

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 7Co/13/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4615208064  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Madarászová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2018:4615208064.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Madarászovej a sudkýň JUDr. Sidónie Sládečkovej a JUDr. Sone Zmekovej, v právnej veci žalobkyne: Obec Tovarníky, IČO: 31 872 638, Obecný úrad Tovarníky, Obrancov mieru 82/5, Tovarníky, právne zastúpená JUDr. Petrom Bódim, advokátom, so sídlom M. R. Štefánika 55/2, Bánovce nad Bebravou, proti žalovanému: Ján Sloviak HANKA, IČO: 33 675 392, sídlo Obrancov mieru 331/41, Tovarníky, zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Slávik a partneri, s.r.o., Nám. M.R. Štefánika 3, Topoľčany, o vypratanie nehnuteľností, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany č.k. 8C/283/2015-262 zo dňa 15. novembra 2016, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.  
Žalovanému priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobkyne doručенú súdu prvej inštancie dňa 03.09.2015, ktorou sa domáhala vypratania nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci a kat. úz. M., zapísaných na LV č. XXX ako stavba súp. č. XXX, popis stavby: šatne, postavená na parcele rec. C- KN č. 734, parc. reg. C-KN č. 734, parc. reg. C-KN č. 735 a parc. C- KN č. 736/1. O trovách konania rozhodol tak, že žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. V dôvodoch rozhodnutia poukázal na obsah žalobného návrhu z ktorého vyplýva, že žalobkyňa že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti v k. ú. M., zapísaných na LV č. XXX ako stavba súpisné č. XXX-šatne postavená na parc. č. C-KN č. 734, parc. č. 735 a parc. č. 736/1 ( pôvodne vedená ako parc. č. 736). Dňa 10.02.2010 uzatvorila s Obecným futbalovým klubom M., ( ďalej len OFK) ako nájomcom zmluvu označenú ako zmluva o nájme nebytových priestorov ( ďalej len ako "Nájomná zmluva"). V zmysle čl. I. označenej Nájomnej zmluvy mali byť predmetom nájmu nehnuteľnosti nachádzajúce sa v obci a kt. úz. M., zapísané na LV č. XXX ako parc. reg. C- KN č. 736 - ostatné plochy, na ktorých sú futbalové ihriská - hlavné a tréningové, parc. reg. C- KN č. 735 - zastavané plochy a nádvorí, na ktorých je postavená hospodárska budova s tribúnou a parc. reg. C- KN č. 734 - zastavané plochy a nádvorí, na ktorých je postavená šatňa. V zmysle čl. II. Nájomnej zmluvy boli označené nehnuteľnosti žalobkyňou prenajaté za účelom športovej činnosti a kultúrnych aktivít spojených s činnosťou Obecného futbalového klubu M. ako nájomcu . Následne Obecný futbalový klub M. ako nájomca uzatvoril so žalovaným ako podnájomcom dňa 01.04.2010 zmluvu označenú ako podnájomná zmluva ( ďalej len ako "Podnájomná zmluva"). Z článku II. Podnájomnej zmluvy vyplýva, že predmetom podnájmu mala byť nehnuteľnosť nachádzajúca sa v obci kat. úz. M., zapísaná na LV č. XXX, ako stavba súp. č. XXX, postavená na parc. reg. C-KN č. 734, vrátane príslušného pozemku k označenej stavbe. Účelom podnájmu malo byť dočasné užívanie nehnuteľností na podnikateľskú činnosť žalovaného (prevádzkovanie pohostinského zariadenia). Nájomná zmluva bola žalobkyňou uzatvorená bez vedomia a súhlasu K. V. L. a S. L., ktorí boli ku dňu uzatvorenia podielovými spoluvlastníkmi (s väčšinovým

spoluvlastníkmi podielom) nehnuteľností, čo má za následok absolútnu neplatnosť nájomnej a tiež podnájomnej zmluvy. Z uvedeného dôvodu žalovaný od počiatku predmetné nehnuteľnosti užíva bez právneho dôvodu, ktoré napriek výzve odmieta vypratať.

