

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou
Spisová značka: 5C/12/2026
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8826200463
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 03. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Matúš Kalanin
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2026:8826200463.1

Uznesenie

Okresný súd Vranov nad Topľou v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom C. XX, XXX XX C. zastúpený: JUDr. Peter Gdovin, advokát so sídlom Brestovská 2841/112, 066 01 Humenné, IČO: 42 026 938 proti žalovanému: Agrok invest s.r.o. so sídlom Jarková 61, 075 01 Nový Ruskov, IČO: 52 650 120, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

N a r i a d' u j e toto neodkladné opatrenie:

Žalovaný je povinný zdržať sa užívania nehnuteľností:

- parc. E-KN č.XXX - orná pôda o výmere 3380 m², ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností pre okres D. E. F., obec C., kat.úz. C. na LV č.XX,
- parc. E-KN č. XXX/X - orná pôda o výmere 2253 m² a parc. E-KN G. XXX/X - orná pôda o výmere 2254 m², ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností pre okres D. E. F., obec C., kat.úz. C. na LV č.XXX.

V prevyšujúcej časti návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá.

Súd poučuje žalovaného, že môže podať proti žalobcovi žalobu vo veci samej, ktorou sa bude domáhať nároku na navrátenie do pôvodného stavu alebo nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia.

Žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov neodkladného opatrenia.

odôvodnenie:

5C/12/2026

1. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia podaným na tunajšom súde dňa 10.3.2026 sa žalobca domáhal vydania neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa užívania nehnuteľností, a to petítom návrhu konkrétne vymedzených parciel zapísaných na listoch vlastníctva č. XX, G. XX, G. XXX H. G. XXX kat. územie C. a náhrady trov konania.

2. Svoj návrh odôvodnil tým, že žalobca je vlastníkom poľnohospodárskej pôdy, ktorá je spoluurčená na základe listov vlastníctva č.XX, G.XX, G.XXX H. G.XXX v kat. úz. C., okres D. E. F.. Žalobca so spoločnosťou RAGI s.r.o. 094 22 Nižný Hrušov 218, IČO:36452653 dňa 01.01.2010 uzatvoril zmluvu o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, ktorej predmetom nájmu boli aj vyššie označené nehnuteľnosti v katastrálnom území C.. Vzhľadom na to, že si spoločnosť RAGI s.r.o. nesplnila svoju zmluvnú povinnosť a ako nájomca nezaplatila dohodnutú výšku nájmu v dohodnutom termíne, pričom nájomné neuhradila ani do splatnosti ďalšieho nájomného rozhodol sa žalobca využiť svoje právo a v zmysle § 679 ods. 3 OZ a dňa 14.02.2024 odstúpil od nájmovej zmluvy zo dňa 01.01.2010. V danom prípade sa zo strany spoločnosti ako nájomcu jednalo o hrubé

porušenie čl. II ods. 3 vrátane čl. V predmetnej zmluvy, ktoré je nevyhnutné chápať ako hrubé porušenie zmluvnej povinnosti a dôvod pre okamžité odstúpenie od predmetnej nájomnej zmluvy. Aj napriek predmetnému odstúpeniu na pozemky vo vlastníctve žalobcu naďalej vstupovala iná spoločnosť, ktorá nemala so žalobcom uzatvorené nájomné zmluvy. Žalobca sa listom zo dňa 01.02.2025 dozvedel o tom, že spoločnosť RAGI s.r.o. uzatvorila so žalovaným Zmluvu o predaji časti podniku. V prílohe predmetného listu žalovaná žalobcovi zaslala návrh nájomnej zmluvy o.i. aj k vyššie označeným pozemkom. Predmetný návrh nájomnej zmluvy žalobca v celom rozsahu odmietol a zároveň žalovanú vyzval na vrátenie a prevzatie pozemkov v zmysle prílohy nájomnej zmluvy, ktorých súčasťou boli aj vyššie označené pozemky a zároveň žalovanú vyzval tiež na ukončenie akýchkoľvek prác na nich. V zmysle zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov bol nájomca povinný v zmysle ust. § 12 ods. 6 citovaného zákona danú skutočnosť oznámiť zverejnením počas 15 dní na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území sa pozemok nachádza. Vzhľadom na to, že nájomca nesplnil zákonnú povinnosť v zmysle § 12 ods. 66 zákona č.504/2003 Z.z. a neoznámil predaj časti podniku zverejnením na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území sa pozemok nachádza, konal tak v rozpore so zákonom č.504/2003 Z.z. Vzhľadom na porušenie tejto povinnosti mal prenajímateľ, t.j. žalobca v zmysle § 12 ods. 6 do 6 mesiacov, odkedy sa dozvie o predaji podniku v prípade ak si nájomca povinnosť nesplnil ukončiť nájomný vzťah. Vzhľadom na to, že žalobca sa o skutočnostiach svedčiacich o predaji podniku dozvedel až listom zo dňa 01.02.2025 a vzhľadom na porušené povinnosti zo strany nájomcu nemal naďalej záujem zotrvať v nájomnom vzťahu so žalovaným, dňa 07.03.2025 zaslal žalovanej zároveň ukončenie nájomnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená s právnym predchodcom žalovaného viažuce sa k prenájmu pozemkov, ktoré boli označené v prílohe č. 1 listu v kat.úz. C., pričom medzi pozemky týkajúce sa predmetného nájomného vzťahu patrili aj vyššie označené pozemky. Vzhľadom na to, že v prípade, ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu v zmysle ust. § 12 ods. 6 zákona č.504/2003 Z.z. nájomný vzťah zaniká po zbere úrody, no ukončenie nájomného vzťahu bolo žalovanému zaslané 07.03.2025, kedy dané ustanovenie nemalo význam, nájomný vzťah sa skončil dorúčením predmetného ukončenia, t.j. dňa 11.03.2025. Aj napriek tomu, že zo strany nájomcu došlo k porušeniu zákonných ustanovení nespĺnením si povinnosti vyplývajúcej zo zákona č.504/2003 Z.z., žalovaný ako právny nástupca spoločnosti RAGI s.r.o. neakceptoval a naďalej neakceptuje ukončenie nájomného vzťahu a naďalej deklaruje vyššie zmieňované pozemky, za ktorých obhospodarovanie si uplatňuje podporu od PPA, čo vyplýva aj z predložených dokumentov. Žalobca pritom dňa 01.01.2025 uzatvoril nájomnú zmluvu na prenájom predmetných pozemkov na poľnohospodárske účely so spoločnosťou EKOVERDE s.r.o., ktorá si taktiež uplatňovala podporu od PPA v súvislosti s obhospodarovaním daných pozemkov, ktorá jej však vzhľadom na deklarovanie zo strany žalovaného nebola poskytnutá, a to aj napriek tomu, že žalovaný s ohľadom na ukončenie nájomného vzťahu zo strany žalobcu nemá k obhospodarovaniu pozemkov žiadny právny titul. Aj napriek tomu, že žalobca nájomný vzťah platne ukončil a vyzval žalovaného, aby sa zdržal akéhokoľvek zásahu do predmetných nehnuteľností, vrátane vstupu na dané pozemky a obhospodarovania daných pozemkov, žalovaný aj naďalej nerešpektuje predmetnú výzvu, čo vyplýva z predložených príloh týkajúcich sa uplatnenia podpory od PPA. Z uvedeného je teda zrejmé, že žalovaný nerešpektuje a nebude rešpektovať platné ukončenie nájomného vzťahu a naďalej bude pozemky užívať na škodu žalobcu, ktorý dané pozemky prenajal inej spoločnosti. Žalovaný tak zasahuje nie len do vlastníckeho práva, ale rovnako do práva obhospodarovania a užívania žalobcu k predmetným pozemkom tak, že tieto svojvoľne bez akéhokoľvek právneho titulu užíva tým spôsobom, že si na ne uplatňuje podporu od PPA, aj napriek tomu, že bol zo strany žalobcu na zdržanie sa užívania niekoľkokrát vyzvaný, avšak bezúspešne. Vzhľadom na to, že žalovaný nemá k užívaniu predmetných nehnuteľností žiadny právny dôvod resp. tieto užíva na základe neplatného právneho titulu, pričom dobrovoľne neupustil od zdržania sa zásahov do užívacieho práva žalobcu, žalobca je nútený domáhať sa ochrany svojich práv na súde. Žalobca poukázal na ust. § 123 a § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka a tiež na ust. § 325 ods. 1, ods. 2 CSP, § 329 ods. 1 CSP. Z predložených listinných dôkazov je dostatočne osvedčené, že žalovaný sa pokúša predmetné nehnuteľnosti bez akéhokoľvek právneho titulu užívať a brať z nich plody a teda tak hrubým spôsobom zasahovať do vlastníckych práv žalobcu, a to aj napriek predchádzajúcim výzvam na zdržanie sa takéhoto konania a už týmto konaním je osvedčená naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovaným neodkladným opatrením. V danom prípade je potrebné priznať ochranu žalobcovi a jeho právam voči žalovanému, ktorý neoprávnene bez právneho titulu zasahuje do jeho vlastníckych práv a ktorý nerešpektuje výzvy na zdržanie sa takéhoto konania. Žalobca je výlučným subjektom, ktorému svedčí právny titul užívania nehnuteľností, pričom rozhodnúť o spôsobe užívania môže len sám. Vzhľadom na absenciu zákonného i zmluvného právneho dôvodu na užívanie predmetných pozemkov na strane žalovaného, je toto konanie protiprávne a súd

