobom poškodili prestíž a dobré meno Rímskokatolíckej cirkvi, ktorú verejnosť vníma najmä cez činnosť jej jednotlivých zástupcov - kňazov. Vyjadrenie žalovaného o tom, že určití kňazi prepadli mamone a neradia sa kresťanskou morálnou, je absolútne neprijateľné, nepodložené, nepravdivé a z hľadiska práva neprípustné. Čitatelia tak mohli nadobudnúť dojem, že Rímskokatolícka cirkev sa prostredníctvom jej predstaviteľov zháňa za bohatstvom, je ziskuchtivá a koná v rozpore s morálkou, ku ktorej ľudí vedie. Predmetné vyjadrenie prezentuje cirkev a jej kňazov ako lakomcov a chamtivcov. Samotnou pochybnosťou veriacich o charaktere zástupcov cirkvi je jednoznačne preukázané poškodenie dobrej povesti Rímskokatolíckej cirkvi.

15. Žalobca ďalej v odvolaní uviedol, že žalovaný po tom, ako uzatvoril so žalobcom Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve č. 1/2009, bol ako nájomca na základe ústnej dohody povinný každoročne predložiť žalobcovi a Obvodnému banskému úradu v Bratislave zoznam množstva vyťaženého materiálu a súčasne uhradiť žalobcovi za každú vyťaženú tonu nerastov 0,40 eur za tonu. Žalovaný úmyselne predložil žalobcovi a Obvodnému banskému úradu v Bratislave nepravdivé údaje ohľadne vyťaženého množstva nerastov. Argumentácia žalovaného, že odplata vo výške 0,40 eura bola dohodnutá len za tzv. Fabišov kameň, neobstoja, pretože tvrdenia konateľa žalovaného o absencii dohody o výške ceny za 1 tonu kameňa boli vyvrátené výsluchmi svedkov a písomnými dôkazmi - faktúrou, mailovou komunikáciou a záznamom 1/2012 z rokovania zo dňa 28.03.2012, v ktorom konateľ sám potvrdil, že predložil jednostranný návrh na zníženie ceny z 0,40 eura na 0,20 eura za tonu. Žalobca zdôraznil, že v prípade ťažby nevyhradených nerastov ide o činnosť, ktorá je svojím charakterom definitívna, tzn. nenávratná, pretože ložiská nevyhradených nerastov sú neobnoviteľné zdroje surovín. Každé ložisko má svoju materiálnu a finančnú hodnotu a obsahuje konečné množstvo nerastnej suroviny - zásoby ložiska. Je nelogické, aby žalobca súhlasil s bezodplatnosťou výkonu nájmu, resp. odplatnosťou zahrnutou v nájomnom za pôvodný účel nájmu. Podľa znaleckého posudku č. 9/2015 vypracovaného znalcom Doc. W. C. T., G., žalovaný za lomový kameň vyfakturoval a mal aj uhradenú sumu v celkovej výške cca 4.635.692 eura. Súd prihliadal len na tvrdenia uvádzané žalovaným a v rozpore so zásadou voľného hodnotenia dôkazov prikladal týmto dôkazom vyššiu dôkaznú silu. Bez zrejmych súvislostí sa súd pridŕžoval a stotožnil len s tvrdeniami žalovaného, a to bez relevantnej argumentácie na vyjadrenia a dôkazy predložené v konaní žalobcom.