3. Na základe takto podanej žaloby súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní žalobu zamietol, pričom v dôvodoch rozhodnutia poukázal na ust. § 1 písm. a), písm. b) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v § 3 ods. 1, § 34, § 35 ods. 1 ods. 1, § 37 ods. 1, § 39, 118 ods. 1a 2, § 119 ods. 1 a 2, § 139 ods. 2, § 663 a § 666 ods. 1 Občianskeho zákonníka ako aj zistený skutkový stav na základe čoho dospel k záveru, že je potrebné brať do úvahy celý kontext a okolnosti uzavretia a následného ukončenia nájomného resp. podnájomného vzťahu a zohľadniť tiež stav budovy šatní v čase, v ktorom boli prenechané na základe predmetnej podnájomnej zmluvy do užívania žalovanému. Podľa názoru súdu prvej inštancie nie je možné posúdiť nájomnú a podnájomnú zmluvu ako neplatné právny úkony, preto žaloba o vypratanie nehnuteľností nie je dôvodne podaná. V tejto súvislosti poukázal na konanie žalobcu, ktorý najskôr dňa 10.02.2010 uzavrel s OFK nájomnú zmluvu, na základe ktorej prenechal OFK do užívania celý areál futbalového štadióna, za situácie keď OcZ malo vedomosť o žiadosti žalovaného o prevádzkovanie pohostinstva v priestoroch budovy šatní, tento zámer resp. uzavretie podnájomnej zmluvy medzi žalovaným a OFK odsúhlasilo, vedomé si potreby investícií do tohto objektu. Navyše, obec ako stavebný úrad vydala rozhodnutie ktorým povolila zmenu v užívaní tejto stavby. Následne dňa 13.07.2015 za situácie keď už obec bola výlučným vlastníkom aj parcely č. 734 uzavrela s OFK dohodu o ukončení nájomnej zmluvy (zo dňa 10.02.2010) s cieľom, aby z opatrnosti dosiahla ukončenie užívania budovy šatní žalovaným (potom čo ich zrekonštruoval) a dňa 07.04.2016 uzavrela opätovne s OFK nájomnú zmluvu za rovnakých zmluvných podmienok ako bola pôvodná zmluva zo dňa 10.02.2010. Takéto konanie je podľa názoru súdu neakceptovateľné a v rozpore s dobrými mravmi, a preto nepožíva právnu ochranu. Dohodu zo dňa 13.07.2015 uzavretú medzi žalobcom a OKF Tovarníky o ukončení zmluvy o nájme nebytových priestorov z 10.02.2010 preto súd prvej inštancie pre rozpor s dobrými mravmi a zásadami, na ktorých spočíva Občiansky zákonník, považoval za neplatnú. V tejto súvislosti poukázal na základné zásady súkromného práva resp. Občianskeho zákonníka, ktoré súd musí uplatniť aj nad rámec zákona vždy, keď je to odôvodnené konkrétnym skutkovým stavom, pričom sa jedná o zásadu zmluvnej voľnosti, zásadu dobrých mravov, zásadu istoty a stability (pacta sunt servanda).

3.1. Súd prvej inštancie sa v dôvodoch rozhodnutia ďalej podrobne zaoberal dôvodmi neplatnosti nájomnej a podnájomnej zmluvy, ktoré žalobkyňa uviedla. Považoval za preukázané, že dňa 10.02.2010 bola medzi žalobcom (ako prenajímateľom) a OFK (ako nájomcom) uzavretá "zmluva o nájme nebytových priestorov, ktorou žalobkyňa prenechal do užívania nájomcovi okrem iného aj parc. č. 734 - zastavané plochy a nádvorcia, na ktorých je postavená stará šatňa. Z výsluchov svedkov, a to ako aj z predložených listín podľa názoru súdu prvej inštancie vyplýva, že na základe tejto zmluvy mali obe zmluvné strany za to, že predmetom nájmu je aj samotný objekt t.j. stavba starých šatní (ktorej výlučným vlastníkom aj v tom čase bola Obec) postavená na parc. č. 734. O tomto závere svedčí aj obsah zápisnice OcZ žalobcu zo dňa 12.03.2010 (č.l. 66), kde sa uvádza, že OFK má v prenájme celý areál futbalového štadióna a z tohto dôvodu bol žalovaný odkázaný na to, aby uzavrel podnájomnú zmluvu s OFK. Predmet nájmu bol jasný aj v prípade nájomnej zmluvy zo dňa 10.02.2010 - bol ním celý objekt futbalového štadióna, vrátane parcely č. 734.

3.2. Poukázal na to, že v čase uzavretia tejto nájomnej zmluvy bola Obec podielovým spoluvlastníkom tejto parcely, spolu s K. V. L. a S. L. Títo však podľa vlastných výpovedí boli uzrozumení s tým, že túto parcelu minimálne od roku 1998, (keď im spoluvlastníctvo k predmetnej parcele priznal súd) užíva obec na športové účely, voči tomu nevzniesli žiadne výhrady, z ich strany sa tak jednalo o konkludentný súhlas s týmto nájomným vzťahom resp. s týmto spôsobom hospodárenia so spoločnou vecou t.j. s takým hospodárením, v rámci ktorého (minimálne už od roku 1998 kedy menovaní bratia nadobudli podielové spoluvlastníctvo) predmetné pozemky užíva futbalový klub za symbolické nájomné.

