

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 8Co/53/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4322203083  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4322203083.1

## Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a sudcov JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD. a JUDr. Márie Malíkovej, v spore žalobcu: Ožvald s.r.o., so sídlom Šarovce 507, 935 52 Šarovce, IČO: 52 009 955, proti žalovaným: 1. SLOVAK AGRO HOLDING, s.r.o., so sídlom Tekovský Hrádok 71, 935 51 Tekovský Hrádok, IČO: 52 821 943, 2. F. P. L., nar. XX. XX. XXXX, bytom L. XXXX/XX, XXX XX B., o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia - v spore o určenie, že právo nájmu žalobcu k pozemku na základe nájomnej zmluvy zo dňa 24. 10. 2018 trvá, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Levice č. k. 7C/41/2022-20 zo dňa 6. septembra 2022, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie m e n í tak, že n a r i a ě u j e neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému v 1. rade n a r i a ě u j e zdržať sa vstupu a užívania pozemku vedeného na Okresnom úrade E., katastrálny odbor na liste vlastníctva číslo XXX pre okres E., obec Q., katastrálne územie K. ako parcela číslo XXXX - orná pôda o výmere XXX XXX m<sup>2</sup> až do právoplatnosti rozhodnutia súdneho sporu vo veci samej o určenie práva nájmu žalobcu k tomuto pozemku.

### o d ō v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 08.08.2022 spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhal určenia, že právo nájmu žalobcu k pozemku na základe nájomnej zmluvy zo dňa 24.10.2018 trvá. Žalobca k podanej žalobe uvádza, že dňa 24.10.2018 uzavreli F. P. L. (žalovaný v 2. rade) a D.. F. L. ako prenajímatelia s nájomcom H. s.r.o. (žalobca), nájomnú zmluvu o užívaní poľnohospodárskeho pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území K., obec Q., okres E. zapísaného na Liste vlastníctva číslo XXX, parcela registra "E" parcelné číslo XXXX orná pôda o výmere XXX.XXX m<sup>2</sup>, ktorý bol v spoluvlastníctve F. P. L. a D.. F. L. tak, že každý vlastnil jednu polovicu. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú a to na 10 rokov odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy. Listom zo dňa 06.09.2021 oznámil D.. F. L. žalobcovi, že mu dáva výpoveď z nájomnej zmluvy k 01.10.2021 s tým, že nájomná zmluva končí najneskôr 30.09.2022. Dňa 07.09.2021 uzavrel D.. F. L. kúpnu zmluvu so žalovaným v 1. rade SLOVAK AGRO HOLDING, s.r.o., ktorej predmetom bol práve spoluvlastnícky podiel na pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území K., obec Q., okres E. zapísaného na Liste vlastníctva číslo XXX. Následne žalovaný v 1. rade dňa 23.09.2021 vyzval žalobcu na vrátenie a prevzatie užívaného pozemku do 30.09.2022 a zároveň taktiež vypovedal nájomnú zmluvu zo dňa 24.10.2018 spolu s oznámením, že od D.. F. L. odkúpil jeho spoluvlastnícky podiel nehnuteľnosti. Žalobca reagoval na výzvu a oznámenie žalovaného v 1. rade listom zo dňa 12.10.2021, v ktorom poukázal na skutočnosť, že výpoveď z nájmu v zmysle článku VI. bod 1 a bod 2 je v rozpore so zákonom č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej len „zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov“) a preto je nájomná zmluva v tomto bode neplatná. Podľa názoru žalobcu zmluvu uzavretú na dobu určitú nie je možné vypovedať, z tohto dôvodu tak nájom k pozemku končí v roku 2028 a žalobca tak nemôže akceptovať výzvu žalovaného v 1. rade na vrátenie a prevzatie pozemku. Žalobca požiadal žalovaného v 2. rade, aby sa písomne vyjadril k podaným výpovediam. Žalovaný v 2. rade svojim oznámením zo dňa 22.11.2021 uviedol, že nie je žiaden právne relevantný dôvod spochybňovať predmetnú nájomnú

zmluvu, pretože vypovedať celú nájomnú zmluvu, prípadne iba z jednej polovice prenajatej nehnuteľnosti podľa platných právnych predpisov nie je možné. Nájomná zmluva bola uzatvorená na celý pozemok oboma spoluvlastníkmi a nie iba na jednotlivé podiely. Predmetná nájomná zmluva bola uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) a zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ktorý je vo vzťahu k Občianskemu zákonníku zákonom *lex specialis* a podľa zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov nie je možné podať výpoveď z nájomnej zmluvy ak sa jedná o zmluvu dohodnutú na dobu určitú. Neodkladným opatrením žalobca žiada, aby súd nariadil žalovanému v 1. rade, aby sa zdržal užívania pozemku, na ktorý bola uzavretá nájomná zmluva zo dňa 24.10.2018 a aby nebránil žalobcovi vo vstupe na pozemok a v riadnom užívaní pozemku až do právoplatného rozhodnutia súdneho sporu o určenie, že právo nájmu žalobcu k pozemku na základe nájomnej zmluvy zo dňa 24.10.2018 trvá.

2. Žalobca svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil ďalej tým, že do rozhodnutia súdu vo veci určenia, že právo nájmu žalobcu k vyššie uvedenému pozemku trvá je jeho právne postavenie neisté. Žalobca uvádza, že D.. F. L. aj žalovaný v 1. rade dali každý samostatne žalobcovi výpoveď z nájomnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2018, pričom žalobca považuje obidve výpovede z nájomnej zmluvy za neplatné, na základe ktorých nemôže dôjsť k zániku nájomného vzťahu žalobcu k predmetnej nehnuteľnosti. Podľa názoru žalobcu je výpoveď z nájomnej zmluvy podaná D.. F. L. neplatná z dôvodu, že nehnuteľnosť bola žalobcovi daná do nájmu na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a D.. F. L. a žalovaným v 2. rade spoločne. A aj napriek tomu, že dňa 06.09.2021 bola daná žalobcovi výpoveď D.. F. L., tak žalovaný v 2. rade žalobcovi výpoveď z nájomnej zmluvy nedal. Vzhľadom na to, že D.. F. L. ako rovno dielny spoluvlastník nemal súhlas žalovaného v 2. rade na podanie výpovede z nájomnej zmluvy a nemal pri podaní výpovede k dispozícii ani rozhodnutie súdu o hospodárení so spoločnou vecou v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka je táto výpoveď zo strany D.. F. L. absolútne neplatná. Výpoveď žalovaného v 1. rade je neplatná už z dôvodu, že žalovaný v 1. rade v čase podania výpovede z nájomnej zmluvy listom zo dňa 23.09.2021, nebol vlastníkom ani spoluvlastníkom predmetného poľnohospodárskeho pozemku. Výpoveď z nájomnej zmluvy daná žalovaným v 1. rade bola tak daná neoprávnenou osobou. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXX sa totiž žalovaný v 1. rade stal spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti v podiele 1 až vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností dňa 01.10.2021. Z obsahu výpovede danej žalovaným v 1. rade okrem iného vyplýva, že ju opiera o dôvod zmeny vlastníctva, ku ktorému v čase podania výpovede nedošlo, pričom v zmysle § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka v prípade zmeny vlastníctva by mohol z tohto dôvodu výpoveď podať len nájomca. Žalobca taktiež uviedol, že neplatná je nájomná zmluva v čl. VI bodu 1., 2. v ktorom je upravená možnosť kedykoľvek počas doby nájmu zmluvu písomne vypovedať k 1. októbru kalendárneho roka, pričom výpovedná lehota je 1 rok, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajatý pozemok slúži žalobcovi ako nájomcovi na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku. Podľa § 8 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Pokiaľ zmluva o nájme pozemku v ustanovení čl. VI upravuje možnosť podania výpovede kedykoľvek počas doby nájmu, t. j. aj počas zákonom stanovenej minimálnej doby trvania nájmu, svojím obsahom a účelom odporuje ustanoveniu § 8 ods. 1 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, o minimálnej dobe trvania nájmu pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, prípadne umožňuje toto zákonné ustanovenie obchádzať. Ide preto v tejto časti nájomnej zmluvy o absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka, ktorý vylučuje zánik nájomného vzťahu žalobcu na základe výpovede. Žalobca má tak v zmysle vyššie uvedeného naliehavý právny záujem na nariadení neodkladného opatrenia pretože žalovaný v 1. rade svojim protiprávnym konaním bráni žalobcovi v nerušenom užívaní poľnohospodárskeho pozemku, ktorý má žalobca v nájme až do konca roku 2028. Žalovaný v 1. rade bez predchádzajúceho súhlasu žalobcu a žalovaného v 2. rade, rozdelil pozemok na dve časti, ktoré bránia obrábaniu pozemku poľnohospodárskymi strojmi a zároveň spôsobil žalobcovi škodu neoprávneným zásahom do jeho užívacích práv. Konanie žalovaného v 1. rade smeruje k tomu, aby bránil žalobcovi ako nájomcovi v riadnom užívaní pozemkov, pretože pozemky chce užívať sám. Žalobca má taktiež záujem na urýchlennom nariadení neodkladného opatrenia z dôvodu, že sa v mesiaci august vykonávajú agrotechnické práce na zabezpečenie budúcej úrody.

3. Žalobca k návrhu priložil nájomnú zmluvu na pozemok, výpis z obchodného registra žalobcu, výpoveď a upozornenie D.. F. L. zo dňa 06.09.2021, stanovisko žalobcu k výpovedi D.. F. L. zo dňa 12.10.2021, výzvu na vrátenie a prevzatie užívaných pozemkov žalovaného v 1. rade zo dňa 23.09.2021, kúpnu zmluvu, výpis z obchodného registra žalovaného v 1. rade, stanovisko žalobcu k výzve žalovaného v

1. rade zo dňa 12.10.2021, stanovisko prenajímateľa - žalovaného v 2. rade k listu žalobcu zo dňa 22.11.2021, výpis z listu vlastníctva č. XXX.

4. Napadnutým (zhora v záhlaví tohto rozhodnutia označeným) uznesením Okresný súd Levice ako súd prvej inštancie podaný návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, pričom svoje rozhodnutie, s poukazom na obsah podaného návrhu, citované ustanovenia Civilného sporového poriadku (CSP - zák. č. 160/2015 Z. z. - čl. 2 ods. 1, § 324 ods. 1 - 3, § 325 ods. 1 a ods. 2 písm. c/ a d/, § 326 ods. 1 a 2, § 328 ods. 1 a 2, § 329 ods. 1 - 3, § 330 ods. 1, § 331 ods. 1, § 332 ods. 1, § 333 a § 262 ods. 1) a všeobecné úvahy k neodkladným opatreniam, odôvodnil nasledovne:

4.1. Súd po preskúmaní žalobcovho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, rovnako ako aj po preskúmaní všetkých príloh, ktoré žalobca súdu doručil má preukázané, že medzi žalobcom ako nájomcom a D.. F. L. a žalovaným v 2. rade ako prenajímateľmi bola uzatvorená nájomná zmluva k vyššie uvedenému pozemku dňa 24.10.2018 a to na dobu určitú - 10 rokov odo dňa uzatvorenia zmluvy (čl. IV. zmluvy) s účelom nájmu - poľnohospodárske využitie pozemku za účelom rastlinnej výroby, pričom nájomca sa zaviazal platiť dohodnuté ročné nájomné na č. účtu tam uvedené. Žalovaný v 2. rade (?) - D.. F. L. listom zo dňa 06.09.2021 označeným ako "Výpoveď a upozornenie" žalobcovi okrem iného oznámil ukončenie nájomnej zmluvy zo dňa 24.10.2018 v zmysle článku VI., bod 1 a dľa bodu 2., s tým, že výpoveď je daná k 01.10.2021 a zmluva končí najneskôr k 30.09.2021, pokiaľ sa nedohodnú inak. Zároveň mu oznámil, že sa rozhodol svoju ideálnu 1/2 odpredať novému záujemcovi a predaj zrealizuje v 09/2021. Dňa 07.09.2021 bola medzi D.. F. L. a žalovaným v 1. rade uzatvorená kúpna zmluva, ktorej predmetom bol práve spoluvlastnícky podiel D.. F. L. na vyššie uvedenom pozemku, t. j. spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/2 v pomere k celku. Ku vkladu vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade do katastra nehnuteľností došlo dňa 01.10.2021. Žalovaný v 1. rade listom zo dňa 23.09.2021 označenom ako "Výzva na vrátenie a prevzatie užívaných pozemkov" oznámil žalobcovi, že sa stal vlastníkom dotknutých nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 07.09.2021 uzatvorenej so žalovaným v 2. rade ako predávajúcim, v spoluvlastníckom podiele 1/2, t. j. v rozsahu 24,2885 ha. Zároveň požiadal žalobcu o úhradu nájomného na jeho účet a vyzval ho o vrátenie a prevzatie užívaného pozemku v rozsahu 24,2885 ha. V poslednom odseku tejto výzvy žalovaný v 1. rade nájomnú zmluvu zo dňa 24.10.2018 vypovedal v zmysle článku VI. bod 1. a bod 2. a požiadal o vymeranie pozemku najneskôr do 30.09.2022.

4.2. Z predložených dokladov má teda súd preukázané, že k došlo k vypovedaniu nájomnej zmluvy zo dňa 24.10.2018 jedným z prenajímateľov, ktorý bol v čase výpovede jedným zo spoluvlastníkov dotknutých nehnuteľností v rozsahu 1/2 v pomere k celku a následne bola opätovne podaná výpoveď z nájmu budúcim novým podielovým spoluvlastníkom, a to ešte pred účinným nadobudnutím spoluvlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Obe tieto výpovede boli urobené v mesiaci september 2021.

4.3. Žalobca odôvodňoval naliehavý právny záujem na nariadení neodkladného opatrenia z dôvodu, že žalovaný v 1. rade svojim protiprávnym konaním bráni žalobcovi v nerušenom užívaní poľnohospodárskeho pozemku, ktorý má žalobca v nájme až do konca roku 2028. Žalovaný v 1. rade bez predchádzajúceho súhlasu žalobcu a žalovaného v 2. rade, rozdelil pozemok na dve časti, ktoré bránia obrábaniu pozemku poľnohospodárskymi strojmi a zároveň spôsobil žalobcovi škodu neoprávneným zásahom do jeho užívacích práv. Konanie žalovaného v 1. rade smeruje k tomu, aby bránil žalobcovi ako nájomcovi v riadnom užívaní pozemkov, pretože pozemky chce užívať sám. Žalobca má taktiež záujem na urýchlennom nariadení neodkladného opatrenia z dôvodu, že sa v mesiaci august vykonávajú agrotechnické práce na zabezpečenie budúcej úrody.

4.4. Súd pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení musí vychádzať zo skutočností preukázaných alebo osvedčených žalobcom a teda je na žalobcovi neodkladného opatrenia nesúcom v tomto smere procesnú zodpovednosť, aby rozhodujúce skutočnosti osvedčil tak, aby sa javili aspoň ako pravdepodobné a nie je úlohou súdu nahrádzať jeho činnosť. Pri obmedzovaní dispozičného oprávnenia súd zároveň musí dbať aj na to, aby ujma osoby, proti ktorej neodkladné opatrenie smeruje, nebola zjavne neprimeraná výhode, ktorú navrhovateľ (žalobca) získa.

4.5. Vzhľadom k uvedenému súd konštatuje, že v spise sa nenachádza žiadny dôkaz, z ktorého by bolo zrejmé, v akom stave sa nachádzajú predmetné pozemky a z ktorých by bolo zrejmé a preukázané, že žalovaný v 1. rade predmetné pozemky skutočne rozdelil na dve časti, tak ako tvrdí

žalobca a že vykonáva kroky, ktoré žalobcovi bránia v obrábaní pozemku a teda, že mu neoprávneným zásahom do jeho užívacích práv žalovaný v 1. rade spôsobil škodu. Listiny predložené žalobcom súvisiace vypovedaním nájomnej zmluvy sú ešte z roku 2021 (zo septembra 2021) a teda rovnako neosvedčujú naliehavú potrebu dočasne upraviť pomery. Keďže dotknuté výpovede z nájmu sú zo septembra 2021 a žalobca nedoložil žiadny doklad či dôkaz, ktoré by preukazovali, že žalovaný v 1. rade následne robil kroky, ktoré by osvedčovali, že žalobca mal ako nájomca reálny záujem na predmetných pozemkoch vykonávať konkrétne poľnohospodárske činnosti a že mu v tom malo byť bránené a zabránené zo strany žalovaného v 1. rade, súd nepovažoval žalobcom uvádzanú mieru ohrozenia jeho subjektívnych práv tvrdeným konaním žalovaného v 1. rade za natoľko naliehavú, aby bez vyjadrenia žalovaného neodkladným opatrením, uložil žalovanému povinnosť zdržať sa uvedených úkonov vo vzťahu k predmetným pozemkom. Inak povedané súd nemal osvedčenú skutočnú potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, bez ktorej by došlo k závažným a ťažko napravitelným následkom v právnej sfére žalobcu. Je totiž zrejmé, že pokiaľ medzi stranami existuje spor ohľadom užívacích práv k predmetným pozemkom, vyžaduje si jeho vyriešenie komplexné právne posúdenie jednotlivých tvrdených užívacích titulov, s čím sa nevyhnutne spája potreba vykonania riadneho dokazovania, ktoré ďaleko presahuje možnosti súdu dané procesnou úpravou inštitútu neodkladného opatrenia, pričom žalovaný mal od septembra 2021 dostatočný čas na riešenie sporu takýmto spôsobom.

4.6. Neznamená to však automaticky nedôvodnosť žalobného návrhu, keďže takýto záver by bol predčasný, znamená to len neosvedčenie dôvodnosti nároku a potreby bezodkladne upraviť pomery vo vzťahu k nariadeniu neodkladného opatrenia. Nemožno totiž podľa názoru súdu poskytnúť predbežnú ochranu takému nároku strany sporu, ktorý nie je podložený dôkazmi, ktoré preukazujú odôvodnenosť a naliehavosť potreby nariadenia neodkladného opatrenia a preto podľa názoru súdu nie sú dané zákonné predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia.

5. Uvedené uznesenie napadol žalobca včas podaným odvolaním domáhajúci sa jeho zmeny tak, aby súd jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1. rade vyhovel a priznal mu aj náhradu trov konania. V dôvodoch odvolania súdu prvej inštanície vyčítal pochybenie, keď jeho návrh zamietol a vyjadril názor, že rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Súd prihliadal na jeho listiny ohľadom uzatvorenia nájomnej zmluvy a jej výpovede, avšak výslovne neuviedol, či pri rozhodovaní o návrhu považoval jeho nárok, ktorému žiada poskytnúť právnu ochranu navrhovaným neodkladným opatrením za hodnoverne osvedčený, t. j., že právo nájmu jemu predmetnému pozemku trvá. Nie je zrejmé, ako súd vyhodnotil osvedčenie dôvodnosti a trvania jeho nároku, pričom vychádzal z neosvedčeného nároku, keď na jeho preukázanie doložil listiny, ktorými tento svoj nárok aj preukázal. Podľa prvoinštančného súdu neosvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, s čím sa nestotožňuje, nakoľko z predložených listín ako aj z opísaných skutočností jednoznačne vyplýva to, že konanie žalovaného v 1. rade je protiprávne a jemu bráni v nerušenom užívaní pozemkov. Samotná výpoveď žalovaného v 1. rade je neplatná a rovnako jeho požiadavka na vrátenie užívaných pozemkov do 30. 09. 2022 svedčí o tom, že tento žalovaný nemá záujem na tom, aby on po uvedenom dátume predmetnú nehnuteľnosť užíval, keď v skutočnosti ju sám začal užívať už v mesiaci júl 2022. Tiež sa nestotožňuje s právnym názorom prvoinštančného súdu, že listiny súvisiace s vypovedaním nájomnej zmluvy jeho naliehavú potrebu dočasne upraviť pomery neosvedčujú, keď je zrejmé, že žalovaný v 1. rade mu nechce umožniť pokračovať v nájme a užívaní nehnuteľnosti. Jeho záujem užívať predmetnú nehnuteľnosť napriek výpovediam možno vyvodiť aj z jeho oznámenia z 12. 10. 2021, keď samotná výpoveď žalovaného v 1. rade a jeho výzva zo dňa 23. 09. 2021 na vrátenie pozemkov svedčí v konečnom dôsledku o tom, že mu v užívaní nehnuteľnosti bráni; žalovaný sa k jeho podaniam ani nevyjadril a on sám nemal dôvod žalobu podávať ešte v roku 2021, pretože v tom čase mu žalovaný v 1. rade v nerušenom užívaní pozemku nebránil, začal tak robiť až v júli 2022 a on sa oprávnené domnieval, že tak bude robiť až do skončenia nájomnej zmluvy v roku 2028. V júli 2022 došlo k zameraniu predmetného pozemku geodetom, ohľadom čoho vyjadril svoj nesúhlas s vytyčovaním pozemku, čo však žalovaného v 1. rade nezaujímalo a v nasledujúce dni už v jeho neprítomnosti začal poľnohospodárskymi strojmi obrábať polovicu pozemku, o čom ako dôkaz pripája fotosnímku zo 16. 07. 2022, z ktorej snímky vidieť, že na časti pozemku sú už klíčky plodiny zasiatej žalovaným v 1. rade v mesiaci august 2022. Je to jasný dôkaz bránenia mu v riadnom užívaní a toho, že mu vzniká škoda, neobstojí preto záver súdu o tom, že nedošlo k závažnému porušeniu jeho práv, keďže týmto sa žalovanému v 1. rade umožní protiprávne užívanie pozemku, ktorý má on v nájme. Riadnemu súdnemu konaniu sa nebráni, ale práve inštitút neodkladného opatrenia predsa slúži na to, aby sa neoprávnenému užívaniu pozemkov zabránilo, keď každé neodkladné opatrenie sa predsa vydáva bez dokazovania. Čo by mal z toho, ak by súd

až po rokoch pojednávania v jeho prospech rozhodol, pokiaľ by pozemok užíval žalovaný v 1. rade. V danom prípade bolo nemožné predložiť fotodokumentáciu ohľadom činnosti žalovaného v 1. rade ako obrába predmetný pozemok, k dispozícii mal fotodokumentáciu predkladanú k odvolaniu, keď fotografie boli vyhotovené pred uznesením súdu a tieto on nepredložil (skôr) z toho dôvodu, pretože si myslel, že dostatočne zdôvodnil potrebu uloženia neodkladného opatrenia. Skutočnosti o rozdelení pozemku a obrábaní časti pozemku môže potvrdiť aj žalovaný v 1. rade vo svojom vyjadrení sa, ak ho odvolací súd k tomu vyzve, keď on v súčasnosti bude nútený žalovaným v 1. rade okupovaný pozemok rozorať a zasieť na tom mieste svoje plodiny, čím mu vzniknú zbytočné náklady. Navrhuje, aby odvolací súd prihliadol aj na listinné dôkazy vo forme fotografií tvoriace prílohu k odvolaniu, ktoré z obsahovej stránky preukazujú oprávnenosť a naliehavosť nariadenia neodkladného opatrenia (ide o snímku zo 16. 07. 2022 a z augusta 2022).

6. Odvolací súd pred svojím rozhodnutím v zmysle ust. § 329 ods. 1 veta druhá CSP doručil žalovanému v 1. rade podaný návrh, napadnuté rozhodnutie, ako aj odvolanie žalobcu s tým, že má možnosť sa k nemu vyjadriť.

7. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania a viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania žalobcu dospel k záveru, že napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné podľa ust. § 388 CSP zmeniť tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, keď nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie ani na jeho zrušenie, pričom o trovách odvolacieho konania bude konať a rozhodovať následne súd prvej inštancie pri rozhodovaní o trovách celého sporu.

8. Podľa ust. § 329 ods. 2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenie súdu prvej inštancie.

9. Odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní (§ 383 CSP).

10. V danej veci je predmetom konania návrh žalobcu na vydanie - nariadenie neodkladného opatrenia podaný ním súčasne v žalobe vo veci samej, do skončenia ktorého má nariadené neodkladné opatrenie i trvať, pričom žalobca svoj návrh v časti požadovaného vydania neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že v mesiac júl 2022 žalovaný v 1. rade si dal vytýčiť polovičný podiel pozemku (bez jeho vedomia a súhlasu žalovaného v 2. rade), čo bráni obrábaniu pozemku poľnohospodárskymi strojmi a zároveň žalovaný v 1. rade svojimi poľnohospodárskymi strojmi začal upravovať pozemok a jemu spôsobil škodu neoprávneným zásahom do jeho užívateľských práv, teda že mu bráni v riadnom užívaní pozemku v jeho nájme, keď je zároveň daná potreba zabránenia svojvoľného užívania pozemkov žalovaným v 1. rade s cieľom predísť ďalším jeho zbytočným škodám. Súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní vychádzal z neosvedčenia dôvodnosti nároku a potreby bezodkladne upraviť pomery požadovaným neodkladným opatrením, keďže nemožno poskytnúť predbežnú ochranu takému nároku strany sporu, ktorý nie je podložený dôkazmi. Poukázal na to, že v spise sa nenachádza žiadny dôkaz, z ktorého by bol zrejмый stav, v akom sa predmetné pozemky nachádzajú a že kroky žalovaného v 1. rade žalobcovi bránia v obrábaní pozemku. Listiny predložené žalobcom sú ešte z roku 2021 a neosvedčujú naliehavú potrebu dočasnej úpravy pomerov, keď žalobca nedoložil žiadny doklad či dôkaz o tom, že žalovaný v 1. rade následne robil kroky k vykonávaniu konkrétnych poľnohospodárskych činností brániacich a zabráňujúcich užívanie žalobcu, keď žalobcom uvádzanú mieru ohrozenia nepovažoval za natoľko naliehavú, aby bez vyjadrenia žalovaného tomuto uložil neodkladným opatrením povinnosť, inak povedané nemal osvedčenú skutočnú potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, nakoľko je tiež zrejmé, že pokiaľ medzi stranami existuje spor ohľadom užívateľských práv, jeho vyriešenie si vyžaduje komplexné právne posúdenie jednotlivých tvrdených užívateľských titulov, s čím sa nevyhnutne spája potreba vykonania riadneho dokazovania presahujúca možnosti súdu dané procesnou úpravou inštitútu neodkladného opatrenia. Žalobca súdu prvej inštancie v podanom odvolaní vyčítal nesprávne právne posúdenie a to, že výslovne neuviedol, či pri rozhodovaní o návrhu považoval jeho nárok (ktoré mu žiada poskytnúť právnu ochranu navrhovaným neodkladným opatrením) za hodnoverne osvedčený, t. j. či jeho právo nájmu predmetnému pozemku trvá. Súd vychádzal z neosvedčeného nároku, na ktorého preukázanie on doložil listiny jeho nárok preukazujúce. Poukázal na to, že samotná výpoveď žalovaného v 1. rade je neplatná a rovnako jeho požiadavka na vrátenie pozemku do 30. 09. 2022 svedčí o tom, že nemá záujem na tom, aby on (žalobca) po uvedenom dátume predmetnú nehnuteľnosť užívať, keď v skutočnosti ju on začal

užívať už v mesiaci júl, teda sa nestotožňuje s názorom súdu o tom, že listiny jeho naliehajú potrebu dočasne upraviť pomery neosvedčujú, keďže je zrejmé, že žalovaný mu nechcel umožniť pokračovať v nájme a užívaní nehnuteľnosti, čo možno vyvodiť tak isto aj z jeho oznámenia (žalovaného v 1. rade) z 12. 10. 2021, pričom samotná jeho výpoveď a výzva zo dňa 23. 09. 2021 na vrátenie pozemkov svedčí v konečnom dôsledku o tom, že jemu v užívaní nehnuteľnosti bráni. V roku 2021 nemal dôvod návrh podávať, keď sa oprávnené domnieval, že žalovaný v 1. rade mu v užívaní brániť nebude. Žalobca k odvolaniu pripojil dve fotografie, ktoré žiadal pripustiť ako odvolací dôkaz, keď poukázal na to, že skôr ich nepredložil z dôvodu, pretože si myslel, že dostatočne zdôvodnil potrebu uloženia neodkladného opatrenia.

11. Vychádzajúc z obsahu podaného návrhu a jeho príloh mal odvolací súd za to, že odvolacie dôvody žalobcu sú dôvodné, a teda že súd prvej inštancie podaný návrh nesprávne právne posúdil/ vyhodnotil a v dôsledku toho vydal vo veci neodkladného opatrenia nesprávne rozhodnutie. Podľa názoru odvolacieho súdu, vychádzajúc z obsahu podania žalovaného v 1. rade zo dňa 23. 09. 2021 ako aj z potreby predchádzania vzniku škody, žalobca osvedčil existenciu nároku, ktorému sa domáhal poskytnutia ochrany (existencie nájomného práva z označenej nájomnej zmluvy dovtedy nespornej) a zároveň preukázal potrebnosť bezodkladnej dočasnej úpravy pomerov strán sporu tak, aby sa predišlo svojvoľnému konaniu žalovaného v 1. rade spôsobilého vyvolať na jeho strane škodu. Z obsahu uvedeného podania žalovaného v 1. rade je totiž jednoznačné to, že tento výslovne a jednostranne prejavil záujem sám vstúpiť do držby a užívania pozemku, respektíve jeho polovičnej časti, ktorú žiadal vymerať a vydať, najneskôr do 30. septembra 2022. V dôsledku toho bolo preto potrebné (pri osvedčení základu nároku žalobcu a objektívnosti jeho obáv z konania žalovaného) bezodkladne dočasne upraviť pomery strán sporu vydaním požadovaného neodkladného opatrenia, ktorým by sa žalovanému v 1. rade v ňom avizovanom a očakávanom/ uvedenom konaní zabránilo, teda nebolo vhodné čakať (a od žalobcu požadovať) až na skutočnosť, kedy k svojvoľnému (jednostrannému) konaniu žalovaného v 1. rade príde, vychádzať teda len z toho, že k takémuto svojvoľnému konaniu možno ani nepríde. Podanie žalovaného v 1. rade teda jasne nasvedčovalo/ smerovalo k nerešpektovaniu uzatvorenej nájomnej zmluvy a narušeniu doterajšiemu užívaciemu stavu pozemku a teda už len na základe tohto jeho podania bolo možné na strane žalobcu konštatovať objektívnu existenciu (osvedčenie) jeho dôvodnej obavy z konania a porušenia jeho práv žalovaným a teda aj existenciu nebezpečenstva vzniku bezprostrednej ujmy (škody). Bolo síce určitou chybou žalobcu, že fotografiu zo 16. júla 2022 k podanému návrhu nepripojil, avšak aj bez tejto fotografie (nasvedčujúcej rozdelenie predmetnej parcely a jej rozdielny užívaci stav) zákonné predpoklady pre nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia preukázané boli, keď na uvedenú fotografiu inak prihliadať možné nebolo, nakoľko pre rozhodnutie vo veci bol podstatný stav veci a spisu ku dňu vydania napadnutého rozhodnutia. Žalobca súdu prvej inštancie dôvodne vyčítal to, že sa jednoznačne nevyjadril k osvedčeniu alebo neosvedčeniu toho, či predložené listiny preukazujú existenciu jeho práva nájmu ako základu jeho nároku a že už len z účelu neodkladných opatrení, ako procesného prostriedku rýchleho zabránenia-predchádzania nepriaznivým následkom bez neexistencie nutnosti jednoznačného preukázania všetkých skutočností sporu samotného pred dokazovaním v spore, bol jeho návrh podaný dôvodne.

12. Zo všetkých zhora uvedených dôvodov preto odvolací súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, keď svoje rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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