16. Podľa žalobcu bol návrh Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve spracovaný právnym zástupcom žalovaného a predložený žalobcovi konateľom žalovaného. Žalobca bol dobromyseľný vo vzťahu k určitosť a zrozumiteľnosť takto spracovaného právneho úkonu. Tento právny úkon však nespĺňa náležitosti právneho úkonu, je absolútne neplatný, a teda sa naň hľadí, akoby nebol urobený. Vzhľadom na to žalovaný užíval nehnuteľnosti tvoriace predmet nájomného vzťahu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu podľa Článku II. zmluvy, a to výkonom banskej činnosti a svojím konaním sa voči žalobcovi dopustil závažného porušenia Nájomnej zmluvy. Žalobca ďalej poukázal na to, že súd sa nevysporiadal s tzv. druhým odstúpením od zmluvy. Pokiaľ súd z vykonaného dokazovania uzavrel, že odplata za ďalší účel nájmu bola zahrnutá v pôvodnom nájomnom, je táto interpretácia celkom v rozpore s výkladom dotknutých ustanovení Dodatku č. 1, ktorý odkazuje na odplatu podľa ustanovení uvedených zákonov. Pokiaľ tieto zákony odplatu neupravujú a zmluvné strany mali vôľu rozšíriť účel nájmu za odplatu, k čomu sa dôjde výkladom, nemožno na jednej strane tvrdiť, že odplata bola súčasťou dohodnutého nájomného, a zároveň tvrdiť, že Dodatok č. 1 je určitý a zrozumiteľný. Žalobca odstúpil od Nájomnej zmluvy č. 1/2009 z dôvodu závažného porušenia Nájomnej zmluvy podľa Čl. VII. bodu 3. písm. c), pretože žalovaný nezaplatil nájomné, resp. jeho alikvotnú časť. Ak by žalovaný skutočne aj nemohol niektoré dni predmet nájmu užívať, vznikol by mu len nárok na primeranú zľavu z nájomného. V danom prípade však za obdobie fakturovanej odplaty žalovaný skutočne predmet nájmu užíval a ťažil drevo aj nerasty. V súvislosti s poisťovnou zmluvou žalobca uviedol, že súd v jednej časti odôvodnenia poukazuje na skutočnosť, že odkaz v Dodatku č. 1 na odplatu upravenú zákonmi znamená, že odplata je zahrnutá v pôvodnom nájomnom, no na inom mieste súd uvádza, že jednoznačne a zrozumiteľne definovaná povinnosť uzatvoriť poisťovnú zmluvu a zároveň definovanie porušenia tejto povinnosti ako jeden z dôvodov na odstúpenie od zmluvy platné nie je. Námieta premičania je podľa žalobcu zneužitím objektívneho práva na úkor žalobcu, preto ide o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Podľa žalobcu je postup súdu nesúladiť so základnými princípmi občianskeho súdneho konania, a tým aj so základným právom na súdnu ochranu a právom na spravodlivý proces. Odôvodnenie rozhodnutia je podľa neho nejasné, nezrozumiteľné a absentuje myšlienkový postup súdu, na základe ktorého vyvodil, že práve žalovanému prináleží právo na ochranu. Je zrejmé, že súd si nekritickým spôsobom osvojil argumentáciu žalovaného bez toho, aby sa riadne vysporiadal s argumentáciou a dôkazmi predloženými v konaní žalobcom, pričom nedal jasnú a zrozumiteľnú odpoveď na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetnou právnou vecou.

17. Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že napadnutý rozsudok je vecne správny a netrpí žiadnou zo žalobcom vytykaných väd. Žalobcovi nebola odňatá možnosť konať pred súdom a rozsudok je odôvodnený v súlade s ustanovením § 157 ods. 2 OSP, pričom súd dospel na základe vykonaných dôkazov k správnym skutkovým zisteniam. Žalobcom uvádzané odvolacie dôvody sú formálne a sú len vyjadrením nespokojnosti s rozhodnutím, ktoré nenaplnili jeho želanie. V odvolaní neuviedol jediný dôvod, ktorým by preukázal odňatie možnosti konať pred súdom, t. j. akým konkrétnym krokom zo strany súdu malo k nemu dôjsť. Skutočnosť je taká, že zákonné podmienky pre odstúpenie od zmluvy nikdy nejestvovali, aj keď žalobca učinil spolu až tri odstúpenia od zmluvy. Čo sa týka údajnej povinnosti platiť nájomné za ťažbu kameňa nad rámec nájomného podľa zmluvy, toto je len jednostranné tvrdenie žalobcu s poukazovaním na dohodu v tzv. Júlovom rokovaní 2009, ktorého účastníkmi boli len štyri osoby, a z nich len jedna osoba tvrdila niečo iné. Skutočným predmetom Júlového rokovania bola pritom diskusia o možnej spolupráci medzi žalobcom a spoločnosťou EUROVIA CS, o tom, či táto spoločnosť odkúpi, alebo neodkúpi od žalobcu tzv. Fabišov kameň za cenu 0.40 eura za jednu tonu kameňa. O porušenie práva na spravodlivý súdny proces sa usiloval samotný žalobca, ktorý nútil svojho zamestnanca C.. C. J. ku krivej výpovedi. K údajnému poškodeniu dobrého mena žalobcu žalovaný namietal, že cirkev nie je právnickou osobou; je to náboženské spoločenstvo kresťanov, ale právnu subjektivitu samotná cirkev nemá. Nie je pravdivé tvrdenie, že v snahe zdiskreditovať žalobcu poskytol žalovaný tlačí skresľujúce informácie, ktoré mali hrubým spôsobom poškodiť prestíž a dobré meno žalobcu. Článok zo dňa 01.04.2013 a tiež článok zo dňa 07.02.2013 neobsahuje skresľujúce informácie, ale len zistenia a tvrdenia redakcie. V článku zo dňa 07.02.2013 je možno obsiahnuté vyjadrenie pocitov konateľa žalovaného, vytvorených zo vzniknutej situácie, ale nepoškodzuje osobu, ktorej sa dané vyjadrenie týka. Tvrdenia obsiahnuté v článku boli zo strany redakcie skreslené a vytrhnuté z kontextu. Konateľ sa nikdy o cirkvi nevyjadroval; hovoril len o niektorých kňazoch; on sám je katolík a o jeho viere a vzťahu k cirkvi svedčí jeho správanie. Doposiaľ nijaký súd, či iný orgán objektívne nekonštatoval, či k takémuto konaniu zo strany žalovaného naozaj došlo. Žalovaný nezodpovedá za článok, ktorý bol uverejnený s vytrhnutím vecí z kontextu. Poskytnutie informácií bolo zo strany žalovaného len obranným mechanizmom poslednej inštancie, keďže žalobca

odmietol rešpektovať právoplatné predbežné opatrenie. Závery súdu vyslovené o tom, že zo strany žalovaného nedošlo k poškodeniu dobrého mena cirkvi, sú logické a vychádzajú z vykonaných dôkazov.

18. Žalovaný k tvrdeniu žalobcu, že podľa Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve bol na základe ústnej dohody zmluvných strán povinný každoročne predložiť zoznam množstva vyťaženého materiálu a súčasne uhradiť za každú vyťaženú tonu nerastov 0,40 eura za tonu, uviedol, že toto tvrdenie je nepravdivé a nemá oporu vo vykonanom dokazovaní. Toto tvrdenie vyvracia aj uznesenie Krajského súdu v Nitre zo dňa 30.01.2015 č. k. 6Co/10/2015-224, podľa ktorého dodatok nezmenil ustanovenie čl. IV nájomnej zmluvy, v ktorej si účastníci dohodli nájomné za užívanie nehnuteľností vo výške 83 000 eur bez DPH ročne, pričom žalobca nepreukázal, že by sa so žalovaným dohodol na odplatu 0,40 eura za tonu kameňa. Uvedené tvrdenia žalobcu sú vyvrátené i výpoveďou štatutárneho zástupcu žalobcu B. D. dňa 17.06.2014, keď tento uviedol, že v dodatku nebola dohodnutá cena za ťažbu. Pokiaľ sa žalobca odvolával na výpovede svedkov, v skutočnosti išlo o jeho zamestnancov alebo zástupcov, a ich svedectvá sú vo vzťahu k údajnej dohode bez akéhokoľvek právneho významu, pretože ani jeden z nich nebol účastníkom Júlového rokovania, a o údajnej dohode o cene buď nevedeli vôbec alebo len sprostredkovanie od svedka C.; ich výpovede nie sú teda relevantné. V ďalšom texte vyjadrenia k odvolaniu žalobcu predniesol svoje stanovisko k okolnostiam Júlového rokovania, k mailovému podaniu zamestnankyne P., k faktúre OF 110024 ako aj k znaleckým posudkom K.. W.. C. T. a spoločnosti Geo-Kod, s.r.o. Podľa žalovaného okolnosti uvádzané žalobcom v bode 1. až 7. odvolania nijako nespochybňujú skutkové zistenia a závery prvoinštančného súdu. Žalobca úmyselne manipuluje s faktami a súd zavádza. Treba totiž rozlišovať ťažbu nevyhradených nerastov v lome nachádzajúcom sa na prenajatých pozemkoch a realizovanú žalovaným na základe nájomnej zmluvy od tzv. Fabišovho kameňa, ktorý sa ako hotový výrobok už niekoľko desaťročí nachádzal uskladnený na prenajatých nehnuteľnostiach. Ťažba nevyhradeného nerastu bola súčasťou užívania prenajatých nehnuteľností a jej cena bola zahrnutá v cene dohodnutého nájomného. Suma 0,40 eura za tonu tzv. Fabišovho kameňa predstavovala kúpnu cenu za odkúpenie kameňa ako hotového výrobku nachádzajúceho sa na prenajatých pozemkoch. Čo sa týka trestného stíhania konateľa žalovaného, celé obvinenie je vykonštruované a vec sa opätovne nachádza na Generálnej prokuratúre. Žalobca namietal, že Dodatok č. 1 nespĺňa náležitosti v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa právny úkon musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. Žalobca však podľa žalovaného bližšie nekonkretizoval, ktorá z uvedených náležitostí pri uzatvorení Dodatku č. 1 nebola splnená a v čom toto nesplnenie spočívalo. Dodatok netrpí neplatnosťou zo žiadneho dôvodu, pričom odkazuje na odplatu podľa zákonov č. 44/1988 Zb. a č. 51/1988 Zb. Žalobca nepreukázal, že zmluvné strany mali vôľu rozšíriť účel nájmu za odplatu, naopak, v cene nájomného bola zahrnutá i ťažba nevyhradeného nerastu. Ak z uvedených zákonov nárok na odplatu nevyplýva, nemôže to mať za následok neplatnosť dodatku, ktorý bol uzavretý spontánne na základe obojstranného záujmu a súhlasne prejavenej vôle účastníkov. Žalobca o užívaní vedomosť mal a po dobu niekoľkých rokov ho akceptoval.

19. Čo sa týka neplatenia faktúr, žalobca vo vyjadrení uviedol, že znemožnenie užívania predmetu nájmu spôsobilo vadu na predmete nájmu a v takom prípade sa uplatní ustanovenie § 673 Občianskeho zákonníka. Prenajatie nehnuteľností iným subjektom, ktoré si najali bezpečnostnú službu na to, aby žalovanému bránila v užívaní nehnuteľností, je takou vadou veci (prenajatých nehnuteľností), pre ktorú nemožno prenajatú vec dohodnutým spôsobom užívať. Potom v dôsledku takejto nemožnosti užívania žalovaný nebol povinný platiť nájomné. Tvrdenie žalobcu, že súd odstúpenie od zmluvy zo dňa 20.05.2015 a 20.05.2015 vyhodnotil bez relevantnej argumentácie, neobstojí a nemá oporu vo vykonanom dokazovaní. Žalobca totiž nepreukázal, že žalovaný užíval predmet nájmu za obdobie, za ktoré vyfakturoval odplatu (faktúry č. 20150006 a č. 20150007), lebo práve v tom období mu bolo užívanie znemožnené. V súvislosti s dôvodom odstúpenia od zmluvy pre nepredloženie poisťnej zmluvy poukázal na výpoveď svedka C.. C. J., podľa ktorej bola predložená poisťná zmluva na poistenie majetku a podnikateľskej činnosti a že došlo k zhode na tom, že nebude potrebné, aby bola predložená aj zmluva o poistení zodpovednosti za škodu na predmete nájmu. Okrem toho právo žalobcu na odstúpenie od nájomnej zmluvy z tohto dôvodu je v zmysle § 100 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka premlčané. Vznesená námietka premlčania nie je výrazom zneužitia práva na úkor žalobcu a nejde ani o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. K uplynutiu premlčacej doby došlo len v dôsledku nekonania žalobcu; žiadna iná okolnosť nemala vplyv na márne uplynutie premlčacej doby u žalobcu, ktorý sa o údajnej povinnosti žalovaného zmienil až po cca 4 rokoch od uzatvorenia nájomnej zmluvy v jeho prvom odstúpení. Žalobca teda účelovo argumentuje a snaží sa navodiť dojem, že ťažba nerastov bola bezodplatná; úmyselne však opomenul podstatnú skutočnosť, že ťažba nevyhradených nerastov

bola zahrnutá v cene dohodnutého nájomného tak, ako v ňom bolo zahrnuté hospodárenie v lesoch (ťažba dreva), poľnohospodárska výroba a výkon rybárskeho práva. Žalobca tiež opomenul spomenúť aj otázku vynaloženia nemalých investícií žalovaným, keď v súvislosti s výškou dohodnutého nájomného 83 000 eur ročne bez DPH poukázal na skutočnosť, že len za dobývanie nevyhradených nerastov údajne zinkasoval sumu 4.635.692 eur. Žalovaný poukázal na to, že vynaložil investície vo výške takmer 3.000.000 eur, o čom predložil dôkazy v konaní sp. zn. 28Cb/15/2013. Suma 4.635.692 eur činí len premrštený hrubý obrat, od ktorého je potrebné odpočítať náklady na otvorenie lomu, na odstrel kameňa a jeho dolovanie, na drvenie kameňa a jeho ďalšie spracovanie, ako aj na jeho následný odvoz. Po odpočítaní všetkých nákladov bol čistý zisk na minimálnej úrovni. Celé konanie žalobcu je účelové s cieľom ukončiť nájomný vzťah a odstúpenie od nájomnej zmluvy je vlastne nahradením inštitútu výpovede, ktorá bola právoplatne určená za neplatnú.

20. Žalobca písomným podaním zo dňa 26.06.2017 uviedol, že dopĺňa svoje odvolanie v tom, že súd prvej inštancie urobil nesprávny právny záver vo vzťahu k námietke premlčania vznesenej žalovaným v súvislosti s právom na odstúpenie od zmluvy pre porušenie povinnosti nájom poistiť. Zároveň poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 09.12.2010 sp. zn. 26Cdo/78/2010, ktorý posudzoval prípad neplatnosti výpovedi z nájmu bytu, u ktorého nie je možné uvažovať o premlčaní práva dať výpoveď z nájmu bytu. Tiež poukázal na rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 8Co/617/2016 zo dňa 16.02.2017 týkajúci sa konania o určenie neplatnosti výpovede zmluvy o prenájme výkonu poľovníctva medzi totožnými stranami, ktoré vystupujú aj v súčasnom konaní o vypratanie nehnuteľností. Podľa jeho názoru je nutné analogicky použiť závery z uvedených rozhodnutí aj na právo žalobcu na odstúpenie od zmluvy o nájme posudzované v tomto prípade; žalobca ako vlastník predmetu nájmu realizoval svoje vlastnícke právo, ktoré nie je iným majetkovým právom, a preto premlčaniu nepodlieha.

21. Žalovaný doplnenie dôvodu odvolania neuznal ako právne významné s ohľadom na ustanovenie § 365 ods. 3, § 362 ods. 1 CSP, keďže žalobca rozšíril odvolací dôvod až po uplynutí lehoty na odvolanie a neboli splnené ani podmienky upravené v ustanovení § 366 CSP. Žalobcom uvádzané rozhodnutia boli vydané za iných skutkových a právnych okolností, než aké sú v prejednávanej veci, a právne posúdenie v nich obsiahnuté sa vzťahovalo k odlišným otázkam; preto na danú vec nie sú aplikovateľné.

22. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, účinného od 1. júla 2016, ďalej len „Civilný sporový poriadok“ alebo „CSP“), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal vec bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 177 ods. 2 písm. c/, § 219 ods. 3 CSP), aplikujúc ustanovenie § 470 ods. 1, 2 prvej vety CSP po prejednaní veci urobil záver, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny. Preto tento rozsudok v tejto časti podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil. Zároveň aplikoval ustanovenie § 387 ods. 2 CSP, podľa ktorého ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody. Odvolací súd aplikujúc toto zákonné ustanovenie na dôvažok dodáva nasledovné:

23. Súd prvej inštancie aplikoval v tejto veci najmä ustanovenia § 19b ods. 2 a 3, § 34, § 35 ods. 2, § 39, § 100 ods. 1 a 2, § 101, § 118 ods. 1, § 119 ods. 1 a 2, § 123, § 126 ods. 1 a 2, § 129 ods. 1 a 2, § 663, § 665 ods. 1, § 673, § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka a ustanovenie § 1 ods. 1, § 20 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov. Podľa obsahu spisu súd vykonal náležité dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností dôležitých pre posúdenie dôvodnosti návrhu na vypratanie nehnuteľností, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu, vrátane jej dodatkov. Žalobca nepreukázal v konaní právne významný dôvod, na základe ktorého by k vyprataniu nehnuteľnosti malo dôjsť v dôsledku niektorého z jeho odstúpení od nájomnej zmluvy. Z výsledkov vykonaného dokazovania vyplýva, že žalobca použil najskôr výpoveď z nájmu listom zo dňa 23.07.2012, túto však žalovaný ako nájomca napadol na súde a následne bola výpoveď rozsudkom súdu určená za neplatnú. Žalobca následne odstúpil od nájomnej zmluvy listom zo dňa 12.07.2013 z dôvodu jej závažného porušenia, konkrétne neuzatvorením zmluvy o poistení zodpovednosti za škodu, poškodenia dobrého mena žalobcu a poškodenia žalobcu na majetku v zmysle Čl. VII. bod 3 písm. g) a h) nájomnej zmluvy. Počas súdneho konania žalobca odstúpil od nájomnej zmluvy druhýkrát listom zo dňa 06.03.2015 z dôvodu neplatnosti právneho úkonu - Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve uzavretého dňa 27.07.2009 - s

odkazom na ustanovenie § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, čo malo mať za následok, že žalovaný podľa žalobcu užíval nehnuteľnosti tvoriace predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu (Čl. VII. bod 3 písm. b Nájomnej zmluvy). Tretikrát odstúpil od Nájomnej zmluvy č. 1/2009 listom zo dňa 20.05.2015 z dôvodu závažného porušenia Nájomnej zmluvy, konkrétne nezaplatenia nájomného, resp. alikvotnej časti (Čl. VII. bod 3 písm. c Nájomnej zmluvy).

24. Predmetné odstúpenia od nájomnej zmluvy súd prvej inštancie vyhodnotil ako neplatné, pretože dôvody v nich uvedené neboli v konaní preukázané, navyše v súvislosti s porušením povinnosť uzavrieť poisťnú zmluvu žalobca po dobu štyroch rokov tento stav trpel, nevyvodil žiadne dôsledky a na základe vznesenej námietky premlčania žalovaného odstúpenie žalobcu od nájomnej zmluvy z tohto dôvodu súd prvej inštancie uzavrel ako premlčané. Odvolací súd sa k argumentácii žalobcu uvedenej v podanom odvolaní nestotožnil s jeho názorom, že námietka premlčania žalovaného je výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi. V súlade s ustálenou judikatúrou základným účelom inštitútu premlčania je totiž pôsobiť na subjekty občianskoprávných vzťahov, aby včas pristupovali k uplatňovaniu si svojich subjektívnych práv, a zároveň aj zabrániť tomu, aby povinné osoby neboli po neobmedzenú dobu nútené plniť si svoje povinnosti, a aby im bola zabezpečená ochrana v prípade oslabenia ich dôkaznej povinnosti v prípadnom súdnom konaní so značným časovým odstupom. Inštitút premlčania v súlade so zásadou právnej istoty a všeobecnou požiadavkou sledovať si potrebu ochrany svojich ohrozených a porušených práv, zabráňuje dlhodobému trvaniu práv a im zodpovedajúcich povinnosti. Žalobca v podanom odvolaní neargumentoval žiadnymi výnimočnými okolnosťami daného prípadu a okolnosťami hodnými osobitého zreteľa, pre ktoré by mala byť vznesená námietka premlčania posúdená tak, že je v rozpore s dobrými mravmi, a pre ktoré by malo dôjsť jej vznesením k zneužitiu práva žalovaného. Z obsahu spisu nevyplýva, že by žalobcovi ihneď po uplynutí dohodnutej doby na uzatvorenie poisťnej zmluvy a po zistení, že žalovaný poisťnú zmluvu neuzatvoril, bránila uplatniť právo na odstúpenie od zmluvy nejaká konkrétna závažná neprekonateľná a nepredvídateľná prekážka, pre ktorú by sa javilo uznanie námietky premlčania neprimerane tvrdým postihom pri zneužití práva žalovaným. Žalobca neuviedol v tomto smere žiadne konkrétne a právne významné okolnosti, ktoré by odôvodňovali aplikovať ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka o uplatnení práva žalovaného na vznesenie námietky premlčania zmluvne dohodnutého práva na odstúpenie od zmluvy v rozpore s dobrými mravmi. Legitímna požiadavka uprednostnenia princípu spravodlivého vyriešenia prípadu pred princípom právnej istoty z hľadiska vznesenej námietky premlčania, je viazaná vždy na výnimočné okolnosti konkrétneho prípadu, ktoré pre objektívnu prekážku bránili oprávnenému uplatniť si svoje právo v zákonom stanovenej premlčacej dobe. Vzhľadom na uvedené záver súdu prvej inštancie o akceptovaní námietky premlčania vychádza zo správneho právneho posúdenia veci.

25. Premlčanie možno považovať za všeobecný občianskoprávny inštitút, ktorý sa uplatňuje pri všetkých subjektívnych občianskych právach okrem tých, ktoré sa buď nepremlčujú vôbec (§ 100 ods. 2,3 Občianskeho zákonníka), alebo ktoré sa prekludujú v prípadoch výslovne ustanovených v zákone (§ 583 Občianskeho zákonníka), prípadne ktoré zanikajú uplynutím doby (§ 578 Občianskeho zákonníka). Vo väčšine prípadov sa vznesením námietky premlčania zmarí ako oneskorene uplatnené právo oprávneného subjektu, no pre ten prípad je dôležité uviesť, že bolo dosť času, aby sa o vykonanie svojho práva staral a aby ho uplatnil (*iura vigilantibus, non dormientibus prosunt*). Vznesenie námietky premlčania sa považuje za uplatnenie práva vyplývajúceho zo zákona, pričom je v záujme právnej istoty, aby subjekty svoje práva uplatňovali riadne a včas. Podľa Občianskeho zákonníka sa zásadne premlčujú majetkové práva vrátane ich príslušenstva, s určitými zákonnými výnimkami. Práva, na ktoré sa vzťahuje premlčanie, môžu byť rôzneho druhu. Môže ísť aj o právo uskutočniť určitý právny úkon. Predmetom premlčania tal môže byť aj právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 40a) i právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy (§ 48), lebo ide o majetkové práva. Keďže zákon výslovne neustanovuje osobitnú dobu, v ktorej sa uvedené práva premlčujú, treba vychádzať zo všeobecnej premlčacej doby, ktorá začína plynúť odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz (§ 101), t.j. do troch rokov od uzavretia právneho úkonu. Medzi majetkové práva, ktoré sa premlčujú, patrí napríklad aj právo nájmu bytu (R 9/2001) a nesporne aj zákonné či zmluvné právo na odstúpenie od zmluvy (obdobne rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 30Cdo 2047/2006 zo dňa 16.01.2006, sp. zn. 33Odo 755/2001 zo dňa 04.02.2002).

26. K otázke posudzovania ďalšieho dôvodu odstúpenia od nájomnej zmluvy, ktorým malo byť poškodenie dobrého mena Rímskokatolíckej cirkvi, odvolací súd uvádza, že každé negatívne vyjadrenie, resp. konštatovanie voči inej osobe nemožno považovať za porušenie práv tejto osoby. Neoprávneným

zásahom do dobrej povesti právnickej osoby je každé nepravdivé tvrdenie zasahujúce práva právnickej osoby chránené v zmysle § 19b ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka. Ide o kritiku presahujúcu rámec jej oprávnenosti. Odvolací súd v tomto smere poukazuje aj na záver Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/212/2007 z 23.09.2009, podľa ktorého právnym predpokladom poskytnutia ochrany v zmysle vyššie citovaných ustanovení je neoprávnenosť zásahu do dobrej povesti právnickej osoby a skutočnosť, že takýto zásah je objektívne spôsobilý ujmu na dobrej povesti vyvolať. Žalobcom namietané vyjadrenia žalovaného vo vzťahu k správaniu sa niektorých kňazov žalobcu a k záujmu žalobcu prenajať nehnuteľnosti opätovne inej známej osobe možno posúdiť ako úsudok žalovaného v nadväznosti na konkrétne v tom čase prebiehajúce udalosti, pričom nesmerovali k tomu, aby poškodil dobré meno cirkvi, ale aby prejavil svoj názor na niektoré osoby konajúce v mene cirkvi. Predmetné vyjadrenia neboli spôsobilé privodiť žalobcovi ním namietanú ujmu a poškodiť jeho dobré meno. Aj napriek tomu, že predmetné články v printovom médiu spôsobili záujem veriacich o vysvetlenie danej situácie, v konečnom dôsledku nebolo v konaní preukázané, že by dobré meno žalobcu danými článkami, skoncipovanými podľa všetkého vydavateľom, bolo poškodené. Odvolací súd zhodne so súdom prvej inštancie urobil záver, že žalobca vznik škody na predmete nájmu ako dôvodu pre vznik oprávnenia na odstúpenie od zmluvy v konaní jednoznačne nepreukázal, a tak ani tento dôvod nebolo možné uznať za relevantný dôvod pre odstúpenie od zmluvy.

27. Rovnaký záver prijal odvolací súd aj v poradí druhému odstúpeniu od zmluvy, kedy žalobca namietal neplatnosť Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve, lebo podľa neho je prejav vôle prenajímateľa a nájomcu neurčitý s tým, že podľa žalobcu žalovaný teda užíval predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom. Aj v tomto smere mal žalobca dôkaznú povinnosť, ktorá dostatočne v tomto smere splnená nebola, čo viedlo k tomu, že ani toto odstúpenie od zmluvy nebolo súdom uznané ako relevantné.

28. V súvislosti s v poradí tretím odstúpením od zmluvy v dôsledku porušenia Nájomnej zmluvy v zmysle Čl. VII. bod 3 písm. c) pre neplatenie nájomného sa odvolací súd rovnako stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, ktorý ustálil, že žalovaný sa domáhal zľavy z nájomného s odôvodnením, že žalobca mu bránil užívaniu a znemožňoval užívanie prenajatých nehnuteľností v čase, keď sa viedli predmetné súdne konania. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku poukázal na ustanovenie § 673 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady vecí, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci. Podľa dôkazov vykonaných v prvoinštančnom konaní žalobca uhradené platby nájomného vracal žalovanému späť na jeho účet, pretože nájomný vzťah v tom čase považoval za ukončený. Napriek tomu túto skutočnosť následne využil ako dôvod pre odstúpenie od zmluvy, čo z právneho hľadiska nebolo možné akceptovať ako výkon práva v súlade s dobrými mravmi. Žalovaný za danej situácie prenajaté nehnuteľnosti preukázateľne nemohol užívať z dôvodu bránenia užívania žalobcom a na tom základe bolo potrebné prijať aj uvedené konzekventné závery. Nezaplatenie nájomného v dohodnutej lehote nebolo možné vzhľadom na to posudzovať ako závažné porušenie ustanovení Nájomnej zmluvy.

29. Odvolací súd s ohľadom na dôvody namietané žalobcom v podanom odvolaní poznamenáva, že odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie obsahuje čiastočne nesúrodé odôvodnenie, kde sa podstata stráca v nepodstatnom, avšak je možné z neho vyvodiť, na základe akých dôkazov súd prijal konkrétne skutkové závery, a je možné z neho vyvodiť, aj to, aké právne normy súd na zistený skutkový stav aplikoval, pričom ide o zákonné ustanovenia skutočne na vec sa vzťahujúce. Nemožno preto uznať dôvody odvolania žalobcu, podľa ktorého súd prvej inštancie dospel na základe vykonaného dokazovania k nesprávnym skutkovým zisteniam a vec nesprávne právne posúdil. Rovnako tak odvolací súd neuznal žalobcom namietaný dôvod odvolania, že súd prvej inštancie mu svojím postupom odňal možnosť konať pred súdom a že mu bezdôvodne uprel jeho právo na spravodlivý súdny proces. Totiž rozhodnutie súdu ako orgánu verejnej moci nemusí byť totožné s očakávaniami a predstavami strany sporu, ale z hľadiska odôvodnenia musí spĺňať parametre zákonného rozhodnutia (§ 157 ods. 2 OSP), pričom musí dať odpoveď na podstatné otázky a námietky spochybňujúce závery namietaného rozhodnutia v závažných a samotné rozhodnutie ovplyvňujúcich súvislostiach. Právo strany a povinnosť súdu na náležité odôvodnenie súdneho rozhodnutia vyplýva z potreby transparentnosti služby spravodlivosti, ktorá je esenciálnou náležitosťou každého jurisdikčného aktu (rozhodnutia). Citované zákonné ustanovenie sa totiž chápe aj z hľadiska práv účastníka na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ktorého imanentnou súčasťou je aj právo na súdne konanie spĺňajúce garancie spravodlivosti, a toto ustanovenie treba vykladať tak, že rozhodnutie

súdu musí uviesť presvedčivé a dostatočné dôvody, na základe ktorých je založené. Rozsah tejto povinnosti sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí sa posúdiť vo svetle okolností každej veci. Nie je nutné, aby na každý argument strany bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument. Súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé konanie podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 36 ods. 1 listiny je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany. Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia. V tomto smere sa aj žalovaný vyjadril k odvolaniu relevantným spôsobom, poukazujúc na to, čo bolo pre posúdenie neopodstatnenosti žaloby o vypratanie nehnuteľností právne významné. Konečný záver odvolacieho súdu je ten, že žalobca nepreukázal ako dôvodné ani jedno jeho odstúpenie od nájomnej zmluvy, a preto jeho žaloba bola správne zamietnutá. Odvolací súd preto napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil a v podrobnostiach poukazuje na jeho odôvodnenie.

30. O trovách odvolacieho konania odvolací súd nerozhodol z dôvodu, že súd prvej inštancie v súlade s v tom čase platným procesným predpisom ponechal rozhodnutie o trovách na samostatné uznesenie po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej (§ 151 ods. 3, § 224 ods. 3 OSP).

31. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).