

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 26Cob/47/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4113204747  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavol Pilek  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2013:4113204747.1

## Uznesenie

Krajský súd v Nitre v právnej veci navrhovateľa: IMA INVEST, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 41, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 36 520 349, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. René Hudzovič, Štefánikova tr. 49, 949 01 Nitra, IČO: 36 860 697, proti odporcovi v 1. rade: Rímskokatolícka cirkev Žilinská diecéza, so sídlom Jána Kalinčiaka 1, P. O. BOX B46, 010 01 Žilina, IČO: 42 063 043, v 2. rade: HCO, s.r.o., so sídlom 023 02 Krásno nad Kysucou č. 1682, IČO: 36 413 151, obaja v konaní zastúpení: ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA JUDr. Kuric, JUDr. Vladárová, s.r.o., so sídlom: Dolný Val 11, 010 01 Žilina, IČO: 36 841 200, o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy, o návrhu na vydanie predbežného opatrenia, na odvolanie odporcov proti uzneseniu Okresného súdu Nitra č. k. 28Cb/15/2013-77 zo dňa 01.03.2013, jednohlasne, takto

### rozhodol:

Odvolací súd uznesenie Okresného súdu Nitra č. k. 28Cb/15/2013-77 zo dňa 01.03.2013 **p o t v r**  
**d z u j e .**

### odôvodnenie:

Napadnutým uznesením Okresný súd v Nitre nariadil predbežné opatrenie, ktorým odporcom v 1. a 2. rade uložil povinnosť zdržať sa konania, ktorým by akýmkoľvek spôsobom navrhovateľovi bránil vo vykonávaní poľnohospodárskej činnosti a v hospodárení v lesoch, podľa zákona č. 326/2005 Z. z. na nehnuteľnostiach špecifikovaných vo výrokovej časti napadnutého uznesenia.

V odôvodnení rozhodnutia súd prvého stupňa uviedol, že navrhovateľ sa návrhom zo dňa 13.02.2013 domáhal určenia neplatnosti nájomnej zmluvy medzi odporcom v 1. a 2. rade (v odôvodnení súd omylom uviedol, že sa domáhal neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy), z dôvodu, že predmetom tejto nájomnej zmluvy sú nehnuteľnosti ktoré mal od odporcu v 1. rade prenajaté navrhovateľ a ktorý odporca v 1. rade podľa navrhovateľa neplatne vypovedal.

Súčasťou návrhu bol aj návrh na nariadenie predbežného opatrenia v rozsahu ako vyplýva z výrokovej časti napadnutého uznesenia. Účelom nájmu v zmysle nájomnej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľom a odporcom v 1. rade bolo obhospodarovanie prenajatých pozemkov na lesno-hospodársku resp. poľnohospodársku výrobu v súlade so zákonom č. 326/2005 Z. z. Listom zo dňa 23.07.2012 odporca v 1. rade nájomnú zmluvu s navrhovateľom vypovedal a nájomný pomer mal skončiť dňa 31.01.2013. Platnosť tejto výpovede napadol navrhovateľ na súde, a preto v prípade pozitívneho určenia o neplatnosti výpovede by bola neplatná aj nájomná zmluva, ktorou odporca v 1. rade prenajal pozemky, ktoré predtým prenajímal navrhovateľovi, odporcovi v 2. rade.

Keďže navrhovateľovi bolo následne bránené vo výkone akejkoľvek činnosti, v užívaní predmetu nájmu a vo vykonávaní hospodárenia v lesoch, domáhal sa aby súd do doby rozhodnutia vo veci samej upravil pomery medzi účastníkmi v zmysle navrhovaného predbežného opatrenia.

Súd po vyhodnotení predmetného návrhu dospel k záveru, že právny vzťah, medzi účastníkmi vyžaduje dočasnú ochranu a vydaným predbežným opatrením, nie je dotknutý účastník obmedzený spôsobom neprimeraným povahe veci a preto vo veci nariadil predbežné opatrenie v súlade s ustanovením § 76 OSP. Zároveň súd uviedol, že tým, že vydal predbežné opatrenie v navrhovanom rozsahu, zabránil hrozbe zmarenia návratnosti navrhovateľom vynaložených výdavkov do predmetného nájmu.

Proti uzneseniu podali odporcovia a v 1. a 2. rade v zákonnej lehote odvolanie, ktorým sa domáhali jeho zmeny tak, že súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietne. V dôvodoch odvolania odporcovia uviedli, že nájomný pomer medzi navrhovateľom a odporcom v 1. rade skončil výpoveďou ku dňu 31.01.2013 a od tohoto dňa nie sú v žiadnom právnom vzťahu, k predmetným nehnuteľnostiam.

Poukázali na skutočnosť, že aj v konaní o určenie neplatnosti výpovede vedené na OS Nitra pod sp. zn. 7C/134/2012, sa navrhovateľ domáhal vydania predbežného opatrenia voči odporcovi v 1. rade, ktoré bolo súdom prvého stupňa vydané avšak následne Krajský súd v Nitre svojim rozhodnutím, č. k. 5Co/342/2012-107 zo dňa 23.01.2013 napadnuté uznesenie zrušil a návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Z uvedeného dôvodu ide podľa odporcov o prekážku veci rozhodnutej. Odporcovia ďalej v odvolaní namietajú, že navrhovateľ nepreukázal tvrdenie o finančných investíciách do prenajatých nehnuteľností a preto je jeho tvrdenie tendenčné.

Podľa odporcov navrhovateľ nepreukázal, v čom by mal byť ohrozený prípadný budúci výkon rozhodnutia, neboli osvedčené základné podmienky pre nariadenie predbežného opatrenia, a preto považujú napadnuté uznesenie za nedôvodné.

Navrhovateľ vo svojom vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdiť.

Navrhovateľ nesúhlasil s tvrdením, že s poukazom na uznesenie Okresného súdu Nitra, sp. zn. 7C/143/2012 zo dňa 11.10.2012 v spojení s uznesením Krajského súdu Nitra sp. zn. 5Co/342/2012-107 zo dňa 23.01.2013 ide v danom prípade o prekážku veci rozhodnutej, nakoľko nejde o totožný predmet konania, a nejde ani o rovnaké plnenie. Navyše návrh na vydanie predbežného opatrenia v tomto konaní bol podávaný, za existencie iných právnych pomerov, ako v konaní vedenom pod sp. zn. 7C/134/2012. Navrhovateľ v súvislosti s preukázaním výšky vynaložených investícií predložil odborný posudok vypracovaný Ing. J. zo dňa 29.04.2013 z ktorého vyplýva, že celková hodnota vynaložených investícií do predmetu nájmu bola vo výške 3.867.335,86 eura.

Podľa navrhovateľa tento v návrhu osvedčil potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov, keďže preukázal, že odporcovia v 1. a 2. rade mu bránia v riadnom užívaní nehnuteľnosti, navyše vydaním predbežného opatrenia sa právne postavenie odporcu v 1. rade žiadnym spôsobom nezmení, keďže nehnuteľnosti budú naďalej užívané v nájomnom vzťahu. Naopak v prípade nevydania predbežného opatrenia by došlo k zásadnému a nereparovateľnému zásahu do práv a právom chránených záujmov navrhovateľa.

Vydané predbežné opatrenie neobmedzuje nad nevyhnutnú mieru ani odporcu v 2. rade, nakoľko tento nevynaložil žiadne investície do predmetných nehnuteľností.

Odvolačný súd prejednal odvolanie odporcov v 1. a 2. rade v súlade s ustanovením § 212 ods. 1 a 214 ods. 2 OSP, pričom dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné a uznesenie Okresného súdu Nitra je potrebné podľa § 219 OSP ako vecne správne potvrdiť.

Odvolačný súd v súlade s ust. § 219 ods. 2 OSP poukazuje na odôvodnenie rozhodnutia súdom prvého stupňa s ktorým sa stotožňuje, pričom na doplnenie odvolací súd uvádza nasledovné:

Zo spisu a z predložených listinných dôkazov je zrejmé, že navrhovateľ uzavrel s odporcom v 1. rade nájomnú zmluvu č. 1/2009 dňa 01.06.2009, predmetom ktorej bolo prenechanie nehnuteľností vo vlastníctve odporcu v 1. rade - špecifikovaných v zmluve - na dočasné užívanie navrhovateľovi za účelom aby na nich vykonával poľnohospodársku výrobu a lesohospodársku činnosť v rozsahu ako vyplýva zo zákona č. 326/2005 Z. z. (čl. II zmluvy). Predmetná zmluva bola uzavretá podľa § 20 a nasl. zák. č. 504/2003 Z. z. na dobu určitú do 31.12.2024. V článku VII bod 2 zmluvy si účastníci dohodli, že predmetný nájomný vzťah môže skončiť aj písomnou výpoveďou - v prípade prenajímateľa je táto výpovedná lehota 6-mesačná.

Listom zo dňa 23.07.2012 prenajímateľ (odporca v 1. rade) navrhovateľovi oznámil, že v súlade s čl. VII bod. 2 nájomnej zmluvy mu dáva výpoveď z nájomnej zmluvy, takže nájomný pomer skončí dňom 31.01.2013.

Z vyjadrení účastníkov je nesporné, že následne odporca v 1. rade prenajal nehnuteľnosti, ktoré boli predtým predmetom nájomnej zmluvy s navrhovateľom, odporcovi v 2. rade.

Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. v znení platnom a účinnom v čase uzavretia zmluvy, ak nie je dohodnuté inak, lesný pozemok sa nájomcovi prenecháva najmenej na desať rokov. Ak je zmluva o nájme lesného pozemku uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najmenej 30 rokov.

Podľa § 20 citovaného zákona nájomná zmluva o nájme lesného pozemku na hospodárenie v lesoch sa spravuje ustanoveniami prvej a druhej časti tohto zákona, ak nie je v tejto časti zákona uvedené inak.

V § 6 prvej časti cit. zákona je uvedené, že zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely dohodnuté na neurčitý čas možno vypovedať k 1. novembru. Výpovedná lehota je jeden rok, ak sa nedohodne inak.

Podľa § 12 ods. 2 druhej časti cit. zák. ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne, výpovedná lehota sa nesmie skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8, ak sa nedohodne inak. (najmenej 5 rokov).

Vo štvrtej časti zákona, týkajúcej sa nájmu lesného pozemku na hospodárenie v lesoch ustanovenia o nožnej výpovedi z nájomnej zmluvy obsiahnuté nie sú.

Z obsahu cit. ustanovení vyplýva, že zákonodarca poskytuje nájomcom zvýšený stupeň ochrany tým, že v nájomných vzťahoch uzavretých podľa prvej časti zákona umožňuje tento vypovedať avšak minimálna výpovedná doba je 1 rok. Nájomným vzťahom vzniknutým podľa druhej časti zákona poskytuje ešte vyšší stupeň ochrany, ktorý neumožňuje nájomné zmluvy vypovedať, ani v prípadoch ako bola uzavretá na neurčitý čas, keď minimálna doba nájmu vyplývajúca z ust. § 8 cit. zákona musí ostať zachovaná a nájomný vzťah, ani ak bol vypovedaný, nesmie skončiť pred touto dobou.

Ak by aj súd pripustil, že aj nájomnú zmluvu uzavretú podľa štvrtej časti zákona možno vypovedať, nemôže s atak stať pred uplynutím minimálnej doby nájmu, na ktorú bola zmluva uzavretá.

Úmyslom zákonodarcu v danom prípade bolo, ako to vyplýva z dôvodovej správy, poskytnúť zvýšenú ochranu nájomcom, vzhľadom na zohľadnenie špecifik predmetu a účelu poľnohospodárskych a lesných nájmov, vzhľadom na podporu hospodárneho využívania potenciálu poľnohospodárskej a lesnej pôdy za účelom podpory intenzívnej ekonomickej podpory výroby. Účelom zákona je umožnenie riadneho hospodárenia na predmete nájmu a ochrana nákladov nájomcu vynaložených na tento účel.

Táto zvýšená ochrana nájomcu a ním vynaložených investícií do predmetu nájmu vyplýva aj z ust. § 13 ods. 1 cit. zák.

Vychádzajúc z uvedeného dospel odvolací súd zhodne ako súd prvého stupňa k záveru, že navrhovateľ osvedčil právny záujem na tom, aby do rozhodnutia vo veci samej boli dočasne upravené pomery účastníkov navrhovaným a súdom akceptovaným spôsobom.

Pre prejednávanú vec je právne irelevantné v akej výške navrhovateľ vynaložil investície do predmetu nájmu. Podstatné a nesporné z predložených listinných dôkazov je to, že tieto investície vynaložil v záujme efektívneho hospodárenia na predmete nájmu. Navrhovateľ preukázal, že v zmysle čl. II. nájomnej zmluvy realizuje činnosť v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch, za týmto účelom vstupuje do obchodno-zväzkových vzťahov, z ktorých mu vyplývajú, či už krátkodobé alebo dlhodobé záväzky, a preto je potrebné aby do vyriešenia platnosti nájomnej zmluvy uzavretej medzi odporcami v 1. a 2. rade, ostala navrhovateľovi táto možnosť zachovaná, nakoľko v prípade nevydania predbežného opatrenia v navrhovanom rozsahu, by mohol vzniknúť len ťažko napravitelný a reparačný stav.

Vzhľadom na uvedené, preto odvolací súd napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdil.

Záverom súd vzhľadom na odporcami vznesenú námietku prekážky veci rozhodnutej uvádza, že v danom prípade nejde o situáciu, ktorú predpokladá ust. § 159 ods. 3 OSP, nakoľko nie je daná v celom rozsahu ani totožnosť účastníkov konania a ani totožnosť predmetu rozhodovania, vzhľadom na obsahovo odlišné petity oboch návrhov na nariadenie predbežného opatrenia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.