

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 2Cob/110/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8125201092
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 08. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Natália Štrkolcová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2025:8125201092.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Natálie Štrkolcovej a členov senátu JUDr. Igora Ragana a JUDr. Ondreja Hvišča, PhD., v spore navrhovateľa: EUROPEAN ARAB REAL ESTATE CO W.L.L., so sídlom Office 85, poschodie 8., budova 44, cesta 1701, jednotka 317, Bahrajnská spoločnosť turizmu, Diplomatická zóna, Bahrajn, Manamma, IČO: 166788-1, zastúpeného: FAIRSQUARE advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Lazaretská 3/A, 811 08 Bratislava, IČO: 47 232 544, proti odporcovi v 1. rade: Pozemkové spoločenstvo Urbár Štrba, so sídlom Školská 118, 059 38 Štrba, IČO: 42 380 022, zastúpenému: Advokátska kancelária Miloš Čičmanec s.r.o., so sídlom Petra Jilemnického 5778/43, 058 01 Poprad, IČO: 53 530 926, odporcovi v 2. rade: NAVAJA, s.r.o., so sídlom Beskydská 5680/11, 974 11 Banská Bystrica, IČO: 45 865 264, odporcovi v 3. rade: SG Security s.r.o., so sídlom Nad Plážou 15/1, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 44 823 266, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní odporcu v 1., v 2. a v 3. rade proti uzneseniu Okresného súdu Prešov, č. k. 25Cb/10/2025-50 zo dňa 24. februára 2025, takto

rozhodol:

I. M e n í uznesenie Okresného súdu Prešov, č. k. 25Cb/10/2025-50 zo dňa 24. februára 2025 tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá a navrhovateľovi nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie nepriznáva.

II. Odporcovia v 1., v 2. a v 3. rade majú proti navrhovateľovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie odvolaním napadnutým uznesením rozhodol, že:

I. Ukladá odporcom povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by dochádzalo k zásahom do výkonu práv navrhovateľa vyplývajúcich z nájmovej zmluvy zo dňa 4.10.2012, ktorá bola na navrhovateľa postúpená ku dňu 9.8.2023, a to na pozemkoch nachádzajúcich sa v k. ú. A., časť A. B., zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, a to:

- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3602/2, druh: lesný pozemok, o výmere 10993 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3603, druh: lesný pozemok, o výmere 11139 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3609/2, druh: ostatná plocha, o výmere 1702 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3609/5, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 827 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3609/8, druh: ostatná plocha o výmere 2677 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3609/9, druh: ostatná plocha o výmere 1632 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3609/11, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 233 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3614/11, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4714 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3614/12, druh: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1705 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3614/15, druh: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 2309 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3614/16, druh: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 123 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3615/3, druh: ostatná plocha, o výmere 685 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3617/2, druh: ostatná plocha, o výmere 889 m²,

- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3628/1, druh: lesný pozemok, o výmere 1807 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3645, druh: lesný pozemok o výmere 6694 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3927, druh: ostatná plocha, o výmere 2793 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3928, druh: lesný pozemok o výmere 17386 m² odo dňa nariadenia uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

II. Ukladá odporcom povinnosť odstrániť všetky zábrany (betónové zatarasy) z pozemku nachádzajúceho sa v k. ú. A., časť A. B., zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, a to pozemok parcela registra „C“, číslo 3645, druh: lesný pozemok o výmere 6694 m² v lehote 3 dní odo dňa vydania uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia.

III. Ukladá odporcom povinnosť odstrániť všetky zábrany (reťaze, resp. laná) z pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. A., časť A. B., zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, a to:

- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3602/2, druh: lesný pozemok, o výmere 10993 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3603, druh: lesný pozemok, o výmere 11139 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3609/2, druh: ostatná plocha, o výmere 1702 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3609/5, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 827 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3609/8, druh: ostatná plocha o výmere 2677 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3609/9, druh: ostatná plocha o výmere 1632 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3609/11, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 233 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3614/11, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4714 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3614/12, druh: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1705 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3614/15, druh: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 2309 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3614/16, druh: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 123 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3615/3, druh: ostatná plocha, o výmere 685 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3617/2, druh: ostatná plocha, o výmere 889 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3628/1, druh: lesný pozemok, o výmere 1807 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3927, druh: ostatná plocha, o výmere 2793 m²,
- pozemok, parcela registra „C“ číslo 3928, druh: lesný pozemok o výmere 17386 m² v lehote 3 dní odo dňa vydania uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia.

IV. Ukladá navrhovateľovi, aby v lehote 60 dní odo dňa vydania tohto neodkladného opatrenia podal na príslušnom súde žalobu o ochranu práv z dohody o postúpení práv a povinností zo dňa 9.8.2023 v spojení s nájomnou zmluvou zo dňa 4.10.2012 proti odporcom v 1. a v 2. rade.

V. Navrhovateľovi priznáva proti odporcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že navrhovateľ sa domáhal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie uvedené v odseku 1. tohto uznesenia. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľ uviedol, že je spoločnosťou, na ktorú boli na základe dohody medzi ním a odporcom v 2. rade postúpené práva a povinnosti zo zmluvy uzavretej medzi odporcom v 1. rade ako prenajímateľom a odporcom v 2. rade ako nájomcom. K prevodu týchto práv a povinností došlo na základe článku VIII. ods. 2 zmluvy, kde bolo dohodnuté, že nájomca mohol kedykoľvek previesť práva a povinnosti zo zmluvy na tretiu osobu bez jeho súhlasu (prenajímateľa). Vzhľadom k uvedenému navrhovateľ tvrdil, že odporca v 2. rade nie je od 9.8.2023 nájomcom dotknutých nehnuteľností. Dňa 9.1.2025 pri kontrole prenajatých pozemkov bolo zistené, že na nich boli umiestnené objekty (betónové zatarasy a reťaze, resp. laná), ktoré majú zabrániť vstupu na tieto nehnuteľnosti. Navrhovateľ tvrdil, že má nárok užívať prenajaté nehnuteľnosti a odporca v 1. rade povinnosť zdržať sa akéhokoľvek zásahu do užívania týchto nehnuteľností, avšak fakticky nevie riadne užívať nehnuteľnosti tak, ako je uvedené v zmluve, a tým nie je naplnený účel a predmet zmluvy, a to aj napriek tomu, že zo strany navrhovateľa nedošlo k porušeniu dohody ani zmluvy a nemá ani vedomosť o tom, aby došlo k platnému a účinnému ukončeniu zmluvy. Zároveň navrhovateľ vyjadril obavy, že odporcovia budú vo svojom konaní pokračovať, keďže sa opakovane snažia zamedzovať navrhovateľovi vstup na nehnuteľnosti a navrhovateľ nevie vylúčiť, či sa tak nekoná s cieľom získať ich pre tretiu osobu. Uzavrel, že týmto konaním mu vzniká škoda, pričom zamedzeniu konania zo strany odporcov navrhuje len do skončenia zmluvy, teda nevytvorí sa nezvratný stav v právnych vzťahoch medzi stranami. Navyše dodal, že v obdobnej veci rozhodoval Okresný súd Poprad v konaní vedenom pod sp. zn. 17C/85/2024 a uznesením zo dňa 15.11.2024 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil odporcom (v tomto konaní

odporcovi v 2. a v 3. rade) povinnosť zdržať sa konania, ktorým by dochádzalo k zásahom do výkonu podnájomných práv navrhovateľa na označených pozemkoch. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľ pripojil dohodu o postúpení práv a povinností, uzavretú medzi navrhovateľom a odporcom v 2. rade zo dňa 9.8.2023, výpis z obchodného registra navrhovateľa, dodatok č. 3 k nájomnej zmluve zo dňa 9.9.2014 a jej prílohu č. 1 - úplné znenie nájomnej zmluvy, oznámenie o postúpení práv a povinností na tretí subjekt zo dňa 11.8.2023, oznámenie o postúpení práv a povinností na tretí subjekt zo dňa 6.10.2023, oznámenie o postúpení práv a povinností na tretí subjekt zo dňa 11.8.2023, uznesenie Okresného súdu Poprad č. k. 17C/85/2024 - 37 zo dňa 15.11.2024 a fotodokumentáciu preukazujúcu betónové zábrany a reťaze.

3. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 336 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), ktorý upravuje neodkladné opatrenie pred začatím konania a dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný, čo navrhovateľ osvedčil pripojenými listinnými dôkazmi, najmä zmluvou, dohodou a fotodokumentáciou, na ktorej zreteľne vidno betónové zábrany a reťaze, resp. laná, ako aj skutočnosť, že na týchto nehnuteľnostiach hliadkuje SBS služba. Z listinných dôkazov predložených navrhovateľom súd prvej inštancie zistil, že odporcovia v 1. a v 2. rade uzavreli zmluvu v znení jej dodatkov, ktorej predmetom bol nájom nehnuteľností nájomcom (odporcom v 2. rade) od prenajímateľa (odporcu v 1. rade), ktorej účelom bolo realizovanie projektu s názvom „HIGH TATRAS SPA MOUNTAIN RESORT“. V článku VIII. ods. 2 zmluvy si zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ súhlasí, aby nájomca kedykoľvek previedol práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu, pričom ďalší jeho súhlas sa nevyžaduje s tým, že nájomca sa zaviazal túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Následne došlo k uzavretiu dohody medzi navrhovateľom a odporcom v 2. rade, ktorej predmetom bolo postúpenie všetkých práv a povinností zo zmluvy so zachovaním predmetu zmluvy a jej účelu. Navrhovateľ ďalej predložil výpis z obchodného registra spoločnosti navrhovateľa, ktorým preukázal, že je za neho oprávnený konať C. D. E.. Z predložených listinných dôkazov, a to uzavretej zmluvy a dohody, oznámení o postúpení práv a povinností na tretí subjekt a z výpisu z obchodného registra navrhovateľa súdu prvej inštancie vyplynulo, že navrhovateľ je oprávneným nájomcom nehnuteľností a osobou na podanie návrhu.

4. Ďalej súd prvej inštancie poukázal, že navrhovateľ predložil fotodokumentáciu, z ktorej má vyplývať, že na nehnuteľnostiach sú uložené betónové zábrany a reťaze, resp. laná, ktoré mu znemožňujú užívať tieto nehnuteľnosti, ktoré tam mali uložiť odporcovia, pričom odporca v 3. rade ako SBS služba mu bráni vo vstupe na tieto nehnuteľnosti, čoho dôsledkom mu vzniká škoda v súvislosti s projektom „HIGH TATRAS SPA MOUNTAIN RESORT“. Súd prvej inštancie ďalej zistil, že pokiaľ ide o konanie vedené na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 17C/85/2024, uznesením zo dňa 15.11.2024 súd nariadil neodkladné opatrenie (z obdobných dôvodov ako v tomto konaní), no predmetné uznesenie bolo zrušené Krajským súdom v Prešove ako súdom odvolacím, z dôvodu späťvzatia návrhu navrhovateľom. V odseku 8. zrušujúceho uznesenia odvolací súd uviedol, že žalobca vzal návrh späť z dôvodu, že vzájomné vzťahy vyplývajúce medzi ním a odporcami sú vzájomne vysporiadané. Z výpisu z LV č. XXXX vedeného Okresným úradom Poprad, katastrálne územie A. vyplýva, že vlastníkom nehnuteľností je viacero fyzických osôb, pričom jedným zo spoluvlastníkov je aj odporca v 1. rade o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 43768/21206633. Pokiaľ ide o parcely č. 3609/2 o výmere 6638 m² a č. 3609/5 o výmere 433 m², k týmto parcelám je na liste vlastníctva uvedená poznámka, že na Okresnom súde Poprad sa pod sp. zn. 17C/10/2022 vedie konanie o určenie vlastníckeho práva navrhovateľom ŠTÁTNE LESY TATRANSKÉHO NÁRODNÉHO PARKU TATRANSKÁ LOMNICA, IČO: 31 966 977.

5. Súd prvej inštancie uzavrel, že porovnal vzájomné práva navrhovateľa a odporcov, pričom dospel k záveru, že obmedzenie odporcov v zasahovaní do práv navrhovateľa a odstránenie bariér odporcami, ktoré na uvedených pozemkoch s najväčšou pravdepodobnosťou uložili (uvedené vyplýva aj z konania na Okresnom súde Poprad), nie je natoľko závažné oproti porušeniam práv navrhovateľa na užívanie týchto nehnuteľností. Súčasne nepovažoval za preukázané, že by navrhovateľ užíval nehnuteľnosti neoprávnené, event. že by došlo k vypovedaniu zmluvy alebo dohody. Preto dospel k záveru, že navrhovateľ osvedčil potrebu nariadenia neodkladného opatrenia.

6. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa §§ 255 ods. 1, 262 ods. 1, 2 CSP tak, že navrhovateľovi, ktorý bol vo veci úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania proti odporcom.

7. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podali odvolanie samostatne odporca v 1. rade, v 2. rade aj v 3. rade. Odvolanie odôvodnili zhodne tým, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že neboli splnené procesné podmienky (§ 365 ods. 1 písm. a) CSP), že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b) CSP), že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d) CSP), že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f) CSP), a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP). Navrhli, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, alebo aby vo veci rozhodol sám tak, že odvolaním napadnuté uznesenie zmení tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne a odporcom prizná proti navrhovateľovi nárok na náhradu trov konania.

8. Odporca v 1. rade v odvolaní uviedol, že napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie považuje za predčasné, arbitrárne, vychádzajúce z nesprávnych skutkových základov a zistení. Poukázal, že súd prvej inštancie skutkový základ založil na nájomnej zmluve zo dňa 4.10.2012 uzavretej medzi odporcom v 1. rade a odporcom v 2. rade (ďalej len „nájomná zmluva“) a Dohode o postúpení práv a prevzatí povinnosti zo dňa 9.8.2023 uzavretej medzi navrhovateľom ako postupníkom a odporcom v 2. rade ako postupcom (ďalej len „dohoda“), ktorou boli na navrhovateľa postúpené práva a povinnosti z nájomnej zmluvy. Súdu prvej inštancie vytýkal, že sa vôbec nezaoberal platnosťou dohody či nájomnej zmluvy.

9. Odporca v 1. rade poukázal, že dohoda v článku III. ods. 2 uvádza, že „Nadobúdateľ je povinný zaplatiť Odplatu na účet Postupcu uvedený v záhlaví Dohody najneskôr do 60 dní od výmazu poznámky vzťahujúcej sa k predmetu nájmu v zmysle Nájomnej zmluvy, v súčasnosti zapísanej na predmetnom liste vlastníctva ako: Poznomenáva sa vedenie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva vo veci žalobcu: ŠTÁTNE LESY TATRANSKÉHO NÁRODNÉHO PARKU TATRANSKÁ LOMNICA, IČO: 31 966 977, proti tam uvedeným žalovaným, vec vedená Okresným súdom Poprad pod sp. zn. 17C/10/2022 podľa P91/22“ a v článku IV. ods. 3 uvádza, že „Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými účastníkmi tejto dohody a účinnosť dňom zaplatenia Odplaty. Ak Odplata nebude zaplatená v zodpovedajúcej výške a v lehote uvedenej v tomto článku Dohody na účet Postupcu, Dohoda márnym uplynutím lehoty na zaplatenie stráca sa Dohoda ruší.“ V tejto súvislosti odporca v 1. rade argumentoval, že na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. A. je (a v čase podanie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bola) zapísaná poznámka o vedení vyššie uvedeného súdneho konania v zmysle dohody. Mal za to, že nielenže tým nenastala splatnosť odplaty v zmysle dohody, ale dohoda vzhľadom na jej ustanovenia ani nenadobudla účinnosť. Na navrhovateľa preto podľa odporcu v 1. rade neboli účinne postúpené práva a povinnosti z nájomnej zmluvy.

10. Ak by aj odporca v 1. rade prihladal na dohodu ako účinnú, sám odporca v 2. rade, kedy jeho konateľom bol C. D. E., vo vyjadrení zo dňa 26.2.2024 uviedol, že navrhovateľ listom zo dňa 10.2.2024 odstúpil od dohody. Dané odporca v 2. rade odôvodnil nemožnosťou užívania prenajatých pozemkov z nájomnej zmluvy pre zápis poznámky o vedení súdneho sporu na liste vlastníctva LV č. XXXX v k. ú. A.. Odstúpením od dohody (ak by aj bola účinná) nadobudol užívacie práva k pozemkom z nájomnej zmluvy odporca v 2. rade. Uvedený dôvod odstúpenia navrhovateľa je podľa odporcu v 1. rade zaujímavý z pohľadu štatutárov, osôb konajúcich v danej dobe za navrhovateľa a odporcu v 2. rade, keďže v oboch spoločnostiach vystupoval C. D. E.. Preto sa odporca v 1. rade čudoval, keď si odporca v 2. rade z daného titulu (odstúpenia navrhovateľa od dohody z dôvodov na strane odporcu v 1. rade) začal uplatňovať škodu vo výške 8.188.411,31 eur. Časť pohľadávky postúpil odporca v 2. rade na navrhovateľa, časť na spoločnosť HIGH TATRAS CAFE s.r.o. tiež konajúcu C. D. E., a takto si danou imaginárnou pohľadávkou započítavali záväzky proti odporcovi v 1. rade z titulu úhrady nájomného.

11. Ďalej odporca v 1. rade uviedol, že listom zo dňa 27.3.2024, ktorý mu bol doručený dňa 2.4.2024 mu mal oznámiť odporca v 2. rade, že na základe Dohody o postúpení práv a povinnosti zo dňa 14.3.2024 (ďalej len „dohoda 2“) uzatvorenej medzi odporcom v 2. rade a navrhovateľom, prišlo k opätovnému postúpeniu všetkých práv a povinnosti z nájomnej zmluvy na navrhovateľa, okrem parciel č. 3609/5 a 3609/8, čo sa nepriamo konštatuje aj v uznesení Okresného súdu Poprad, č. k. 17C/85/2024-37 zo dňa 15.11.2024 vydaného v prospech spoločnosti PAGA 3, s.r.o., na ktoré poukazoval navrhovateľ. Aj keď predmetné uznesenie bolo zrušené uznesením Krajského súdu v Prešove, sp. zn. 8Co/52/2024 zo dňa 16.1.2025 z dôvodu späťvzatia návrhu spoločnosťou PAGA 3 s.r.o. a tak o jeho závery sa

nemôže navrhovateľ opierať, skutkový stav prezentovaný spoločnosťou PAGA 3 s.r.o. je zaznamenaný. Spoločnosť PAGA 3 s.r.o. nárok uplatnený v danom konaní odôvodňovala od podnájomnej zmluvy uzavretej s navrhovateľom, pričom v článku I. ods. 1 tejto podnájomnej zmluvy je odkaz na dohodu 2, nie dohodu. Je tak podľa odporcu v 1. rade zjavné, že dohoda je neplatná a takto ju vyhodnotil aj navrhovateľ pri uzatváraní označenej podnájomnej zmluvy. Odporca v 1. rade však dosiaľ nemá od navrhovateľa či odporcu v 2. rade oznámené, aby prišlo k podpisu dohody 2. Odporca v 1. rade sa o dohode 2 dozvedel z konania so spoločnosťou PAGA 3 s.r.o. pričom dodal, že ustanovenia sú obdobné s dohodou a preto vylučuje účinnosť aj dohody 2. Ako dôkaz navyše odporca v 1. rade poukázal na to, že odporca v 2. rade potvrdil neuhradenie odplaty z dohody 2 vo vyjadrení zo dňa 2.12.2024.

12. Odporca v 1. rade argumentoval, že nebol v priamom zmluvnom vzťahu s navrhovateľom ani odporcom v 3. rade. Služby odporcu v 3. rade v súvislosti s predmetom tohto konania si neobjednal. Vzhľadom na uvádzané skutočnosti odporca v 1. rade za nájomcu z nájomnej zmluvy považoval stále odporcu v 2. rade a jemu posielal výzvy na úhradu dlžného nájomného a upozornenie na možnosť skončenia nájomnej zmluvy výpoveďou.

13. Neskôr dňa 25.9.2024 odporca v 1. rade, odporca v 2. rade a spoločnosť Lúky Štrba s.r.o, IČO: 56 437 714, Urbárska 72, Važec 032 61 (ďalej len „Lúky Štrba“) uzavreli Dohodu o postúpení práv a prevzatí povinnosti z nájomnej zmluvy, čím sa novým nájomcom z nájomnej zmluvy stala spoločnosť Lúky Štrba. Keďže ale zo strany spoločností HIGH TATRAS CAFE s.r.o., PAGA 3 s.r.o., LIPTOVENTURE s.r.o. boli podávané rôzne návrhy proti odporcovi v 1. rade, odvolávajúc sa na nájomnú zmluvu, spoločnosť Lúky Štrba od Dohody o prevode práv a prevzatí povinnosti zo dňa 25.9.2024 odstúpila dňa 6.12.2024. Odporca v 2. rade pre jeho nepriaznivú finančnú situáciu oznámil odporcovi v 1. rade nemožnosť plnenia povinnosti z nájomnej zmluvy oznámením zo dňa 9.12.2024. Vzhľadom na uvedené na základe dohody medzi odporcom v 1. rade a odporcom v 2. rade zo dňa 12.12.2024 bola nájomná zmluva ukončená dohodou jej zmluvných strán. Odporca v 1. rade následne dňa 12.12.2024 uzatvoril so spoločnosťou Lúky Štrba novú nájomnú zmluvu na pozemky v nájomnej zmluve v aktuálnom vymedzení/špecifikácií. Dôvodil, že ukončením nájomnej zmluvy zanikli akékoľvek práva a povinnosti z nej vyplývajúce. Nárok navrhovateľa je aj z daného dôvodu podľa odporcu v 1. rade neopodstatnený a nedôvodný a odporcovia nemôžu spôsobiť navrhovateľovi ekonomickú ujmu, ak navrhovateľ nie je nájomcom pozemkov z nájomnej zmluvy, ktorá bola ukončená.

14. Odporca v 1. rade ďalej uviedol, že bol zo strany odporcu v 3. rade oboznámený s obsahom jeho odvolania proti uzneseniu súdu prvej inštancie, s dôvodmi, s ktorými sa stotožňuje. Aj odporca v 1. rade prvý výrok pokladá sa nevykonateľný pre jeho nejednoznačnosť a všeobecnosť. Odporca v 1. rade dodal, že je síce vlastníkom/správcom pozemkov z nájomnej zmluvy, avšak navrhovateľ neosvedčil, akým spôsobom by malo byť ohrozené jeho právo zo strany odporcu v 1. rade. Odporca v 1. rade mal za to, že zánikom nájomnej zmluvy odporca v 2. rade nemá žiaden vzťah k pozemkom z nájomnej zmluvy. Odporca v 3. rade neposkytuje služby odporcovi v 1. rade ani odporcovi v 2. rade. Napadnuté uznesenie preto pokladal odporca v 1. rade za neodôvodnené, keď v ňom nie je vysvetlená potreba bezodkladnej úpravy pomerov a ani to, akým konaním odporcovia majú byť povinnými. Okrem toho podľa odporcu v 1. rade nie je preukázaný a zdôvodnený vzťah odporcov k meritu veci, abscentuje pasívna vecná legitímácia všetkých odporcov a zároveň aktívna vecná legitímácia navrhovateľa.

15. Súdu prvej inštancie odporca v 1. rade tiež vytýkal, že nezrejmil, akým spôsobom má byť navrhovateľovi zo strany odporcov bránené vo výkone jeho práv. Dôvodil, že vo vzťahu k projektu „HIGH TATRAS SPA MOUNTAIN RESORT“ navrhovateľ nepreukázal akúkoľvek činnosť vyvíjanú z jeho strany k realizácii projektu (nebolo predložené stavebné povolenie, územné rozhodnutie, samotný projekt a pod.). Tvrdil, že odvolaním napadnutým uznesením sa navrhovateľovi ako osobe, ktorá nemá akékoľvek práva z nájomnej zmluvy, poskytla väčšia ochrana, ako vlastníkom a oprávnenému nájomcovi.

16. Odporca v 1. rade v odvolaní uzavrel, že betónové zábrany na severnej hranici pozemku parc. č. 3645, za rampou do areálu hotela FIS sa na danom mieste nachádzajú už vyše roka a odporca v 1. rade ich tam neumiestnil. Tvrdil, že navrhovateľ relevantným dôkazom nepreukázal spojitosť medzi odporcami a betónovými zábranami, ich uložením, keď tieto betónové zábrany boli zrejme osadené vlastníkom, prevádzkovateľom Hotela FIS, resp. areálu na Štrbskom Plese, kde je umiestnená rampa na vstupe, aby sa predchádzalo obchádzaniu rampy a úhrady parkovného.

17. Z pohľadu potreby naliehavej a nevyhnutnej úpravy pomerov za účelom odvrátenia nezvratného stavu, prípadne neodstrániteľných následkov, nie je podľa odporcu v 1. rade napadnuté uznesenie odôvodnené a nemá zákonné opodstatnenie. Tvrdil, že absentuje naliehavosť a nevyhnutnosť potreby upraviť určité právne vzťahy medzi stranami, že navrhovateľ neosvedčil základné predpoklady pre konštatovanie pravdepodobnosti jeho nároku, ku ktorému sa domáha ochrany a ani nebola žiadnym spôsobom preukázaná výška škody, resp. výška hroziacej škody, ktorá má vzniknúť navrhovateľovi.

18. Odporca v 2. rade v podstatnej časti odvolania zopakoval argumenty odporcu v 1. rade zhrnuté odvolacím súdom v odsekoch 8. až 15. tohto uznesenia a pripojil sa k nim. Dodal, že navrhovateľ v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nepoukazuje na uzatvorenie dohody 2, nepreukázal zaslanie oznámenia o postúpení práv a povinností na navrhovateľa k dohode 2. Okrem toho poukázal, že navrhovateľ nie je zapísaný ako nájomca predmetných pozemkov na LV č. XXXX v k. ú. A.. Súčasne odporca v 2. rade neeviduje vo svojom elektronickom účtovníctve úhradu odplaty z dohody 2, čo potvrdil vo svojom vyjadrení zo dňa 2.12.2024 v inom súdnom konaní a rovnako neeviduje vo svojom účtovníctve žiadnu pohľadávku proti odporcovi v 1. rade z titulu náhrady škody.

19. Odporca v 3. rade v podstatnej časti odvolania zopakoval argumenty odporcu v 1. rade zhrnuté odvolacím súdom v odsekoch 8. až 15. tohto uznesenia a pripojil sa k nim. Dodal, že betónové zábrany na dotknutých pozemkoch neumiestnil.

20. Navrhovateľ vo vyjadrení k odvolaniam odporcov v 1. až v 3. rade uviedol, že súd prvej inštancie v rámci rozhodovania o nariadení neodkladného opatrenia nepochybil. Tvrdil, že pred nariadením neodkladného opatrenia súd nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré by boli potrebné pre vydanie rozhodnutia vo veci samej. Mal za to, že súd prvej inštancie rozhodol na základe osvedčenia základných skutočností. Trval na tom, že skutkový stav ohľadom postúpenia práv a povinností z nájomnej zmluvy z odporcu v 2. rade na navrhovateľa ustálil Okresný súd Poprad pri vydaní neodkladného opatrenia v konaní vedenom pod sp. zn. 17C/85/2024, keďže práva navrhovateľa v uvedenom konaní pramenili práve z predmetného postúpenia práva a povinností. Dodal, že je síce pravdou, že vzhľadom na existenciu poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní vedenom Okresným súdom Poprad, sp. zn. 17C/10/2022, navrhovateľ od časti dohody následne odstúpil z dôvodu, že nedošlo k výmazu tejto poznámky. Avšak následne bola uzavretá dohoda 2 zo dňa 14.3.2024, ktorou boli na navrhovateľa prevedené všetky zostávajúce práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, t. j. v zásade stav je k dnešnému dňu rovnaký.

21. Výpoveď z nájomnej zmluvy zo dňa 18.12.2023 navrhovateľ spochybnil. Tvrdil, že dôvodom výpovede je (údajné) nezaplatenie nájomného, čo však bolo vyvrátené. Poukázal, že v nadväznosti na výpoveď zaslal odporca v 2. rade odporcovi v 1. rade list označený ako „Stanovisko k doručeným dokumentom“ zo dňa 26.2.2024 a osobitne poukázal na článok VI. ods. 6 nájomnej zmluvy, kde sa o. i. uvádza, že „Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je povinný platiť dohodnuté nájomné počas doby, počas ktorej nemôže zavinením Prenajímateľa Predmet nájmu alebo i jeho časť užívať dohodnutým spôsobom, prípadne počas doby, v ktorej Prenajímateľ neposkytol Nájomcovi oprávnené žiadanú potrebnú súčinnosť a/alebo porušil svoju povinnosť, ktorá bránila riadnemu užívaniu Predmetu nájmu Nájomcom.“ Mal za to, že nakoľko na liste vlastníctva bola (a stále je) evidovaná poznámka o vedení súdneho konania pred Okresným súdom Poprad pod sp. zn. 17C/10/2022, nie je možné požadovať od nájomcu, aby hradil nájomné za predmet nájmu. Preto podľa navrhovateľa neexistuje dôvod pre podanie výpovede.

22. K argumentácii odporcu v 1. rade o nepreukázaní výšky škody, resp. hroziacej škody navrhovateľ uviedol, že vo všeobecnosti v rámci návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je potrebné presne špecifikovať túto škodu, postačujúce je, že vznik škody, resp. jej rozširovanie hrozí. Tvrdil, že odporca v 1. rade zodpovedá za to, že nájomca môže užívať predmet nájmu.

23. Ďalej navrhovateľ k prvotnému postúpeniu v zmysle dohody o postúpení práva a povinností uviedol, že odporca v 2. rade postúpil na navrhovateľa práva a povinnosti z nájomnej zmluvy z dôvodu zamýšľanej realizácie projektu „HIGH TATRAS SPA MOUNTAIN RESORT“ zo strany navrhovateľa. Navrhovateľ nemá vedomosť, že by tento projekt mala prevziať a vykonávať spoločnosť Lúky Štrba. Prenajímateľ (odporca v 1. rade) v súvislosti s realizáciou označeného projektu neposkytoval navrhovateľovi dostatočnú súčinnosť v zmysle nájomnej zmluvy. Doposiaľ na liste vlastníctva stále

figuruje obmedzujúca poznámka, ktorá zamedzuje navrhovateľovi v užívaní pozemkov či realizácii projektu.

24. K odvolaniu odporcu v 2. rade navrhovateľ poukázal, že v zásade kopíruje argumentáciu odporcu v 1. rade, preto nebude opakovať už vyššie uvedené tvrdenia. Pokiaľ ide o tvrdenie odporcu v 2. rade k zániku nájomnej zmluvy výpoveďou, navrhovateľ vyslovil otázku, že ak malo dôjsť k zániku nájomnej zmluvy výpoveďou, ako je možné, že odporcovia v 1. a v 2. rade uzavreli s Lúky Štrba dňa 25.9.2024 Dohodu o prevode práv a prevzatí povinností, ktorá výslovne odkazuje na existenciu nájomnej zmluvy. Vo vzťahu k výpovednému dôvodu (nezaplatenie nájomného) navrhovateľ uviedol, že tento výpovedný dôvod nie je daný, keď pohľadávka na dlžné nájomné zanikla jednostranným zápočtom vykonaným odporcom v 2. rade, ktorý proti tejto pohľadávke započítal svoju pohľadávku na náhradu škody proti odporcovi v 1. rade, ktorá mu vznikla tým, že dotknuté pozemky nemohol užívať. V ďalšom poukázal na prepojenie odporcov na spoločnosť Lúky Štrba, pričom postúpenie práv z nájomnej zmluvy na túto spoločnosť považoval navrhovateľ za neplatné.

25. Pokiaľ ide o odvolanie odporcu v 3. rade, navrhovateľ odkázal na svoju predošlú argumentáciu k odvolaniam odporcu v 1. a v 2. rade a navyše dodal, že za navrhovateľa podpisoval dokumenty E. F. C., ktorý bol v rozhodnom čase jeho jediným konateľom.

26. Odporcovia v 1. a v 2. rade v odvolacej replike zotrvali na svojich doterajších tvrdeniach.

27. Navrhovateľ v odvolacej duplike uviedol, že má za to, že osvedčil, že medzi stranami je existujúci právny vzťah vyplývajúci z dohody (následne z dohody 2), podľa ktorého mu svedčí vo vzťahu k pozemkom užívacie právo, pretože naňho boli prevedené práva a povinnosti z nájomnej zmluvy v znení jej dodatkov. Dodal, že argumentácia odporcov v 1. a v 2. rade je založená na tom, že dohody nenadobudli účinnosť, čo však nezodpovedá skutočnosti a mal za to, že v rámci svojich podaní v konaní o neodkladnom opatrení riešia otázky, ktoré budú predmetom dokazovania vo veci samej. V rámci konania o neodkladnom opatrení súd ale nevykonáva podrobné dokazovanie, ako sa odporcovia mylne domnievajú, nakoľko pre nariadenie neodkladného opatrenia postačuje, aby navrhovateľ osvedčil dôvodnosť svojho návrhu.

28. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd prejednal odvolania odporcov v 1., v 2. a v 3. rade, ktoré boli podané v zákonnej lehote, oprávnenými osobami, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania, pretože nejde o také odvolania proti rozhodnutiu, na prejednanie ktorých je potrebné nariadiť odvolacie pojednávanie podľa § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ustanovení § 379 a § 380 CSP a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že odvolania odporcov sú z časti dôvodné.

29. Odvolania odôvodnili odporcovia dôvodmi podľa § 365 ods. 1 písm. a), b), d), f), h) CSP, pričom odvolací súd zdôrazňuje, že v časti podstatnej pre rozhodnutie je argumentácia všetkých troch odporcov k jednotlivým odvolacím dôvodom rovnaká. Odvolací súd dospel k záveru, že odvolacie dôvody podľa a), b), d) nie sú naplnené a odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) naplnené sú.

30. Z odvolaním napadnutého rozhodnutia vyplýva, že súd prvej inštancie založil záver o potrebe bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami na tom, že navrhovateľ osvedčil, že odporcovia v 1. a v 2. rade uzavreli dňa 4.10.2012 nájomnú zmluvu v znení jej dodatkov, ktorá v článku VIII. ods. 2. upravovala dojednanie, že prenajímateľ súhlasí, aby nájomca kedykoľvek previedol práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu, pričom ďalší jeho súhlas sa nevyžaduje s tým, že nájomca sa zaviazal túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Poukázal, že dňa 9.8.2023 došlo k uzavretiu dohody medzi navrhovateľom a odporcom v 2. rade, ktorej predmetom bolo postúpenie všetkých práv a povinností z nájomnej zmluvy, z ktorého dôvodu súd prvej inštancie považoval navrhovateľa za oprávneného nájomcu nehnuteľností. Následne súd prvej inštancie porovnal vzájomné práva navrhovateľa a odporcov, pričom dospel k záveru, že obmedzenie odporcov v zasahovaní do práv navrhovateľa a odstránenie bariér odporcami, ktoré na uvedených pozemkoch s najväčšou pravdepodobnosťou uložili, nie je natoľko závažné oproti porušeniam práv navrhovateľa na užívanie týchto nehnuteľností. Zároveň súd prvej inštancie nepovažoval za preukázané, že by navrhovateľ užíval nehnuteľnosti neoprávnene, eventuálne, že by došlo k vypovedaniu zmluvy alebo dohody. Vzhľadom na

uvedené dospel súd prvej inštancie k záveru, že navrhovateľ osvedčil potrebu nariadenia neodkladného opatrenia.

31. Pre dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia v navrhovanom znení považuje odvolací súd za rozhodujúce sa primárne vysporiadať s otázkou, či navrhovateľom bola vôbec osvedčená existencia jeho nájomného vzťahu k dotknutým pozemkom, nakoľko je nepochybné, že navrhovateľ nariadenie neodkladného opatrenia zakladal práve na tvrdení, že je ich nájomcom na základe dohody o postúpení práv, ktorú dňa 9.8.2023 ako postupník uzavrel s odporcom v 2. rade ako postupcom, na základe ktorej dohody boli podľa navrhovateľa na neho odporcom v 2. rade prevedené práva a povinnosti z nájomnej zmluvy uzavretej dňa 4.10.2012 medzi odporcom v 1. rade ako prenajímateľom a odporcom v 2. rade ako nájomcom s tým, že tento postup umožňoval článok VIII. ods. 2 nájomnej zmluvy.

32. Odvolací súd udáva, že základným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je existencia potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami alebo obavy, že vykonanie exekúcie bude ohrozené, pokiaľ nemožno tento účel dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Pre nariadenie neodkladného opatrenia sa vyžaduje hodnoverné osvedčenie aspoň základných skutočností potrebných pre záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a dostatočné opísanie rozhodujúcich skutočností, ktoré odôvodňujú nevyhnutnosť potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami alebo obavu z ohrozenia exekúcie. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, či navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu bezodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), či uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), či navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, či právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), či sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

33. K otázke osvedčenia postavenia navrhovateľa ako nájomcu pozemkov považuje odvolací súd za rozhodujúce, že článok X. ods. 1 nájomnej zmluvy zo dňa 4.10.2012 uzavretej medzi odporcom v 1. rade a odporcom v 2. rade upravoval možnosť ukončiť zmluvný vzťah založený touto zmluvou dohodou zmluvných strán s tým, že táto dohoda musí mať písomnú formu a musí byť podpísaná oboma zmluvnými stranami.

34. Z Dohody o skončení nájomnej zmluvy uzavretej dňa 12.12.2024 medzi odporcom v 1. rade ako prenajímateľom a odporcom v 2. rade ako nájomcom (č. I. 113 spisu) vyplýva, že odporca v 1. rade a odporca v 2. rade sa dohodli na základe vzájomného konsenzu na ukončení nájomnej zmluvy zo dňa 4.10.2012 v znení jej dodatkov ku dňu 12.12.2024. Vzhľadom na naviazanosť Dohody o postúpení práv a povinností zo dňa 9.8.2023 (ale aj dohody 2 o postúpení práv a povinností zo dňa 14.3.2024) na existujúci nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zo dňa 4.10.2012, nemožno podľa odvolacieho súdu považovať za osvedčené, že navrhovateľ má platný nájomný vzťah k dotknutým pozemkom, a to s poukazom na ukončenie nájomnej zmluvy dohodou o skončení nájomnej zmluvy uzavretou medzi odporcom v 1. rade a odporcom v 2. rade dňa 12.12.2014. Preto ochrana, ktorej sa navrhovateľ neodkladným opatrením domáha v podobe (i) uloženia povinnosti odporcom zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by dochádzalo k zásahom do výkonu práv navrhovateľa vyplývajúcich z nájomnej zmluvy zo dňa 4.10.2012, ktorá bola na navrhovateľa postúpená ku dňu 9.8.2023 k pozemkom; (ii) uloženia povinnosti odporcom odstrániť všetky zábrany (betónové zátarasy) z pozemku a (iii) uloženia povinnosti odporcom odstrániť všetky zábrany (reťaze, resp. laná) z pozemkov, neprichádza do úvahy, nakoľko nie je osvedčený nájomný vzťah navrhovateľa k dotknutým pozemkom ako základný predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia v navrhovanom znení.

35. V odvolacom konaní venovali sporové strany značnú pozornosť aj otázke platnosti/neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy zo dňa 18.12.2023 odporcu v 1. rade odporcovi v 2. rade, keď navrhovateľ túto považoval za neplatnú tvrdiac, že výpovedný dôvod (nezaplatenie nájomného) nie je daný a to jednak z dôvodu, že nájomné nebol povinný odporca v 2. rade platiť, nakoľko prenajaté nehnuteľnosti nemohol užívať a tiež z dôvodu, že pohľadávka odporcu v 1. rade proti odporcovi v 2. rade na dlžné nájomné zanikla, keď proti tejto pohľadávke odporca v 2. rade dňa 2.4.2024 jednostranne započítal svoju pohľadávku proti odporcovi v 1. rade na náhradu škody.

36. Skúmanie platnosti/neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy zo dňa 18.12.2023 považuje pre účely rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia odvolací súd za nadbytočné, bez potreby sa ňou osobitne zaoberať, a to z dôvodu, že dospel k záveru, že je osvedčené, že nájomný vzťah medzi odporcom v 1. a v 2. rade zanikol Dohodou o skončení nájomnej zmluvy zo dňa 12.12.2024.

37. Z rovnakého dôvodu považuje odvolací súd pre potreby nariadenia neodkladného opatrenia za nadbytočné sa zaoberať aj otázkou platnosti/neplatnosti, príp. účinnosti/neúčinnosti dohody zo dňa 9.8.2023 a dohody 2 zo dňa 14.3.2024, nakoľko posúdenie platnosti (príp. účinnosti) týchto dohôd nič nemení na závere o osvedčení ukončenia nájomného vzťahu medzi odporcom v 1. a odporcom v 2. rade dohodou zo dňa 12.12.2024 a skutočnosti, že nájomný vzťah navrhovateľa k dotknutým pozemkom bol odvodený práve od nájomného vzťahu medzi odporcom v 1. rade a odporcom v 2. rade založeným Zmluvou o nájme zo dňa 4.10.2012, ktorá bola práve touto dohodou ukončená.

38. Pre úplnosť ešte odvolací súd k ukončeniu nájomného vzťahu dohodou zo dňa 12.12.2024 dodáva, že odporca v 1. rade vstúpil do nájomného vzťahu na náklade nájomnej zmluvy zo dňa 4.10.2012 s odporcom v 2. rade, preto práve odporcu v 2. rade (a nie akýkoľvek iný subjekt, na ktorý odporca postúpil práva a povinnosti z nájomnej zmluvy) je potrebné považovať za osobu oprávnenú tento nájomný vzťah dohodou s prenajímateľom (odporcom v 1. rade) aj ukončiť. Navyše odvolací súd poukazuje, že sám navrhovateľ vo svojich vyjadreniach v odvolacom konaní potvrdil, že od dohody zo dňa 9.8.2023 odstúpil a i keď následne tvrdil, že dňa 14.3.2024 uzavrel s odporcom v 2. rade dohodu 2 o postúpení práv a povinností, navrhovateľom nebolo ani len osvedčené, že uzavretie dohody 2 bolo odporcovi v 1. rade oznámené tak, ako to vyžadoval článok VIII. ods. 2 veta druhá nájomnej zmluvy, preto o postúpení práv a povinností na základe dohody 2 nemohol mať prenajímateľ prirodzene ani vedomosť. Na okraj dohody 2 o postúpení práv a povinností zo dňa 14.3.2024 odvolací súd ešte pripomína, že sám navrhovateľ v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia od nej svoj nájomný vzťah ani len neodvodzoval (odvodzoval ho výlučne od Dohody o postúpení práv a povinností zo dňa 9.8.2023, od ktorej listom zo dňa 10.2.2024 odstúpil – viď. článok I. ods. 2 Dohody o postúpení práv a povinností zo dňa 14.3.2024 na č. I. 67. – 68. spisu).

39. S poukazom na všetky vyššie uvedené dôvody odvolací súd uzatvára, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnemu záveru, keď považoval za osvedčené, že navrhovateľ je nájomcom dotknutých pozemkov a obmedzenie odporcov v zasahovaní do práv navrhovateľa ako nájomcu a odstránenie bariér odporcami, ktoré na uvedených pozemkoch s najväčšou pravdepodobnosťou uložili, nie je natoľko závažné oproti porušeniam práv navrhovateľa na užívanie týchto nehnuteľností. Odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP preto odvolací súd považoval za naplnené.

40. Odvolací súd preto uznesenie súdu prvej inštancie zmenil podľa § 388 CSP tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol a navrhovateľovi nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie nepriznal (odporcom v konaní pred súdom prvej inštancie podľa obsahu spisu trov konania nevznikli).

41. Ďalšie tvrdenia sporových strán považoval odvolací súd za bezvýznamné, bez potreby sa nimi osobitne zaoberať z dôvodu, že navrhovateľ neosvedčil základné predpoklady, ktoré by odôvodňovali pravdepodobnosť jeho nároku, ku ktorému sa domáha ochrany ako nájomca pozemkov.

42. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že odporcom v 1., v 2. a v 3. rade, ktorí boli v odvolacom konaní úspešní, priznal plnú náhradu trov odvolacieho konania proti navrhovateľovi. O výške trov tohto odvolacieho konania podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

43. Záverom odvolací súd považuje za potrebné na okraj dodať, že jeho pozornosti neunikli zjavne neštandardné praktiky navrhovateľa, ktorý v jeden deň (14.2.2025) podal osobne v podateľniach Okresného súdu Poprad a Okresného súdu Prešov dva identické návrhy na nariadenie neodkladného opatrenia (jeden z nich bol zamietnutý uznesením Okresného súdu Poprad, č. k. 21C/7/2025-370 zo dňa 31.1.2025, druhému Okresný súd Prešov vyhovel odvolaním napadnutým uznesením). K tomuto svojmu postupu nepodal navrhovateľ žiadne vysvetlenie, ktoré by umožnilo chápať toto jeho konanie

bez pochybností ako konanie bona fidei, smerujúce k spravodlivej ochrane práv, ktorej sa navrhovateľ zamýšľal domáhať spôsobom ustanoveným zákonom na príslušnom súde.

44. Toto rozhodnutie bolo prijaté rozhodnutím senátu Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa v ust. § 419 CSP. Dovolanie možno podať v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozhodnutia odvolacieho súdu, na súde ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, dovolanie môže podať aj intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP). Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy podľa § 427 ods. 1 CSP.

Dovolaateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom, dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom, okrem prípadov uvedených v § 429 ods. 2 CSP, ak má dovolateľ sám, alebo jeho zamestnanec alebo člen vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. Inak dovolací súd dovolanie odmietne podľa § 447 písm. c) CSP.

V dovolaní podľa § 428 CSP 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).