je povinný žalobcovi poskytnúť ochranu jeho práv. Nariadením neodkladného opatrenia, ktorým súd uloží žalovanému povinnosť zdržať sa užívania predmetných nehnuteľností sa zabezpečí ochrana práv žalobcu, ktorý je oprávnený sám sa rozhodnúť, akým spôsobom budú predmetné pozemky využívané a zároveň sa zamedzí neoprávnenému užívaniu žalovaného, ktorý takýmto zásahom do užívacích práv žalobcu predmetné nehnuteľnosti bez akéhokoľvek právneho titulu užíva a berie z nich plody.

3. Žalobca k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia pripojil Zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov uzavretú medzi žalobcom ako prenajímateľom a spoločnosťou EKOVERDE s.r.o., IČO: 51076853 zo dňa 01.05.2024 s Prílohou č. 1 k nájomnej zmluve, doručenkou o doručení zásielky žalovanému dňa 11.8.2025, podací lístok k zásielke č. RG893166695SK, listinu označenú ako „Nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku – Odstúpenie“ adresovanú spoločnosti RAGI s.r.o. zo dňa 27.3.2024, Vyjadrenie k návrhu novej nájomnej zmluvy a ukončenie nájomného vzťahu z dôvodu porušenia ust. zákona č. 504/2003 Z.z. zo 7.3.2025, podací lístok k zásielke č. RG2678271173SK. Podaním z 24.3.2026 doplnil návrh o listiny Poľnohospodárskej platobnej agentúry Správa z kontroly na mieste z 17.12.2025.

4. Z predloženej zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov z 1.1.2025 vyplýva, že žalobca ako prenajímateľ uzavrel so spoločnosťou EKOVERDE, s.r.o. IČO: 51076853 ako nájomcom zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov, predmetom ktorej prenájom pozemkov zapísaných na meno prenajímateľa v k.ú. C., ktoré sú špecifikované v prílohe zmluvy. V prílohe zmluvy je uvedená aj parcela č. XXX k.ú. C. zapísaná na LV č. XX k.ú. C., parcely č. XX/X, G. XX/X, G. XX/X, G. XXX/X, G. XXX/X k.ú. C., zapísané na LV č. XX k.ú. C., parcely č. XXX/X H. G. XXX/X k.ú. C. zapísané na LV č. XXX k.ú. C., parcely č. XXX/X H. G. XXX/X k.ú. C. zapísané na LV č. XXX k.ú. C.

5. Podľa Odstúpenia žalobcu z 27.3.2024 adresovaného spoločnosti RAGI, s.r.o. vyplýva, že v Nájomnej zmluve o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku v ČI. V je dohodnutá výška nájmu s dobou splatnosti do 31.12. príslušného kalendárneho roku. Vychádzajúc zo skutočnosti, že nájomca nedodrжал podmienky dohodnuté medzi účastníkmi zmluvy žalobca predložil podľa ust. §679 ods. 3 Občianskeho zákonníka odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 01.01.2010, nakoľko v zmysle cit. ust. ako prenajímateľ mám právo kedykoľvek odstúpiť od nájomnej zmluvy, keďže nájomca nezaplatil dohodnutú výšku nájmu v dohodnutom termíne, pričom nájomné neuhradil ani do splatnosti ďalšieho nájomného. Žalobca žiadal o odovzdanie predmetu nájmu po dohode s ním v lehote do 30 dní odo dňa prevzatia odstúpenia.

6. Podľa predloženého Vyjadrenia k návrhu novej nájomnej zmluvy a ukončenia nájomného vzťahu z dôvodu porušenia ust. zákona č. 504/2003 Z.z. zo 7.3.2025 vyplýva, že žalovaný listom zo dňa 1.2.2025 oznámil žalobcovi uplatnenie si nárokov podľa § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. a že žalovaný uzatvoril zmluvu o predaji časti podniku so spoločnosťou RAGI s.r.o. dňa 29.5.2023. Žalobcovi v tomto liste zaslal žalovaný aj návrh nájomnej zmluvy k pozemkom zapísaných, okrem iných aj na LV č. XXX, G. XX, G. XXX H. G. XXX k.ú. C.. Žalobca ďalej v tejto listine uviedol, že návrh nájomnej zmluvy odmieta a zároveň vyzval žalovaného ako užívateľa pozemkov na ich vrátenie a ukončenie akýchkoľvek prác v súlade s § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. Žalobca ďalej v liste uviedol, že ukončuje nájomný vzťah so žalovaným podľa § 12 ods. 6 zákona č. 504/2003 Z.z., nakoľko predaj časti podniku mu bol oznámený listom z 1.2.2025 a žalovaný nezverejnil predaj časti podniku na úradnej tabuli obce. Nájomný vzťah zanikne doručením Oznamenia o ukončení nájomného vzťahu. Podľa predloženej doručanky bola listina doručená žalovanému dňa 11.3.2025.

7. Podľa predloženej Správy z kontroly na mieste z 11.12.2025 vo vzťahu k prijímateľovi podpory spoločnosti EKOVERDE s.r.o., IČO: 51076853 vyplýva okrem iného, že žalobcovo vyjadrenie k návrhu novej nájomnej zmluvy so žalovaným doručené žalovanému dňa 11.3.2025, pričom kontrolná skupina nevedela preveriť, či informácia o predaji časti podniku bola zverejnená na úradnej tabuli obce a kedy nastal zber úrody.

8. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

9. V zmysle § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

11. Ako vyplýva z § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala,.

12. Podľa § 326 ods. 1, ods. 2 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP uvedie 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

13. V zmysle § 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.

14. Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

15. V zmysle § 330 ods. 1, ods. 2 CSP, súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas. Ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

16. Ako vyplýva z § 333 CSP, neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

17. Podľa § 334 CSP, súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

18. 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.

19. Podľa § 336 ods. 2 CSP súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej.

20. Podľa § 336 ods. 3 CSP súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná.

21. Podľa § 336 ods. 4 CSP Ak bola žaloba odmietnutá alebo zamietnutá alebo ak bolo konanie vo veci samej zastavené, platí ustanovenie § 335 primerane.

22. Podľa § 337 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 neuloží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje.

23. Podľa § 337 ods. 3 CSP, súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší rozhodnutím, ktorým žalobe vo veci samej vyhovel.

24. Podľa § 123 ods. 2 CSP podanie vo veci samej je najmä žaloba, vzájomná žaloba, zmena žaloby, späťvzatie žaloby, odpor, odvolanie, dovolanie, a ak to z povahy veci vyplýva, aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia alebo zabezpečovacieho opatrenia.

25. Podľa § 129 ods. 1 CSP, ak ide o podanie vo veci samej alebo návrh na nariadenie neodkladného opatrenia alebo zabezpečovacieho opatrenia, z ktorého nie je zrejmé, čoho sa týka a čo sa ním sleduje,

alebo ide o podanie neúplné alebo nezrozumiteľné, súd vyzve toho, kto podanie urobil, aby podanie doplnil alebo opravil v lehote, ktorá nemôže byť kratšia ako desať dní.

26. Podľa § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak. Podpis sa môže nahradiť mechanickými prostriedkami v prípadoch, keď je to obvyklé.

27. Podľa ust. § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

28. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

29. Podľa ust. § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

30. Podľa ust. § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

31. Podľa ust. § 139 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

32. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

33. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov účinného v rozhodnom období (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z.z.“) nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa postupuje pri podnájme pozemku na poľnohospodárske účely.

34. Podľa § 2 zákona č. 504/2003 Z.z. nájomca pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely je oprávnený brať z neho aj úžitky.

35. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. (druhá časť zákona) ak prenajatý pozemok slúži na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu, spravujú sa práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ustanoveniami § 1 až 6, ak nie je v tejto časti ustanovené inak.

36. Podľa § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez preukázateľného oprávnenia užívať pozemok, vlastníkovi preukázateľne doručil návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy a vlastník uzatvorenie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie alebo neuzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku, predpokladá sa, že uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu nájomnej zmluvy medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok; to neplatí, ak ide o pozemky v správe a nakladaní fondu. Užívateľ je povinný pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa prvej vety poučiť vlastníka o forme a spôsobe odmietnutia návrhu a upozorniť ho, že ak návrh neodmietne alebo nevyzve užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, vznikne nájomný vzťah podľa prvej vety, inak tento nájomný vzťah nevznikne. Ak vlastník pred uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy uzatvoril nájomnú zmluvu alebo inú obdobnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku podľa prvej vety, oznámi túto skutočnosť užívateľovi do šiestich mesiacov odo dňa doručenia návrhu.

37. Podľa § 12 ods. 6 zákona č. 504/2003 Z.z. ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov (2a) alebo väčšiny akcií (2b) doterajšiemu nájomcu, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť zverejnením počas 15 dní na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území sa pozemok nachádza. Prenajíateľ môže do šiestich mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia podľa prvej vety ukončiť nájomný vzťah; nájomný vzťah v takom prípade zaniká po zbere úrody. Ak si nájomca nesplní povinnosť podľa prvej vety, šesťmesačná lehota začne plynúť odo dňa, keď sa prenajíateľ o skutočnosti podľa prvej vety dozvedel.

38. Podľa § 12 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z., ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo ak bola doručená výzva navrátenie a prevzatie pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody alebo ak ide o pozemok, na ktorom nebola založená úroda, do konca príslušného kalendárneho roka.

39. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, ako aj všetky úkony s ňou súvisiace musia mať písomnú formu. Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno uzavrieť aj na spoluvlastnícky podiel k pozemku. Právo užívať pozemok na základe zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku má ten nájomca, ktorý má uzatvorené zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku s vlastníkmi, ktorí majú v súčte väčšinový spoluvlastnícky podiel. Nájomca, ktorý má uzatvorené zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku s vlastníkmi, ktorí majú v súčte menšinový spoluvlastnícky podiel, má len tie práva, ktoré mu priznáva tento zákon.

40. Pri nariadení neodkladného opatrenia je aj naďalej použiteľná doterajšia judikatúra, podľa ktorej si potreba bezodkladnej úpravy pomerov vyžaduje aspoň osvedčenie danosti nároku uplatňovaného žalobcom a zároveň osvedčenie bezprostrednej ujmy, ktorá by hrozila, ak by k nariadeniu neodkladného opatrenia nedošlo. Žalobca musí existenciu a dôvody ujmy dostatočne spravdepodobniť.

41. V tejto súvislosti súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. novembra 2012, sp. zn. 6 M Cdo 5/2012, podľa ktorého osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na predbežné opatrenie. Pri ich zisťovaní neprihliada a ani nemusí prihliadať na všetky procesné formality, ako je to pri riadnom procesnom dokazovaní. Výsledkom takéhoto postupu je, že osvedčované skutočnosti sa súdu, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia ako nanajvýš (vysoko) pravdepodobné.

42. Pri osvedčovaní nároku nie je potrebné dbať na formálne požiadavky, inak platné pre dokazovanie, vrátane požiadavky, aby sa druhá strana sporu mohla vyjadriť k obsahu listín, ovplyvňujúcich úsudok súdu o splnení predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 13. decembra 2012, sp. zn. 5 Obdo 33/2012)

43. Konštantná judikatúra súdov zakotvuje, že subjekt domáhajúci sa vydania predbežného opatrenia musí osvedčiť dôvody na jeho vydanie, t.j. potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo obavu o ohrozenie budúceho výkonu súdneho rozhodnutia, dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. novembra 2012, sp. zn. 6 M Cdo 5/2012)

44. Pri nariaďovaní neodkladného opatrenia musia byť osvedčené okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto opatrenie. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia sa posudzuje tak podľa obsahu návrhu, pripojených listín a skutkových okolností z nich vyplývajúcich, ale aj dôvodnosti návrhu z hľadiska právneho posúdenia veci. Účelom neodkladného opatrenia je totiž rýchle a pružné riešenie tej situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu. (porovnaj Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2MCdo 3/2010).

45. Súd sa v danom prípade čiastočne stotožnil s dôvodmi na nariadenie neodkladného opatrenia uvedenými v návrhu. Uvedené skutočnosti odôvodňujú nariadenie neodkladného opatrenia v rozsahu vymedzenom vo výroku tohto uznesenia.

46. Základnými predpokladmi pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré súd musí skúmať je osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami, žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), že uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha (princíp efektívnosti), že navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ bude mať dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, že právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), a že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (princíp subsidiarity).

47. V predmetnej veci nie je možné žalobcom sledovaný účel dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 CSP). Podstatou sporu je totiž právo žalobcu ako vlastníka nakladať so svojím vlastníctvom, najmä užívať označené pozemky respektíve umožniť užívanie týchto pozemkov ďalším osobám, a to aj za účelom podnikateľskej činnosti týchto osôb a povinnosť žalovaného strpieť tento výkon práv žalobcu a povinnosť zdržať sa zásahov do tohto práva. Jedná sa teda o povinnosť strpieť výkon práv, resp. povinnosť umožniť takýto výkon a zdržať sa konania brániacemu tomuto výkonu. Predmetom sporu tak nie je zabezpečenie pohľadávky žalobcu.

48. Zo žalobcom predložených alebo označených listín (vrátane listov vlastníctva) mal súd za jednoznačne osvedčené, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XX k.ú. C., vrátane označenej parcely č. XXX, ornej pôdy o výmere 3380 m², a to v podiele 60/72.

49. Ďalej mal súd za osvedčené, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XX k.ú. C., vrátane označenej parcely č. XX/X, ornej pôdy o výmere 1979 m², vrátane označenej parcely č. XX/X, ornej pôdy o výmere 1909 m², vrátane označenej parcely č. XX/X, trvalý trávny porast o výmere 963 m², vrátane označenej parcely č. XXX/X, ornej pôdy o výmere 1628 m², vrátane označenej parcely č. XXX/X, ornej pôdy o výmere 1620 m², a to v podiele 50/120.

50. Súd mal tiež za osvedčené, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. C., vrátane označenej parcely č. XXX/X, ornej pôdy o výmere 1519 m², vrátane označenej parcely č. XXX/X, ornej pôdy o výmere 1511 m², a to v podiele 12/72.

51. Súd mal rovnako za osvedčené, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. C., vrátane označenej parcely č. XXX/X, ornej pôdy o výmere 2253 m², vrátane označenej parcely č. XXX/X, ornej pôdy o výmere 2254 m², a to v podiele 6/8.

52. Žalobca predloženými listinnými dôkazmi osvedčil existenciu právneho vzťahu medzi stranami sporu, osvedčil svoje vlastníctvo k označeným pozemkom (podielové spoluvlastníctvo vo vymedzenom rozsahu). Žalobcom osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov.

53. Súd je toho názoru, že nariadením neodkladného opatrenia vo vyhovujúcom rozsahu uvedenom vo výroku tohto uznesenia žalovanému nevznikne žiadna neprímeraná ujma. Neprímeranou ujmou je totiž iba taká ujma, ktorá je neprímeraná výhode, ktorá sa nariadením neodkladného opatrenia dostane druhej strane.

54. Navrhovaným neodkladným opatrením, vzhľadom na jeho charakter (povinnosť zdržať užívania označených nehnuteľností), nebude vytvorený nenávratný stav. Právne účinky neodkladného opatrenia pri tom neobmedzia povinnú protistranu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, ktorý nebolo možné zúžiť, nebude teda narušený princíp proporcionality. Žalobca nariadením neodkladného opatrenia nežiada žiadnu neprímeranú výhodu, iba mu bude umožnené realizovať jeho vlastnícke oprávnenie, ako väčšinového spoluvlastníka jednotlivých vymedzených pozemkov.

55. Z pripojených listín k návrhu, doplnenia návrhu ako aj označených listov vlastníctva mal súd za dostatočne osvedčenú potrebu nariadenia neodkladného opatrenia vo vzťahu k označeným

nehnutelnostiam, pozemkom evidovaným na LV č. XX a LV č. XXX k.ú. C.. Žalobca z pripojených listín osvedčil, že je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností, a to poľnohospodárskej pôdy zapísanej na LV č. XX H. G. XXX v katastrálnom území C.. Žalobca osvedčil tú skutočnosť, že pôvodne všetky uvedené nehnuteľnosti boli predmetom nájomného vzťahu s právnym predchodcom žalovaného, a to spoločnosťou RAGI s.r.o. pričom z dôvodu neplatenia nájomného žalobca odstúpil od tejto nájomnej zmluvy uzavretej s RAGI s.r.o. dňa 01.01.2010, ako to vyplýva z listiny „Nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku – Odstúpenie“ zo dňa 27.3.2024. Uvedené konanie žalobcu nasvedčuje tej skutočnosti, že žalobca skutočne nemal vedomosť, že dňa 29.5.2023 došlo k predaju časti podniku spoločnosti RAGI s.r.o. žalovanému.

56. Medzitým dňa 1.1.2025 žalobca uzavrel ako prenajímateľ zmluvu o nájme označených poľnohospodárskych pozemkov s novým nájomcom, spoločnosťou EKOVERDE s.r.o.

57. Následne mal súd za osvedčené, žalobca po tom, čo sa dozvedel o predaji časti podniku pôvodného nájomcu, na základe listu žalovaného zo dňa 1.2.2025, listom zo dňa 7.3.2025 oznámil ukončenie nájomného vzťahu žalovanému, a to z dôvodu porušenia ust. § 12 ods. 6 zák. č. 504/2003 Z. z., z dôvodu neoznámene a nezverejnenia predaja časti podniku pôvodným nájomcom RAGI s.r.o. žalovanému.

58. Vyššie uvedené skutočnosti žalobca osvedčil, nakoľko ich uvádza v listu z 7.3.2025 adresovaného a doručeného žalovanému a súd tieto skutkové tvrdenia podložené predloženými listinami považoval za dostatočné pre osvedčenie skutkového stavu, že skutočne došlo k ukončeniu nájomného vzťahu k nehnuteľnostiam označeným v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Nakoniec súd nemôže zaťažiť žalobcu dôkazným bremenom vo vzťahu ku skutočnosti, že pôvodný nájomca nezverejnil predaj podniku na úradnej tabuli obce v súlade s § 12 ods. 6 zákona č. 504/2003 Z. z. Naopak dôkazné bremeno o tejto skutočnosti zaťažuje každého kto tvrdí, že k takémuto zverejneniu došlo. V prípade nepreukázania zverejnenie oznámenia o predaji časti podniku na úradnej tabuli obce, v prípade pochybností ohľadne uvedeného, musel súd vychádzať zo skutočnosti, že žalobca sa dozvedel o predaji podniku pôvodného nájomcu až z listu žalovaného z 1.2.2025, ako to sám tvrdí a túto skutočnosť považoval za žalobcom osvedčenú. V takomto prípade mal žalobca ako prenajímateľ šesť mesiacov na oznámenie ukončenia nájomnej zmluvy, ktorá lehota začala plynúť odkedy sa dozvedel o predaji podniku. Súd tak mal následne osvedčené, že žalobca listom z 7.3.2025 ukončil predmetný nájomný vzťah v zákonom stanovenej lehote.

59. Pokiaľ za takto osvedčeného skutkového stavu, kedy došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy s novým nájomcom, pričom žalobca osvedčil ukončenie pôvodného nájomného vzťahu, od ktorého si žalovaný odvodzuje užívacie právo k pozemkom označeným v návrhu a užívaniu označených nehnuteľností novým nájomcom bráni užívanie týchto nehnuteľností žalovaným (vrátane poberania dotácií na označené pozemky), žalobca dostatočne osvedčil potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu nariadením žiadaného neodkladného opatrenia.

60. Za týchto okolností je potom dôvodný návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáha vo vzťahu k žalovanému, aby sa zdržal užívania nehnuteľností zapísaných na LV č. XX k.ú. C., ktorých je žalobca väčšinovým spoluvlastníkom (v podiele 60/72) a nehnuteľností na LV č. XXX k.ú. C., ktorých je žalobca väčšinovým spoluvlastníkom (v podiele 6/8).

61. V súlade s § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno uzavrieť aj na spoluvlastnícky podiel k pozemku, pričom právo užívať pozemok na základe zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku má ten nájomca, ktorý má uzatvorené zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku s vlastníkmi, ktorí majú v súčte väčšinový spoluvlastnícky podiel. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný jednoznačne nemá právo užívať označené nehnuteľnosti na LV č. XX a na LV č. XXX k.ú. C., keďže väčšinový spoluvlastník tento nájomný vzťah ukončil.

62. List žalobcu z 7.3.2025 a doručený žalovanému dňa 11.3.2025 je možné považovať aj za prípadnú výzvu podľa § 12 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z., kedy v prípade, že sú sporné pozemky užívané bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastníku užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo ak bola doručená výzva navrátenie a prevzatie pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30

dní po zbere úrody alebo ak ide o pozemok, na ktorom nebola založená úroda, do konca príslušného kalendárneho roka.

63. Keďže sa jednalo o výzvu z marca 2025, je zrejmé, že ku dňu rozhodovania o tomto neodkladnom opatrení (marec 2026), musela uplynúť žalovanému lehota na vrátenie označených pozemkov.

64. Vyššie citovaný § 12 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. upravuje podmienky osobitného postupu, ktorým možno dosiahnuť nápravu inak nežiaduceho stavu, pri ktorom je poľnohospodársky pozemok v užívaní iného subjektu (poľnohospodárskeho podniku) bez platnej nájomnej zmluvy. V prípade, ak vlastníik / podielový spoluvlastník / podieloví spoluvlastníci pozemku zistí / zistia, alebo má / majú za preukázané, že jeho / ich pozemok (alebo jeho časť) je užívaný subjektom bezplatnej nájomnej zmluvy, môže / môžu byť (i) doručiť užívateľskému subjektu návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy (v takom prípade je takýto subjekt povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu s výlučným vlastníkom pozemku, resp. s podielovým spoluvlastníkom, či podielovými spoluvlastníkmi o veľkosti nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu podľa údajov z príslušného listu vlastníctva vedeného v katastri nehnuteľností), alebo (ii) doručiť užívateľskému subjektu výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku (v takom prípade je subjekt užívajúci pozemok bez platnej nájomnej zmluvy povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody, alebo ak ide o pozemok, na ktorom nebola založená úroda, do konca príslušného kalendárneho roka). Účelom zavedenia takejto právnej úpravy je nepochybne záujem na ochrane poľnohospodárskej výroby (produkcie) subjektom, ktorý poľnohospodársky pozemok reálne obhospodaruje (t.j. ktorý na pozemku vykonáva poľnohospodársku činnosť). Až v prípade, ak si subjekt užívajúci pozemok bez platnej nájomnej zmluvy takúto povinnosť po výzve výlučného vlastníka / podielového spoluvlastníka / podielových spoluvlastníkov o veľkosti nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu nespĺní, môžu sa tieto osoby úspešne domáhať ochrany svojich vlastníckych práv (prípadne od nich odvodených užívacích práv) na príslušnom súde v Slovenskej republike, napríklad prostredníctvom žalôb o zdržanie zásahov do týchto práv (porovnaj uznesenie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 14Co/37/2025 z 28. 10. 2025).

65. Aj v súlade s vyššie uvedeným rozhodnutím, je súd toho názoru, že žalobca si splnil túto povinnosť (výzva podľa § 12 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z.) listom zo 7.3.2025.

66. Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že neodkladným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch, k čomu v danom prípade nedôjde. Nariadením neodkladného opatrenia spočívajúcim v povinnosti zdržať sa užívania označených parciel, nezasiahne sa nad mieru primeranú pomerom do práv žalovaného, nevytvorí sa nenávratný stav, ide iba o realizáciu a zabezpečenie aktuálneho právneho stavu osvedčeného a aj preukázaného žalobcom, pričom v budúcnosti je možná jeho zmena.

67. Nemožno však za ujmu žalovaného považovať riešenie danej situácie spôsobom, ako to predpokladá samotný zákon č. 504/2003 Z. z.

68. Účelom neodkladného opatrenia je totiž rýchle a pružné riešenie situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu, pričom akékoľvek opačné úvahy smerujú k formalistickému prístupu súdu a zbytočnému predlžovaniu nežiaduceho stavu medzi stranami sporu.

69. Ak by aj žalovanému konaním žalobcu vznikla škoda, môže sa jej náhrady následne domáhať voči žalobcovi.

70. Súd má v danom prípade za to, že žalobca súdu dostatočne osvedčil naliehavosť potreby nariadenia neodkladného opatrenia v rozsahu vyhovenia tomuto návrhu.

71. Žalobca však napriek vyššie uvedenému v tomto konaní neosvedčil, že je oprávnený domáhať sa vo vzťahu k žalovanému aj povinnosti zdržať sa užívania označených pozemkov, parciel evidovaných na LV č. XX k.ú. C. a LV č. XXX k.ú. C.. Žalobca je totiž iba menšinovým podielovým spoluvlastníkom týchto pozemkov a v konaní nepreukázal, že žalovaný nie je oprávnený užívať tieto pozemky v súlade s § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z.

72. Už v zmysle judikatúry súdov ešte pred zmenou právnej úpravy, konkrétne napríklad uznesenia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo/262/2015 alebo rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn.

13Co/157/2012, vyplývalo, že nájomná zmluva nie je bez ďalšieho neplatná len preto, že ju s nájomcom uzavrel (uzavreli) len niektorí zo spoluvlastníkov predmetu nájmu. Uvedené už však nie je iba odzrkadlením reálnej praxe, ale následne došlo aj k zmene právnej úpravy, ktorá priamo vyššie uvedené umožnila.

73. Ciele a význam hospodárenia na poľnohospodárskych pozemkoch nevyhnutne vyžadovali pragmatické a zákonne udržateľné riešenia praxe, ktoré napokon v neskoršom období aj viedli k deklarovaniu stavu právom aprobovaného prístupu, keď je zmluva uzatváraná s jednotlivými podielovými (hoci nie majoritnými) spoluvlastníkmi. Slovom zákonodarcu v neskoršom období (zákonom č. 2/2019 Z.z.) doplnením § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. stanovil, že zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno uzavrieť aj na spoluvlastnícky podiel k pozemku. Právo užívať pozemok na základe zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku má ten nájomca, ktorý má uzatvorené zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku s vlastníkmi, ktorí majú v súčte väčšinový spoluvlastnícky podiel (v súvislostiach porovnaj tiež rozsudok Krajského súdu Nitry sp.zn. 5Co/94/2018 z 22. 05. 2019).

74. Účelom novelizácie vyššie uvedeného ustanovenia bolo odstrániť aplikačné problémy v praxi. Nová úprava reflektovala mnohoročnú prax poľnohospodárov v prípadoch, keď nájomcovia rozposielajú nájomné zmluvy všetkým spoluvlastníkom pozemku, na ktorom majú záujem vykonávať poľnohospodársku činnosť. Nie vždy sa podarí podpísať nájomné zmluvy so všetkými spoluvlastníkmi, čo však nemá brániť nájomcom v tom, aby mohli užívať celý pozemok. Avšak uvedené neznamená, že by neboli platné aj nájomné zmluvy, ktoré v súčte pri jednom nájomcovi nedosahujú nadpolovičnú väčšinu spoluvlastníckych podielov. Aj takýmto nájomcom menšinových podielov zákon priznáva určité oprávnenie (napr. § 12, § 12a zákona č. 504/2003 Z.z.). Avšak nájomca, ktorého nájomné zmluvy nedosahujú nadpolovičnú väčšinu spoluvlastníckych podielov vlastníkov, nemôže si uplatňovať akékoľvek užívacie práva na úkor nájomcu, ktorého nájomné zmluvy presahujú nadpolovičnú väčšinu spoluvlastníckych podielov vlastníkov (porovnaj Pozmeňujúci a doplňujúci návrh poslancov NR SR Petra Antala a Tibora Bernaťáka k návrhu skupiny poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Petra Antala, Bélu Bugára, Tibora Bernaťáka a Evy Antošovej na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Parlamentná tlač 1085).

75. Ustanovenie § 14 ods. 1 zákon č. 504/2003 Z. z. tak výslovne ustanovuje, že zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno uzavrieť aj k spoluvlastníckemu podielu k pozemku, pričom právo užívať pozemok má ten nájomca, ktorý má uzatvorené nájomné zmluvy na väčšinu spoluvlastníckych podielov. Ďalej ustanovuje, že nájomca, ktorý má uzatvorené nájomné zmluvy podľa druhej časti komentovaného zákona s vlastníkmi, ktorí majú v súčte menšinový spoluvlastnícky podiel, má len tie práva, ktoré mu priznáva komentovaný zákon (ide o právo na náhradné užívanie pozemku). Takáto právna úprava nie je vo vzťahu k podielovému spoluvlastníctvu a jeho povahe obvyklá. Ide o špecifikum, ktoré je odrazom neúmernej rozdrobenosti vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom. Táto rozdrobenosť často znemožňuje efektívny výkon vlastníckeho práva, vplyva na vzťah vlastníka k pôde, vytvára neprehľadnosť v užívaní pozemkov, vplyva na rozvoj vidieka, na diverzifikovanosť poľnohospodárskej výroby, sťažuje výstavbu priemyselných parkov, závodov, diaľnic, ciest, domov, bytov. Rozdrobenosť vlastníctva je spojená aj s pomerne veľkým množstvom neznámych vlastníkov, neprededenými podielmi, duplicitou vlastníctva.

76. V tejto súvislosti možno poukázať na nález Ústavného súdu SR z 3. apríla 1996, sp. zn. PL. ÚS 36/95: „Početná rozdrobenosť pozemkového vlastníctva často dosahujúca extrémne zlomkové vyjadrenia vyvoláva stav, keď predmet vlastníctva – pozemok – sa dá len ťažko alebo sa nedá vôbec technicky evidovať (čo je základná podmienka pre právne nakladanie s pozemkom) a stáva sa v jednotlivých prípadoch nepatrnou hospodárskou hodnotou bez reálneho motivačného pôsobenia alebo znemožňujúcou prijatie potrebného rozhodnutia spoluvlastníkov, čo vo svojom súhrne oslabuje právne záruky vlastníctva a možnosť výkonu vlastníckych oprávnení. Okrem toho stavia vlastníkov poľnohospodárskych a lesných pozemkov do nerovnoprávneho postavenia v porovnaní s vlastníkmi iných vecí, znevýhodňuje podnikanie v poľnohospodárstve a lesníctve oproti iným odvetviam podnikania.“

77. Táto neúmerná rozdrobenosť spôsobuje, že poľnohospodári často ani pri najlepšej vôli nevedia zabezpečiť právny titul k pozemkom v rámci uceleného poľnohospodárskeho bloku, ktorý užívajú. Zákondarca im túto situáciu uľahčil tým, že je možné, aby boli nájomné zmluvy uzatvárané k jednotlivým spoluvlastníckym podielom (teda nájomné zmluvy s takýmto predmetom nájmu budú platné). To však platí len pre nájomné zmluvy podľa druhej časti zákona (teda sa jedná o zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku). Vzhľadom na osobitnú právnu úpravu v § 14 ods. 1 zákona 504/2003 Z. z. bude platná nájomná zmluva aj k podielu bez ohľadu na jeho veľkosť (v súvislosti s vyššie uvedeným porovnaj článok z www.epi.sk: Komentár k § 14 zákona 504/2003 Z. z. Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov, podniku a lesných pozemkov, JUDr. Marek Maslák, PhD.)

78. Ustanovenie § 14 ods. 1 zákona 504/2003 Z. z. o možnosti uzatvárania nájomných zmlúv k spoluvlastníckym podielom fakticky smeruje k uplatneniu princípu majorizácie, no „od vzorového prípadu, pri ktorom spoluvlastník riadne osloví alebo zvolá ostatných spoluvlastníkov a hlasuje sa o tom, komu sa prenajme pozemok, je na hony vzdialený.“ Zákondarca tu vychádza z toho, že často nie je v praxi možné dosiahnuť stretnutie spoluvlastníkov a ich rozhodovanie na základe nadpolovičnej väčšiny počítanej podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov o tom, komu pozemok prenajmú, ako to platí podľa Občianskeho zákonníka. Uvedená možnosť uzavretia platnej nájomnej zmluvy k spoluvlastníckemu podielu tak predstavuje významnú odchýlku od úpravy v Občianskom zákonníku (porovnaj Bröstl, A., ml. Nájom poľnohospodárskych pozemkov – zabudnutý nájom? In *Súkromné právo*. 2019, č. 2.).

79. Primerane k povahe prejednávanej veci a predmetu konania o neodkladnom opatrení, v súvislosti s obdobnými situáciami, kedy je potrebné nájomcu, ktorý má uzatvorené zmluvy o nájme pozemku s vlastníckmi, ktorí majú v súčte väčšinový spoluvlastnícky podiel na jednotlivých pozemkoch, považovať za oprávneného užívateľa prenajatých pozemkov, súd poukazuje napríklad na uznesenie Krajského súdu v Žiline sp.zn. 10Co/96/2024 z 19. 8. 2024, tiež pokiaľ išlo o konštatované nepreukázanie podmienok v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. (oprávnenia užívať celú nehnuteľnosť navrhovateľom neodkladného opatrenia) uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 9Cdo/240/2021 z 25. 4. 2023.

80. Jednou zo základných podmienok nariadenia neodkladného opatrenia je osvedčenie existencie (hmotného) práva, ktorému je potrebné poskytnúť dočasnú/predbežnú a rýchlu súdnu ochranu. Napriek skutočnosti, že súd mal v danej veci za aspoň osvedčené, že žalobca ukončil nájomný vzťah, od ktorého si žalovaný odvodzoval právo užívať v návrhu označené nehnuteľnosti, žalobca neosvedčil tú skutočnosť, že žalovaný vo vzťahu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XX a LV č. XXX k.ú. C. nie je oprávnený tieto užívať na základe nájomných zmlúv s majoritnými podielovými spoluvlastníkmi.

81. Súd teda uzatvára, že žalobca ako majoritný spoluvlastník nehnuteľností na liste vlastníctva č. XX k.ú. C. (v podiele 60/72) a na liste vlastníctva č. XXX k.ú. C. (v podiele 6/8), sa po ukončení nájomného vzťahu podľa § 12 ods. 6 zákona č. 504/2003 Z. z. mohol v tomto konaní úspešne domôcť zákazu užívania označených parciel č. XXX, G. XXX/X H. G. XXX/X k.ú. C. voči žalovanému, a to aj formou neodkladného opatrenia a v tejto časti jeho návrhu vyhovel. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. má právo užívať pozemok len ten nájomca, ktorý disponuje nájomnými zmluvami s vlastníckmi majúcimi v súčte väčšinový spoluvlastnícky podiel. Keďže žalobca ako väčšinový spoluvlastník osvedčil, že nájomný vzťah ukončil, žalovaný, hoci by bol nájomcom zvyšného podielu na označených nehnuteľnostiach, v zásade stratil právo obhospodarovať parcely v ich celosti. Väčšinový spoluvlastník (alebo ním určený nový nájomca) požíva právnu ochranu pred zásahmi menšinového užívateľa. Menšinový nájomca je povinný ustúpiť väčšinouvej vôli a zdržať sa zásahov do užívania sporných pozemkov. Žalobca zároveň v konaní osvedčil, že žalovanému zaslal pred podaním návrhu na súd písomnú výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku, ktorú možno považovať za výzvu podľa § 12 ods. 3 zákona.

82. Zároveň však žalobca ako menšinový spoluvlastník nehnuteľností evidovaných na LV č. XX k.ú. C. (v podiele 50/120) a LV č. XXX k.ú. C. (v podiele 12/72) nemôže sa úspešne domáhať zákazu užívania celej parcely voči žalovanému nájomcovi, nakoľko neosvedčil, že žalovaný nie je oprávnený užívať predmetné parcely na základe vôle väčšiny podielových spoluvlastníkov, ktorých prípadné nájomné zmluvy ohľadne im patriacich podielov bolo primárne potrebné považovať za platné. Podľa osobitnej úpravy zákona č. 504/2003 Z. z., ktorá je v tomto prípade nadradená všeobecnej úprave Občianskeho zákonníka, platí, že právo užívať parcelu ako celok má ten nájomca, ktorý má uzavreté zmluvy s vlastníckmi disponujúcimi v súčte väčšinovým spoluvlastníckym podielom. Menšinoví spoluvlastníci sú povinní strpieť užívanie

pozemkov nájomcom, ktorému toto právo vyplýva z vôle väčšiny. Ohľadne parcel č. XX/X, G. XX/X, G. XX/X, G. XXX/X, G. XXX/X, G. XXX/X H. G. XXX/X k.ú. C. tak žalobca neosvedčil naliehavú potrebu úpravy pomerov medzi stranami sporu, a to napriek osvedčeniu neexistencie (ukončenia) nájomného vzťahu so žalovaným. Súd preto návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k týmto pozemkom zamietol. Na nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné osvedčiť nárok, ktorému sa má poskytnúť ochrana, čo sa žalobcovi nepodarilo, keďže podľa zákona č. 504/2003 Z. z. pokiaľ právo užívania svedčí väčšinovému nájomcovi, menšinový vlastník aj po prípadnom odstúpení od nájomnej zmluvy, či inom ukončení nájomného vzťahu, nedisponuje dostatočným právnym titulom na to, aby nájomcovi zakázal užívať parcelu ako celok.

83. Súd teda nevyslovuje, že žalovaný má právo užívať označené parcely evidované na LV č. XX a LV č. XXX k.ú. C., ale iba konštatuje, že žalobca neosvedčil, že žalovaný toto právo nemá respektíve neosvedčil, že žalobca je oprávnený domáhať sa zákazu užívania celých označených parcel žalovaným.

84. „Súd musí vždy individuálne vyhodnotiť, či nedostatok návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bráni pokračovaniu v konaní alebo nie. Ak napríklad v návrhu absentuje akýkoľvek údaj o tom, čoho sa navrhovateľ domáha, nemôže súd o takomto návrhu vecne rozhodnúť a jeho odmietnutie je opodstatnené. Naopak, opis rozhodujúcich skutočností, ktorý je zo strany navrhovateľa v návrhu síce daný, avšak nie je dostatočný na to, aby súd neodkladné opatrenie nariadil, má nevyhnutne za následok zamietnutie návrhu. Pokračovaniu v konaní nebráni ani úplná absencia opisu skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, rovnako ako absencia označenia dôkazov alebo listín, ktoré má navrhovateľ pripojiť v zmysle § 326 ods. 2 CSP. Tieto vady návrhu sú dôvodom na jeho zamietnutie. Aplikuje sa pri tom striktná zodpovednosť navrhovateľa za vlastnú procesnú aktivitu a dôslednosť pri koncipovaní návrhu a jeho príloh.“ (Citované z publikácie Veľký komentár k Civilnému sporovému poriadku, 2. vydanie autorov Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Praha : C. H. Beck., 2022, strana 1252, výklad k § 327 CSP).

85. Pre kontradiktórne konanie ovládané dispozičným princípom je charakteristická procesná zodpovednosť strany za obsah podania. Iba úplné, zrozumiteľné a určité podanie umožňuje súdu vecne vymedziť predmet konania a legitímnym spôsobom rozhodnúť prostredníctvom individuálneho aktu aplikácie práva. Súd nemôže z vlastnej iniciatívy aktívne dotvárať podanie strany alebo jej zástupcu. Obmedzí sa iba na posúdenie podania podľa jeho obsahu (v zmysle ust. § 124 ods. 1 CSP) a prípadné odstraňovanie väd podľa ust. § 128 a §129 CSP. Keďže pod potrebou dočasnej úpravy pomerov účastníkov treba rozumieť taký stav vzťahov účastníkov, ktorý neznesie odklad, navrhovateľ - žalobca mal takúto potrebu dočasnej úpravy odôvodniť. Mal sa zaoberať tým vo svojom návrhu, že nastáva stav medzi vzťahom účastníkov, ktorý neznesie odklad a je potrebné, aby sa takéto neodkladné opatrenie nariadilo. Žalobca mal preukázať podaným návrhom, že osvedčil dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti mal navrhovateľ preukázať tvrdeniami, ktoré sú skutkové, listinnými dôkazmi, ktoré vedú k záveru, že miera pravdepodobnosti vyhovenia žalobe je v danom štádiu vyššia, než pravdepodobnosť jej zamietnutia.

86. Ústavný súd SR už v náleze sp. zn. II. ÚS 866/2014-42 z 20.8.2015 judikoval, že v konaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia príslušný súd v zásade nevykonáva dokazovanie, vychádza len z tzv. osvedčených skutočností, ktoré vyplývajú z tvrdení strán v ich podaniach, príp. zo skutočností, ktoré možno osvedčiť z dôkazov, ktoré strany predložili v príslušnom štádiu konania o veci samej. V náleze sp. zn. III. ÚS 175/2017 zo 4. júla 2017 Ústavný súd SR uviedol, že citované závery sú relevantné aj v súčasnosti, keď rekonštrukciou civilného procesného práva došlo k zániku inštitútu predbežného opatrenia a Civilný sporový poriadok účinný od 01.07.2016 zaviedol inštitút neodkladného opatrenia a zabezpečovacieho opatrenia. Pri nariaďovaní neodkladného opatrenia tak prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení.

87. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia súd vyhovel návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v rozsahu, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia a uložil žalovanému povinnosť zdržať sa užívania označených parcel zapísaných na LV č. XX a LV č. XXX k.ú. C. a vo zvyšku návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

88. S účinnosťou od 01.07.2016 CSP prezumuje trvanie neodkladného opatrenia počas vopred neurčeného obdobia. CSP tak upustil od línie dočasnosti poskytnutej ochrany. Ustanovenie obdobia

trvania neodkladného opatrenia súdom prichádza do úvahy len subsidiárne. Úprava v CSP upustila od dočasnosti charakteru neodkladných opatrení oproti predbežným opatreniam.

89. Zároveň súd v zmysle § 337 ods. 1 CSP poučil žalovaného o možnosti podať žalobu vo veci samej, ktorou sa bude domáhať nároku na navrátenie do pôvodného stavu alebo nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia.

90. Tu súd dáva do pozornosti aj R 40/2020: Ak uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia vykazuje nedostatky v poučení o právnych následkoch spojených s podaním žaloby vo veci samej podľa ustanovenia § 337 ods. 1 CSP, nejde o porušenie práva na spravodlivý proces podľa § 420 písm. f) CSP.

91. Nakoľko v danom prípade súd nariadil neodkladné opatrenie, ktoré konzumuje vec samu, pričom neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami, súd bol zároveň povinný rozhodnúť aj o trovách konania.

92. V tejto súvislosti poukazuje súd na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo/83/2017 zo 14. júna 2017, v ktorom uviedol, že rozhodnutie o neodkladnom opatrení má povahu rozhodnutia vo veci samej vtedy, ak samotné neodkladné opatrenie konzumuje vec samu.

93. Ako vyplýva z § 354 CSP na konanie podľa tejto časti sa primerane použijú všeobecné ustanovenia o konaní, ak nie je ustanovené inak.

94. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

95. V zmysle § 255 ods. 1 a ods. 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

96. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v zhodnutí, ktorým sa konanie končí. 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.

97. V danom konaní bol žalobca úspešný v časti nariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia, avšak nie v celom rozsahu, nakoľko súd nevyhovel jeho návrhu na uloženie povinnosti žalovanému zdržať sa užívania nehnuteľností na LV č. XX a LV č. XXX k.ú. C.. Pri tomto druhu neodkladných opatrení, ktorými sa ukladá strane povinnosť alebo zákaz, pričom zároveň dochádza k určitým obmedzeniam a výnimkám z tohto zákazu, stanoveným zo strany súdu, je tak ťažké jednoznačne vyčíslit' úspech strán sporu. Vzhľadom na okolnosti prípadu, ako aj na samotnú skutočnosť, že žalobca sa petítom návrhu domáhal uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa užívania nehnuteľností na LV č. XX, LV č. XX, LV č. XXX a LV č. XXX k.ú. C., pričom súd vyhovel návrhu iba pokiaľ ide o nehnuteľnosti evidované na LV č. XX a LV č. XXX, úspech žalobcu je v danom prípade nanajvýš v rozsahu 50%. Žalobcovi tak súd vyhovel pokiaľ ide o uloženie zákazu žalovanému zdržať sa užívania nehnuteľností evidovaných na dvoch označených listoch vlastníctva a vo vzťahu k uloženiu zákazu žalovanému zdržať sa užívania nehnuteľností evidovaných na ďalších dvoch označených listoch vlastníctva, návrh žalobcu zamietol.

98. Súd poukazuje na skutočnosť, že v zásade vychádzal z predmetu konania vymedzeného žalobcom a nárokov označených v petite návrhu.

99. Z uvedeného vyplýva, úspech strán sporu je približne rovnaký, preto súd rozhodol tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov neodkladného opatrenia nárok.

Poučenie:

5C/12/2026

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Vranov nad Topľou, písomne, v príslušnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Toto neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením.