

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 43Cob/120/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6718201142
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Jamrišková, PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2018:6718201142.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Jamriškovej, PhD., členiek senátu JUDr. Drahomíry Dibdiakovej a JUDr. Evy Kmeťovej v právnej veci navrhovateľa PROFINEX komodity, a.s., so sídlom Horná 41, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 46 311 955, právne zast. Advokátska kancelária Kašuba a spol. s r.o., Horná 41, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 859 095 proti odporcovi AGROSEV, spol. s r.o., so sídlom Bottova 1, 962 12 Detva, IČO: 36 033 499, právne zast. AK Antol, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 546/14, 902 01 Pezinok o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní odporcu proti rozhodnutiu Okresného súdu Zvolen č. k. 13Cb/3/2018-26 zo dňa 21. marca 2018 takto

rozhodol:

- I. Rozhodnutie Okresného súdu Zvolen č. k. 13Cb/3/2018-26 zo dňa 21. marca 2018 p o t v r d z u j e.
- II. Navrhovateľovi priznáva voči odporcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd napadnutým rozhodnutím zakázal odporcovi užívať nehnuteľnosti vo vlastníctve navrhovateľa a to: pozemky evidované Okresným úradom Zvolen, katastrálnym odborom pre kat. úz.: M., obec: M., okres: F. evidované na LV č. XXXX ako: pozemok parcela registra „C“ parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda, o výmere 130 441 m², pozemok parcela registra „C“ parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda, o výmere 422 011 m², pozemok parcela registra „C“ parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda, o výmere 133 301 m²; pozemok parcela registra „C“ parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda, o výmere 250 372 m², pozemok parcela registra „C“ parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda, o výmere 67 300 m², pozemok parcela registra „C“ parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda, o výmere 103 648 m², na LV č. XXXX ako: pozemok parcela registra „C“ parc. č. XXXX/X, druh pozemku: orná pôda, o výmere 138 727 m², pozemok parcela registra „C“ parc. č. XXXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty, o výmere 12 470 m², pozemok parcela registra „C“ parc. č. XXXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty, o výmere 2 377 m², na LV č. XXXX ako: pozemok parcela registra „C“ parc. č. XXXX/X, druh pozemku: orná pôda, o výmere 160 000 m², pozemok parcela registra „C“ parc. č. XXXX/X, druh pozemku: orná pôda, o výmere 247 516 m², najmä mu zakázal vstupovať na tieto pozemky pešo, motorovými vozidlami a poľnohospodárskymi strojmi a zakázal mu ich poľnohospodárske obhospodarovanie alebo akéhokoľvek iné ich užívanie.

2. Okresný súd v ďalšom výroku napadnutého rozhodnutia poučil odporcu ako stranu, ktorej sa týmto neodkladným opatrením ukladá povinnosť, že môže podať žalobu vo veci samej, ktorej právnymi následkami bude vedenie sporového konania v zmysle príslušných ustanovení Civilného sporového poriadku. Stranami sporu vo veci samej budú tie subjekty, ktorým bude svedčiť aktívna a pasívna legitímácia z hľadiska uplatniteľného hmotného práva a predmetom konania môže byť aj navrátenie veci do pôvodného stavu alebo uplatnenie nárokov na náhradu škody alebo uplatnenie inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia. O nároku na náhradu trov konania okresný súd rozhodol, že navrhovateľ má proti odporcovi nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu, vo výške, ako bude rozhodnuté osobitným uznesením.

3. Okresný súd v napadnutom uznesení uviedol, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil navrhovateľ tým, že uzavrel dňa 01.04.2015 so odporcom Nájomnú zmluvu č. XXX/XXXX (ďalej len „Nájomná zmluva 1“), ktorou prenajal odporcovi vyššie uvedené pozemky evidované na LV č. XXXX, k.ú. M. a na LV č. XXXX, k.ú. M.. Toho istého dňa uzavrel odporca Nájomnú zmluvu č. XXX/XXXX (ďalej len „Nájomná zmluva 2“) so spoločnosťou PROFINEX developing, s.r.o., IČO: 44 155 131, so sídlom v Banskej Bystrici, Horná 41, (ďalej len „PROFINEX developing, s.r.o.“), predmetom ktorej boli vyššie definované pozemky evidované na LV č. XXXX. Na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 08.11.2016 uzatvorenej medzi spoločnosťou PROFINEX developing ako predávajúcim a navrhovateľom ako kupujúcim sa vlastníkom pozemkov, ktoré sú predmetom Nájomnej zmluvy 2, stal navrhovateľ, ktorý tým vstúpil do všetkých práv a povinností prenajímateľa v zmysle Nájomnej zmluvy 2. Od počiatku nájomného vzťahu založeného na základe oboch nájomných vzťahov si odporca ako nájomca pozemkov neplnil svoje povinnosti z nájomných zmlúv riadne a včas, keďže sa odporca dostával do omeškania s úhradami nájomného. V dôsledku tejto skutočnosti ako aj z dôvodu zámeru žalobou ako vlastníka pozemkov naložiť s nimi účelnejším spôsobom, sa navrhovateľ obrátil na odporcu s cieľom vyriešiť danú situáciu na spoločných rokovaníach. Z týchto rokovaní vystal návrh odporcu na ukončenie oboch nájomných zmlúv. Keďže však vzájomné rokovania boli zo strany odporcu neúmerne a pravdepodobne účelovo časovo predĺžované a nevedli ku žiadnej konečnej dohode, zaslal dňa 23.08.2017 navrhovateľ odporcovi výpovede z oboch nájomných zmlúv, ktoré odporca prevzal dňa 25.08.2017 (ďalej „Výpovede z nájomných zmlúv“). V zmysle čl. V nájomných zmlúv boli predmetné nájomné zmluvy uzatvorené na dobu neurčitú, pričom zmluvné strany (t.j. navrhovateľ a odporca) sa v zmysle čl. VIII bod 1 písm. a) týchto zmlúv dohodli, že môžu Nájomnú zmluvu 1 aj Nájomnú zmluvu 2 vypovedať k 1. novembru príslušného kalendárneho roka, pričom navrhovateľ ako prenajímateľ je povinný zaslať výpoveď najneskôr do 1. septembra príslušného kalendárneho roka a výpovedná lehota sú dva kalendárne mesiace. Navrhovateľ a odporca sa v citovanom ustanovení nájomných zmlúv zároveň dohodli, že § 8 zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov“) o minimálnej dobe trvania nájmu sa neaplikuje a nájom je možné výpoveďou ukončiť aj pred uplynutím piatich rokov odo dňa vzniku nájomného vzťahu. Uvedené ustanovenie § 8 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov sa v súlade s § 12 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov považuje za dispozitívnu úpravu, od ktorej sa strany môžu v zmluve odchýliť (v zmysle právnej úpravy platnej a účinnej v čase ukončenia oboch nájomných zmlúv výpoveďou). Nájomný vzťah založený Nájomnou zmluvou 1 a nájomný vzťah založený Nájomnou zmluvou 2 preto riadne zanikol 01.11.2017. V súlade s ustanovením čl. VIII bod 9. nájomných zmlúv bol odporca ako nájomca povinný dňom skončenia nájmu, t.j. 01.11.2017 vypratať prenajaté pozemky a odovzdať ich navrhovateľovi ako prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania. Odporca sa do dňa skončenia nájomných vzťahov založených Nájomnou zmluvou 1 a Nájomnou zmluvou 2 k výpovediam z nájomných zmlúv nijako nevyjadril, preto mal navrhovateľ za to, že odporca výpovede z nájomných zmlúv rešpektuje a správa sa v ich intencióch. Navrhovateľ vykonal 07.11.2017 obhliadku pozemkov, z ktorej mal taktiež za to, že odporca pozemky ďalej neupravuje, pričom úroda bola pozbieraná. Aj vzhľadom na uvedené sa navrhovateľ rozhodol prenajať časť pozemkov tretej osobe, u ktorej je predpoklad, že bude na rozdiel od odporcu riadne plniť svoje povinnosti nájomcu, a to Poľnohospodárske družstvo, IČO: 36 036 757, so sídlom v Lieskovci, Hrádocká 2718. Až dňa 22.12.2017 bolo navrhovateľovi zo strany odporcu doručené vyjadrenie k výpovedi z nájomnej zmluvy č. XXX/XXXX datované ku dňu 04.12.2017, v ktorej odporca navrhovateľovi oznámil, že výpoveď z nájomnej zmluvy 1 neakceptuje, nakoľko ňou došlo k ukončeniu Nájomnej zmluvy 1 pred uplynutím minimálne 5 rokov odo dňa jej uzatvorenia a ustanovenie § 8 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov považuje za kogentné. Vzhľadom na tieto skutočnosti zároveň oznámil navrhovateľovi, že aj naďalej bude na pozemkoch vykonávať poľnohospodársku činnosť a ďalej ich užívať. Navrhovateľ zaslal odporcovi vyjadrenie zo dňa 03.01.2018, v ktorom mu oznámil, že s jeho stanoviskom nesúhlasí, považuje ho za účelový výklad zákona v rozpore s jeho jednoznačným a doslovným znením, a to z dôvodov, ktoré boli uvedené v samotnej výpovedi z Nájomnej zmluvy 1. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností ich odporcovi v tomto druhom vyjadrení uviedol znova. Navrhovateľ zdôraznil, že v prípade Nájomnej zmluvy 1 a Nájomnej zmluvy 2 sa jednalo o uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu neurčitú, preto je na tento prípad nutné aplikovať ustanovenie § 12 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov v znení účinnom v čase vypovedania nájomnej zmluvy, v zmysle ktorého: „Ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutá na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne; výpovedná lehota sa nesmie skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8, ak sa nedohodne inak.“ Je teda zrejmé, že samotné znenie

zákona jednoznačne a bez akýchkoľvek pochyb pripúšťa, že nájomná zmluva uzavretá na dobu neurčitú môže byť ukončená aj pred uplynutím prvých 5 rokov nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany na tom dohodnú, a preto považoval navrhovateľ obe výpovede z nájomných zmlúv zo dňa 23.08.2017 za účinné v súlade so zákonom a platné. Napriek jednoznačnému zneniu zákona a nájomných zmlúv, odporca teda neakceptoval ukončenie nájomných vzťahov a naďalej mal v úmysle vykonávať na predmetných pozemkoch poľnohospodársku činnosť, čím obmedzil navrhovateľa vo výkone jeho vlastníckeho práva a v možnosti nakladať s pozemkami na základe vlastného uváženia a vlastnej vôle. Vzhľadom na skutočnosť, že v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa klimatické podmienky v najbližšom období mali zmeniť tak, že by umožnili odporcovi začať vykonávanie poľnohospodárskej činnosti, navrhovateľ upozornil na riziko, že odporca bude pozemky užívať bez akéhokoľvek právneho titulu, čo predstavuje významný zásah do vlastníckeho práva navrhovateľa.

4. Navrhovateľ sa žalobou vo veci samej mienil domáhať, aby súd určil, že odporca nemá nájomné právo k pozemkom a Nájomná zmluva 1 a Nájomná zmluva 2 zanikli na základe výpovede žalobou ako prenajímateľa. Navrhovateľ uviedol, že z uvedených skutočností je zrejmé, že odporca mieni neoprávnené zasahovať do vlastníckeho práva navrhovateľa k pozemkom, a to ich užívaním a vykonávaním poľnohospodárskej činnosti na pozemkoch bez akéhokoľvek právneho titulu, a teda neoprávnený zásah do vlastníckeho práva navrhovateľa reálne hrozí. Navrhovateľ tvrdil, že zásah odporcu do jeho vlastníckeho práva k pozemkom je neoprávnený, nakoľko Nájomná zmluva 1 aj Nájomná zmluva 2 zanikli v celom rozsahu v dôsledku výpovedí z nájomných zmlúv doručených odporcovi dňa 24.08.2017. Odporca takýmto spôsobom obmedzil navrhovateľa vo výkone jeho vlastníckeho práva v možnosti disponovať s pozemkami, čím navrhovateľovi vzniká škoda, keďže navrhovateľ mieni na časti pozemkoch realizovať vlastný investičný projekt a časť pozemkov už prenajal tretej osobe ako nájomcovi, u ktorej je predpoklad, že bude riadne plniť svoje povinnosti ako nájomca, a na strane odporcu zase dochádza k vzniku bezdôvodného obohatenia. Navrhovateľ mal za to, že sú splnené všetky zákonné požiadavky na nariadenie neodkladného opatrenia a jeho návrh je dôvodný. Dočasná úprava pomerov je potrebná, pretože v opačnom prípade hrozí nastolenie protiprávneho stavu - nariadením neodkladného opatrenia bude naplnená požiadavka ochrany vlastníckeho práva navrhovateľa. Navrhovateľ bol toho názoru, že účel sledovaný navrhovateľom nie je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, keďže navrhovateľ si voči odporcovi neuplatňuje zaplatenie peňažnej čiastky, ktorej exekúcia by mala byť ohrozená. Navrhovateľ mal za to, že nariadenie neodkladného opatrenia nijakým spôsobom neobmedzí odporcu, pretože odporca nemá žiadne právo užívať predmetné pozemky a preto neodkladné opatrenie spĺňa aj požiadavku proporcionality.

5. Okresný súd odôvodnil nariadenie neodkladného opatrenia tým, že z predložených listinných dôkazov mal súd osvedčené vlastnícke právo navrhovateľa k predmetným pozemkom, navrhovateľ rovnako osvedčil aj skutočnosť, že odporca predmetné pozemky ako nájomca užíval. Okresný súd uviedol, že pre posúdenie dôvodnosti predmetného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je ťažiskový výklad ustanovení § 8 a § 12 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z.. Zároveň je potrebné rozlišovať dôvody zániku záväzku uplynutím času (§ 578 OZ) a výpoveďou (§ 582 OZ).

6. Okresný súd prisvedčil právnenému názoru odporcu, že ustanovenie § 8 zákona č. 504/2003 Z.z. je má kogentnú povahu a účastníci právneho vzťahu nemôžu vzájomnou dohodou pôsobnosť daného zákonného ustanovenia obmedziť alebo vylúčiť. Ustanovenie § 8 zákona č. 504/2003 Z.z. stanovuje minimálnu dĺžku trvania nájomnej zmluvy s tým, že nájomnú zmluvu, ktorá by bola uzavretá na kratšie obdobie nemožno uzavrieť. V zmysle uvedeného ustanovenia teda nemožno uzavrieť nájomnú zmluvu, ktorá by zanikla uplynutím času (§ 578 OZ) pred uplynutím minimálnej doby trvania nájmu uvedeného v tomto ustanovení. Ustanovenie § 8 zákona č. 504/2003 Z.z. však v žiadnom prípade neznamena obmedzenie, že nájomná zmluva nemôže zaniknúť pred uplynutím minimálnej doby nájmu iným spôsobom než uplynutím času, a to v plnom rozsahu platí aj pre zánik záväzku (nájomnej zmluvy) výpoveďou. Toto ustanovenie sa teda netýka samotnej možnosti zániku záväzku podaním výpovede (§ 582 OZ), a to aj pred uplynutím minimálnej doby trvania nájomnej zmluvy. Na strane druhej ustanovenie § 12 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. je ustanovením dispozitívnej povahy, čo vyplýva z dikcie obsiahnutej v tomto ustanovení „ak sa nedohodne inak“. Toto ustanovenie sa týka zániku záväzku (zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutej na neurčitý čas), pričom stanovuje jednak písomnú formu výpovede a jednak dĺžku výpovednej lehoty, ktorá sa nesmie skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8 zákona č. 504/2003 Z.z.. Ide však o fakultatívnu úpravu, od ktorej sa zmluvné strany môžu odchýliť.

7. Okresný súd mal v plnom rozsahu osvedčenú dôvodnosť nároku navrhovateľa, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana v podobe nariadenia neodkladného opatrenia, tak aby odporca nemohol zasahovať do realizácie jeho vlastníckeho práva k predmetným pozemkom, nakoľko vzájomné záväzky účastníkov nájomných vzťahov z nájomnej zmluvy č. XXX/XXXX. zo dňa 01.04.2015 a z nájomnej zmluvy č. XXX/XXXX zo dňa 01.04.2015 zanikli. Preto súd uložil odporcovi zákaz užívania predmetných pozemkov, vstupovania na tieto pozemky pešo, motorovými vozidlami a poľnohospodárskymi strojmi a zákaz ich poľnohospodárskeho obhospodarovania alebo akéhokoľvek iného ich užívania.

8. Súd navrhovateľovi v súlade s ustanovením § 336 ods. 1 CSP neuložil povinnosť podať žalobu, pretože mal preukázané, že obe nájomné zmluvy č. XXX/XXXX zo dňa 01.04.2015 a č. 297/2014 zo dňa 01.04.2015 v dôsledku výpovedí doručených odporcovi dňa 25.08.2017 uplynutím výpovednej lehoty k 01.11.2017 zanikli. Je predpoklad, že nariadeným neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami, nakoľko odporca nie je oprávnený rušiť navrhovateľa v realizácii vlastníckeho práva k predmetným pozemkom, ak by tak robil, bolo by to bez právneho dôvodu.

9. V súlade s § 337 ods. 1 a 2 CSP poučil odporcu ako stranu, ktorej sa týmto neodkladným opatrením ukladá povinnosť, že môže podať žalobu vo veci samej, ktorej právnymi následkami bude vedenie sporového konania v zmysle príslušných ustanovení Civilného sporového poriadku. Stranami sporu vo veci samej budú tie subjekty, ktorým bude svedčiť aktívna a pasívna legitímácia z hľadiska uplatniteľného hmotného práva a predmetom konania môže byť aj navrátenie veci do pôvodného stavu alebo uplatnenie nárokov na náhradu škody alebo uplatnenie inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia.

10. Proti rozhodnutiu okresného súdu podal odvolanie odporca z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. d), f), g) a h) Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP). Uviedol, že tvrdenia uvedené v návrhu nie sú ani jednou z náležitostí požadovaných na nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle § 325 ods. 1, § 326 ods. 1 a 2 CSP. Uviedol, že v návrhu neboli opísané rozhodujúce skutočnosti, ktoré by odôvodňovali nariadenie neodkladného opatrenia a že rozhodnutie okresného súdu, ktoré jednostranne vychádza len z tvrdení navrhovateľa je nesprávne a neodôvodnené. Navrhovateľ podľa odporcu zamietal skutočnosť, že dňa 08.02.2018 bolo Okresným súdom Zvolen vydané neodkladné opatrenie č.k. 8C/1/2018-52 v konaní odporcu proti pôvodnému navrhovateľovi a proti Poľnohospodárskemu družstvu so sídlom v Lieskovci, v zmysle ktorého bol naopak pôvodný navrhovateľ AGROGREEN a.s. povinný zdržať sa obhospodarovania, užívania, vjazdu poľnohospodárskymi strojmi na pozemky, ktoré sú predmetom napadnutého neodkladného opatrenia. Uviedol, že odporca za účelom nariadenia uvedeného neodkladného opatrenia preukázal okresnému súdu potrebu hospodárenia do času zberu úrody na pozemkoch do 31.10.2018, pričom do tohto dátumu bude môcť odporca zožať úrodu. V prípade, ak by nedošlo k poskytnutiu ochrany práv odporcu, došlo by k nenávratným škodám a k zmareniu účelu Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov (ďalej len ZONPP). Odporca tiež poukázal na to, že 01.05.2018 nadobudne účinnosť novela ZONPP č. 291/2017, ktorou dôjde k zrušeniu možnosti dohodnúť kratšiu výpovednú lehotu a bude stanovená minimálna dĺžka výpovednej lehoty na 5 rokov tak, aby boli ochránené investície vykonané na prenajatej pôde. Na základe uvedeného odporca navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie okresného súdu vo všetkých výrokoch zrušil a konanie zastavil, alebo aby rozhodnutie okresného súdu zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie.

11. Navrhovateľ sa k odvolaniu odporcu vyjadril, že odporca v odvolaní len všeobecne uvádza, že podľa jeho názoru návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nespĺňa požadované náležitosti, ale neoznačil konkrétne ktoré tvrdenia navrhovateľa považuje za nedostatočné.

12. Navrhovateľ poprel, že by zamietal informácie o nariadení neodkladného opatrenia Okresného súdu Zvolen č.k. 8C/1/2018-52, pretože navrhovateľovi bolo doručené až 06.03.2018, teda po podaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia dňa 05.03.2018. Upozornil, že žiadnym výrokom citovaného uznesenia nebolo priznané odporcovi právo užívať pozemky vo vlastníctve navrhovateľa, preto obe neodkladné opatrenia nie sú vo vzájomnom konflikte. Navyše voči rozhodnutiu Okresného súdu Zvolen č.k. 8C/1/2018-52 podal navrhovateľ odvolanie a očakáva, že uvedené rozhodnutie bude zrušené.

13. Navrhovateľ sa nestotožnil s tvrdením odporcu, že by mal mať zákonom priznané právo na ochranu jeho investície do poľnohospodárskej pôdy, pretože odporca toto svoje tvrdenie ničím nepreukázal. Poukázal na to, že odporcovi udelil súhlas na to, aby na jeho pozemkoch vykonal práce nad rámec bežnej

údržby v rozsahu odburiňovanie, odstraňovanie krovísk, náletov drevín a stromov rastúcich mimo les. Pokiaľ odporca vykonal na pozemkoch iné činnosti, vykonal ich bez súhlasu navrhovateľa a nie je dôvod na to, aby mu boli kompenzované. Navrhovateľ upozornil, že odporca je poberateľom štátnych dotácií a v rokoch 2015 až 2017 poberal priamu podporu od Pôdohospodárskej platobnej agentúry v celkovej výške 4.842.435,71 Eur. túto skutočnosť, ktorá má na návratnosť nákladov odporcu zásadný vplyv odporca zamlčal. Nie je preto pravdivé tvrdenie, že by v prípade neposkytnutia ochrany jeho údajným právam došlo k nenávratným škodám, naopak navrhovateľ je obmedzovaný na svojich vlastníckych právach, ktoré nemôže riadne vykonávať.

14. Pokiaľ odporca namietol, že od 01.05.2018 nadobudla účinnosť novela Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, táto skutočnosť je irelevantná, pretože k ukončeniu nájomných zmlúv došlo v súlade s vtedy platnou právnou úpravou a neskoršia zmena zákona na to nemá vplyv. Navrhovateľ vo vyjadrení upozornil, že odporca nariadené neodkladné opatrenie nerešpektuje, pretože dňa 19.05.2018 a 30.05.2018 odporca, resp. ním určená osoby vstúpila na pozemky navrhovateľa a vykonávala na nich poľnohospodársku činnosť. V dôsledku uvedeného navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie okresného súdu potvrdil.

15. Navrhovateľ podaním zo dňa 13.08.2018 oznámil okresnému súdu, že odvolací súd neodkladné opatrenie Okresného súdu Zvolen č.k. 8C/1/2018-52 zo dňa 08.02.2018 na ktoré odporca poukazoval v odvolaní zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Odvolací súd v rozhodnutí konštatoval, že nájmné zmluvy medzi stranami boli platne ukončené ku dňu 01.11.2017.

16. Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací prejednal vec podľa ust. § 379 a § 380 ods. 1 a § 385 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) bez nariadenia pojednávania.

17. Zo spisového materiálu odvolací súd zistil, že dňa 01.04.2015 uzavrel právny predchodca navrhovateľa AGROGREEN a.s. ako prenajímateľ so odporcom nájmnú zmluvu č. XXX/XXXX. na poľnohospodárske pozemky zapísané na LV č. XXXX a XXXX katastrálne územie M.. Dňa 01.04.2015 uzavrel prenajímateľ PROFINEX developing, s.r.o. nájmnú zmluvu č. XXX/XXXX na poľnohospodárske pozemky zapísané na LV č. XXXX pre katastrálne územie M.. Právny predchodca navrhovateľa AGROGREEN a.s. nadobudol pozemky zapísané na LV č. XXXX pre katastrálne územie M. od PROFINEX developing, s.r.o. kúpnu zmluvou zo dňa 08.11.2016.

18. Podľa čl. VIII ods. 1 písm. a) nájomnej zmluvy č. XXX/XXXX zo dňa 01.04.2015 a podľa čl. VIII ods. 1 nájomnej zmluvy č. XXX/XXXX zo dňa 01.04.2015 sa nájom sa skončí v zmysle § 6 zák.č.504/2003 Z. z. v platnom znení výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa k 1. novembru. Prenajímateľ je povinný zaslať výpoveď najneskôr do 01. septembra príslušného kalendárneho roka. Výpovedná lehota sú dva kalendárne mesiace. Účinky výpovede nastávajú k 1. novembru príslušného kalendárneho roka. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 8 zák. č. 504/2003 Z. z. v platnom znení o minimálnej dobe trvania nájmu sa neaplikuje a nájom je možné výpoveďou ukončiť aj pred uplynutím piatich rokov odo dňa vzniku nájomného vzťahu.

19. Právny predchodca navrhovateľa AGROGREEN, a.s. doručil dňa 25.08.2017 odporcovi výpoveď z nájomnej zmluvy č. XXX/XXXX a nájomnej zmluvy č. XXX/XXXX, obe výpovede zo dňa 23.08.2017.

20. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z., Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

21. Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

22. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

23. Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedenie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne

osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

24. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

25. Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

26. Podľa § 336 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

27. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení účinnom do 31.08.2017 (ďalej ako „zákon č. 504/2003 Z.z.“), pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 25 rokov.

28. Podľa § 8 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku na určitý čas možno uzavrieť a) najviac na 25 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu ovocného sadu, b) najviac na 30 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu škôlky pre ovocné dreviny alebo okrasné dreviny, založenie alebo obnovu vinohradu, založenie alebo obnovu chmeľnice, c) najviac na 15 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu porastu špargle, alebo porastu drobného ovocia, d) najmenej na 50 rokov, ak ide o zriadenie repositória, ktoré je registrované, e) najmenej na desať rokov, ak ide o zriadenie riešiteľského pracoviska, ktoré je registrované.

29. Podľa § 12 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., 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.

30. Nariadenie neodkladného opatrenia je osobitným inštitútom procesného práva, ktoré umožňuje súdu v prípade potreby rýchlo a pružne zasiahnuť do právneho vzťahu sporových strán za predpokladu, že v návrhu sú osvedčené rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce jeho nariadenie, na základe ktorých je možné dospieť k záveru o pravdepodobnosti existencie nároku, ktorému je nutné poskytnúť ochranu a zároveň je v návrhu odôvodnené nebezpečenstvo ujmy bezprostredne hroziacej navrhovateľovi. Neodkladné opatrenie je súd oprávnený nariadiť buď v prípade, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery účastníkov konania, alebo v prípade ak je obava, že by exekúcia bola ohrozená.

31. Ako je zrejmé z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, navrhovateľ žiadal o jeho nariadenie z dôvodu potreby dočasnej úpravy pomerov sporových strán v zmysle § 325 ods. 1 CSP. V návrhu sa domáhal, aby súd nariadil odporcovi zdržať sa užívania nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľa.

32. Konanie o nariadenie neodkladného opatrenia je špecifické tým, že súd nevykonáva dôkazy a nepreskúmava tvrdenia strán v súvislosti so sporom vo veci samej, preveruje iba, či z tvrdení navrhovateľa vyplýva, že pomery strán je nutné neodkladne upraviť v záujme zachovania práv navrhovateľa a zároveň či tieto tvrdenia navrhovateľa sú predloženými dôkazmi aj osvedčené. Navrhovateľ v konaní preukázal, že je vlastníkom nehnuteľností a osvedčil, že nájomný vzťah, ktorý bol medzi právnym predchodcom navrhovateľa a odporcom založený nájomnými zmluvami zo dňa 01.04.2015 č. 296/2014 a 297/2014 bol na základe výpovede prenajímateľa ukončený dňa 31.10.2017. Preto sa v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia oprávnené domáhal ochrany svojho vlastníckeho práva.

33. Odporca v odvolaní namietol, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahoval náležitosti vyžadované v ust. §326 ods. 1 a 2 CSP, osobitne že navrhovateľ neuviedol pravdivé opísanie skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov a neoznačil skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku ktorému sa má poskytnúť ochrana. S takýmto záverom nie

je možné súhlasiť. Navrhovateľ má ako vlastník nehnuteľností právo na ochranu pred neoprávnenými zásahmi tretích osôb do jeho vlastníckeho práva. Preto dôvodom na ochranu pred neoprávneným užívaním jeho majetku je daná vlastníckym právom k veci. Zároveň v návrhu osvedčil, že odporcovi zaniklo právo na užívanie žalobcovej veci pôvodne dané nájomnou zmluvou v zmysle výpovedí, ktoré odporca prevzal dňa 25.08.2017. Z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tak vyplýval dôvod pre ktorý sa navrhovateľ domáhal ochrany (vlastnícke právo k veci a ukončenie nájomného vzťahu odporcu k veci), ako aj skutočnosti odôvodňujúce neodkladnú potrebu úpravy pomerov (užívanie nehnuteľností navrhovateľa odporcom bez právneho dôvodu).

34. Odporca navrhoval, aby odvolací súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol z dôvodu, že Okresný súd Zvolen vydal dňa 08.02.2018 neodkladné opatrenie, č.k. 8C/1/2018-52, ktorým naopak zaviazal navrhovateľa, aby sa zdržal obhospodarovania, užívania a vjazdu poľnohospodárskymi strojmi na pozemky, ktoré sú predmetom odvolaním napadnutého neodkladného opatrenia. Poukázal na to, že vynaložil nevyhnutné náklady na udržiavanie pozemku v stave spôsobilom na poľnohospodárske využitie nad rámec obvyklých nákladov a bežnej údržby prenajatého pozemku a že so súhlasom prenajímateľa vynaložil účelné náklady na rozmnoženie alebo zvýšenie hodnoty úžitkov z prenajatého pozemku. Odporca však uvedené tvrdenia v odvolaní žiadnym spôsobom neosvedčil. Neuviedol, aké konkrétne náklady na udržiavanie pozemku nad rámec bežnej údržby vynaložil, ani neosvedčil, že by na takéto náklady mal vopred daný súhlas majiteľa pozemku ako prenajímateľa. Neosvedčil tak, že by boli splnené podmienky na ochranu jeho investície do poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve navrhovateľa.

35. Je možné prisvedčiť tomu, že je vnútorne rozporné, ak Okresný súd Zvolen v jednom konaní neodkladným opatrením zaviazal vlastníka pôdy aby sa zdržal jej obhospodarovania v prospech nájomcu a zároveň v druhom konaní neodkladným opatrením priznal ochranu vlastníkovi pred zásahmi nájomcu. Odvolací súd ale v prebiehajúcom konaní môže vyhodnocovať iba skutkový stav a tvrdenia predložené v tomto konaní. Zároveň nariadenie neodkladného opatrenia Okresného súdu Zvolen č.k. 8C/1/2018-52 nebráni tomu, aby bola vlastníkovi pozemku poskytnutá ochrana proti neoprávneným zásahom odporcu do vlastníckeho práva navrhovateľa. Nad rámec toho je možné uviesť, že v čase rozhodovania odvolacieho súdu už Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením 17Co/183/2018-122 zo dňa 31.07.2018 zmenil rozhodnutie Okresného súdu Zvolen č.k. 8C/1/2018-52 tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

36. Odvolací súd zhodne s okresným súdom dospel k záveru, že nájomný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom bol ukončený k 31.10.2017. V zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. v znení účinnom ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy bolo možné vypovedať nájomnú zmluvu uzavretú na dobu neurčitú aj pred uplynutím doby 5 rokov, ak sa na tom strany výslovne dohodli. Takúto dohodu obsahoval čl. VIII ods. 1 oboch nájomných zmlúv zo dňa 01.04.2015, v zmysle ktorého sa strany dohodli na tom, že výpoveďou je možné ukončiť nájom aj pred uplynutím piatich rokov odo dňa vzniku nájomného vzťahu. Keďže odporca nepreukázal, že by mal v zmysle zákona nárok na hospodárenie na pôde navrhovateľa z dôvodu ochrany jeho investícií alebo z iného právneho dôvodu a zároveň nájomný vzťah dňom 31.10.2017 zanikol, nájomca nepreukázal žiaden právny dôvod v zmysle ktorého by mal byť navrhovateľ povinný strpieť obmedzenie svojho vlastníckeho práva. Skutočnosť, že Zákon o nájme poľnohospodárskej pôdy bol s účinnosťou od 01.05.2018 zmenený tak, že v zmysle § 12 nájom pozemku na dobu neurčitú je možné vypovedať iba s výpovednou lehotou 5 rokov je irelevantná, keďže k uvedenej zmene právnej úpravy došlo až po ukončení doby nájmu.

37. Keďže odvolací súd je v zmysle § 380 ods. 1 CSP odvolacími dôvodmi viazaný, rozhodnutie okresného súdu preskúmal iba v rozsahu odvolania žalovaného.

38. Z dôvodov uvedených vyššie dospel odvolací súd k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správne a preto ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

39. Vzhľadom k tomu, že vydaním rozhodnutia odvolacieho súdu v tejto veci konanie končí, je potrebné rozhodnúť aj o trovách konania. Odvolací súd rozhodol o trovách odvolacieho konania podľa § 396 ods.1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že nárok na ich náhradu priznal navrhovateľovi, ktorý bol v odvolacom konaní úspešný voči odporcovi, ktorý úspešný nebol. O výške náhrady trov odvolacieho konania aj konania na súde prvej inštancie rozhodne v súlade s § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie.

40. Rozhodnutie bolo odvolacím senátom prijaté jednohlasne.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je odvolanie prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 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).

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