

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 28Cb/15/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4113204747
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 03. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Kublová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2013:4113204747.1

Uznesenie

Okresný súd v Nitre v právnej veci navrhovateľa: IMA INVEST, s.r.o. Hviezdoslavova 41, Zlaté Moravce, IČO: 36 520 349, zastúpený advokátom JUDr. René Hudzovičom, so sídlom Štefánikova 49, Nitra proti odporcovi v I. rade: Rímskokatolícka cirkev Žilinská diecéza, Jána Kalinčiaka 1, P.O.BOX B 46, 010 01 Žilina, v II. rade: HCO, s.r.o. so sídlom 023 02 Krásno nad Kysucou č. 1682, IČO: 36 413 151, o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, takto

r o z h o d o l :

Súd n a r i a ě u j e predbežné opatrenie v tomto znení:

Súd nariaduje odporcovi v I. rade a odporcovi v II. rade zdržať sa konania, ktorým by akýmkoľvek spôsobom navrhovateľovi bránil v užívaní, vo vykonávaní poľnohospodárskej činnosti a v hospodárení v lesoch podľa zákona č. 326/2005 Z.z. v platnom znení na nasledovných nehnuteľnostiach:

a) Okres: X. C., M.: M., Katastrálne územie: M., LV č. XXXX
parcely registra „E“

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
XXXX/X	25947	lesné pozemky
XXXX	22414	orná pôda
XXXX	XXXX	záhrady
XXXX/X	XXXX	trvalé trávne porasty
XXXX/X	XXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX/X	XXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XX	trvalé trávne porasty
XXXX/X	XXXX	trvalé trávne porasty
XXXX/X	XXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXX	trvalé trávne porasty
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	ostatné plochy
XXXX	X	ostatné plochy
XXXX	XXXX	trvalé trávne porasty
XXXX	XXXX	záhrady
XXXX	XXXX	zastavané plochy a nádvor.
XXXX	XXXXX	orná pôda
XXXX	XXX	záhrady
XXXX	XXX	trvalé trávne porasty
XXXX/X	XXXX	trvalé trávne porasty
XXXX/X	XXXX	ostatné plochy
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXX	trvalé trávne porasty
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	ostatné plochy
XXXX	XXXX	trvalé trávne porasty
XXXX	XXXXX	trvalé trávne porasty
XXXX/X	XXXXXX	lesné pozemky

XXXX/X	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	trvalé trávne porasty
XXXX	XXXX	trvalé trávne porasty
XXXX	XXXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	ostatné plochy
XXXX	XXXXXX	trvalé trávne porasty
XXXX	XXXX	ostatné plochy
XXXX	XXXXXX	trvalé trávne porasty
XXXX	XXXXXXX	lesné pozemky
XXXXX/X	XXX	lesné pozemky
XXXXX/X	XXX	ostatné plochy
XXXX	XXXX	ostatné plochy
XXXX	XXXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	trvalé trávne porasty

b) Okres: X. C., M.: M., Katastrálne územie: Obyce, LV XXXX
parcely registra „C“

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
XXXXX/X	XXXXXX	lesné pozemky
XXXXX/X	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXXX/X	XXXXXXX	lesné pozemky
XXXXX/X	XXX	lesné pozemky
XXXXX/X	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXX	záhrady
XXXXX/X	XXXX	záhrady
XXXXX/X	XXXX	záhrady
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	záhrady
XXXX	XXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXX	ostatné plochy
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	ostatné plochy
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	ostatné plochy
XXXXX/X	XXXXXXX	lesné pozemky
XXXXX/X	XXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky
XXXXX/X	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	trvalé trávne porasty
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky

XXXX XXX lesné pozemky
XXXX XXX lesné pozemky
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXXX ostatné plochy
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXXX/X XXXX lesné pozemky
XXXX XXX lesné pozemky
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXXXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXXXX lesné pozemky
XXXX XXXX ostatné plochy
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXXX ostatné plochy
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXX záhrady
XXXX XXXX záhrady
XXXX XXX lesné pozemky
XXXX XXXX záhrady
XXXX XXX ostatné plochy
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXX lesné pozemky
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXXX ostatné plochy
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXX lesné pozemky
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXXX ostatné plochy
XXXX XXXXXX lesné pozemky
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXXXX lesné pozemky
XXXX XXXXXX lesné pozemky
XXXX XXXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXXXX lesné pozemky
XXXXX/X XXXXX lesné pozemky
XXXXX/X XXXXX trvalé trávne porasty
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky

XXXX	XXXX	lesné pozemky	
XXXX/X	XXXXXX	lesné pozemky	
XXXX/X	XXXXXX	lesné pozemky	
XXXX/X	XXXXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXXX	lesné pozemky	
XXXX/X	XXXXXX	lesné pozemky	
XXXX/X	XXXXX	lesné pozemky	
XXXX/X	XXXX	lesné pozemky	
XXXX/X	XXXX	ostatné plochy	
XXXX/X	XXXX	lesné pozemky	
XXXX/X	XXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	ostatné plochy	
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX		lesné pozemky
XXXX	XXXXX	trvalé trávne porasty	
XXXX	XXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXXX	trvalé trávne porasty	
XXXX	XXXXX	trvalé trávne porasty	
XXXX	XXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	ostatné plochy	
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	ostatné plochy	
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	trvalé trávne porasty	
XXXX	XXX	lesné pozemky	
XXXX	XXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	ostatné plochy	
XXXX	XXXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	ostatné plochy	
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky	
XXXX	XXXX	lesné pozemky	

c) Okres: X. C., M.: E., Katastrálne územie: Volkovce, LV XXX
parcely registra „C“

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
XXXX/X	XXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXX	lesné pozemky
XXXX	XXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXX	lesné pozemky

XXXX/X XXXXXX lesné pozemky
XXXX XXXXXX lesné pozemky
XXXX/X XXXX lesné pozemky
XXXX/X XXXXXX lesné pozemky
XXXX/X XXXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX XXX lesné pozemky
XXXX XXXX lesné pozemky
XXXX/X XXX lesné pozemky
XXXX/X XXXXXX lesné pozemky
XXXX/X XXX lesné pozemky
XXXX/X XXXX ostatné plochy
XXXX XXX lesné pozemky
XXXX/X XXXXXX lesné pozemky
XXXX/X XXXXXX lesné pozemky
XXXX/X XXXXXX lesné pozemky
XXXX/X XXXXXX lesné pozemky
XXXX/X XXXX lesné pozemky
XXXX/X XXXX lesné pozemky
XXXX/X XXXX lesné pozemky

d) M.: X. C., M.: E., Katastrálne územie: E., LV XXXX
parcely registra „E“

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
XXXX/X	XXX	ostatné plochy
XXXX/X	XXX	ostatné plochy
XXXX/X	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	ostatné plochy
XXXX/X	XXXX	ostatné plochy
XXXX/X	XXXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXXXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	lesné pozemky
XXXX	XXXX	lesné pozemky

e) Okres: X. C., Obec: E., Katastrálne územie: E., LV XXX
parcely registra „E“

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
XXXX	XXXX	ostatné plochy
XXXX/X	XXXX	ostatné plochy
XXXX/X	XXXX	ostatné plochy
XXXX/X	XXXX	ostatné plochy

f) Okres: X. C., Obec: X., Katastrálne územie: M., LV XXXX
parcely registra „C“

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
XXX	XXX	trvalé trávne porasty
XXX	XXXX	vodné plochy
957	111780	trvalé trávne porasty
958/3	50949	trvalé trávne porasty
958/4	12589	lesné pozemky
958/5	9654	lesné pozemky
960	7398	lesné pozemky
961	28676	lesné pozemky
962	2946	lesné pozemky

963 6337 lesné pozemky
964 3931 lesné pozemky
965 2550 lesné pozemky
966 223 vodné plochy

parcely registra „E“

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku
956/1 4290400 lesné pozemky
956/2 20256 lesné pozemky
956/3 87284 lesné pozemky
až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Na OS Nitra podal navrhovateľ dňa 13.02.2013 návrh, ktorým sa domáhal určenia neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi odporcom v I. rade a odporcom v II. rade, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti, ktoré má nájomnou zmluvou č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009 prenajaté navrhovateľ.

Súčasťou podaného návrhu bol i návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým žiadal, aby súd zakázal odporcovi v I. a II. rade zdržať sa konania, ktorým by akýmkoľvek spôsobom navrhovateľovi bránil v užívaní, vo vykonávaní poľnohospodárskej činnosti a v hospodárení v lesoch podľa zákona č. 326/2005 Z.z. v platnom znení na prenajatých nehnuteľnostiach až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Z odôvodnenia návrhu vyplýva, že navrhovateľ uzavrel ako nájomca s odporcom v I. rade ako prenajímateľom dňa 01.06.2009 nájomnú zmluvu č. 1/2009, predmetom ktorej bol prenájom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v kat. území Obyce, zapísaných na LV č. XXXX, LV č. XXXX., nehnuteľností v kat. území E., zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXX, nehnuteľností v kat. území M., zapísaných na LV č. XXXX. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú do dňa 31.12.2024. Účelom nájomnej zmluvy bolo obhospodarovanie veľkej väčšiny prenajatých pozemkov na lesno-hospodársku činnosť (hospodárenie v lesoch). Ostatné druhy pozemkov, v menšej výmere boli prenajaté na účely poľnohospodárskej výroby pri prevádzkovaní podniku. Listom zo dňa 23.07.2012 označeným ako výpoveď nájomnej zmluvy č. 1/2009 odporca vypovedal predmetnú nájomnú zmluvu, v dôsledku ktorej výpovede mal nájomný pomer skončiť dňa 31.01.2013. Platnosť tejto výpovede navrhovateľ napáda, keď ju považuje za absolútne neplatný právny úkon, pričom neplatnosti sa domáha v konaní vedenom na OS Nitra pod sp. zn. 7C 134/2012.

Dňa 02.02.2013 sa dostavili na navrhovateľom prenajaté nehnuteľnosti jemu neznáme osoby, ktoré argumentovali nájomnou zmluvou uzatvorenou medzi odporcom v I. rade ako prenajímateľom a odporcom v II. rade ako nájomcom, predmetom ktorého prenájmu boli nehnuteľnosti, ktoré mal navrhovateľ prenajaté nájomnou zmluvou č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009. Navrhovateľovi tieto osoby bránili vo výkone akejkoľvek činnosti, v užívaní predmetu nájmu, vykonávať hospodárenie v lesoch podľa zák. č. 326/2005 Z.z. v platnom znení. Odporca v II. rade si najal služby SBS, ktorá navrhovateľovi odo dňa 07.02.2013 bráni vo výkone akýchkoľvek činností. V dôsledku znemožnenia užívania nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu vzniká navrhovateľovi škoda tým, že jeho zamestnanci, ktorým platí mzdu, nemôžu vykonávať prácu, ani prenajaté mechanizmy nemôžu byť použité na práce, na ktoré boli prenajaté, pričom za ich prenájom musí uhrádzať poplatky, náhradu pohonných hmôt a nemôže plniť svoje zmluvné záväzky vo vzťahu k jeho odberateľom, ktorým je povinný dodávať drevnú hmotu a lomový kameň. Navrhovateľ má za to, že zmluva o nájme uzatvorená medzi odporcom v I. rade a odporcom v II. rade, je absolútne neplatná, nakoľko nie je možné, aby odporca v I. rade prenajal tie isté nehnuteľnosti dvom rozličným subjektom. Takéto konanie sa prieči dobrým mravom a to najmä vtedy, pokiaľ navrhovateľ investoval do prenajatých nehnuteľností značné finančné čiastky a pri znemožnení užívania prenajatých nehnuteľností je znemožnená návratnosť vynaložených investícií.

U navrhovateľa je dôvodná obava, že ak v konaní o neplatnosť nájomnej zmluvy bude mať úspech, uplynutím určitého časového obdobia nebude mať možnosť uspokojiť svoje nároky, ani prípadným výkonom rozhodnutia. Vzhľadom na uvedené má jednoznačne za to, že je daná dôvodná obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený a je potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov .

Podľa § 102 ods. 1 OSP ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz. .

Podľa § 76 ods. 1 písm. e/ OSP predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami.

Podľa § 76 ods. 4 OSP ak súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a stotožňuje sa so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia , súd to skonštatuje v odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať.

V prejednávanej právnej veci súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia ako dôvodnému vyhovel, pričom sa v plnom rozsahu stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi podaného návrhu.

S poukazom na vyššie uvedené ustanovenie § 76 ods .4 OSP ďalšie dôvody neuvádza.

Súd mal v konaní za preukázané, že je tu právny vzťah medzi účastníkmi konania, dospel k záveru, že tento právny vzťah vyžaduje dočasnú ochranu, pričom takouto predbežnou úpravou nie je dotknutý účastník obmedzený spôsobom neprimeraným povahe veci. Súd sa stotožnil s tvrdením navrhovateľa o hrozbe nemožnosti užívania nehnuteľností navrhovateľom podľa účelu nájmu ako i hrozbe zmarenia návratnosti ním vynaložených výdavkov do predmetu nájmu.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde. V odvolaní sa majú popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 OSP) uviesť aj náležitosti uvedené v ustanovení § 205 ods. 1 a 2 OSP.