3.3. Po právnej stránke posúdil nájomnú zmluvu zo dňa 10.02.2010 podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, keďže je zrejmé, že jej predmetom boli aj pozemky resp. parcely, preto je z hľadiska § 1 zák. č. 116/1990 Zb. vylúčená aplikácia tohto zákona. Z hľadiska ustanovení Občianskeho zákonníka potom boli podľa názoru súdu prvej inštancie splnené všetky zákonné predpoklady na platné uzavretie nájomnej zmluvy medzi obcou a OFK, pričom žiaden dôvod jej neplatnosti v tomto smere nezistil. Účelom nájmu boli športová činnosť a kultúrne aktivity spojené s činnosťou OFK Tovarníky. Rovnako bol zrejмый predmet nájmu t.j. celý areál futbalového štadióna. Zároveň bola zrejмая doba nájmu (doba neurčitá so 6-mesačnou výpovednou lehotou) ako aj výška nájomného - 1 euro ročne, pričom podmienkou platnosti nebola písomná forma tejto zmluvy, nakoľko Občiansky zákonník takúto podmienku platnosti nájomnej zmluvy nestanovuje (§ 663 OZ).

3.4. Čo a týka súhlasu obce k uzatvoreniu nájomnej a podnájomnej zmluvy aj túto podmienku považoval súd prvej inštancie za splnenú. Poukázal na to, že uznesením č. 35/2010 zo 14. mimoriadneho zasadnutia OcZ žalobcu (č.l. 68), OcZ udelilo súhlas s uzavretím podnájomnej zmluvy na nebytové priestory - stará šatňa, medzi OFK a žalovaným, tým bola prejavená vôľa obce, t. j. prijaté rozhodnutie obecného zastupiteľstva, keďže obecné zastupiteľstvo podľa zápisnice z uvedeného zasadnutia súhlasilo s uzavretím podnájomnej zmluvy na nebytové priestory v areáli futbalového štadióna - stará šatňa medzi OFK a žalovaným, za podmienok stanovených výborom OFK Tovarníky. Zo zápisnice č. 34/2010 z 21. riadneho zasadnutia OcZ Tovarníky zo dňa 09.02.2010 ako aj uznesenia č. 34/2010 z tohto zasadnutia - písm. CH/, bod 2 vyplýva, že OcZ súhlasí s uzavretím nájomných zmlúv za symbolické nájomné vo výške 1 euro/ rok na využívanie priestorov a objektov vo vlastníctve Obce Tovarníky, ktoré sa využívajú za účelom športového, kultúrneho a spoločenského vyžitia občanov Obce. Jedná sa (okrem iných tam vymenovaných) o OFK Tovarníky - areál futbalového ihriska. Vychádzal zo záveru, že v prípade nájomnej zmluvy (zo dňa 10.02.2010) starosta obce nevytváral vôľu obce sám, ale ju len navonok prejavil potom, čo s takýmto úkonom prejavilo súhlas obecné zastupiteľstvo.

3.5. Vo vzťahu k podnájomnej zmluve zo dňa 01.04.2010 súd prvej inštancie uviedol, že táto bola uzavretá medzi OFK ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom. Podľa článku II. tejto podnájomnej zmluvy, predmetom nájmu boli nebytové priestory v budove so súpisným číslom 235/7 postavenej na pozemku 734 a užívanie príslušného pozemku k budove parc. č. 730/5. Zo všetkých predložených listín ako aj z výpovedí podľa názoru súdu prvej inštancie vyplýva, že predmetom užívania vo vzťahu k žalovanému bola budova starých šatní t.j. budova súp. č. XXX, ktorej výlučným vlastníkom ako v rozhodnom čase tak aj v súčasnosti je žalobkyňa. Považoval za preukázané, že tento zámer žalovaného bol známy všetkým zúčastneným stranám, pričom Obec i OFK s týmto súhlasili aj z dôvodu, že samotná obec konštatovala, že šatne sú v zlom technickom stave a Obec nemá prostriedky na ich renováciu. Účelom podnájmu bolo prevádzkovanie pohostinstva (po realizácii nevyhnutnej rekonštrukcie) ktorý účel bol naplnený. Konštatoval, že v čase uzavretia nájomnej zmluvy zo dňa 10.02.2010 ako aj podnájomnej zmluvy zo dňa 01.04.2010 bola obec výlučným, legitímnym vlastníkom stavby súp. č. XXX, ktorej výlučné vlastníctvo bolo zapísané v katastri nehnuteľností. K prenájmu tejto budovy obec teda nepotrebovala súhlas žiadneho ďalšieho subjektu vrátane spoluvlastníkov parcely č. 235.

3.6 Konštatoval, že v prípade oboch právnych úkonov t.j. ako nájomnej zmluvy zo dňa 10.02.2010 a podnájomnej zmluvy zo dňa 01.04.2010 sa jednalo o právne úkony, ktoré boli určité, jasné a zrozumiteľné (§ 37 ods. 1 OZ) . Oba boli urobené slobodne, vážne. Navyše, neplatnosti tejto zmluvy sa následne nedovoľovali ostatní dvaja spoluvlastníci parcely č. 734 t.j. bratia L., ale samotný žalobkyňa, ktorý sám takúto nájomnú zmluvu uzavrel. Záverom zdôraznil, že žalovaný ako podnájomca, nemal žiaden dosah na zmluvný vzťah medzi žalobcom a OFK. Predmetnú nehnuteľnosť (budovu starých šatní) užíval na zmluvnom základe a platil dojednané nájomné, a to až do doby kedy OFK na odporúčenie starostu obce prestalo od neho tento (dohodnutý) nájom prijímať

4. Vo vzťahu k nároku žalobkyne na vypratanie nehnuteľností sa súd prvej inštancie zaoberal ďalšími právnymi úkonmi žalobkyne a to dohodou uzavretou s OFK, ktorou ukončil zmluvu o nájme zo dňa 10.02.2010 a nájomnou zmluvou zo dňa 07.04.2016. V tejto súvislosti poukázal na rozpor v tvrdeniach žalobkyne, ktorá na jednej strane považoval nájomnú zmluvu za absolútne neplatnú a na strane druhej dohodu zo dňa 13.07. 2015 ukončila s nájomcom nájomný vzťah. Ďalej sa súd prvej inštancie zaoberal aj právnym úkonom žalobkyne nájomnou zmluvou zo dňa 07.04.2016 (č.l. 206), ktorou opätovne uzatvorila s OFK nájomnú zmluvu a to za rovnakých podmienok ako boli v prvej nájomnej zmluve. Na základe týchto zistení prijal súd prvej inštancie záver, že všetky tieto právne úkony žalobkyne boli urobené s úmyslom znemožniť ďalšie užívanie priestorov starých šatní žalovanému. Takéto konanie žalobkyne vo vzťahu k žalovanému, ktorý potom, čo žalovaný prenajaté priestory zrekonštruoval, pričom potreba investícií do týchto priestorov vzhľadom na ich dezolátny stav, bola v čase uzavretia podnájomnej zmluvy všeobecne známa, vyhodnotil ako konanie v rozpore s dobrými mravmi, vrátane dohody o ukončení nájomnej zmluvy zo dňa 13.07.2015, a ako také neplatné a nepoživajúce právnu ochranu v zmysle § 39 v spojení s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

5. Proti tomuto rozsudku podal písomne v zákonnej lehote odvolanie žalobkyňa, ktorá navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a súčasne tiež žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

5.1. Vo vzťahu k absolútnej neplatnosti písomnej nájomnej zmluvy zo dňa 10.02.2010, uviedol, že táto vyplýva z porušenia ust. § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Označená nájomná zmluva totiž bola uzatvorená bez toho, aby Ing. K. L. a F. L., ako toho času väčšinovým podielovým spoluvlastníkom parc. reg. C-KN č. 734, č. 735, č. 736/1 bola poskytnutá možnosť zúčastniť sa na procese prijímania rozhodnutia o hospodárení so spoločnou vecou. Poukázal na to, že nájomná zmluva zo dňa 10.02.2010 je pritom s poukazom na ust. § 41 Občianskeho zákonníka neplatná ako celok, a to tak vo vzťahu k parc. reg. C-KN č. 734, č. 735, č. 736/1, ako aj stavbám na nich postavených (ktoré nehnuteľnosti mali byť predmetom nájmu). Vychádzal pri tom z toho názoru, že sa jedná o časti právneho úkonu, ktoré sú obsahovo neoddeliteľné.

5.2. V dôvodoch odvolania ďalej uviedol, že dôvody absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 10.02.2010 majú nevyhnutne vplyv aj na akcesorickú písomnú podnájomnú zmluvu, uzatvorenú dňa 01.04.2010 medzi OFK Tovarníky a žalovaným. Podnájomná zmluva zo dňa 01.04.2010 je však neplatná sama o sebe, a to taktiež z dôvodu, že OcZ žalobcu na 14. mimoriadnom zasadnutí, konanom dňa 12.03.2010 v rozpore s ust. § 7 ods. 1 vtedy platných Zásad hospodárenia neprejednávalo a neodsúhlasilo konkrétny návrh podnájomnej zmluvy, čo preukázateľne vyplýva aj z výpovede svedka Ing. P. Y., ktorý na pojednávaní výslovne uviedol, že nemali k dispozícii žiadny konkrétny návrh zmluvy. Podnájomná zmluva zo dňa 01.04.2010 bola pritom vypracovaná až dodatočne, a to samotným žalovaným, ktorý podľa jeho vlastného uváženia skoncipoval aj jej zásadné zmluvné podmienky. Na uzatvorenie podnájomnej zmluvy nebol rovnako udelený súhlas vyraďovacej komisie, ktorý sa explicitne vyžadoval. Žalobkyňa ďalej uviedol, že nesúhlasí so záverom súdu v tom, že spoluvlastníci nehnuteľností L. konkludentným spôsobom súhlasili s nájomnou zmluvou. Takýto záver nevyplýva ani z ich výpovedí. Danosť vôle je základným predpokladom každého právneho správania tvorí podstatnú, neopomenuteľnú a ničím nenahraditeľnú (výkladom neodstrániteľnú) náležitosť právneho úkonu. Podľa názoru žalobcu je potrebné rozlišovať dva časové úseky. Prvý časový úsek od momentu nadobudnutia spoluvlastníctva bratov L. k parc. reg. C-KN č. 734, č. 735, č. 736/1, až do momentu uzavretia osobitnej písomnej nájomnej zmluvy zo dňa 10.02.2010, uzavretej za symbolické nájomné 1,- eur/rok. Druhý časový úsek od momentu uzavretia písomnej nájomnej zmluvy zo dňa 10.02.2010 do budúcnosti. Zdôraznil, že pre oba časové úseky je vo vzťahu k vôli K., K. L. a K. L. nesporné, že títo nikdy nemali záujem na uzatvorení akejkoľvek bezodplatnej zmluvy o užívaní pozemkov (parc. reg. C-KN č. 734, č. 735, č. 736/1), prípadne nájomnej zmluvy za symbolické 1,- euro/rok, k čomu proti ich vôli došlo práve písomnou nájomnou zmluvou zo dňa 10.02.2010. Považoval za nepochopiteľný záver súdu prvej inštancie o údajnom konkludentnom súhlase bratov L. a to najmä s ohľadom na obsah ich svedeckej výpovede, ktorí potvrdili, že mali záujem na tom, aby bola uzatvorená odplatná nájomná zmluva. V tejto časti preto žalobkyňa považoval rozsudok súdu prvej inštancie za nedostatočne odôvodnený. Záverom namietal závery súdu prvej inštancie o absolútnej neplatnosti písomnej dohody zo dňa 13.07.2015 s tým, že nárok žalovaného na vrátenie vynaložených investícií má nezávislý právny osud od posúdenia platnosti, či neplatnosti uzatvorených nájomných zmlúv.

6. K odvolaniu žalobkyne sa písomne vyjadril žalovaný, ktorý navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a zaviazal žalobkyňu na náhradu trov odvolacieho konania. Uviedol, že z textu nájomnej zmluvy medzi žalovaným a OFK z 10.2.2010 nemožno vyvodit', že jej predmetom sú, čo do vlastníctva, pozemky, na ktorých sa nachádzajú futbalové ihriská a stavby, v celosti. Z obsahu nájomnej zmluvy skôr možno vyvodit' ten záver, že žalobkyňa si bola vedomá toho, že na pozemku vlastní len spoluvlastnícky podiel a tento aj prenajíma. K takémuto záveru nasvedčuje obsah článku I., ako aj článku V. ods. 1 nájomnej zmluvy, preto nevidí žiaden dôvod, ktorý by zakladal absolútnu neplatnosť tejto nájomnej zmluvy. Námietka žalobcu, že tento nájom neprešiel cez prerokovanie vyraďovacomou komisiou, je podľa názoru žalovaného značne kuriózna, keďže z vykonaných dôkazov vyplýva, že v obci vyraďovacia komisia zriadená nebola. Odhliadnuc od toho, že obecné zastupiteľstvo je najvyšším orgánom obce, vyraďovacia komisia je iba orgánom poradným, nemožno túto skutočnosť dávať na ťarchu tretím osobám, ide výlučne o vnútorné vzťahy v rámci obce. Zdôraznil, že žalobkyňa dobre poznala podmienky a obsah zamýšľanej podnájomnej zmluvy. Svedčí o tom obsah zápisnice zo 14. mimoriadneho zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Tovarníky číslo 35/2010 zo dňa 12.3.2010, jej bod 5. Táto zápisnica svedčí o tom, že bolo požiadavkou žalobcu uzavrieť dohodu o podnájme nebytových priestorov, nie dohodu o nájme (upozornil na to aj hlavný kontrolór), že boli prerokované konkrétne podmienky podnájmu, ako aj to, že obecnému zastupiteľstvu bolo jasné, že bude musieť žalovaný do budovy šatní vložiť investíciu, aby tieto mohli slúžiť na ten účel, na ktorý ich chce využívať. Bolo požiadavkou obce, aby žalovaný urobil jednoduchý projekt a rozpočet. Rovnako bolo prerokované, že podnájomná zmluva by mala byť uzavretá na dobu určitú a výška vloženej investície by mala byť v tejto zmluve zohľadnená. Žalovaný uviedol, že v dobe, keď už bratia L. neboli spoluvlastníkmi pozemku

a nemohli už teda robiť žiadne právne ani faktické kroky voči žalobcovi (odhliadnuc od toho, že dlhé roky predtým takéto kroky ani nerobili), nedostatkom ich vedomia a súhlasu odôvodnilo obecné zastupiteľstvo ukončenie zmluvy o nájme s OFK. Žalobkyňa ukončila zmluvu o nájme s OFK, aby takúto zmluvu s OFK následne znova uzavrela za situácie, že vzhľadom na špecifický druh nehnuteľnosti a činnosti, ktorá sa na ňom vykonáva (futbal) ani nebol dôvod sa domnievať, že tieto nehnuteľnosti budú užívané niekým iným alebo na nejakú inú činnosť. Súd prvej inštancie správne uzavrel, že takýto postup žalobcu, v spojení aj s tou skutočnosťou, že žalobkyňa zároveň z pozície toho, že je aj staveným úradom, dávala k zmene účelového využitia stavby súhlas, je postup neslušný a je v rozpore s tým, ako je slušnosť a spravodlivosť všeobecne vnímaná, pričom právne kroky, žalobcom vykonávané, nemohli mať iný skutočný účel než ten, aby sa docielilo vypratanie týchto nehnuteľností žalovaným. Na súhlas žalobcu s investíciami nepochybne svedčí aj ďalší vývoj, t. j., že z pozície stavebného úradu žalobkyňa vydala žalovanému rozhodnutie o zmene užívania stavby. Je teraz zo strany žalobcu iba zahmlievajúcim situácie, keď tvrdí, že o nákladoch v uznesení a aj rozhodnutí niet žiadnej reči. Z rokovania obecného zastupiteľstva je nepochybné, že jeho členovia dobre vedeli o tom, že tieto investície sú potrebné. Vyplýva to aj zo samotnej podstaty veci, keďže užívanie objektu pre potreby šatne a užívanie objektu pre potreby pohostinstva sú dve úplne rozdielne veci, takže táto zmena užívania si logicky investície vyžiada.

7. K vyjadreniu žalovaného sa písomne vyjadril žalobkyňa, ktorá uviedla, že žalovaný do cudzej nehnuteľnosti investoval v právnom postavení podnájomcu, pričom na účely podnájomnej zmluvy zo dňa 01.04.2010 si konkrétne podmienky týkajúce sa investícií (ich výšku, podmienky započítania podnájomom a pod.) dojednal výlučne s OFK Tovarníky ako nájomcom. Zdôraznila, že žalovaný nemal žiadny osobitný dôvod a preukázateľne ani vôľu, zakladať vo vzťahu k investíciám akýkoľvek ďalší vzťah aj so žalobcom ako prenajímateľom. O účelovosti argumentácie žalovaného svedčí tiež skutočnosť, že v čase, kedy mu to bolo na prospech, považoval za legitimovaného OFK Tovarníky ako nájomcu, avšak v momente, keď na účely súdneho sporu zistil, že ním svojvoľne určené investície sú ohrozené v dôsledku premlčania prostredníctvom právneho zástupcu prišiel so zavádzajúcimi tvrdeniami a prezentujú sa v pozícii „obete“. Žalobkyňa ďalej uviedla, že väčšia časť žalovaným vynaložených investícií sa týkala funkčného prispôsobenia šatní na pohostinstvo, pričom má vedomosť, že časť deklarovaných prác nebola žalovaným vôbec realizovaná. Možno teda konštatovať, že z rekonštrukčných prác má pre žalobkyňu na účely ďalšieho využitia zmysel len ich časť, pričom naopak si vykonané zmeny budú vyžadovať investície na strane žalobkyne, a to v záujme, aby priestory mohli byť ďalej využívané na pôvodne funkčne určený účel. V danom ohľade je preto tvrdenie žalovaného o ich zhodnotení zjavne pochybné. K riešeniu problému s neplatnosťou zmlúv pritom žalobkyňa pristúpila až potom, ako sa stala po odkúpení väčšinovým spoluvlastníckych podielov od bratov L. výlučným vlastníkom pozemkov a mohla vec riešiť bez účasti väčšinových spoluvlastníkov. V uvedenom nie je na strane žalobkyne žiadny iný osobitný zámer, ako to tvrdí žalovaný, resp. rozpor s dobrými mravmi. Sporná platnosť zmlúv je pritom „dedičstvom“ predchádzajúceho vedenia žalobkyne, s ktorým mal žalovaný paradoxne pozitívny vzťah.

8. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 zák.č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 CSP a § 380 ods. 1 CSP) a viazaný skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie (§ 383 CSP) prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku pri splnení si povinnosti upravenej v ustanovení § 219 ods. 3 CSP a po prejednaní veci dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je vecne správne a odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

9. Keďže odvolací súd dospel k tomu, že rozsudok súdu prvej inštancie je správny a veľmi podrobne odôvodnený, nepovažuje vo svojom rozhodnutí za nutné v súlade s ustanovením § 387 CSP opakovať tie isté dôvody, ktoré sú obsiahnuté v prvoinštančnom rozhodnutí, vrátane citácie právnych predpisov vzťahujúcich sa na tento prípad. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a konštatuje správnosť dôvodov, ktoré súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí uviedol. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie v tejto veci riadne zistil skutkový stav a jeho závery majú oporu vo vykonanom dokazovaní. Svoje rozhodnutie aj dostatočne odôvodnil a závery v ňom uvedené zrozumiteľne vysvetlil, preto nie je pravdivé tvrdenie žalobcu v tom, že napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie nie je dostatočné.

10. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie správne posúdil otázku platnosti nájomnej zmluvy zo dňa 10. 02. 2010 a tiež podnájomnej zmluvy zo dňa 01.04.2010. Je nepochybné, že písomnú nájomnú zmluvu zo dňa 10.02.2010 uzatvoril žalobca s OFK bez súhlasu ďalších spoluvlastníkov parciel. Bratia L. sa neplatnosti takto uzatvorenej nájomnej zmluvy nedomáhali. Súd prvej inštancie na pojednávaní konanom dňa 27.09. 2016 vypočul ako svedkov Ing. V. L. a S. L. a dospel k záveru, že

tejto nájomnej zmluve dali súhlas konkludentným spôsobom. Obaja svedkovia zhodne potvrdili, že mali vedomosť o uzatvorených zmluvách pričom ani obec ani futbalový klub nemali záujem nájomné platiť. Vec riešili osobne s futbalovým klubom, kde im bolo povedané, že nehnuteľnosti užíva futbalový klub, ktorý financie na nájomné nemá, tak to nechali s bratom tak, pričom mali výhodu, že nemuseli platiť dane z nehnuteľnosti. Taktiež im bolo písomne oznámené, že namiesto šatní bude pohostinstvo na čom sa dohodlo vedenie obce s futbalovým klubom.

11. Dohoda spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou je neformálnym právnym úkonom a nemusí byť písomná ani vtedy, pokiaľ sa týka nehnuteľnej veci. Môže byť uzatvorená ústne aj konkludentne. Nájomná zmluva podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka ku svojej platnosti nevyžaduje písomnú formu. Súd prvej inštancie správne postupoval, keď sa zaoberal tým, či spoluvlastníci nehnuteľností, ktorí neboli účastníci písomnej nájomnej zmluvy súhlasili s hospodárením so spoločnou vecou. V konaní bolo preukázané, že K.. V. L. a S. L. mali vedomosť o tom, že nehnuteľnosti boli prenajaté futbalovému klubu. Hoci nesporne mali záujem aby tento platil nájomné, potom čo im bolo vysvetlené, že futbalový klub na to finančné prostriedky nemá, s daným stavom súhlasili. Z tohto postoja spoluvlastníkov je možné vyvodiť ich konkludentný súhlas s nakladaním obce so spoločnou vecou a tiež s uzatvorením nájomnej zmluvy zo dňa 10.02.2010. Je preto možné prijať záver, že spoluvlastníci sa neformálnym právnym úkonom o spoločnom hospodárení s vecou konkludentne dohodli. Z uvedeného dôvodu nie je možné prijať záver, že nájomný vzťah bol dojednaný neplatne, a tým aj následná podnájomná zmluva je neplatným právnym úkonom. Rovnako ako súd prvej inštancie aj odvolací súd dospel k záveru, že posudzovaná nájomná zmluva zo dňa 10.02.2010 je platným právnym úkonom aj z hľadiska jej určitosti, pretože účastníkom zmluvy bolo nad všetky pochybnosti zrejme, čo je predmetom tejto nájomnej zmluvy.

12. Vo vzťahu k ďalšej námietke žalobcu v tom, že podnájomná zmluva zo dňa 10.02.2010 je neplatná aj sama o sebe z dôvodu, že OcZ žalobcu na 14. mimoriadnom zasadnutí, konanom dňa 12.03.2010 v rozpore s ust. § 7 ods. 1 vtedy platných Zásad hospodárenia neprejednávalo a neodsúhlasilo konkrétny návrh podnájomnej zmluvy, čo preukázateľne vyplýva aj z výpovede svedka K.. P. Y., ktorý na pojednávaní výslovne uviedol, že nemali k dispozícii žiadny konkrétny návrh zmluvy. Podnájomná zmluva zo dňa 01.04.2010 bola pritom vypracovaná až dodatočne, a to samotným žalovaným, ktorý podľa jeho vlastného uváženia skoncihoval aj jej zásadné zmluvné podmienky. Na uzatvorenie podnájomnej zmluvy nebol rovnako udelený súhlas vyraďovacej komisie, ktorý sa explicitne vyžadoval odvolací súd uvádza, že tieto námietky žalobcu nie sú dôvodné. Ako správne poukázal v dôvodoch rozhodnutia súd prvej inštancie OcZ na mimoriadnom zasadnutí Obce Tovarníky dňa 12.03.2010 zobralo na vedomie návrh OFK Tovarníky na odsúhlasenie uzatvorenia podnájomnej zmluvy a to za podmienok stanovených výborom OFK Tovarníky dňa 10.03.2010. Vzhľadom k obsahu uznesenia č. 35/2010 zo 04. mimoriadneho zasadnutia OcZ Obce Tovarníky potom treba vychádzať z toho, že ObZ dalo súhlas k uzatvoreniu podnájomnej zmluvy. Starosta obce potom mohol uzatvoriť nájomnú zmluvu s OFK, pretože táto bola prejednaná na ObZ a bol vyjadrený s ňou súhlas. Čo sa týka súhlasu vyraďovacej komisie, táto dať súhlas k nájomnej zmluvy nemohla, pretože v bci v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy zriadená nebola. V tejto súvislosti odvolací súd uvádza, že žalobcom predložené Zásady hospodárenia s majetkom obce a majetkom štátu zvereného obci Tovarníky nespájajú s nedodržaním postupu v ňom uvedeného absolútnu neplatnosť právnych úkonov urobených pri hospodárení s majetkom obce. Keďže v konaní nebol zistený ani rozpor v konaní obce so zákonom je treba vychádzať z toho, že podnájomná zmluva zo dňa 01.04. 2010 je aj z tohto pohľadu platným právnym úkonom.

13. Napokon súd prvej inštancie správne po právnej stránke posúdil aj dohodu o skončení nájmu a nájomnú zmluvu ako neplatné právne úkony pre rozpor s dobrými mravmi. Nepochybne účelom uzatvorenia týchto zmlúv bolo dosiahnuť skončenie podnájomného vzťahu so žalovaným. Tomu nasvedčuje uzatvorenie novej nájomnej zmluvy zo dňa 07.04.2016 medzi žalobcom a OFK za rovnakých podmienok. Takéto konanie žalobcu súd prvej inštancie správne posúdil ako konanie v rozpore dobrými mravmi, ktorým súd nemôže poskytnúť právnu ochranu. Navyše odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že zmenou osoby starostu v obci nemôže obec robiť také právne kroky, ktorými účelovo zmarí predchádzajúce právne úkony, čím vnáša do existujúcich právnych vzťahov neistotu, a vytvára priestor na ďalšie súdne spory. V tejto súvislosti odvolací súd iba okrajovo poukazuje na postoj žalobkyne v tomto konaní. Aj keď sa v tomto konaní nie sú predmetom investície žalovaného vynaložené v súvislosti s podnájomnou zmluvou, žalobkyňa tieto investície v zásade namietala ako pre obec nepotrebné, urobené bez jej súhlasu. Navyše upozornila aj na to, že takýto prípadný nárok žalovaného by bol premlčaný. Ak by potom v súdnom konaní dosiahla vypratanie nehnuteľnosti v dôsledku podľa jej tvrdenia absolútnej neplatnej nájomnej zmluvy, pričom dôvody neplatnosti zmluvy, na ktoré sa odvoláva sama spôsobila, je z jej vyjadrení zrejme ďalší postoj k nároku žalovaného. Posudzujú vec zo všetkých uvedených hľadísk

s ohľadom aj na spravodlivosť súdneho rozhodnutia odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

14. Z vyššie uvedeného potom vyplýva, že žalovaný neužíva sporné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, užíva ich na základe platnej podnájomnej zmluvy, preto žaloba o vypratanie nehnuteľností nie je dôvodne podaná.

15. Odvolací súd v zmysle ustanovenia § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol tak, že žalovanému, ktorý bol v odvolacom konaní úspešný, priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

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

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné 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.

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).

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