

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 12C/43/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7819201963
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Antónia Svičinová
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2021:7819201963.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava sudkyňou JUDr. Antóniou Svičinovou v spore žalobcu: E. H.Z., S.L.. XX.XX.XXXX, M. Q. XX, XXX XX, zast. JUDr. Jurajom Lukáčom, advokátom so sídlom Námestie sv. Egídia 11/6, 058 01 Poprad, proti žalovanej: O. Š., S.. XX.XX.XXXX, M. C. XX, XXX XX R., zast. JUDr. Máriou Ďurajovou, advokátkou so sídlom Námestie 1. mája 11, 048 01 Rožňava, o určenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

I. Žalobu zamieťa.

II. Žalovanej priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške týchto trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Štát nemá nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 09.07.2019 domáhal určenia, že odstúpenie od nájomnej zmluvy uzavretej dňa 04.01.2002, vykonané podaním označeným ako „Odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 04.01.2002“ zo dňa 18.06.2018, doručené dňa 27.06.2018, je absolútne neplatným právnym úkonom. Zároveň si uplatnil právo na náhradu trov konania.

2. Žalobu odôvodnil tým, že dňa 04.01.2002 bola medzi žalovanou ako prenajímateľkou a žalobcom ako nájomcom uzavretá nájomná zmluva, ktorej predmetom bol nájom pozemkov, v kat. území M., nachádzajúcich sa na parcelách C-KN č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X L. XXXX. Nájomná zmluva bola dojednaná podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, pričom samotnú prípravu zmluvy a jej koncipovanie zabezpečovala plne a výlučne žalovaná ako prenajímateľka. Žalovaná ako prenajímateľka sa touto zmluvou zaviazala prenechať žalobcovi ako nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie a žalobca ako nájomca sa zaviazal platiť nájomné vo výške 20.000,- Sk (663,88 EUR) ročne v dvoch rovnakých splátkach. Dĺžka nájmu bola dohodnutá zmluvnými stranami na dobu určitú, a to do konca roka 2020, t. j. 31.12.2020. Zmluvné strany si dohodli ako účel nájmu: vlastný účel nájomcu v oblasti podnikania - usporadúvanie športových podujatí (motocyklových pretekov). Od začiatku zmluvného vzťahu si žalobca riadne plnil všetky svoje, ako zmluvné, tak aj zákonné povinnosti vo vzťahu k žalovanej ako prenajímateľke, tzn. uhradil riadne a včas nájomné a užíval pozemky na účel dohodnutý v zmluve, t. j. činnosti súvisiace s realizáciou a výkonom športových motocyklových podujatí. Dňa 14.04.2018 došlo zo strany žalovanej ako prenajímateľky k svojvoľnému a bezdôvodnému uzamknutiu vstupnej brány na jedinej prístupovej ceste k prenajatým pozemkom. Uzamknutie fyzicky zrealizoval manžel prenajímateľky. Brána na prístupovej ceste sa nachádza za mostom cez rieku V. v smere od štátnej cesty k prenajatým pozemkom, ktorý je jediným vhodným miestom prechodu tejto rieky v danej lokalite, a teda aj jediným účelným a hospodárnym

prístupom na predmet nájmu. Prenajímateľka až následne podaním datovaným dňom 17.05.2018 písomne ozrejmila nájomcovi dôvod zamedzenia prístupu na predmet nájmu, a to uskladnenie betónových stĺpov na údajne prenajatých pozemkoch, ktoré navyše bezdôvodne označila za nelegálnu skládku. Nájomca v reakcii na vzniknutú situáciu podaním označeným ako „Odstránenie nedovolennej skládky, znovu žiadame - ODPOVEĎ“ zo dňa 31.05.2018 oznámil prenájomateľke, že betónové stĺpy boli uložené na pozemok dočasne a v žiadnom prípade nejde o skládku a toľž nie o skládku, s ktorou by bolo možné spojiť adjektívum nedovolená. Ďalej konštatoval, že jej podanie zo dňa 17.05.2018 považuje za nedôvodné a v ňom uvedenú argumentáciu za neopodstatnenú a vyzval prenájomateľku k upusteniu v nedovolenom a nezákonnom bránení užívania predmetu nájmu, s ktorým vzniká nájomcovi právo na neplatenie nájmu podľa ust. § 673 OZ, ako aj právo domáhať sa náhrady škody v podobe skutočnej škody a toho, čo nájomcovi, teda poškodenému ušlo (ušlého zisku). Podaním označeným ako „Odstránenie nedovolennej skládky - predžalobná výzva - vyjadrenie“ zo dňa 18.06.2018, ktorého prílohou bolo Odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 04.01.2002, datované dňom 18.06.2018, doručené právnomu zástupcovi dňa 27.06.2018, žalovaná ako prenájomateľka odstúpila od nájomnej zmluvy. Ako dôvody pre odstúpenie od zmluvy prenájomateľka uviedla: a) Porušenie nájomnej zmluvy podstatným spôsobom, a to tak, že nájomca neoznámil prenájomateľovi podstatnú zmenu na strane nájomcu - ukončenie podnikania, ku ktorému sa viaže účel nájmu, b) Naplnenie článku XII. bodu 2 písm. b) zmluvy, ktorý upravuje jeden zo zmluvných dôvodov pre odstúpenie od zmluvy, konaním nájomcu, ktorý v rozpore so zmluvou nenakladal s prenajatými pozemkami so starostlivosťou riadneho hospodára, kedy v rozpore s dojednaným účelom zmluvy uskladnil nebezpečný materiál - vyradené železobetónové stĺpy na prenajatom pozemku, c) Naplnenie ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka, kedy napriek písomnej výstrahe prenájomateľa zo dňa 17.05.2018 o okamžité odstránenie nelegálnej skládky na prenajatých pozemkoch v k. ú. M., nájomca užíva vec takým spôsobom, že prenájomateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Nájomca podaním označeným ako „Odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 04.01.2002 - ODPOVEĎ“ zo dňa 31.07.2018 cestou svojho právneho zástupcu oznámil prenájomateľke, že odstúpenie od nájomnej zmluvy datované dňom 18.06.2018 a doručené dňa 27.06.2018 považuje za absolútne neplatný právny úkon. Tento jej právny úkon, okrem nulitného právneho účinku na trvanie nájomného vzťahu založeného medzi prenájomateľkou a nájomcom, zakladá v zmysle ust. § 42 Občianskeho zákonníka zodpovednosť prenájomateľky za všetku škodu, ktorá nájomcovi týmto konaním vznikla. Nájomca upozornil prenájomateľku, že z jeho strany nedošlo k naplneniu žiadnych zákonných a ani zmluvne kontrahovaných dôvodov pre odstúpenie od zmluvy. Naopak, prenájomateľka nedovoleným bránením užívania predmetu nájmu porušuje svoje jednak zmluvné, ako aj zákonné povinnosti. Zo strany žalovanej ešte pred doručením odstúpenia od zmluvy bol zamedzený prístup na pozemky, ktoré sú predmetom nájmu, a to uzamknutím prístupovej brány na jedinej vhodnej komunikácii vedúcej k pozemkom, pričom tento nelegálny stav trvá. Prenajímateľka napriek písomným podaniam zo strany nájomcu, v ktorej ju opakovane vyzýval na upustenie od protiprávneho konania, ktoré je nepochybne v rozpore so zákonom, do spísania tejto žaloby neumožnila opätovne nájomcovi pokojne užívať predmet nájmu - prenajaté pozemky spôsobom určeným v zmluve a podľa zákona, pričom nič nenasvedčuje tomu, že by tak hodlala v najbližšom čase urobiť. V danej veci nie je možné, aby sa nájomca domáhal ochrany svojho práva iným spôsobom len podaním určovacej žaloby týkajúcej sa neplatnosti právneho úkonu na súd, pričom rozhodnutie súdu je v danom spore spôsobilé z hľadiska občianskoprávnej prevencie zamedziť ďalším sporom medzi sporovými stranami. Žalobca sa touto žalobou domáha, aby súd určil, že odstúpenie od zmluvy realizované prenájomateľkou podaním zo dňa 18.06.2018, doručeným dňa 27.06.2018, je neplatným právnym úkonom, keďže má za to, že je absolútne neplatným právnym úkonom, ktorý okrem nulitného právneho účinku na trvanie nájomného vzťahu vyplývajúceho z Nájomnej zmluvy zo dňa 04.01.2002 zakladá v zmysle ust. § 42 Občianskeho zákonníka zodpovednosť za škodu, ktorá nájomcovi takýmto konaním vzniká. Dôvody tvrdené žalovanou ako prenájomateľkou, ktoré ju viedli k odstúpeniu od zmluvy uvedené v podaní označenom ako „Odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 04.01.2002“ datované dňom 18.06.2018, doručené právnomu zástupcovi nájomcu dňa 27.06.2018 (ďalej len „odstúpenie od zmluvy“), nemajú oporu ani v zmluve a dokonca ani v zákone. V danej veci absentujú ako materiálne, tak aj formálne, predpoklady pre platné odstúpenie od zmluvy, a to z nasledovných dôvodov: Ad a) Porušenie nájomnej zmluvy podstatným spôsobom, a to tak, že nájomca neoznámil prenájomateľovi podstatnú zmenu na strane nájomcu - ukončenie podnikania, ku ktorému sa viaže účel nájmu. V prvom rade je potrebné uviesť, že zmluva neobsahuje v žiadnom svojom článku, dokonca ani v článku XII. upravujúcom zmluvné dôvody pre odstúpenie od nájomnej zmluvy, úpravu toho, čo je podstatné porušenie zmluvy, resp. zmluvných povinností, a čo možno považovať za menej podstatné porušenie zmluvy, resp. zmluvných povinností a aké prípadné konzekvencie sú s nimi spojené. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť, tvrdenie žalovanej ako prenájomateľky v odstúpení

od zmluvy, že žalobca ako nájomca neoznámil jej ako prenajímateľke „podstatnú zmenu“ na strane nájomcu - ukončenie podnikania, ku ktorému sa viaže účel nájmu, je účelovým tvrdením žalovanej. Vzťah medzi žalobcom a žalovanou založený zmluvou je občianskoprávnym vzťahom, a to aj napriek skutočnosti, že na jednej strane vystupuje podnikateľ. V danom vzťahu totiž nejde o vzťah medzi dvoma podnikateľmi, kde by predmet zmluvy, resp. povaha činností, v rámci plnení podľa zmluvy, boli predmetom podnikateľskej činnosti oboch zmluvných strán, keďže na strane žalovanej ako prenajímateľky absentujú oba základné obligatórne znaky obchodného záväzkoprávneho vzťahu, a to povaha subjektu a povaha činnosti. Zmluvný vzťah založený zmluvou medzi žalobcom a žalovanou nie je relatívnym obchodným záväzkovým vzťahom, nie je ani absolútnym obchodným záväzkovým vzťahom a keďže zmluvné strany si osobitne nedohodli aplikáciu Obchodného zákonníka pre ich záväzkový vzťah, tento sa nespravuje Obchodným zákonníkom, ktorý rozlišuje podstatné porušenie zmluvnej povinnosti a menej podstatné porušenie zmluvnej povinnosti, ale Občianskym zákonníkom, ktorý takéto delenie porušenia zmluvných povinností nepozná, a teda neupravuje. Z uvedeného vyplýva, že skutonosť, či žalobca ukončil, alebo neukončil podnikateľskú činnosť, je z hľadiska zmluvných, ako aj zákonných dôvodov pre platné odstúpenie od zmluvy irelevantné, keďže absentuje, jednak ako zmluvný dôvod odstúpenia od zmluvy, ako aj zákonný, ktorý by bol upravený v Občianskom zákonníku. V tomto smere je potrebné uviesť, že právna teória rozlišuje osoby fyzické (ľudské bytosti), ktorých spôsobilosť mať práva a povinnosti (právna subjektivita) vzniká narodením a zaniká smrťou a osoby právnické, ako umelé konštrukcie (napr. obchodné spoločnosti), ktorých spôsob založenia, vzniku, fungovania, zrušenia a zániku upravuje zákon. Fyzické osoby - podnikateľov nemožno považovať za ďalšiu kategóriu v tomto systéme, právnym poriadkom uznaných právnických osôb, keď hoci ide o osoby fyzické, ktoré sú zároveň podnikateľmi, čo sa týka ich subjektivity, vždy ide o jeden subjekt práva - fyzickú osobu. Začatím výkonu podnikania a ani vydaním osvedčenia o živnostenskom oprávnení nevzniká v prípade fyzických osôb nový subjekt, ktorý by bol odlišný od fyzickej osoby živnostníka, a ktorému by ako subjektu so samostatnou právnou subjektivitou, vznikali práva a povinnosti nezávisle od práv a povinností danej fyzickej osoby - nepodnikateľa (porovnaj uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/116/2015 zo dňa 28.10.2015). Preto, ak zmluvu pripravovala a koncipovala žalovaná ako prenajímateľka (konkrétne jej manžel pán Š.), kde subjekt nájomcu označila ako: IGLI-AGRO, sídlo 048 01 Rožňava, ul. Cyrila a Metoda 4, IČO:, konateľ spoločnosti: E. H., pričom uzavretiu zmluvy predchádzali rokovania o uzavretí zmluvy, nemožno vadné označenie subjektu nájomcu pričítať na ťarchu žalobcu ako nájomcu. Navyše vadné (nesprávne alebo neúplné) označenie účastníka zmluvy nepostihuje právny úkon ani neplatnosťou v prípade, ak za pomoci výkladu právneho úkonu (ust. § 35 Občianskeho zákonníka) s použitím skutkových okolností, za ktorých bol samotný právny úkon realizovaný, umožňuje zistiť, kto bol účastníkom zmluvy. V danom prípade je nepochybné, že zmluva bola uzavretá medzi žalovanou ako prenajímateľkou a žalobcom pánom E. H., S.. XX.XX.XXXX, u ktorého došlo medzičasom k zmene adresy bydliska (C. L. G. L. X. X, XXX XX R. S. L. Q. XX, XXX XX Q.). Úvahy žalovanej vyjadrené v jej podaniach adresovaných žalobcovi o pochybnostiach o zastúpení osoby žalobcu, resp. ohľadne špecifikácie osoby splnomocniteľa, sú len zbytočnými právnymi dišputami, ktoré neriešia podstatu tejto právnej veci. Vo vzťahu k argumentácii žalovanej v odstúpení od zmluvy o tom, že zánikom živnostenského oprávnenia číslo 808-2116 žalobcu dňa 14.01.2015 zaniklo aj jeho oprávnenie ako podnikateľa vo vzťahu k účelu nájmu dohodnutého v zmluve, žalobca udáva, že toto jej tvrdenie je účelové a opätovne len potvrdzuje a zdôrazňuje existenciu vopred pripraveného postupu a stratégie zo strany žalovanej pre skončenie platného nájomného vzťahu založeného zmluvou. V rámci zapísaných živností v predmete podnikania, ktoré mal žalobca uvedené v živnostenskom liste č. 808-2116, kde bol zapísaný ako fyzická osoba oprávnená podnikateľ pod obchodným menom Igor LIPTÁK IGLI AUTO s IČO-om: 10750550 a sídlom Cyrila a Metoda 4, 048 01 Rožňava, ani jedna zo živností nespĺňala znaky voľnej živnosti, na základe ktorej by bolo možné usporadúvať športové podujatia (toho času v rámci zoznamu odporúčaných označení najčastejšie používaných voľných živností a ich obsahového vymedzenia zverejneného Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, by to bolo buď prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu - činnosť: prevádzkovanie športových zariadení - pretekárskych dráh alebo organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí - činnosť: organizácia športových akcií a podujatí). Uvedené však žalovanej ako prenajímateľke nebránilo od roku 2002 prijímať nájomné od žalobcu ako nájomcu bez akýchkoľvek pochybností o užívaní predmetu nájmu - pozemkov prenajatých na usporadúvanie športových podujatí. Zlom v jej prístupe a hodnotení účelu nájmu nastal až v momente, kedy žalobca v rámci realizácie svojho dočasného projektu - vytvorenia ďalších umelých prekážok s cieľom zatriktívniť podmienky pre motocyklistov jazdiacich na motokrosovej trati, priviezol k prenajatým pozemkom železobetónové stĺpy, použitím ktorých chcel tieto prekážky vytvoriť. Samozrejme, žalobca uvedomujúc

si svoje zmluvné povinnosti, by po ukončení doby nájmu umelé prekážky odstránil tak, aby bol schopný po skončení nájomného vzťahu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal.

Ad b) Naplnenie článku XII. bodu 2 písm. b) zmluvy, ktorý upravuje jeden zo zmluvných dôvodov pre odstúpenie od zmluvy, konaním nájomcu, ktorý v rozpore so zmluvou nenakladal s prenajatými pozemkami so starostlivosťou riadneho hospodára, kedy v rozpore s dojednaným účelom zmluvy uskladnil nebezpečný materiál - vyradené železobetónové stĺpy na prenajatom pozemku. Definíciu slovného spojenia „so starostlivosťou riadneho hospodára“, na ktoré odkazuje zmluva v článku II. bod 4, resp. článok XII. bodu 2 písm. b) zmluvy upravovalo vládne nariadenie č. 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku, ktoré bolo účinné do 31.12.2003. Podľa ust. § 2 cit. nariadenia, pod pojmom starostlivosť riadneho hospodára podľa osobitného predpisu sa rozumie, pri nájme poľnohospodárskych pozemkov súhrn práv a povinností nájomcu k pozemku ustanovených osobitným predpisom, ako aj ďalšie práva a povinnosti k predmetu nájmu, najmä udržiavať predmet nájmu v riadnom užívateľnom stave alebo v takom stave, aký bol dohodnutý, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu a pritom dbať, aby nedošlo najmä k jeho poškodeniu, strate, zneužitiu, zmenšeniu, zníženiu produkčnej schopnosti alebo jeho mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany životného prostredia, pri nájme lesných pozemkov, súhrn práv a povinností nájomcu ustanovených osobitným predpisom, povinnosť nájomcu oznámiť trvanie nájmu k pozemku vlastníkovi, katastru nehnuteľností, miestne príslušnému daňovému úradu a obci, ktorá vykonáva správu dane; ak ide o nájom dohodnutý na dobu dlhšiu ako päť rokov alebo na dobu neurčitú, povinnosť zaslať oznámenie o nájme katastru nehnuteľností má prenajímateľ. Od 01.01.2004 je platný a účinný zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorý zrušil nariadenie vlády SR č. 208/1994 Z. z., pričom tento citovaný zákon sa podľa ust. § 24 ods. 1 vzťahuje aj na právne vzťahy ako aj nároky vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona. Vo vzťahu k vyššie citovanému vymedzeniu starostlivosti riadneho hospodára má žalobca za to, že tento pojem nie je možné aplikovať na nájomný vzťah založený medzi žalovanou ako prenajímateľkou a žalobcom ako nájomcom, keďže základným predpokladom pre aplikáciu nariadenia č. 208/1994 Z. z. a zákona č. 504/2003 Z. z. je nájom pozemku na poľnohospodárske účely. V prípade uzavretej zmluvy už počas rokovaní medzi zmluvnými stranami muselo byť žalovanej ako prenajímateľke viac ako zrejmé, že žalobca neplánuje vykonávať na pozemkoch poľnohospodársku výrobu, prípadne poľnohospodárske činnosti, keďže hlavným účelom nájmu bolo usporadúvanie športových podujatí v oblasti motokrosu. Žalovanej ako prenajímateľke z účelu nájmu pozemkov muselo rovnako byť zrejmé, že prenajaté pozemky sa budú musieť fyzicky a mechanicky upravovať a prispôbovať organizácii športových podujatí, čo nepriamo potvrdzuje aj článok VI. bod 1 zmluvy, kde je uvedené, že akékoľvek opravy, úpravy terénu po dohode s majiteľom, užívateľ vykoná na vlastné náklady. K žalovanou uvádzanému dôvodu, pre ktorý má za to, že žalobca nenakladá s pozemkami so starostlivosťou riadneho hospodára, a to údajnému uskladneniu nebezpečného materiálu - vyradených železobetónových elektrických stĺpov na prenajatých pozemkoch žalobca uvádza, že v zmysle článku II. predmetnej nájomnej zmluvy boli nájomcovi prenajaté pozemky v kat. území M., nachádzajúcich sa na parcelách C-KN č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X L. XXXX. Avšak na týchto pozemkoch neboli nikdy takéto predmety uskladnené, pretože predmetné stĺpy boli zložené na parcele C-KN č. XXXX kat. územia M.S., ktorý je síce vo vlastníctve žalovanej, ale nie je predmetom nájomného vzťahu založeného zmluvou. Z uvedeného dôvodu nie je možné uloženie stĺpov považovať za porušenie podmienok zmluvy a dokonca ani kvalifikovať takéto konanie na pozemku, ktorý nie je predmetom nájmu, ako nenakladanie s pozemkom so starostlivosťou riadneho hospodára, ak by sme pripustili aplikáciu daného pojmu, čo je, ako bolo uvedené vyššie, v rozpore so zákonom. Žalobca navyše dodáva, že v čase dočasného uskladnenia stĺpov ich nepovažoval za odpad, keďže tieto kúpil ako tovar v rámci svojich podnikateľských aktivít, s cieľom realizácie dočasného projektu zameraného na zatraktívnenie podmienok na motokrosovej trati, ktorá sa nachádza na prenajatých pozemkoch. Z uvedeného je preto zrejmé, že nie je naplnený ani tento zmluvný dôvod pre odstúpenie od zmluvy, keďže dôvodom pre odstúpenie nemôže byť činnosť nájomcu na iných ako prenajatých pozemkoch. Ad c) Naplnenie ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka, kedy napriek písomnej výstraha prenajímateľa zo dňa 17.05.2018 o okamžité odstránenie nelegálnej skládky na prenajatých pozemkoch v k. ú. M., nájomca užíva vec takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Prenajímateľka v odstúpení od zmluvy vymedzila ako ďalší dôvod pre odstúpenie od zmluvy porušenie ustanovenia § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Vo vzťahu k prenajímateľkou tvrdenému naplneniu ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka žalobca uvádza, že uvedené ustanovenie upravuje zákonný dôvod pre odstúpenie od nájomnej zmluvy, ktoré v danej veci táto spája s užívaním veci nájomcom takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo

aspoň hrozí značná škoda. Naplnenie zákonného dôvodu pre odstúpenie prenajímateľa od nájomnej zmluvy vidí prenajímateľka v údajnom vytvorení nelegálnej skládky na prenajatých pozemkoch v kat. území M., kedy má prenajímateľka za to, že jej titulom uvedené vzniká škoda, resp. hrozí značná škoda. Úvodom je potrebné konštatovať, že nie je naplnená materiálna stránka dôvodu pre odstúpenie od zmluvy podľa ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka, tzn. nájomca v žiadnom prípade neužíva prenajaté nehnuteľnosti, pozemky na parcelách C-KN č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X L. XXXX kat. územia M. spôsobom, ktorý uvádza prenajímateľka. Žalobca ako nájomca nikdy neužíval prenajaté pozemky v rozpore s účelom nájomnej zmluvy a vedome ani spôsobom, ktorý by odporoval zákonu. Pravdou je, že niekedy v roku 2017 k prenajatým pozemkom dovezol betónové elektrické stĺpy, ktoré zakúpil ako tovar v rámci svojej podnikateľskej činnosti. Účelom ich dovezenia bola realizácia dočasného projektu - vytvorenia umelých prekážok na motokrosovej dráhe, ktorého cieľom bolo zatriktívniť podmienky pre motocyklistov jazdiacich na motokrosovej dráhe. Žalobca nikdy nekonal v úmysle poškodiť životné prostredie, nie to ešte vytvárať nelegálnu skládku. Predmetné betónové stĺpy však neboli umiestnené na prenajatých pozemkoch ako účelovo, pre naplnenie tohto zákonného odvolacieho dôvodu, tvrdí prenajímateľka, ale boli dočasne zložené na parcele C-KN č. XXXX kat. územia M., teda nie na predmete nájmu, ale na susednom pozemku. Pre úplnosť je potrebné uviesť, že vlastníčkou tohto pozemku je žalovaná, avšak skutočnosť, že tento pozemok nie je predmetom nájmu, je zrejмый, a to jednak zo zmluvy konkrétne z čl. II, kde je vymedzený predmet nájmu, ako aj porovnaním katastrálnej mapy s ortofotomapou, kde je zrejмый, že prenajaté pozemky, na ktorých je motokrosová trať síce susedia s daným pozemkom, avšak nejedná sa o pozemok, ktorý bol prenajatý. Uvedenú skutočnosť potvrdzuje aj rozhodnutie o priestupku Okresného úradu Rožňava, Odboru starostlivosti o životné prostredie číslo OU-RV-OSZP-2019/000823-01 zo dňa 25.01.2019, kde vo výrokovvej časti správny orgán na úseku ochrany životného prostredia konštatuje, že priestupca, teda žalobca na parcele KN-C XXXX v katastrálnom území obce M. nezákonne uložil približne 160 kusov vyradených elektrických betónových stĺpov. Z vyššie uvedeného, preto vyplýva, že zo strany nájomcu nemohlo prísť k naplneniu prenajímateľkou vymedzeného zákonného dôvodu pre odstúpenie od zmluvy, keďže „nelegálna“ skládka nebola na prenajatých pozemkoch, ale na pozemku susediacom s pozemkami, ktoré sú predmetom nájmu. Vo vzťahu k splneniu formálnych predpokladov pre aplikáciu zákonného dôvodu odstúpenia od nájomnej zmluvy podľa ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka je nevyhnutnou podmienkou realizácia písomnej výstrahy zo strany prenajímateľa, ktorú tento adresuje nájomcovi, v rámci ktorej by mal prenajímateľ vytknúť spôsob užívania pozemku, ktorý je spôsobilý privodiť prenajímateľovi vznik škody alebo zapríčiniť hrozbu značnej škody. Podanie prenajímateľky označené ako „Odstránenie nedovolennej skládky, znovu žiadame“ zo dňa 17.05.2018, nemá zákonom predpísané obligatórne náležitosti. V tomto podaní absentuje, jednak presná špecifikácia miesta uloženia betónových stĺpov, keďže ako bolo uvedené vyššie, tieto sa nenachádzali na prenajatých pozemkoch, ako aj opis, resp. vymedzenie vzniku škody alebo hrozby značnej škody a príčinnej súvislosti medzi konaním nájomcu a vzniknutou škodou. Dané písomné podanie preto nemožno považovať za riadne vykonanú písomnú výstrahu nájomcovi, ktorá by odôvodňovala následne odstúpenie od zmluvy v prípade existencie zákonného dôvodu podľa ust. § 679 ods. 3.

3. Žalobca má v tomto spore za to, že je potrebné, aby boli do skončenia sporového konania neodkladne upravené pomery medzi žalobcom a žalovanou vzhľadom na vzniknutú situáciu, kedy žalovaná svojvoľne a bez právneho dôvodu zamedzila prístup žalobcovi k predmetu nájmu, ktorý tento nemôže pokojne užívať, hoci si plní svoje zmluvné povinnosti, t. j. riadne a včas uhrádza nájomné za užívanie prenajatých pozemkov, ktoré neužíva. Týmto bezdôvodným konaním žalovanej vzniká žalobcovi škoda, keďže nemôže na prenajatých pozemkoch vykonávať činnosti súvisiace s organizáciou motokrosových pretekov, ako napr. príprava jazdcov formou tréningov, organizovanie športových podujatí a pod. Rozsah tejto škody každým dňom, kedy je zamedzený prístup žalobcu na predmet nájmu, narastá. Berúc do úvahy priemernú dĺžku občianskoprávneho konania na Slovensku, ktorá za rok 2017 predstavovala 20,8 mesiaca a skutočnosť, že doba nájmu bola v zmluve dohodnutá do 31.12.2020, je na strane žalobcu daná dôvodná obava, že dôjde k zhoršeniu jeho právnej pozície v súvislosti s postupom žalovanej, pretože je daná obava, že spor o neplatnosť právneho úkonu odstúpenia od nájomnej zmluvy nebude do skončenia doby nájmu právoplatne vyriešený v sporovom konaní, vzhľadom na to, že je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, ktorý bol založený zmluvou. Vyššie uvedené skutočnosti dávajú opodstatnenie potrebe neodkladnej úpravy pomerov medzi sporovými stranami. Uložením povinnosti žalovanej určenej v petite neodkladného opatrenia dôjde k efektívnej ochrane práv žalobcu, pričom nariadenie neodkladného opatrenia nezasiahne do práv žalovanej neprimeraným spôsobom ani nad nevyhnutný rozsah. Preto žalobca navrhuje, aby súd nariadil podľa ust. § 325

ods. 2 písm. d) CSP neodkladné opatrenie: Žalovaná je povinná umožniť prístup, príjazd, vstup a pokojné užívanie pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu v súlade s podmienkami nájomného vzťahu založeného nájomnou zmluvou uzavretou dňa 04.01.2002 medzi žalobcom ako nájomcom a žalovanou ako prenajímateľkou, a zároveň zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bolo spôsobilé rušiť žalobcu ako nájomcu v užívaní predmetu nájmu, a to až do právoplatného skončenia sporu o určenie neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy.

4. Okresný súd Rožňava uznesením č.k. 12C/43/2019-44 zo dňa 08.08.2019 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol z dôvodu, žalobca zrejme nikdy nemal oprávnenie na podnikateľskú činnosť súvisiacu s prevádzkovaním motokrosovej dráhy (toto oprávnenie žiadnym spôsobom nepreukázal), nikdy reálne nevykonával činnosť samostatne hospodáriaceho roľníka a predmetné nehnuteľnosti neužíva od apríla 2018, t.j. už viac ako rok, súd bol toho názoru, že v tomto prípade chýba prvok naliehavosti a nevyhnutnosti potrebný pre nariadenie neodkladného opatrenia. Ak by aj žalobca mal oprávnenie na prevádzkovanie motokrosovej dráhy, nepredložil žiadne dôkazy o tom, že by mu neprevádzkovaním dráhy z dôvodu, že žalovaná uzamkla prístupovú bránu, vznikla nejaká škoda zrušením naplánovaných tréningov či súťaží. Taktiež žalobca nepredložil žiadne potvrdenie o tom, že žalovanej aj naďalej vypláca nájomné napriek tomu, že predmetné nehnuteľnosti nemôže užívať. Žalobca nepreukázal potrebu naliehavej úpravy pomerov, a preto súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

5. Voči predmetnému uzneseniu podal žalobca v zákonnej lehote odvolanie, ktorému zo strany Krajského súdu v Košiciach nebolo vyhovené a uznesením č.k. 3Co/224/2019-120 zo dňa 16.12.2019, bolo napadnuté uznesenie okresného súdu potvrdené.

6. Žalovaná vo svojom vyjadrení doručenom tunajšiemu súdu dňa 18.02.2020 uviedla, že navrhuje, aby súd žalobu zamietol a priznal žalovanej náhradu trov konania. Žalobca podanou žalobou nepreukázal existenciu naliehavého právneho záujmu. Žalobca na požadovanom určení nemá a ani nemôže mať kvalifikovaný naliehavý právny záujem. Žalobca tak, ako je označený v nájomnej zmluve zo dňa 04.01.2002, takýto subjekt neexistuje s označením IGLI - AGRO, sídlo 048 01 Rožňava, ul. Cyrila a Metoda 4, IČO neuvedené, konateľ spoločnosti E. H., t.j. IGLI - AGRO zrejme neexistoval, ale nie je zmluva neplatná z dôvodu nepresnosti v označení účastníkov zmluvy. Aj preto žalovaná platne odstúpila od tejto zmluvy. Zmluvu nevyhotovovala žalovaná, ako to podsúva súdu žalobca, naopak postavenie žalovanej, slabšej strany - starobnej dôchodkyne vlastniacej nehnuteľnosti, o ktoré mal eminentný záujem žalobca, ťažko ovládajúcej slovenský jazyk, bez počítača, bolo zjavne zneužitie, obsah zmluvy koncipoval výlučne žalobca, čo len potvrdzuje aj jeho procesná obrana. Ani dnes, ani z podaného návrhu, ani z podaného odvolania, žalobca nevymedzil rozsah svojho oprávnenia, ktorý vyvodzuje zo zmluvy o nájme zo dňa 04.01.2002. Žalobca účelovo bagatelizuje predmet nájmu - zmluva v čl. III ods. 1, kde sa deklaruje, že predmet nájmu sa nájomcovi prenecháva v stave spôsobilom na podnikanie - usporadúvanie športových podujatí (motocyklových pretekov), teda na podnikateľské účely. Je zrejme, že žalobca ako je možné zistiť z dostupne verejných zdrojov, nikdy nemal podnikateľské oprávnenie na takýto predmet činnosti, čo vzbudzuje pochybnosti o sledovanom účelovom úmysle žalobcu naložiť s pozemkami žalovanej. To len potvrdzuje aj samotné vyjadrenie žalobcu v žalobe, že označenie IGLI - AGRO použil v zmluve so zámerom odlíšiť predmet podnikania od svojich ostatných podnikateľských činností a aktivít. Účel nájmu tak, ako bol dojednaný, žalobca zjavne vykonával v rozpore s právnymi predpismi o výkone podnikania, pretože žiadnu činnosť na účely podnikania opísanú v predmete zmluvy nemal registrovanú podľa predpisov SR aj s dôsledkami na daňové predpisy a navyše zistené skutočnosti vyplývajúce z ďalšieho listinného dôkazu - osvedčenia o registrácii žalobcu ako SHR zakladajú konanie žalobcu v rozpore s právnymi predpismi. Žalobca predložil v mimosúdnom konaní žalovanej osvedčenie vydané mestským úradom Rožňava č. 1715/2002 zo dňa 23.09.2002, pod menom E. H., L. M. R., G. L. X. X, so sídlom podnikania M. Č.. XXXX/X,X,X, XXXX/X, časť pozem. XXXX zap. na LV XXXX, ako súkromne hospodáriaci roľník na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalobkyne na účely rastlinnej, živočíšnej a lesnej výroby. Osvedčenie mesta bolo navyše vydané 8 mesiacov po uzavretí nájomnej zmluvy. Nad rámec nájomnej zmluvy, ktorá bola účelovo špecifikovaná (organizovanie motocyklových pretekov) žalovaná týmto dokladom zistila, že žalobca nehnuteľnosti podľa nájomnej zmluvy zo dňa 04.01.2002 s prísne viazaným účelom, nájomca zneužil aj na iné účely podnikania, a to aj v činnosti podnikania súkromne hospodáriaceho roľníka. Žalovaná nikdy nemala vedomosť a nikdy nebol žiadaný od nej súhlas k tomu, aby na jej pozemkoch žalobca podnikal aj v rámci osvedčenia SHR, čo je ďalším dôvodom zakladajúcim konanie žalobcu v rozpore s právnymi predpismi. Ďalšou skutočnosťou, ktorá

ovplyvnila postup žalovanej odstúpiť od zmluvy, bola skutočnosť, že na jej nehnuteľnostiach navyše bez jej vedomia a súhlasu, žalobca protiprávne uskladnil nelegálny odpad. Žalovaná nielenže odstúpila od zmluvy, ale vec nelegálneho uskladnenia odpadu žalobcom na jej pozemkoch riešil aj správny orgán - okresný úrad odbor životného prostredia Rožňava. Práve týmto správnym orgánom bolo rozhodnuté sp.zn. OU-RV-OSZP-2019/000823-01 zo dňa 25.01.2019 tak, že žalobca je vinným z priestupku podľa ust. § 115 ods. 1 písm. a) zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch tým, že nakladal v rozpore s ust. § 12 ods. 6 zákona o odpadoch s iným ako komunálnym odpadom na pozemku žalovanej parc. č. KN - C XXXX k.ú. M., ak nezákonne uložil približne 160 kusov vyradených elektrikárskych železobetónových stĺpov, čo je približne 192 ton stavebného odpadu zaradeného pod katalógovým číslom 170101 vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje katalóg odpadov. Zo spáchania priestupku bola žalobcovi uložená pokuta v sume 100,00 eur. Z rozhodnutia vyplynulo, že hodnota na likvidáciu takého množstva odpadu bola vyčíslená na 1.275,00 eur bez dopravy a manipulácie, pričom žalovaná podotýka, že priemerná cena potrebná na likvidáciu odpadu v závislosti od zberných miest sa pohybuje medzi 30 - 50,00 eur za 1 tonu odpadu, a teda pri takomto množstve odpadu predstavuje potrebná hodnota na likvidáciu odpadu minimálne od 5.760,00 eur do 9.600,00 eur bez dopravy a manipulácie. Žalobcovi bola okrem sankcie uložená aj povinnosť spočívajúca v lehote do 31.03.2019 zabezpečiť zhodnotenie a zneškodnenie odpadov, ktoré sú umiestnené na pozemku žalovanej, čo zjavne žalobca ani dodnes nesplnil. Aj podľa správneho orgánu išlo o iný ako komunálny odpad, s ktorým nakladal žalobca nie len v rozpore s ust. § 12 ods. 6 zákona o odpadoch, ale konal aj bez vedomia a súhlasu vlastníčky pozemkov - žalovanej, kde tento odpad nezákonne uskladnil. Treba uviesť, že tento protiprávny stav trvá dodnes, pretože ani na výzvy žalovanej neodstránil zbytok odpadu v počte 3 ks železobetónových stĺpov. Je vrcholom arogancie, ak žalobca ako porušovateľ zákona, sa ešte dovoľáva užívania nehnuteľnosti žalovanej, ak navyše ešte uvádza, že účel nájmu, ktorý ako vyplýva zo zmluvy, nie je legalizovaným účelom podnikania žalobcu. Predsa žalobca ako občan, ktorý podal žalobu, nie je nositeľom podnikateľského oprávnenia a neunesol dôkazné bremeno o tom, že je oprávnený na podnikateľskú činnosť v oblasti podnikania - usporadúvania športových podujatí (motocyklových pretekov), ktorá sa obligatórne zapisuje do živnostenského registra a teda jeho akékoľvek nároky sú právne irelevantné. Žalovaná, ako vlastníčka nehnuteľnosti po tom čo zistila, že žalobca protiprávne uskladnil na jej pozemkoch nelegálnu skládku iného ako komunálneho odpadu, ešte nebezpečnejšieho ako komunálny odpad, žalovaná musela urobiť účinné opatrenia k tomu, aby vôbec zamedzila vstupu tretích osôb, nepovolaných osôb, detí k miestu, kde sa nelegálny odpad nachádzal, aby hlavne ochránila iné osoby pred ohrozením úrazom, škodou na zdraví iných osôb. Nikdy nebránila predsa žalobcovi, aby odstránil tento odpad, naopak ho opakovanými listami k tomu priamo vyzývala. Pokiaľ žalovaná odstúpila od zmluvy, postupovala zákonne, pretože ako aj sám žalobca uvádza, ak užíval predmet nájmu v rozpore so zmluvou, na účel nájmu nemal žiadne podnikateľské oprávnenie už vôbec nie ako občan, ale ani ako podnikateľský subjekt, trpelo tým užívanie veci žalovanej a navyše jej vznikala a vzniká škoda, neuvedením pozemkov do pôvodného stavu žalobcom a umiestnením nelegálneho odpadu a znehodnotenia územia. Zákonné ako aj zmluvné dôvody jasne pomenovala aj v odstúpení a ako uvádza sám žalobca v žalobe z dôvodov (neoznámenia ukončenia podnikania, nakladanie s predmetom nájmu v zjavnom rozpore s účelom, vytvorením skládky a za stavu, že žalovanej vznikla škoda na jej majetku), tieto dôvody odstúpenia žiadnym spôsobom žalobca nevyvrátil. Je tiež absolútne nepochopiteľná obrana žalobcu, ak dokonca aj dnes tvrdí, že z uvedeného odpadu mal vytvoriť umelé prekážky na pozemkoch žalovanej. Je absurdné aj za stavu, ak už aj správnym orgánom bol prijatý záver o nakladaní žalobcu s odpadom v rozpore s právnymi predpismi, ešte tvrdiť údajné ich použitie na vytvorenie údajných umelých prekážok na pozemku žalovanej, ešte väčšej devastácii a znehodnotenia územia, bez jej vedomia a súhlasu ako vlastníčky nehnuteľnosti. Už takýto zásah do majetku žalovanej predstavuje neospravedliteľný spôsob zasahovania do majetku do vlastníckeho práva žalovanej. Argumentácia žalobcu, že predmet prenajatých nehnuteľností na parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X L. XXXX k.ú. M. sa netýka pozemku, kde je uskladnený odpad, a to parc. č. XXXX, je účelové. Parcely pôvodne označené v nájmovej zmluve z roku 2002 podliehali pozemkovým úpravám a sceľovaniu pozemkov v roku 2012 a boli nahradené inými číslami, t.j. nehnuteľnosť, ktorá je obsiahnutá ako nová parcela, zahŕňa parcely označené v zmluve. Všetky dôvody odstúpenia od zmluvy boli naplnené. Žalovaná bola oprávnená kedykoľvek odstúpiť aj zo zákona v súlade s ust. § 679 ods. 3 OZ, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi - teda žalovanej vzniká škoda alebo hrozí značná škoda. Žalovaná opakovane žalobcu vyzývala výzvou zo dňa 17.05.2018, zo dňa 18.06.2018, zo dňa 17.09.2018, zo dňa 29.10.2018, zo dňa 26.11.2018 a dňa 22.08.2019. Žalobca nevyvrátil legitímnosť užívania veci ani z dôvodu, že doposiaľ nepreukázal, že na účel nájmu akým je organizovanie športových podujatí, taký predmet podnikateľskej činnosti ako podnikateľ nikdy nemal.

Celý rad dôkazov, skutočností, nielen dôkaz protizákonného nakladania s nehnuteľnosťami žalovanej, svedčí o správnosti postupu žalovanej odstúpiť od zmluvy, pretože bola zneužitá žalovaná ako vlastníčka pozemkov, a to nielen z hľadiska účelu nájmu, ktorý nebol dovolený, pretože žalobca ani nikdy nespĺňal podmienky na užívanie predmetu nájmu na podnikanie z dôvodu absencie podnikateľského oprávnenia, bola zneužitá použitím jej pozemkov do osvedčenia žalobcu k podnikaniu ako SHR a uvedením jej pozemkov na poľnohospodárske využitie bez jej vedomia a súhlasu, zriadením nelegálnej skládky na jej pozemku, existencii vznikajúcej škody na jej majetku znehodnotením územia nedovolenou skládkou a neodstránením odpadu doposiaľ. Žalovaná bola poškodená postupom žalobcu nielen ako účastník zmluvy, bola poškodená na svojich vlastníckych právach, ktoré boli ohrozené a porušené a ochrana ohrozených a porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Zjavné zneužitie práva, ktoré postupom žalobcu sa naplnilo, nemôže požívať právnu ani súdnu ochranu. Žalovaná má za to, že zo strany žalobcu ide o svojvoľné uplatňovanie práva a preto navrhuje návrh žalobcu ako nedôvodný zamietnuť a priznať náhradu trov konania.

7. Žalobca vo svojom vyjadrení doručenom tunajšiemu súdu dňa 16.03.2020 uviedol: Žalobca sa oboznámil s obsahom vyjadrenia žalovanej zo dňa 18.02.2020, pričom dospel k záveru, že toto vyjadrenie je len inou variáciou jej predchádzajúcich tvrdení, ktoré sú zmätočné a nekoherentné. Pokiaľ žalovaná v bode 2 svojho vyjadrenia tvrdí, že žalobca podanou žalobou nepreukázal naliehavý právny záujem, neposkytuje na tento svoj záver žiadne vlastné tvrdenia, na podklade ktorých by súd tomuto tvrdeniu priznať účinky popretia v zmysle ust. § 151 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku. Práve naopak tomuto neodôvodnenému záveru žalovanej odporuje celý bod č. IV. žalobného návrhu, v ktorom sa žalobca existencii naliehavého právneho záujmu venuje s oporou v ustálenej rozhodovacej praxi súdov. Vo vzťahu k obrane žalovanej je kontraproduktívna aj obrana, ktorou v bode 6 svojho vyjadrenia sama zvýrazňuje, že - nepresnosť označenia žalobcu ako účastníka nájmovej zmluvy - považoval aj súd vyššej inštancie za nespôsobilý na privodenie následkov jej neplatnosti. Krajský súd v bode 14 svojho odôvodnenia uviedol, že „nájomná zmluva nie je neplatná z dôvodu nepresnosti v označení účastníka zmluvy. Je nepochybné, že žalobca zmluvu podpísal a žalobca ako fyzická osoba mal spôsobilosť na právne úkony.“ K tomuto záveru žalobca jedným dychom dodáva, že proti samotnej logike je aj situácia, ktorou sa žalovaná na jednej strane dovoľáva porušenia zmluvy z dôvodu, že žalobca ukončil živnostenské oprávnenie a zároveň na druhej strane tvrdí, že vlastne nevie, s kým zmluvu o nájme uzatvorila. Ešte dôležitejšou skutočnosťou však v uvedenom smere je, že ak si niekto prenajme vec na nejaký účel, ktorý nie je pravidelným výkonom činnosti, to že na uvedenú činnosť vec neužíva, ešte sama - o sebe neznamená, že je to dôvod pre zánik zmluvného vzťahu, pokiaľ sú plnené zo strany nájomcu všetky zmluvné a zákonné povinnosti. Pokiaľ by žalobca nebol účastníkom existujúceho záväzkoprávneho vzťahu založeného nájomnou zmluvou zo dňa 04.01.2002, tak by nemohol nerušene užívať prenajaté nehnuteľnosti od začiatku nájomného vzťahu až do bezdôvodného uzamknutia vstupnej brány dňa 14.04.2018 a rovnako by žalovaná nemala právny dôvod prijímať platby nájomného od žalobcu, ktoré do vyššie uvedeného dátumu prijímala bez akýchkoľvek námietok, resp. pripomienok, pričom by sa v jej prípade mohlo jednať o bezdôvodné obohatenie. V prístupe žalovanej k aktívnej vecnej legitímácii pri fyzickej osobe evidentne absentuje skutočnosť, že fyzická osoba a fyzická osoba oprávnená na podnikanie je vždy tým istým subjektom práva, teda jedná sa o rovnakú osobu. Žalovanej v rámci negociácií ohľadne právneho vzťahu založeného nájomnou zmluvou zo dňa 04.01.2002 muselo byť nadovšetko zrejmé komu prenajíma svoje nehnuteľnosti, a to žalobcovi E. H., na jeho vlastné účely. Za týmto účelom je možné navrhnúť vypočuť celý rad svedkov, ktorí dosvedčia a preukážu, že žalobca prenajaté pozemky na motocyklové účely užíval, čo je možné preukázať jazdcami ako aj divákmi. Rovnako nie je pravdivé tvrdenie žalovanej, že nájomnú zmluvu vyhotovoval žalobca. Je predsa nelogické, aby subjekt, ktorý chcel vec ponúkanú do nájmu si prenajať, koncipoval zmluvu. V tomto prípade to bola žalovaná, resp. jej manžel pán Š., pričom táto mala v čase uzavretia zmluvy 62 rokov, nie 80 ako účelovo skresľuje žalovaná vo svojom vyjadrení. Žalobca sa na tomto mieste ohradzuje voči tvrdeniam o zneužití žalovanej, resp. jej štylizáciu svojej osoby do polohy „slabšej“ strany, keďže táto si bola v čase uzavretia zmluvy plne vedomá, jednak predmetu zmluvy, ako aj podmienok, za ktorých bola uzavretá, o čom svedčí fakt, že podstatnú časť doby nájmu, t. j. od 04.01.2002 do 14.04.2018, teda viac ako 16 rokov nemala žiadne výhrady k spôsobu užívania predmetu nájmu, dohodnutým podmienkam a ani k cene nájmu, keďže platby nájomného prijímala bez akýchkoľvek výhrad. Všetka argumentácia žalovanej ohľadne dočasne uložených elektrických stĺpov na jej pozemkoch je z jej strany účelovo zveličená. Žalobca nikdy nekonal v úmysle poškodiť životné prostredie, nie to ešte vytvárať nelegálnu skládku. Zotrváva na svojom tvrdení, že účelom ich dovezenia bola realizácia dočasného projektu - vytvorenia umelých prekážok na motokrosovej dráhe, ktorého cieľom bolo zatriktívniť podmienky

pre motocyklistov jazdiacich na motokrosovej dráhe. V čase, kedy došlo z jeho strany k dovezeniu a dočasnému uskladneniu týchto stĺpov na pozemku vo vlastníctve žalovanej, neexistovalo rozhodnutie orgánu štátnej správy o tom, že vyradené železobetónové elektrické stĺpy, ktoré žalobca považoval a aj doposiaľ považuje za tovar a nie odpad, sú odpadom. Tvrdenie žalovanej o tom, že takéto stĺpy sú „ešte nebezpečnejšie ako komunálny odpad“ je absurdné a len dokrešľuje účelovosť jej argumentácie. Aj v katalógu odpadov, ktorý ustanovuje vyhláška MŽP SR č. 365/2015 Z. z. je betón v rámci skupiny číslo 17: Stavebné odpady a odpady z demolácií vedený ako odpad, ktorý nie je nebezpečný, ďalej len „ostatný odpad“ obyčajný odpad („O“), nie ako nebezpečný odpad („N“). Podstatnou skutočnosťou v uvedenom smere je tiež to, že so žalovanou predloženého rozhodnutia o priestupku vyplýva, že k uloženiu stĺpov malo dôjsť na parcele KN- C XXXX k. ú. M., a teda nie na pozemkoch, ktoré boli predmetom nájmovej zmluvy zo dňa 04.01.2002. Z článku II. bod 1 citovanej zmluvy je nepochybné, že predmetom nájmu nebola parcela č. XXXX, ale predmetom nájmu boli parcely XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X L. XXXX. Z uvedeného preto vyplýva, že zo strany nájomcu nemohol prísť k naplneniu prenajímateľkou vymedzeného zákonného dôvodu pre odstúpenie od zmluvy, keďže „nelegálna“ skládka nebola na prenajatých pozemkoch, ale na pozemku, ktorý nebol predmetom nájmu. Vo vzťahu k splneniu formálnych predpokladov pre aplikáciu zákonného dôvodu odstúpenia od nájmovej zmluvy podľa ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka je nevyhnutnou podmienkou realizácie písomnej výstrahy zo strany prenajímateľa, ktorú tento adresuje nájomcovi, v rámci ktorej by mal prenajímateľ vytknúť spôsob užívania prenajatého pozemku, ktorý je spôsobilý privodiť prenajímateľovi vznik škody alebo zapríčiniť hrozbu značnej škody, a nie iného pozemku. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov je preto zrejmé, že dočasným uložením elektrických betónových stĺpov na pozemku žalovanej jej nemohla vniknúť žiadna škoda, a preto nie je naplnený dôvod pre odstúpenie od zmluvy podľa ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Keďže nebol naplnený ani zmluvou upravený dôvod pre odstúpenie od zmluvy, má žalobca za to, že odstúpenie od zmluvy realizované podaním zo dňa 18.06.2018 je absolútne neplatným právnym úkonom a ex tunc nemá žiadne právne účinky.

8. Žalovaná vo svojom vyjadrení doručenom tunajšiemu súdu dňa 06.04.2020 uviedla, že žalobca nie je nositeľom podnikateľského oprávnenia a neunesol dôkazné bremeno o tom, že je oprávnený na podnikateľskú činnosť v oblasti podnikania - usporadúvania športových podujatí (motocyklových pretekov), a teda jeho akékoľvek nároky sú právne irelevantné. Žalobca podľa výpisu zo živnostenského registra na obchodné meno Igor Lipták IGLI AUTO, IČO: 10 750 550, nikdy nemal oprávnenie na vykonávanie činnosti, za účelom ktorej bola uzavretá nájmovná zmluva. Už tu je zrejmý rozpor zmluvy so skutočným stavom, nakoľko žalobca nie je len že nesprávne označený, nezodpovedá skutočnosti ani skutočný zmluvou dojednaný účel predmetu nájmu, to znamená, že už teraz je nepochybné, že žalobca okrem namietaných skutočností v rozpore so zmluvou užíval nehnuteľnosti žalovanej, čím žalovanú uviedol do omylu ako vlastníčku nehnuteľností a roky ju zavádzal skutočným užívaním nehnuteľností pre svoje nepomenované účely. Aj to bol dôvod odstúpenia od zmluvy, ktorou sa žalobca vedome neriadil. Je nepochybné, že účel nájmu, tak ako bol dojednaný, žalobca preukázateľne vykonával v rozpore s právnymi predpismi o výkone podnikania, pretože žiadnu činnosť na účely podnikania opísanú v predmete zmluvy nemal registrovanú podľa predpisov SR aj s dôsledkami na daňové predpisy a navyše aj zistené skutočnosti vyplývajúce z osvedčenia o registrácii žalobcu ako SHR zakladajú konanie žalobcu v rozpore s právnymi predpismi. Žalovaná bola oprávnená kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, pretože zo strany žalobcu došlo k takému porušeniu nájmovej zmluvy, ktorá zakladá právo žalovanej na odstúpenie od zmluvy. Zákonné aj zmluvné dôvody odstúpenia od zmluvy jasne špecifikovala aj v odstúpení a ako uvádza sám žalobca v žalobe z dôvodov (neoznámenia ukončenia podnikania, nakladanie s predmetom nájmu v zjavnom rozpore s účelom, vytvorením skládky a za stavu, že žalovanej vznikla škoda na jej majetku, použitia jej nehnuteľností k registrácii SHR bez vedomia žalovanej) všetky tieto dôvody odstúpenia žiadnym spôsobom žalobca nevyvrátil a neodstránil skutkové tvrdenia, ktoré majú podstatný význam pre rozhodnutie veci. Pokiaľ žalovaná odstúpila od zmluvy, postupovala zákonne, pretože žalobca užíval predmet nájmu v rozpore so zmluvou, na účel nájmu nemal žiadne podnikateľské oprávnenie, trpelo tým užívanie veci žalovanej a vznikala a vzniká škoda neuvedením pozemkov do pôvodného stavu žalobcom a umiestnením nelegálneho odpadu. Žalobca bagatelizuje verejné listiny. Tvrdí, že neuskladnil odpad, ale tovar. Faktom ale je to, že správny orgán vyslovil nelegálne uskladnenie odpadu žalobcom na pozemkoch žalovanej. Preto aj rozhodnutím zo dňa 25.01.2019 bol žalobca uznaný vinným z priestupku. Zo spáchania priestupku bola žalobcovi uložená pokuta. Skutočnosť, že išlo o odpad potvrdzujú aj listinné dôkazy, a to rozhodnutie o priestupku, uznesenie OR PZ RV zo dňa 07.09.2018 o začatí trestného stíhania pre prečin neoprávneného nakladania s odpadmi. Dňa 18.07.2018 na Okresnom úrade Rožňava, odbor starostlivosti o životné prostredie, sp.zn. OU-

RV-OSZP-2018/007214, zo dňa 04.07.2018 sám správny orgán vykonal šetrenie skutkového stavu spojeného s obhliadkou o nezákonne umiestnenom odpade na pozemku žalovanej. Ani tieto skutočnosti žalobca neuvádza. Preto stavať procesnú obranu na tom, že žalobca odpad umiestnil za účelom, aby z odpadu vytvoril a použil ešte umelé prekážky k preukázateľne už dnes neregistrovanej podnikateľskej činnosti, bez vedomia a súhlasu vlastníka nehnuteľnosti, a ktorý odpad mal dávno zneškodniť a neobhajovať sa ich použitím vytvoreniu prekážok, je zjavným zneužitím práva, ktoré postupom žalobcu sa naplnilo a takáto obrana nemôže požívať právnu ani súdnu ochranu v zmysle čl. 5 CSP. Žalovaná má za to, že zo strany žalobcu ide o svojvoľné uplatňovanie práva.

9. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámením sa so žalobným návrhom, predloženými listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav:

10. Na pojednávaní konanom dňa 08.06.2021 právny zástupca žalobcu uviedol: Vzhľadom na značný časový odstup od podania žalobného návrhu by som sa chcel v krátkosti vyjadriť k niektorým podstatným skutočnostiach a požiadať súd o právne predbežné posúdenie veci, a to s poukazom na nasledovné skutočnosti. Ako vyplýva z obsahu podanej žaloby, medzi žalobcom a žalovanou p. Š. došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy v roku 2000, kedy tento vzťah nájomný trval 16 rokov bez nejakých komplikácií, strany si vzájomne poskytovali plnenia bez menších problémov. Následne ale v roku 2018 nastala skutočnosť, ktorá je predmetom tohto sporového konania a tou skutočnosťou je to, že došlo zo strany žalovanej predčasne k odstúpeniu od tejto nájomnej zmluvy, kedy došlo k uzamknutiu priestoru a k obmedzeniu žalobcu v užívaní, teda v jeho práve dobromyselnej držby predmetu nájmu za čas, ktorý ešte nájomný vzťah ešte trval. Z toho dôvodu sme konali tak ako nám zákon umožňoval, tzn. podali sme žalobu o určenie neplatnosti tohto úkonu a zároveň sme žiadali, aby súd neodkladným opatrením umožnil žalobcovi predmet nájmu ďalej užívať, pretože okolnosti, ktoré boli v tomto odstúpení uvedené, nie sú relevantné pre uskutočnenie takéhoto úkonu a tento úkon je teda absolútne neplatný. Nevieť prečo, možno nejakou nedômyselnosťou alebo nejakým iným zavinením sa stalo to, že zo strany prvostupňového súdu ako aj následne aj odvolacieho súdu, bola žalobcovi vytkaná skutočnosť, že malo byť to odstúpenie dôvodné čo do skutočnosti, že na predmete nájmu mal byť uložený odpad. Táto skutočnosť je nepravdivá už zo samotného rozhodnutia, ktoré bolo predložené, kde je vyslovene uvedené, že ide o inú parcelu, ktorej síce vlastníčkou je žalovaná, ale nebol predmetom tejto nájomnej zmluvy. Naša strana má preto za to, že nie je možné spájať rôzne vzťahy, tzn. vlastnícky vzťah žalovanej na inom pozemku, kde tento odpad, či už je to odpad alebo nie, bolo to predmetom sporového konania na príslušných orgánoch, vzťahovať na danú okolnosť tohto predmetu tejto nájomnej zmluvy, pretože takéto prepájanie nemá vecný ani iný súvis. Za týchto okolností máme za to, že to predbežné opatrenie, ktorému nebolo vyhovené tak ako sme uviedli v tých odvolacích dôvodoch, nebolo riadnym spôsobom vyhodnotené, ale prekvapil nás aj názor odvolacieho súdu, ktorý bez toho, aby sa s týmto konkrétnym argumentom vysporiadal, tak z rovnakých dôvodov to odmietol, ako keby nepotreboval dať poskytnúť odpoveď, čo považujeme za flagrantnú nedbalosť v tomto rozhodnutí vo vzťahu k právu na spravodlivý proces, kedy by sme mali ako účastník konania dostať odpoveď na to, ako je to týmto pádom vnímané. Problémom tohto konania je to, že v priebehu konania nastala skutočnosť, že táto nájomná zmluva bola dohodnutá do 31.12.2020, tzn. objektívnou okolnosťou nezavinenou ani stranou žalobcu ani žalovanej vlastne došlo k tomu, že nájomný vzťah už by v súčasnosti netrval a teda nastala tu taká zmena podmienok v tomto konaní, že počas toho plynutia tohto sporu, kedy sme žalobu podali včas, žiadali sme tie vzťahy upraviť, tak nastala objektívna okolnosť zániku tejto nájomnej zmluvy, čo nie je ani z našej strany sporné, pretože nedošlo k podpisu žiadneho dodatku a žalovaná sa už v podaní vyjadřila, že na ďalšom trvaní nájmu nebude mať záujem. Z týchto dôvodov máme za to, potrebujeme predbežne určiť, teda vyriešiť otázku právneho záujmu na ďalšom konaní, pretože v tomto smere nie je to vinou žalobcu, kedy došlo k zániku tejto nájomnej zmluvy uplynutím času, počas ktorého súd nekonal a vo veci nerozhodol o tom, že to odstúpenie je nedôvodné.

11. Právna zástupkyňa žalovanej na predmetnom pojednávaní uviedla: Žalovaná navrhuje žalobu žalobcu zamietnuť, nakoľko žaloba je v zmysle ust. § 137 neprípustná. Primárnym dôvodom zamietnutia žaloby je skutočnosť, že takéto žaloba v zmysle aktuálnej úpravy CSP je procesne neprípustná, pretože žaloba o určenie právnej skutočnosti, či právny úkon je platný alebo neplatný, nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu. Žalobca nepreukázal ani naliehavý právny záujem na požadovanom určení a navyše žaloba o určenie právnej skutočnosti v čase súdneho konania nemá už výpovednú hodnotu, pretože v čase tohto súdneho konania, t.j. v čase vyhláseného rozsudku, zmluva už neexistuje. Taktiež žalobca nepreukázal žiadne iné súdne konanie, z ktorého by vyplývala potreba takéhoto určení. Máme

za to, že odstúpenie od zmluvy bolo zo strany žalovanej jediným zákonným a možným spôsobom zániku ukončenia zmluvy za splnenia všetkých zákonných náležitostí v zmysle ust. § 34 OZ, z ktorého vyplývajú právne následky podľa ust. § 679 ods. 3 OZ. My sme sa vyjadrovali a zotrvávame na všetkých našich písomných vyjadreniach a stanoviskách, vyjadrovali sme sa aj k uzneseniu Krajského súdu v Košiciach, kde jednoznačne odvolací súd prijal záver, že žalobca nepreukázal danosť hmotnoprávneho nároku, taktiež odvolací súd vyvodil záver, že žalobca užíval predmet nájmu nielen v rozpore so zmluvou, ale aj v rozpore s právnymi predpismi, a to nielenže účel nájmu nelegalizoval účelom podnikania žalobcu, pretože ako podnikateľ, či už z hľadiska právnickej osoby alebo fyzickej osoby nedisponoval žiadnym podnikateľským oprávnením v predmete činnosti, ktorá je uvedená aj v samotnej nájomnej zmluve. Taktiež máme za to, že boli zneužitú pozemky žalovanej, o čom sme sa dozvedeli následne v tomto súdnom konaní, keď následne z osvedčenia o registrácii súkromne hospodáriaceho roľníka, na ktorého sa povolenie žalobca odvoláva, využil a zneužil pozemky žalovanej uvedené v tejto zmluve, na získanie osvedčenia registrácie súkromne hospodáriaceho roľníka, ktorý vôbec má byť na iné účely, ako na účely uvedené v zmluve, a to na účely poľnohospodárskej výroby. Toto sme zistili zo súdneho konania a z toho, že takéto pozemky tam figurujú, pretože pre získanie osvedčenia súkromne hospodáriaceho roľníka musel záujemca preukázať nejaké pozemky, ktoré má v nájme. Na jednej strane v žalobe tvrdí, že žalobca vystupuje ako podnikateľ, ale žalobu podáva ako občan - nepodnikateľ, čiže v tomto je to dosť diskutabilné. Taktiež odvolací súd prijal záver, že namiesto povinnosti zneškodniť odpad, ktorý neodstránil, sa ešte dovoľáva užívania nehnuteľnosti. Ako tvrdíme, v rozpore so zmluvou, pretože účel nájmu nebol zhojený podnikateľským oprávnením. Je tu celý rad skutočností, pre ktoré žalovaná odstúpila od zmluvy, a to aj nielen podľa zmluvy ale aj zo zákona v zmysle ust. § 679 ods. 3 OZ, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi, teda žalovanej, vzniká škoda, alebo hrozí značná škoda. My sme preukázali súdu, že žalobca bol niekoľkokrát vyzývaný, aby potom ako žalovaná zistila, že na jej pozemku sa nachádza odpad, aby tento odstránil. Stalo sa tak ešte v septembri 2017 a následne výzvami zo dňa 17.05.2018, 18.06.2018, no celý rad výziev, ktoré sme už súdu deklarovali. To, že sa jednalo o odpad, potvrdili správne orgány, čiže samotný správny orgán - Obvodný úrad, odbor životného prostredia, sám vykonal šetrenie, sám deklaroval, že ide o odpad, ktorý treba odstrániť. Urobil ohliadku, na ktorej účasť nebral žalobca. Výsledkom bolo, že Okresný úrad, odbor životného prostredia uznal žalobcu vinného, že nakladal s odpadmi v rozpore so zákonom. Samozrejme to tiež sme sa len dozvedeli z uznesenia odvolacieho súdu, pretože bol tam síce uznaný vinným, bola mu uložená pokuta, bola tam vyčíslená aj hodnota na likvidáciu takéhoto odpadu v sume 1.275,00 eur, pričom po zisťovaní sme poukázali na to, že priemerná cena potrebná na likvidáciu odpadu sa priemerne pohybuje medzi 30,00 eur až 50,00 eur za tonu odpadu, čo by v reálnom vyčíslení predstavovalo 5.760,00 eur až 9.600,00 eur. Čiže stavať procesnú obranu na tom, že žalobca umiestnil odpad za účelom vytvorenia nejakých umelých prekážok namiesto toho, aby tento odpad odstránil, pokiaľ aj žalobca chcel použiť odpad, musel mať povolenia orgánmi štátnej správy, musel mať súhlas a muselo sa tak diať s vedomím vlastníka. Takéto konanie žalobcu by nemalo požívať právnu ochranu. Taktiež argumentácia, že sa nejedná o pozemky, tam kde bol umiestnený odpad, na prenajatých pozemkoch, taktiež sme dávali do pozornosti súdu, že zmluva bola uzatváraná v roku 2002 a v roku 2012 prebiehalo sceľovanie pozemkov, čiže došlo k prečíslovaniu jednotlivých parciel, čiže táto argumentácia žalobcu je absolútne právne irelevantná. Ale my chceme poukázať súdu, že to nebolo len uloženie odpadu. Je tam celý rad skutočností, ktorými žalobca porušil zmluvu. Taktiež sme sa vyjadrovali, že zmluvu nekoncepovala žalovaná, žalovaná ani jej manžel nemajú počítač. Bol to práve žalobca, ktorý vyhľadal žalovanú, aby si mohol prenajať tieto pozemky. K tomu sa vyjadri aj svedok, teda manžel žalovanej, možno aj žalovaná konkrétne. Zneužívať postavenie týchto ľudí, ktorí ani nemali prístup k internetu, ani nemohli vedieť, ako podniká žalobca, v akom smere podniká, koľko má firiem, pod akým menom. Aj teraz, keď sa skúmala tá zmluva, je jasné, že tam nebol identifikovaný subjekt tak ako mal byť. Je nemysliteľné, aby žalovaná, keď už by koncepovala zmluvu, že tak zmätočne uviesť nájomcu, pretože je tam meno, je tam pomlčka konateľ spoločnosti, nie je tam uvedené IČO a je tam uvedený absolútne abstraktný pojem IGLI-AGRO. Napriek tomu je zmluva platná, preto žalovaná odstúpila od zmluvy a preto my navrhujeme zmluvu zamietnuť a priznať náhradu trov konania.

12. Po vyjadrení predbežného právneho posúdenia súdu, že v danej veci je absencia naliehavého právneho záujmu, právny zástupca žalobcu uviedol: Sčasti s vyjadrením súdu súhlasíme v tom, že môže byť sporná otázka naliehavého právneho záujmu, čo sa týka toho, že nájomnej zmluve skončila účinnosť, nesúhlasíme však s otázkou, ktorá sa má týkať oprávnenia žalobcu na účely užívania predmetu nájmu, pretože jednak Krajský súd v Košiciach sa k tejto veci vyjadril, že takáto vec nemá súvis a jednak sme

to uviedli v našich niekoľkých písomných vyjadreniach, že táto vec nemá súvis na to, aby on mohol s predmetnými pozemkami disponovať, pretože by si to mohol kedykoľvek zadovážiť, tzn. že táto otázka by nemala byť vo vzťahu k užívaniu a dobromyseľnej držbe predmetu nájmu relevantná. Čo sa týka námietok uvedených právnu zástupkyňou žalovanej, tu chceme súdu ešte krátkou cestou súčasne s tou zmenou predložiť aj súčasné LV, kde parcela, ktorá je predmetom rozhodnutia o uložení pokuty, je vyznačená žltou farbou v celosti a parcela, ktorá má byť predmetom nájmu, je vyznačená červenou farbou, čiže z týchto dvoch skutočností je zrejmé, že tvrdenia o tom, že by malo dôjsť k prečíslovaniu a malo by ísť o totožný predmet pozemku, nie je pravdivé. Toto dávam aj pre protistranu v tomto smere. Čo sa toho týka, aby ten naliehavý právny záujem vzhľadom na plynutie času ostal daný, vec sa preklenula do náhrady škody, ktorá má spočívať v tom, že v podstate nedôvodne pôvodne zmluvne dohodnutý vzťah do roku 2020 bol zo strany žalovanej prerušený, bol uzamknutý priestor, kedy žalobca tento priestor užívať nemohol a tým pádom mu vznikla škoda. V prvom rade ale chceme poukázať na to, že čo sa týka náhrady škody, platia ustanovenia OZ, najmä ust. § 42, ktorý hovorí, že pokiaľ ide o neplatný právny úkon a vznikne z toho škoda, zodpovedá sa za ňu podľa ustanovení tohto zákona o zodpovednosti za škodu. V tomto smere chcem poukázať na to, že zodpovednosti za škodu sa venuje šiesta časť OZ, ktorá hovorí o tom, že sa ma uhrádzať skutočná škoda a ušlý zisk. Pokiaľ je ale možné, platí, že je potrebné principiálne zastávať názor, že je v naturálnej reštitúcie, tzn. uvedenie veci do predošlého stavu. V tomto preto máme za to, že pokiaľ žalobca od 14.04.2018, kedy žalovaná pozemok uzamkla a neumožnila mu právo tohto vstupu, až do 31.12., do kedy trval tento nájomný vzťah, bol na užívaní tohto predmetu nájmu obmedzený, tak je túto vec možné vyriešiť tým, že by sa rozhodnutím súdu v prípade posúdenia právneho úkonu odstúpenia ako neplatného, táto vec uviedla do pôvodného stavu tak, že čas, ktorý bol obmedzený na tomto užívaní, by sa mu vrátil v podobe toho, že by následne mohol tieto pozemky takýto istý čas, tzn. 993 dní, tzn. 141 týždňov a 6 dní, užívať. Toto by bol náš primárny záujem, vzhľadom k tomu, že vyčíslenie škody ako takej, je túto trošku komplikované práve v okolnostiach užívania toho predmetu nájmu, kedy bol žalobca ukrátený v úžitkoch v podobe vlastného užívania predmetných pozemkov, ako aj organizovania týchto športových podujatí, kedy tým dospel do štádia, že nemohol tieto pozemky užívať, tak nezabezpečoval po rozhodnutí o predbežnom opatrení nejaké okolnosti k tomu, aby tieto podujatia organizoval, čiže veľmi ťažko sa to vyčísľuje, ale z toho dôvodu sme dospeli k názoru, že prinajmenšom je právny nárok v prípade neplatného odstúpenia od tejto zmluvy daný v rozsahu, ktorý vyrovnáva rozdiel medzi obvyklou cenou nájmu za takéto pozemky a cenou, ktorú mal žalobca deklarovanú, pretože v tomto rozdieli je výhoda, ktorú mohol žalobca ako oprávnený užívateľ týchto pozemkov požívať počas tohto obdobia, čiže od 14.04.2018 do 31.12.2020 a v dôsledku práve konania žalovanej a uzamknutia priestoru, takto s týmto nakladať nemohol. Na túto okolnosť a na jej vyčíslenie bude potrebné znalecké dokazovanie, na ktoré v tomto smere odkazujeme v tom, aby bolo nariadené súdom po vylúčení účastníkov konania.

13. Právna zástupkyňa žalovanej uviedla: Ja sa už strácam v týchto návrhoch žalobcu, pretože jednak sa to nerobí na súdnom pojednávaní meniť nejaké petity a meniť žaloby, napriek tomu musím si to preštudovať, ale moja reakcia vôbec na toto správanie sa žalobcu len potvrdzuje, že celé jeho návrhy sú absolútne neopodstatnené, pretože navrhovaným petitom súd žiada určiť, že je povinná žalobcovi nahraďiť žalovaná za obmedzenie užívania predmetu nájmu dohodnutou nájomnou zmluvou od 14.04. do 31.12. vo výške určenej znaleckým posudkom v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Ešte ani nemáme nejaký petit o tom, že nejaký nárok na náhrady škody spĺňa, pretože neboli preukázané. Toto nie je návrh na náhradu škody. Návrh na náhradu škody musí spĺňať zákonne predpokladané náležitosti - nejaké protiprávne konanie, úmysel škodcu, vznik škody, protiprávne konanie. Na jednej strane žalobca žiada zmeniť žalobu, čiže už nežiada vysloviť platnosť odstúpenia, už rovno žiada náhradu škody. Čiže pokiaľ ja nemám vyslovené, že som niečo porušila, je absolútne irelevantné žiadať takýmto petitom nejaké nároky voči žalovanej, ktorá platne odstúpila od zmluvy. Ja som nepochopila zmysel vôbec tohto zmeneného petitu a preto navrhujem, aby súd nepovolil zmenu žaloby, pretože je to úplne iná kategória a úplne iný nárok, ktorý v tomto konaní absolútne nezakladá právo žalobcu na zmenu takejto žaloby. Zmena žaloby sa týka meritórneho konania, ktorého bolo založené pôvodným konaním. Vy ste ho zmenili, žiadate zmeniť, a toto je absolútne iný nárok, ktorý s týmto nemá nič spoločné. Ja v tomto štádiu, ja sa vyjadřím, ale ja žiadam, aby súd nepovolil zmenu žaloby.

14. Podľa ust. § 143 ods. 1 Zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd nepripustí zmenu žaloby, ak by výsledky doterajšieho konania nemohli byť podkladom na konanie o zmenenej žalobe.

15. V zmysle čl. 17 CSP súd postupuje v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádza zbytočným prietahom, koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb.

16. Hospodárnosť možno vidieť aj v tom, že ak výsledky doterajšieho dokazovania nie sú dostatočným predpokladom pre konanie o zmenenej žalobe, zmena predmetu sporu by bola vo vzťahu k doterajšiemu konaniu nehospodárna a mohla by konanie zbytočne predĺžiť. Vtedy je namieste, aby sa účastník domáhal nároku v rozsahu zmeny v novom konaní.

17. Súd nepripustil zmenu žaloby z dôvodu, že v zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/94/2007 zmena žaloby nesmie byť v rozpore so zásadou hospodárnosti konania. Ako sám právny zástupca žalobcu uviedol, po pripustení zmeny žaloby by bolo potrebné nariadiť znalecké dokazovanie za účelom vyčíslenia náhrady škody.

18. Žalobca na predmetnom pojednávaní uviedol: Od roku 1995 som využíval dané pozemky ako fyzická osoba E. H., za účelom prevádzkovania motokrosu. Nie je pravdou, že by ja som oslovil p. Š., práve on prišiel za mnou v čase, kedy mu pozemky ešte nepatrili, tie získal v rámci reštitúcií. Až následne sme spolu podpísali zmluvu, ktorú vyhotovil p. Š.. V tom čase ešte nebol v takom nepriaznivom zdravotnom stave ako je dnes. Túto zmluvu písal p. Š. na písacom stroji. Súd si môže porovnať túto zmluvu aj s ostatnými zmluvami, ktoré má uzavreté p. Š. s ďalšími nájomníkmi, všetky tieto zmluvy takýmto spôsobom písal p. Š.. Ja som so žalovanou nikdy nemal žiadne problémy, keď tu boli spomínané aj stĺpy, tie som aj následne odstránil. Bola to žalovaná, ktorá prišla a presne určila parcelné čísla, ktoré mi budú prenajímať. Ja chcem uviesť, že ja som s motokrosom nikdy nepodnikal, zmluvu som uzavieral ako FO, mám aj registráciu samostatne hospodáriaceho roľníka, vlastním pozemky v rodnej obci, teda je scestné tvrdenie právnej zástupkyne žalovanej, že som si tieto pozemky prenajal preto, aby som ich využil za týmto účelom. Ak by to tak bolo, tak by som si bol požadoval dotácie, súd si môže zistiť, že o žiadne dotácie som nežiadal. Ďalej chcem uviesť, že žalovaná bola proti tomu, aby jej manžel zamkol tento vchod, ja som sa im 25 rokov staral o pozemky. Žalovaná tieto pozemky znovu prenajala počas trvajúcej zmluvy so mnou, tento nový nájomník si na tieto pozemky uplatňuje dotácie z SPF, keďže ide o samostatne hospodáriaceho roľníka. Ja chcem uviesť, že ja som na týchto pozemkoch nepodnikal, ako som uviedol, prenajímal som si ich ako fyzická osoba E. H. ako samostatne hospodáriaci roľník. Túto zmluvu ešte raz podotýkam som nekoncepcoval ja, ale pripravil ju p. Š.. Žalovaná ani nemusela vedieť o tej zmluve ako bola koncepovaná. My sme za celých 25 rokov sme nemali žiaden spor, ale problém nastal až vtedy, keď obec M. plánovala zriadiť zberný dvor aj na týchto predmetných pozemkoch, ktoré patria žalovanej, opravujem obec M. chcela zriadiť zberný dvor na pozemkoch, ktoré patria obci a ktoré sú susediace s pozemkami p. žalovanej, avšak p. Š. s týmto nesúhlasil, chcel, aby som stál pri bráne a zamykal ju pri každom jazdcovi. My sme mali dohodu, že táto brána bola uzavretá, avšak nebolo možné, aby bola uzamknutá po každom jazdcovi. Túto bránu som spravil aj ja a o tieto pozemky som sa staral. Myslím si, že toto odstúpenie od zmluvy bolo len účelové, pretože p. Š. dostal ponuku od jeho nového nájomcu z R.. Myslím si, že by súd mal porovnať predmetnú zmluvu a ostatné zmluvy, ktoré má uzavreté žalovaná s ostatnými nájomníkmi, aby bolo zistené, či tieto zmluvy sú identické a kto ich koncepcoval. Mám síce registráciu ako samostatne hospodáriaci roľník, avšak túto zmluvu so žalovanou som neuzatváral za týmto účelom, pretože ja na tento účel mám pozemky v obci Q. a tieto pozemky, ktoré patria žalovanej, som za týmto účelom využívať nechcel. V zmluve je uvedené IGLI - AGRO, avšak to nikdy neexistovalo, ja som túto zmluvu nepísal. Toto označenie som si nevšimol. Je možné, že na MÚ Rožňava o zápise evidencie samostatne hospodáriaceho roľníka mohli byť aj zmluvy od pána Š.. Ja so stále mal účel podnikania motokros. Predmetné pozemky som nikomu neprenajímal. Ja som nájomnú zmluvu nekoncepcoval, označenie IGLI AGRO použil pán Š..

19. Žalovaná na predmetnom pojednávaní uviedla: Ja o ničom neviem, všetko to robí môj manžel a pani doktorka. Je to zmluva s p. H., ja som to podpísala a podpísal to aj p. H. a p. H. to písal. Doniesol ju jeho syn. Neviem presne kedy došlo k podpisu zmluvy, je to uvedené v zmluve, bolo to u nás. Počas celých 16 rokov p. H. platil nájomné, zmenilo sa to tým, že sme tam našli tie stĺpy. Bolo dané koľko má zaplatiť nájom. Za tých 16 rokov neurobil nič, vlastne skoro nič. Bolo potrebné tam kosiť, chcel to vysypať štrkom, vzadu vykácaval nejaké drevo a náletové dreviny a potom tam odniesol veľký kufor. Štrk tam mal byť z dôvodu, že chcel motorkovať. Na otázku či sa uskutočnili nejaké športové podujatia žalovaná uviedla, že tam bola jedna súťaž. Na otázku prečo jej to začalo v roku 2018 vadiť uviedla: Je to poľnohospodárska pôda, na tejto pôde sú kravy a ovce. Sú tam dvaja nájomcovia, na spodnej časti je p. H.. V hornej časti sú

poľnohospodárske zvieratá, je to poľovnícky revír. Z tohto dôvodu, ale najväčší dôvod bol práve ten, že tam poodnášal rôzne stĺpy a smeti. Na otázku či vlastní aj iné pozemky v okolí predmetu nájmu uviedla: Samozrejme celá tá plocha je moja, ešte mám dvoch nájomcov. Na otázku prečo tvrdí, že p. H. zložil tie stĺpy na predmete nájmu: Lebo som to videla. Boli tam aj zo životného prostredia. Na otázku čo sa stalo s tými pozemkami, ako v roku 2018 odstúpila od zmluvy uviedla: Dali sme to ďalšiemu nájomcovi, pretože majú poľnohospodárske zvieratá, potrebujú seno. Na otázku v čom vidí spravodlivosť, že predčasne ukončili nájomný vzťah s p. H. uviedla: Bolo to spravodlivé, nechcem ho ani vidieť. Keby som to vedela, nikdy v živote by som mu neprenajala pozemok. Sklamali sme sa v ňom. Keď sme ho prvýkrát videli, bol to veľmi dobrý človek, zodpovedný, my sme sa sklamali, a boli sme radi, že sme sa ho zbavili.

20. Svedok F. Š. na predmetnom pojednávaní uviedol: Predmetná nájomná zmluva bola uzavretá dňa 04.01.2002 s p. H. a jeho synom. Jeho syn ju doniesol do nášho bytu a manželka ju následne podpísala. Táto zmluva platila 16 rokov. V roku 2018 naša PZ pozisťovala určité veci ohľadne tejto nájomnej zmluvy, aj to, že je tam uvedené IGLI-AGRO, že p. E. H. nemal oprávnenie na prevádzkovanie motorových vozidiel od 01.01.2015. Vtedy keď tam uskladnil železobetónové stĺpy, ktoré boli elektrické, jednalo sa o nebezpečný náklad, telefonicky ma kontaktoval riaditeľ zo životného prostredia, aby som otvoril bránu, prišli tam so mnou, teda ma priviezli, prezreli si celý areál a spočítali tie stĺpy, ktoré boli v množstve 150 až 160 kusov. Následne v júni 2018 naša PZ teda podala žiadosť o zrušenie nájmu. Bol som prítomný pri uzatváraní nájomnej zmluvy, prítomná bola aj manželka. Predmetom nájmu boli pozemky. A mali slúžiť na motorové preteky. Ak sa dobre pamätám, motorové preteky boli raz a bolo to do roku 2010. Na otázku či nájomné platil p. H. Z. pravidelne uviedol: Aj platil, aj neplatil, avšak zhotovil bránu. Ak sa dobre pamätám, tam sme odpočítali 60.000,00 Sk a druhýkrát sme odpočítali asi 800,00 eur, to bolo asi okolo roku 2001 alebo 2002. Ja som v tom čase nejaké výhrady nemal, avšak ku koncu som mal. Keď som začal strácať zrak, začal p. H. konať inak. Stĺpy dovezol bez nášho povolenia. Viackrát sme ho vyzvali, aby ich odstránil, začal tam s motorovou dráhou, avšak v zmluve sú len motorové preteky. Ja som to zakázal a vykázal som ich v roku 2017. Keď sme potom zamkli bránu, nemal tam prístup nik. On mal kľúče, my a obec. Na otázku kedy a ako zamedzili prístup uviedol: To bolo niekedy v septembri 2017, vykázal som ich z dráhy lebo nechali aj otvorené vráta. Nebolo to tak ako to malo byť. Na otázku či majú aj iné nájomné zmluvy uviedol: Je tam p. Z.. Ja som už zmluvu nevypracoval, pretože som stratil zrak. Na otázku keď ste mali zrak, ste vy vypracovávali zmluvy uviedol: Áno, pravdaže. Na otázku ktoré nájmy ste vypracovali vy uviedol: Obidvoch Z. a z PH. Q.. L.Í., mesto R. si vypracovali sami zmluvu. Na otázku kto napísal túto zmluvu s p. H.: P. H. napísal so synom. Bola to s počítačom robená zmluva. My sme počítač nemali. Na otázku vy ste nemali pripomienky k tejto zmluve, keď sa uzatvárala, nechceli ste tam niečo zmeniť, čítali ste túto zmluvu: Pravdaže som si prečítal, jeho nacionálne som si neprečítal, pretože to sa týka jeho. Kto uzatvára zmluvu, dá správne objektívne nacionálne. Na otázku aký bol prednájomný vzťah, popíšte ho: Ak sa dobre pamätám, dohodlo sa to v decembri. V auguste 2001 bola podpísaná predtým nájomná zmluva, avšak manželka nebola prítomná, túto som podpísal ja, avšak bolo potrebné to prerobiť. Na otázku platil vám pred uzatvorením zmluvy nejaké peniaze: Nevieť vám to presne povedať, myslím si, že vtedy neplatil, ale bolo odpočítané na tie vráta tých 60.000 Sk. Na otázku čo bolo podľa vás dôvodom na ukončenie tohto nájomného vzťahu uviedol: Tam bolo viac vecí, jednak že tam dovezli elektrické betónové stĺpy. Nikoho neoslovil, že či to môže. Vypršala vám zmluva, ktorú ste mali aj na prevádzkovanie dráhy. To vám vypršalo 01.01.2015, mali ste nám to oznámiť, ste nám za 4 roky neoznámili nič. To zistila naša právna zástupkyňa. Doviezli ste betónové stĺpy tri kusy, kde bol kontajner, tam ste to nechali aj s pilinami, aj so všetkým. Aj kontajner keď ste dovezli, ani ste nepovedali ani slovo, či môžete alebo nie. Na otázku či tie stĺpy boli zložené na pozemky, ktoré ste prenajímali, alebo na inom pozemku: Ja vám neviem povedať číslo parcely, pretože bolo prečíslovanie. Na otázku súdu, či sa stĺpy ešte stále nachádzajú na predmetnom pozemku, svedok uvádza: Tie tri kusy sú tam, kde bol zložený ten kontajner.

21. Žalobca uviedol, že s p. Š. sa dohodol, že za bránou si môže dočasne uložiť stĺpy. Svedok uviedol, že pán H. chcel zložiť stĺpy a chcel podpísať breh, avšak svedok s tým nesúhlasil.

22. Právny zástupca žalobcu v záverečnej reči uviedol: S poukazom na doterajší stav dokazovania, chcem zvýrazniť najpodstatnejšie skutočnosti. Ani jedna zo sporových strán nepopierala uzatvorenie tohto zmluvného vzťahu, ani jedna zo sporových strán nepoprela, že tento vzťah trval prakticky 16 rokov bezproblémovo, tzn. že bolo poskytované jednak nájomné plnenie, bolo poskytované jednak prenajímanie, z toho dôvodu táto skutočnosť je preukázaná ako nesporná. V tomto smere ale trošku schizofrenicky vyznieva následné konanie žalovaných, ktorí jednak to odstúpenie opierajú o okolnosti,

ktoré nesúvisia s predmetom nájomného vzťahu, pretože bolo rozhodnutím Okresného úradu životného prostredia preukázané, že tie stĺpy, ktoré považovali za hlavný dôvod, pre ktorý konali tak ako konali a tzn. predčasne ukončili tento zmluvný vzťah, sa nachádzali na úplne inej parcele, ako bol predmet nájmu. My máme za to, že síce žalovaná môže byť vlastníčkou viacerých pozemkov, ale vo vzťahu k odstúpeniu k právnomu úkonu odstúpenia môže urobiť len úkony, ktoré sú relevantné v danej veci, tzn. že nebolo v konaní preukázané, že by p. žalobca zložil stĺpy na predmete prenájmu. Táto skutočnosť bola dokonca vyvrátená objektívnym dôkazom, ktorý bol výsledkom objektívneho šetrenia. Čo sa týka ďalších skutočností, tú tá schizofrénia naberá na ešte väčších obrátkach, pretože ak má byť dôvodom to, že tá zmluva je neurčitá, tak ak by bola tá zmluva neplatná od počiatku z dôvodu neurčitosti, tak od neurčitej zmluvy nemožno odstúpiť, tzn. že súd by musel rozhodnúť, že to odstúpenie je neplatné, pretože od neplatného úkonu nemožno platne odstupovať a teda by musel žalobe vyhovieť z toho dôvodu, ktorý vlastne žalobcovia uvádzajú ako dôvod odstúpenia. Ale tu chceme poukázať na tú zmluvnú prax, kedy žiadna zo strán nemala sporné pochybnosti o tom, s kým koná, pretože samotná žalovaná ako aj jej manžel v tomto prípade vystupoval ako svedok, potvrdili, že konali vždy s p. H., od neho brali finančné prostriedky a potvrdili aj predmet, ktorý sa nájmu týkal, že vykonával tam p. H. spôsobom aký bol popísaný oboma stranami zhodne. V tomto prípade je preto alibistické na jednej strane pre účely odstúpenia považovať tieto okolnosti za dôvod na zrušenie zmluvného vzťahu a na druhej strane nechať p. H. tam organizovať podujatia, brať za to prostriedky z nájmu, čiže je tu preukázaná práve tá účelovosť, a to znamená, že ak mali výhodnejší vzťah v pláne, tak ukončili tento vzťah, ktorý bol dohodnutý, do konca roku 2020 predčasne, teda bez právneho dôvodu na relevantné odstúpenie. Čo sa týka ďalších okolností, tie sme podrobne zhrnuli jednak v žalobe, jednak v pís. vyjadreniach a chceme uviesť na margo veci to, že žalobca postupoval v celom rozsahu tak ako najlepšie vedel, pretože vy máte dohodnutý 20 ročný nájomný vzťah, ktorý zrazu predčasne je ukončený, vy nemôžete robiť nič iné, len podať žalobu o tom, že takéto odstúpenie je neplatné a domáhať sa toho, aby ste mohli tento pozemok užívať. Nie je našim zavinením, že súd nekonal včasne a hospodárne, rýchlo, tak ako vo veci by mal podľa CSP, a teda že sa k rozhodnutiu nedospelo skôr než účinnosť zmluvy vypršala platnosť. V tomto smere nie je vinou žalobcu, keď žalobu podal v roku 2018, že v roku 2020 táto zmluva skončila. Táto okolnosť, ak už pre nič iné, tak by mala byť dôvodom pre rozhodovanie o trovách konania, pretože ide o objektívnu okolnosť, ktorú sme nemohli ovplyvniť. Takisto sme robili všetko preto, aby žalobca ako nájomca, vzťah, ktorý tam mal, mohol bezpečne užívať napriek týmto porušeniam, tzn. žiadali sme o tom rozhodnúť predbežným opatrením, kedy žiadame aj relevantnú odpoveď na otázky pre ktoré bolo tomuto úkonu nevyhovené a ktoré sa z obsahu súdneho spisu javia v zjavnom protichodnom argumentačnom tvrdení, tzn. ako relevantnú odpoveď by sme očakávali to, prečo keď na cudzom pozemku, ktorý síce vlastní žalovaná, malo dôjsť k zloženiu stĺpov, by toto malo byť dôvod, pre ktoré nebolo priznané ani predbežné opatrenie a nakoniec malo byť v konečnom dôsledku odmietnuté aj ďalšie dokazovanie vo vzťahu k vzniknutej škode a žaloba ako taká zamietnutá. V prípade úspechu si uplatňujeme trovy konania, ktoré v zákonnej lehote vyčíslime.

23. Právna zástupkyňa žalovanej v záverečnej reči uviedla: Zotrvávame na všetkých našich písomných vyjadreniach a stanoviskách. Aj dnešné dokazovanie potvrdilo neopodstatnenosť žaloby, ktorú je potrebné zamietnuť, priznať náhradu trov konania. Tak ako sme v úvode uvádzali, žaloba o určenie právnej skutočnosti v zmysle ust. § 137 je procesne neprípustná, nejedná sa o určenie právnej skutočnosti vyplývajúcej z právneho predpisu. Taktiež na požadovanom určení žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem a nebola preukázaná jeho existencia ani v čase rozhodovania, čo by malo viesť k zamietnutiu žaloby, na to poukazujem aj na judikát NS SR sp.zn. 1Cdo/91/96. Taktiež nepreukázal žiadne konanie, z ktorého by vyplývala potreba takéhoto určenia, taktiež poukazujem na rozhodnutie NS SR sp.zn. 3Cdo/112/2004. Na celý rad nedostatkov poukázal aj odvolací súd, ktorý prijal záver, že žalobca užíval prenajaté pozemky v rozpore so zmluvou, na účel podnikania nemal podnikateľské oprávnenie, žalobca teda neuniesol dôkazné bremeno, sám potvrdil, že nemal žiadne podnikateľské oprávnenie, napriek tomu účel podnikania uviedol do zmluvy. Pokiaľ podnikal na základe iného subjektu ako sme sa dozvedeli, porušil zmluvu aj týmto spôsobom, pretože išlo potom o podnájomnú zmluvu, ktorú by užíval tretí subjekt, čo je tiež procesne neprípustné a porušil ustanovenia hmotného práva. Žalovaná bola oprávnená kedykoľvek odstúpiť nielen podľa zmluvy, ale aj podľa ust. § 679 ods. 3 OZ, ak nájomca užíval predmet nájmu napriek písomnej výstrahe, toto užívanie veci trpelo takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikala škoda alebo hrozila značná škoda. Predmetom spisu sú výzvy, ktoré sme súdu doložili, že predtým než vôbec žalovaná od zmluvy odstúpila, opakovane výzvami upozorňovala nájomcu, aby odstránil tento vadný stav, aby odstránil tieto vady, nestalo sa tak, naopak doniesol ešte ďalšie stĺpy. Potom ako boli tieto výzvy bezúspešné, odstúpila žalovaná od zmluvy, ale bol tam

celý rad dôvodov, pre ktoré žalovaná odstúpila od zmluvy, neoznámene ukončenia podnikania, ale ako sme sa dozvedeli, žalobca ani vo všetkých týchto svojich oprávneniach na podnikateľskú činnosť už ako právnická osoba, fyzická osoba, absolútne nedisponoval takýmto živnostenským oprávnením. Nehovoriac už o tom, že bola zneužitá žalovaná ako vlastníčka pozemkov, a to nielen z hľadiska účelu nájmu, ktorý nebol dovolený, pretože žalobca ani nikdy nespĺnil podmienky na užívanie predmetu nájmu na podnikanie. Bola zneužitá použitím jej pozemkov do osvedčenia k podnikaniu ako súkromne hospodáriaceho roľníka, čierne na bielom osvedčení o registrácii potvrdzuje, že sa tam uvádzajú jedine a výlučne len pozemky žalovanej, o ktorom úkone ani vôbec žalovaná nevedela, čo tiež poškodzuje žalovanú ako vlastníčku pozemkov. S riadením nelegálnej skládky na jej pozemku, čo už deklarovali osobitné správne orgány, výsledkom bolo rozhodnutie o priestupku, povinnosť odstrániť tento odpad, uznanie ho vinným z priestupku, povinnosť zneškodniť tento odpad, čiže je tu celý rad dôkazov ako sa správal žalobca a takéto konanie žalobcu nemôže požívať právnu ochranu, preto my navrhujeme rozhodnúť tak ako sme navrhovali.

24. Z nájomnej zmluvy uzavretej medzi O. Š. ako prenajímateľkou a IGLI - AGRO ako nájomcom zo dňa 04.01.2002 vyplýva, že predmetom nájmu je nehnuteľnosť - pôda - parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX, v kat. území obce M., na LV č. XXXX. Predmetom nájmu sa nájomcovi prenecháva nehnuteľnosť pre vlastné účely v oblasti podnikania - usporadúvanie športových podujatí (motocyklových pretekov). Nájomca sa zaväzuje prenajatú pôdu užívať so starostlivosťou riadneho hospodára podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 208/94 Z.z. Zmluva platí za užívanie nehnuteľností - pôda v katastrálnom území obce M. od 01.07.2001 na dobu určitú, do roku 2020. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť, ak nájomca podstatným spôsobom zmenil druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa, nájomca nenakladá s pozemkom so starostlivosťou riadneho hospodára, nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné do stanoveného termínu.

25. Z listinného dôkazu označeného ako odstúpenie od nájomnej zmluvy vyplýva, že žalovaná dňa 18.06.2018 odstúpila od nájomnej zmluvy zo dňa 04.01.2002 z dôvodov, že nájomca porušil zmluvu podstatným spôsobom tým, že neoznámil prenajímateľovi podstatnú zmenu na strane nájomcu - ukončenie podnikania, ku ktorému sa viaže účel nájmu. Z verejne dostupných zdrojov vyplýva, že podľa živnostenského registra nájomca ako podnikateľský subjekt pod obchodným názvom Igor Lipták IGLI AUTO, IČO: 10 750 550, s miestom podnikania podľa nájomnej zmluvy Cyrila a Metoda 4, Rožňava, nemá oprávnenie na podnikateľskú činnosť, nakoľko mu zanikla vo všetkých predmetoch podnikania ku dňu 14.01.2015. Pokiaľ predmetom účelu nájmu je usporadúvanie športových podujatí (motocyklových pretekov), vzhľadom na zánik podnikania to znamená, že nájomca zanikol ku dňu 14.01.2015, čo je v rozpore s dohodnutými zmluvnými podmienkami a účelom nájmu. Nemenej podstatným dôvodom odstúpenia od zmluvy je, že nájomca nenakladá s pozemkom so starostlivosťou riadneho hospodára - v rozpore s dojednaným účelom zmluvy - uskladňuje nebezpečný materiál - vyradené železobetónové elektrické stĺpy na prenajatom pozemku, ale aj v súlade s ust. §§ 679 ods. 3 OZ ak nájomca aj napriek písomnej výstrahe prenajímateľa zo dňa 17.05.2018 o okamžité odstránenie skládky na prenajatých pozemkoch užíva prenajatú vec a vec trpí takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda resp. hrozí značná škoda, zakladá právny nárok prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.

26. Z výpisu zo živnostenského registra vyplynulo, že žalobca tak ako je označený v nájomnej zmluve, nikdy neexistoval. V živnostenskom registri figuruje len obchodné meno Igor Lipták IGLI AUTO, IČO: 10750550, miesto podnikania 048 01 Rožňava, Cyrila a Metoda 4. Tento podnikateľský subjekt ukončil podnikateľskú činnosť vo všetkých predmetoch podnikania ku dňu 14.01.2015. Tento podnikateľský subjekt nikdy nemal oprávnenie na vykonávanie činnosti za účelom ktorej bola uzavretá nájomná zmluva medzi žalobcom a žalovanou. Sám žalobca v žalobe uviedol, že ani jedna z jeho živností nespĺňala znaky voľnej živnosti, na základe ktorej by bolo možné usporadúvať športové podujatia (buď prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekonštrukciu - činnosť: prevádzkovanie pretekárskych dráh alebo organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí - činnosť: organizácia športových akcií a podujatí).

27. Podľa ust. § 137 písm. c) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

28. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je, alebo nie je vtedy, ak je tvrdené právo neisté alebo ohrozené za predpokladu, že vyhovujúcim určovacím rozsudkom možno túto neistotu alebo

ohrozenie odstrániť. Naliehavosť sa prejaví v tom, že určovací rozsudok bude pre žalobcu podstatným spôsobom užitočný. Absencia naliehavého právneho záujmu je dôvodom zamietnutia žaloby.

29. Naliehavý právny záujem musí existovať v čase rozhodovania súdu. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo sa stalo jeho postavenie právne neistým.

30. Určenie účelu nájmu má v nájomnej zmluve osobitný význam, keď predmet nájmu sa používa na osobitný účel. V takom prípade nájomca nesmie predmet nájmu používať na iný účel.

31. Súd je toho názoru, že u žalobcu absentuje naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právneho úkonu odstúpenia od nájomnej zmluvy jednak z dôvodu, že nájomná zmluva bola dojednaná na dobu určitú, do 31.12.2020, a jednak z dôvodu, že žalobca nikdy nedisponoval a ani v súčasnej dobe nedisponuje oprávnením na vykonávanie činností, za účelom ktorých bola predmetná nájomná zmluva uzavretá. Žalobca v odôvodnení svojho naliehavého právneho záujmu uviedol, že prenajímateľka mu neumožnila pokojne užívať prenajaté pozemky spôsobom určeným v zmluve. V predmetnej nájomnej zmluve je uvedené, že predmet nájmu sa nájomcovi prenecháva na usporadúvanie športových podujatí (motocyklových pretekov). Keďže žalobca nikdy nedisponoval oprávnením na vykonávanie takejto činnosti a platnosť nájomnej zmluvy zanikla, žalobca nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od predmetnej nájomnej zmluvy.

32. Keďže súd dospel k záveru o absencii naliehavého právneho záujmu, ďalšie dôkazy nevykonával z dôvodu hospodárnosti konania.

33. Podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

34. Podľa ust. § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

35. Podľa ust. § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

36. Nakoľko žalovaná mala vo veci plný úspech, súd jej priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

37. Podľa ust. § 155 ods. 1 CSP, každý má právo konať pred súdom v materinskom jazyku alebo v jazyku, ktorému rozumie. Súd je povinný stranám zabezpečiť rovnaké možnosti uplatnenia ich práv. S prihliadnutím na povahu a okolnosti veci príberie súd tlmočníka.

38. Podľa ust. § 155 ods. 2 CSP, trovy spojené s tým, že strana koná v materinskom jazyku alebo v jazyku, ktorému rozumie, znáša štát.

39. Na pojednávaní konanom dňa 08.06.2021 bola prítomná tlmočnica z maďarského jazyka, keďže žalovaná dostatočne neovláda slovenský jazyk. V súvislosti s uvedeným vznikli štátu trovy konania, na ktoré však nemá nárok v zmysle citovaných ustanovení.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Rožňava písomne v troch vyhotoveniach.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpisu a spisovej značky konania (§ 127 ods. 1, 2 CSP), proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z

akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 a 3 Civilného sporového poriadku, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený má právo podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov.