

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 26Co/47/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4124212896
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 12. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavol Pilek
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4124212896.2

Uznesenie

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Pavla Pileka a členov senátu JUDr. Romana Greguša a JUDr. Mareka Olekšáka, v právnej veci žalobcu: IMA INVEST s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 41, Zlaté Moravce, IČO: 36 520 349, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. René Hudzovič, s.r.o., so sídlom Štefánikova tr. 49, Nitra, IČO: 36 860 697, proti žalovaným: 1./ Rímskokatolícka cirkev, Žilinská diecéza, so sídlom Jána Kalinčiaka 8622/1A, Žilina, IČO: 42 063 043, 2./ AD OMNIA, s.r.o., so sídlom J. Kalinčiaka 1, Žilina, IČO: 46 050 175, obaja zastúpení: MAPLE & FISH s.r.o., so sídlom Žižkova 22B, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 718 432, o určení, že práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy zo dňa 25.10.2024 nevznikli a o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaného v 1. rade s uzatvorením nájomnej zmluvy so žalobcom, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaných v 1. a 2. rade voči uzneseniu Okresného súdu Nitra č. k. 9C/119/2024 – 904 zo dňa 17. júla 2025, takto

rozhodol:

Odvolací súd uznesenie Okresného súdu Nitra č. k. 9C/119/2024 – 904 zo dňa 17. júla 2025 potvrdzuje.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie v nasledujúcom znení:

I. Súd z a k a z u j e žalovanému v 1. rade, s výnimkou uzatvorenia nájomnej zmluvy so spoločnosťou IMA INVEST s.r.o., IČO: 36520349, so sídlom 953 01 Zlaté Moravce, Hviezdoslavova 41, prenechať inej osobe (vypožičiavateľovi) zmluvou o výpožičke na užívanie, prenechať inej osobe (nájomcovi) nájomnou zmluvou na užívanie a akokoľvek inak disponovať (prevádzať) užívacie právo na inú osobu a zároveň súd z a k a z u j e žalovanému v 2. rade prenechať inej osobe (vypožičiavateľovi) zmluvou o výpožičke na užívanie, prenechať inej osobe (podnájomcovi) podnájomnou zmluvou na užívanie a akokoľvek inak disponovať (prevádzať) užívacie právo na inú osobu a to všetko vo vzťahu k nasledovným nehnuteľnostiam:

a) Okres A. B., Obec C., Katastrálne územie C., LV č. XXXX, parcely registra „E“

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku

XXXX/X 25947 Lesný pozemok

XXXX 22414 Orná pôda

XXXX 3147 Záhrada

XXXX/X 1722 Trvalé trávne porasty

XXXX/X 307 Lesný pozemok

XXXX 1461 Lesný pozemok

XXXX/X 565678 Lesný pozemok

XXXX 26 Trvalý trávny porast

XXXX/X 4529 Trvalé trávny porast

XXXX/X 74925 Lesný pozemok

XXXX 358 Trvalý trávny porast

XXXX 126817 Lesný pozemok
XXXX 1719 Ostatná plocha
XXXX 1 Ostatná plocha
XXXX 7711 Trvalý trávny porast
XXXX 2021 Záhrada
XXXX 1043 Zastavaná plocha a nádvorie
XXXX 16408 Orná pôda
XXXX 829 Záhrada
XXXX 271 Trvalý trávny porast
XXXX/X 3509 Trvalý trávny porast
XXXX/X 2168 Ostatná plocha
XXXX 769795 Lesný pozemok
XXXX 18321 Trvalý trávny porast
XXXX 1147 Lesný pozemok
XXXX 4999 Ostatná plocha
XXXX 3084 Trvalý trávny porast
XXXX 27259 Trvalý trávny porast
XXXX/X 584077 Lesný pozemok
XXXX/X 1458 Lesný pozemok
XXXX 23574 Lesný pozemok
XXXX 237066 Lesný pozemok
XXXX 2733 Trvalý trávny porast
XXXX 3629 Trvalý trávny porast
XXXX 121847 Lesný pozemok
XXXX 6563 Lesný pozemok
XXXX 5099 Ostatná plocha
XXXX 10380 Trvalý trávny porast
XXXX 1097 Ostatná plocha
XXXX 11106 Trvalý trávny porast
XXXX 446687 Lesný pozemok
XXXX/X 108 Lesný pozemok
XXXX/X 482 Ostatná plocha
XXXX 1182 Ostatná plocha
XXXX 403602 Lesný pozemok
XXXX 3068 Lesný pozemok
XXXX 128871 Lesný pozemok
XXXX 70929 Lesný pozemok
XXXX 3226 Trvalý trávny porast

b) Okres A. B., Obec C., Katastrálne územie C., LV č. XXXX, parcely registra „C“

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku

XXXX/X 18348 Lesný pozemok
XXXX/X 2911 Lesný pozemok
XXXX 2029 Lesný pozemok
XXXX 3054 Lesný pozemok
XXXX 5158 Lesný pozemok
XXXX/X 989982 Lesný pozemok
XXXX/X 854 Lesný pozemok
XXXX/X 1610 Lesný pozemok
XXXX 496 Záhrada
XXXX/X 1194 Záhrada
XXXX/X 4927 Záhrada
XXXX 1683 Lesný pozemok
XXXX 2136 Záhrady
XXXX 450 Lesný pozemok
XXXX 80989 Lesný pozemok
XXXX 644 Ostatná plocha
XXXX 7500 Lesný pozemok
XXXX 4158 Ostatná plocha

XXXX 2176 Lesný pozemok
XXXX 1683 Lesný pozemok
XXXX 1001323 Lesný pozemok
XXXX 6100 Ostatná plocha
XXXX/X 900703 Lesný pozemok
XXXX/X 38881 Lesný pozemok
XXXX 16149 Lesný pozemok
XXXX 25583 Lesný pozemok
XXXX/X 1691 Lesný pozemok
XXXX 3707 Trvalé trávne porasty
XXXX 6492 Lesný pozemok
XXXX 30014 Lesný pozemok
XXXX 11686 Lesný pozemok
XXXX 2187 Lesný pozemok
XXXX 309582 Lesný pozemok
XXXX 424 Lesný pozemok
XXXX 780 Lesný pozemok
XXXX 20199 Lesný pozemok
XXXX 2072 Ostatná plocha
XXXX 39520 Lesný pozemok
XXXX 1518 Lesný pozemok
XXXX 114104 Lesný pozemok
XXXX 5136 Lesný pozemok
XXXX 2694 Lesný pozemok
XXXX 2881 Lesný pozemok
XXXX/X 4543 Lesný pozemok
XXXX 461 Lesný pozemok
XXXX 64891 Lesný pozemok
XXXX 151294 Lesný pozemok
XXXX 4593 Lesný pozemok
XXXX 4294 Lesný pozemok
XXXX 159328 Lesný pozemok
XXXX 3024 Ostatná plocha
XXXX 3848 Lesný pozemok
XXXX 16649 Lesný pozemok
XXXX 1237 Ostatná plocha
XXXX 4917 Lesný pozemok
XXXX 8373 Lesný pozemok
XXXX 1025 Lesný pozemok
XXXX 575 Záhrada
XXXX 9775 Záhrada
XXXX 568 Lesný pozemok
XXXX 1877 Záhrada
XXXX 752 Ostatná plocha
XXXX 3284 Lesný pozemok
XXXX 2697 Lesný pozemok
XXXX 15268 Lesný pozemok
XXXX 468 Lesný pozemok
XXXX 11427 Lesný pozemok
XXXX 13315 Lesný pozemok
XXXX 14379 Lesný pozemok
XXXX 2733 Ostatná plocha
XXXX 83618 Lesný pozemok
XXXX 604 Lesný pozemok
XXXX 20174 Lesný pozemok
XXXX 4771 Ostatná plocha
XXXX 190047 Lesný pozemok
XXXX 72779 Lesný pozemok

XXXX 13219 Lesný pozemok
XXXX 1604 Lesný pozemok
XXXX 441856 Lesný pozemok
XXXX 290681 Lesný pozemok
XXXX 21688 Lesný pozemok
XXXX 3036 Lesný pozemok
XXXX 668311 Lesný pozemok
XXXX/X 42688 Lesný pozemok
XXXX/X 57057 Trvalý trávny porast
XXXX 4435 Lesný pozemok
XXXX 3046 Lesný pozemok
XXXX 363868 Lesný pozemok
XXXX 1101 Lesný pozemok
XXXX 7621 Lesný pozemok
XXXX 1039 Lesný pozemok
XXXX 1849 Lesný pozemok
XXXX/X 41679 Lesný pozemok
XXXX 860 Lesný pozemok
XXXX/X 17672 Lesný pozemok
XXXX/X 8670 Zastavaná plocha a nádvorie
XXXX/X 1746 Lesný pozemok
XXXX 3593 Lesný pozemok
XXXX 3528 Lesný pozemok
XXXX 2208 Lesný pozemok
XXXX 9908 Lesný pozemok
XXXX 2136 Lesný pozemok
XXXX 4631 Lesný pozemok
XXXX 5330 Lesný pozemok
XXXX 1867 Lesný pozemok
XXXX 2115 Lesný pozemok
XXXX 9689 Lesný pozemok
XXXX 5737 Lesný pozemok
XXXX 2525 Lesný pozemok
XXXX 1421762 Lesný pozemok
XXXX 7729 Lesný pozemok
XXXX 8905 Lesný pozemok
XXXX 57950 Trvalý trávny porast
XXXX 3715 Ostatná plocha
XXXX 2144 Lesný pozemok
XXXX 619 Lesný pozemok
XXXX 5751 Lesný pozemok
XXXX 489 Ostatná plocha
XXXX 1478 Lesný pozemok
XXXX/X 1006289 Lesný pozemok
XXXX/X 64 Lesný pozemok
XXXX/X 18485 Lesný pozemok
XXXX 275 Lesný pozemok
XXXX 2392 Ostatná plocha
XXXX 4535 Lesný pozemok
XXXX 11481 Lesný pozemok
XXXX 3485 Lesný pozemok
XXXX 8427 Lesný pozemok
XXXX 922 Ostatná plocha
XXXX/X 24838 Lesný pozemok
XXXX/X 939 Lesný pozemok
XXXX 1241 Lesný pozemok
XXXX 42405 Trvalý trávny porast
XXXX 2603 Lesný pozemok

XXXX 1226 Lesný pozemok
XXXX 1449 Lesný pozemok
XXXX 19745 Lesný pozemok
XXXX 129724 Lesný pozemok
XXXX 2863 Lesný pozemok
XXXX 119996 Lesný pozemok
XXXX 1844 Ostatná plocha
XXXX 36197 Trvalý trávny porast
XXXX 15771 Lesný pozemok
XXXX 2460 Ostatná plocha
XXXX 2194 Ostatná plocha
XXXX 35534 Lesný pozemok
XXXX 2977 Lesný pozemok
XXXX 673 Lesný pozemok
XXXX 82986 Trvalý trávny porast
XXXX 4297 Lesný pozemok
XXXX/X 814283 Lesný pozemok
XXXX/X 292823 Lesný pozemok
XXXX/X 220031 Lesný pozemok
XXXX 13682 Lesný pozemok
XXXX/X 645282 Lesný pozemok
XXXX/X 55560 Lesný pozemok
XXXX/X 8392 Lesný pozemok
XXXX/X 1344 Ostatná plocha
XXXX/X 9646 Lesný pozemok
XXXX/X 2783 Lesný pozemok
XXXX 452226 Lesný pozemok
XXXX 7433 Ostatná plocha
XXXX 152128 Lesný pozemok
XXXX 2942 Lesný pozemok
XXXX 4244 Lesný pozemok
XXXX 50543 Trvalý trávny porast
XXXX 8819 Lesný pozemok
XXXX 1514 Lesný pozemok
XXXX 1356 Lesný pozemok
XXXX 928 Lesný pozemok
XXXX 38006 Trvalý trávny porast
XXXX 20228 Trvalý trávny porast
XXXX 4716 Lesný pozemok
XXXX 277385 Lesný pozemok
XXXX 1593 Lesný pozemok
XXXX 59686 Lesný pozemok
XXXX 2194 Ostatná plocha
XXXX 892194 Lesný pozemok
XXXX 25619 Lesný pozemok
XXXX 4071 Lesný pozemok
XXXX 1255 Ostatná plocha
XXXX 401655 Lesný pozemok
XXXX 263691 Lesný pozemok
XXXX 820767 Lesný pozemok
XXXX 43196 Trvalý trávny porast
XXXX 897 Lesný pozemok
XXXX 719 Lesný pozemok
XXXX 24731 Lesný pozemok
XXXX 1960 Ostatná plocha
XXXX 12088 Lesný pozemok
XXXX 99207 Lesný pozemok
XXXX 3819 Lesný pozemok

XXXX 1216 Ostatná plocha
XXXX 961765 Lesný pozemok
XXXX 4107 Lesný pozemok
c) Okres A. B., Obec D., Katastrálne územie D., LV č. XXX, parcely registra „C“
Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku
XXXX/X 221900 Lesný pozemok
XXXX 360 Lesný pozemok
XXXX 21868 Lesný pozemok
XXXX 104163 Lesný pozemok
XXXX 504 Lesný pozemok
XXXX 967 Lesný pozemok
XXXX 49752 Lesný pozemok
XXXX/X 426406 Lesný pozemok
XXXX 29032 Lesný pozemok
XXXX/X 2022 Lesný pozemok
XXXX/X 95594 Lesný pozemok
XXXX/X 2550 Lesný pozemok
XXXX 1316 Lesný pozemok
XXXX 320 Lesný pozemok
XXXX 5506 Lesný pozemok
XXXX/X 511 Lesný pozemok
XXXX/X 111665 Lesný pozemok
XXXX/X 540 Lesný pozemok
XXXX 651 Lesný pozemok
XXXX/X 308236 Lesný pozemok
XXXX/X 43574 Lesný pozemok
XXXX/X 229959 Lesný pozemok
XXXX/X 54943 Lesný pozemok
XXXX/X 1518 Lesný pozemok
XXXX/X 2449 Lesný pozemok
XXXX/XX 6943 Lesný pozemok
d) Okres A. B., Obec D., Katastrálne územie D., LV č. XXXX, parcely registra „E“
Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku
XXXX/X 317 Ostatná plocha
XXXX/X 694 Ostatná plocha
XXXX/X 3284 Lesný pozemok
XXXX 7032 Ostatná plocha
XXXX/X 7985 Ostatná plocha
XXXX/X 300062 Lesný pozemok
XXXX 7010 Lesný pozemok
XXXX 200421 Lesný pozemok
XXXX 1101 Lesný pozemok
XXXX 2664 Lesný pozemok
e) Okres A. B., Obec D., Katastrálne územie D., LV č. XXX, parcely registra „E“
Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku
XXXX 2716 Ostatná plocha
XXXX/X 2194 Ostatná plocha
XXXX/X 5497 Ostatná plocha
XXXX/X 3292 Ostatná plocha
f) Okres A. B., Obec E., Katastrálne územie C., LV č. XXXX, parcely registra „C“
Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku
XXX 597 Trvalý trávny porast
XXX 4830 Vodná plocha
XXX/X 21868 Lesný pozemok
XXX/X 21741 Ostatná plocha
XXX/X 36509 Lesný pozemok
XXX/X 5291 Lesný pozemok
XXX/XX 19893 Lesný pozemok

XXX/XX 105244 Lesný pozemok
XXX/XX 6176 Lesný pozemok
XXX 111780 Trvalý trávny porast
XXX/X 50949 Trvalý trávny porast
XXX/X 12589 Lesný pozemok
XXX/X 9654 Lesný pozemok
XXX 7398 Lesný pozemok
XXX 28676 Lesný pozemok
XXX 2946 Lesný pozemok
XXX 6337 Lesný pozemok
XXX 3931 Lesný pozemok
XXX 2550 Lesný pozemok
XXX 223 Vodná plocha

g) Okres A. B., Obec E., Katastrálne územie C., LV č. XXXX, parcely registra „E“

Parcelné číslo Výmera v m² Druh pozemku

XXX/X 3590438 Lesný pozemok
XXX/X 20256 Lesný pozemok
XXX/X 87284 Lesný pozemok
XXX/XXX 684526 Lesný pozemok
XXX/XXX 10095 Lesný pozemok

II. Súd n a r i a d ť u j e žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade z d r ť a ť s a užívania a zároveň aj konania, ktorým by akýmkoľvek spôsobom žalobcoví bránili v užívaní, vo vykonávaní poľnohospodárskej činnosti v súlade so zákonom č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v platnom znení a v hospodárení v lesoch podľa zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v platnom znení, čím sa rozumie najmä ťažba dreva a s ňou súvisiace činnosti až po predaj dreva tak ako bolo dohodnuté v Nájomnej zmluve č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 27.07.2009 a to všetko vo vzťahu k nasledovným nehnuteľnostiam:

a) Okres A. B., Obec C., Katastrálne územie C., LV č. XXXX, parcely registra „E“

Parcelné číslo Výmera v m² Druh pozemku

XXXX/X 25947 Lesný pozemok
XXXX 22414 Orná pôda
XXXX 3147 Záhrada
XXXX/X 1722 Trvalé trávne porasty
XXXX/X 307 Lesný pozemok
XXXX 1461 Lesný pozemok
XXXX/X 565678 Lesný pozemok
XXXX 26 Trvalý trávny porast
XXXX/X 4529 Trvalé trávny porast
XXXX/X 74925 Lesný pozemok
XXXX 358 Trvalý trávny porast
XXXX 126817 Lesný pozemok
XXXX 1719 Ostatná plocha
XXXX 1 Ostatná plocha
XXXX 7711 Trvalý trávny porast
XXXX 2021 Záhrada
XXXX 1043 Zastavaná plocha a nádvorie
XXXX 16408 Orná pôda
XXXX 829 Záhrada
XXXX 271 Trvalý trávny porast
XXXX/X 3509 Trvalý trávny porast
XXXX/X 2168 Ostatná plocha
XXXX 769795 Lesný pozemok
XXXX 18321 Trvalý trávny porast
XXXX 1147 Lesný pozemok
XXXX 4999 Ostatná plocha
XXXX 3084 Trvalý trávny porast

XXXX 27259 Trvalý trávny porast
XXXX/X 584077 Lesný pozemok
XXXX/X 1458 Lesný pozemok
XXXX 23574 Lesný pozemok
XXXX 237066 Lesný pozemok
XXXX 2733 Trvalý trávny porast
XXXX 3629 Trvalý trávny porast
XXXX 121847 Lesný pozemok
XXXX 6563 Lesný pozemok
XXXX 5099 Ostatná plocha
XXXX 10380 Trvalý trávny porast
XXXX 1097 Ostatná plocha
XXXX 11106 Trvalý trávny porast
XXXX 446687 Lesný pozemok
XXXX/X 108 Lesný pozemok
XXXX/X 482 Ostatná plocha
XXXX 1182 Ostatná plocha
XXXX 403602 Lesný pozemok
XXXX 3068 Lesný pozemok
XXXX 128871 Lesný pozemok
XXXX 70929 Lesný pozemok
XXXX 3226 Trvalý trávny porast
b) Okres A. B., Obec C., Katastrálne územie C., LV č. XXXX, parcely registra „C“
Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku
XXXX/X 18348 Lesný pozemok
XXXX/X 2911 Lesný pozemok
XXXX 2029 Lesný pozemok
XXXX 3054 Lesný pozemok
XXXX 5158 Lesný pozemok
XXXX/X 989982 Lesný pozemok
XXXX/X 854 Lesný pozemok
XXXX/X 1610 Lesný pozemok
XXXX 496 Záhrada
XXXX/X 1194 Záhrada
XXXX/X 4927 Záhrada
XXXX 1683 Lesný pozemok
XXXX 2136 Záhrady
XXXX 450 Lesný pozemok
XXXX 80989 Lesný pozemok
XXXX 644 Ostatná plocha
XXXX 7500 Lesný pozemok
XXXX 4158 Ostatná plocha
XXXX 2176 Lesný pozemok
XXXX 1683 Lesný pozemok
XXXX 1001323 Lesný pozemok
XXXX 6100 Ostatná plocha
XXXX/X 900703 Lesný pozemok
XXXX/X 38881 Lesný pozemok
XXXX 16149 Lesný pozemok
XXXX 25583 Lesný pozemok
XXXX/X 1691 Lesný pozemok
XXXX 3707 Trvalé trávne porasty
XXXX 6492 Lesný pozemok
XXXX 30014 Lesný pozemok
XXXX 11686 Lesný pozemok
XXXX 2187 Lesný pozemok
XXXX 309582 Lesný pozemok
XXXX 424 Lesný pozemok

XXXX 780 Lesný pozemok
XXXX 20199 Lesný pozemok
XXXX 2072 Ostatná plocha
XXXX 39520 Lesný pozemok
XXXX 1518 Lesný pozemok
XXXX 114104 Lesný pozemok
XXXX 5136 Lesný pozemok
XXXX 2694 Lesný pozemok
XXXX 2881 Lesný pozemok
XXXX/X 4543 Lesný pozemok
XXXX 461 Lesný pozemok
XXXX 64891 Lesný pozemok
XXXX 151294 Lesný pozemok
XXXX 4593 Lesný pozemok
XXXX 4294 Lesný pozemok
XXXX 159328 Lesný pozemok
XXXX 3024 Ostatná plocha
XXXX 3848 Lesný pozemok
XXXX 16649 Lesný pozemok
XXXX 1237 Ostatná plocha
XXXX 4917 Lesný pozemok
XXXX 8373 Lesný pozemok
XXXX 1025 Lesný pozemok
XXXX 575 Záhrada
XXXX 9775 Záhrada
XXXX 568 Lesný pozemok
XXXX 1877 Záhrada
XXXX 752 Ostatná plocha
XXXX 3284 Lesný pozemok
XXXX 2697 Lesný pozemok
XXXX 15268 Lesný pozemok
XXXX 468 Lesný pozemok
XXXX 11427 Lesný pozemok
XXXX 13315 Lesný pozemok
XXXX 14379 Lesný pozemok
XXXX 2733 Ostatná plocha
XXXX 83618 Lesný pozemok
XXXX 604 Lesný pozemok
XXXX 20174 Lesný pozemok
XXXX 4771 Ostatná plocha
XXXX 190047 Lesný pozemok
XXXX 72779 Lesný pozemok
XXXX 13219 Lesný pozemok
XXXX 1604 Lesný pozemok
XXXX 441856 Lesný pozemok
XXXX 290681 Lesný pozemok
XXXX 21688 Lesný pozemok
XXXX 3036 Lesný pozemok
XXXX 668311 Lesný pozemok
XXXX/X 42688 Lesný pozemok
XXXX/X 57057 Trvalý trávny porast
XXXX 4435 Lesný pozemok
XXXX 3046 Lesný pozemok
XXXX 363868 Lesný pozemok
XXXX 1101 Lesný pozemok
XXXX 7621 Lesný pozemok
XXXX 1039 Lesný pozemok
XXXX 1849 Lesný pozemok

XXXX/X 41679 Lesný pozemok
XXXX 860 Lesný pozemok
XXXX/X 17672 Lesný pozemok
XXXX/X 8670 Zastavaná plocha a nádvorie
XXXX/X 1746 Lesný pozemok
XXXX 3593 Lesný pozemok
XXXX 3528 Lesný pozemok
XXXX 2208 Lesný pozemok
XXXX 9908 Lesný pozemok
XXXX 2136 Lesný pozemok
XXXX 4631 Lesný pozemok
XXXX 5330 Lesný pozemok
XXXX 1867 Lesný pozemok
XXXX 2115 Lesný pozemok
XXXX 9689 Lesný pozemok
XXXX 5737 Lesný pozemok
XXXX 2525 Lesný pozemok
XXXX 1421762 Lesný pozemok
XXXX 7729 Lesný pozemok
XXXX 8905 Lesný pozemok
XXXX 57950 Trvalý trávny porast
XXXX 3715 Ostatná plocha
XXXX 2144 Lesný pozemok
XXXX 619 Lesný pozemok
XXXX 5751 Lesný pozemok
XXXX 489 Ostatná plocha
XXXX 1478 Lesný pozemok
XXXX/X 1006289 Lesný pozemok
XXXX/X 64 Lesný pozemok
XXXX/X 18485 Lesný pozemok
XXXX 275 Lesný pozemok
XXXX 2392 Ostatná plocha
XXXX 4535 Lesný pozemok
XXXX 11481 Lesný pozemok
XXXX 3485 Lesný pozemok
XXXX 8427 Lesný pozemok
XXXX 922 Ostatná plocha
XXXX/X 24838 Lesný pozemok
XXXX/X 939 Lesný pozemok
XXXX 1241 Lesný pozemok
XXXX 42405 Trvalý trávny porast
XXXX 2603 Lesný pozemok
XXXX 1226 Lesný pozemok
XXXX 1449 Lesný pozemok
XXXX 19745 Lesný pozemok
XXXX 129724 Lesný pozemok
XXXX 2863 Lesný pozemok
XXXX 119996 Lesný pozemok
XXXX 1844 Ostatná plocha
XXXX 36197 Trvalý trávny porast
XXXX 15771 Lesný pozemok
XXXX 2460 Ostatná plocha
XXXX 2194 Ostatná plocha
XXXX 35534 Lesný pozemok
XXXX 2977 Lesný pozemok
XXXX 673 Lesný pozemok
XXXX 82986 Trvalý trávny porast
XXXX 4297 Lesný pozemok

XXXX/X 814283 Lesný pozemok
XXXX/X 292823 Lesný pozemok
XXXX/X 220031 Lesný pozemok
XXXX 13682 Lesný pozemok
XXXX/X 645282 Lesný pozemok
XXXX/X 55560 Lesný pozemok
XXXX/X 8392 Lesný pozemok
XXXX/X 1344 Ostatná plocha
XXXX/X 9646 Lesný pozemok
XXXX/X 2783 Lesný pozemok
XXXX 452226 Lesný pozemok
XXXX 7433 Ostatná plocha
XXXX 152128 Lesný pozemok
XXXX 2942 Lesný pozemok
XXXX 4244 Lesný pozemok
XXXX 50543 Trvalý trávny porast
XXXX 8819 Lesný pozemok
XXXX 1514 Lesný pozemok
XXXX 1356 Lesný pozemok
XXXX 928 Lesný pozemok
XXXX 38006 Trvalý trávny porast
XXXX 20228 Trvalý trávny porast
XXXX 4716 Lesný pozemok
XXXX 277385 Lesný pozemok
XXXX 1593 Lesný pozemok
XXXX 59686 Lesný pozemok
XXXX 2194 Ostatná plocha
XXXX 892194 Lesný pozemok
XXXX 25619 Lesný pozemok
XXXX 4071 Lesný pozemok
XXXX 1255 Ostatná plocha
XXXX 401655 Lesný pozemok
XXXX 263691 Lesný pozemok
XXXX 820767 Lesný pozemok
XXXX 43196 Trvalý trávny porast
XXXX 897 Lesný pozemok
XXXX 719 Lesný pozemok
XXXX 24731 Lesný pozemok
XXXX 1960 Ostatná plocha
XXXX 12088 Lesný pozemok
XXXX 99207 Lesný pozemok
XXXX 3819 Lesný pozemok
XXXX 1216 Ostatná plocha
XXXX 961765 Lesný pozemok
XXXX 4107 Lesný pozemok
c) Okres A. B., Obec D., Katastrálne územie D., LV č. XXX, parcely registra „C“
Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku
XXXX/X 221900 Lesný pozemok
XXXX 360 Lesný pozemok
XXXX 21868 Lesný pozemok
XXXX 104163 Lesný pozemok
XXXX 504 Lesný pozemok
XXXX 967 Lesný pozemok
XXXX 49752 Lesný pozemok
XXXX/X 426406 Lesný pozemok
XXXX 29032 Lesný pozemok
XXXX/X 2022 Lesný pozemok
XXXX/X 95594 Lesný pozemok

XXXX/X 2550 Lesný pozemok
XXXX 1316 Lesný pozemok
XXXX 320 Lesný pozemok
XXXX 5506 Lesný pozemok
XXXX/X 511 Lesný pozemok
XXXX/X 111665 Lesný pozemok
XXXX/X 540 Lesný pozemok
XXXX 651 Lesný pozemok
XXXX/X 308236 Lesný pozemok
XXXX/X 43574 Lesný pozemok
XXXX/X 229959 Lesný pozemok
XXXX/X 54943 Lesný pozemok
XXXX/X 1518 Lesný pozemok
XXXX/X 2449 Lesný pozemok
XXXX/XX 6943 Lesný pozemok

d) Okres A. B., Obec D., Katastrálne územie D., LV č. XXXX, parcely registra „E“

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku

XXXX/X 317 Ostatná plocha
XXXX/X 694 Ostatná plocha
XXXX/X 3284 Lesný pozemok
XXXX 7032 Ostatná plocha
XXXX/X 7985 Ostatná plocha
XXXX/X 300062 Lesný pozemok
XXXX 7010 Lesný pozemok
XXXX 200421 Lesný pozemok
XXXX 1101 Lesný pozemok
XXXX 2664 Lesný pozemok

e) Okres A. B., Obec D., Katastrálne územie D., LV č. XXX, parcely registra „E“

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku

XXXX 2716 Ostatná plocha
XXXX/X 2194 Ostatná plocha
XXXX/X 5497 Ostatná plocha
XXXX/X 3292 Ostatná plocha

f) Okres A. B., Obe: E., Katastrálne územie C., LV č. XXXX, parcely registra „C“

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku

XXX 597 Trvalý trávny porast
XXX 4830 Vodná plocha
XXX/X 21868 Lesný pozemok
XXX/X 21741 Ostatná plocha
XXX/X 36509 Lesný pozemok
XXX/X 5291 Lesný pozemok
XXX/XX 19893 Lesný pozemok
XXX/XX 105244 Lesný pozemok
XXX/XX 6176 Lesný pozemok
XXX 111780 Trvalý trávny porast
XXX/X 50949 Trvalý trávny porast
XXX/X 12589 Lesný pozemok
XXX/X 9654 Lesný pozemok
XXX 7398 Lesný pozemok
XXX 28676 Lesný pozemok
XXX 2946 Lesný pozemok
XXX 6337 Lesný pozemok
XXX 3931 Lesný pozemok
XXX 2550 Lesný pozemok
XXX 223 Vodná plocha

g) Okres A. B., Obec E., Katastrálne územie C., LV č. XXXX, parcely registra „E“

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku

XXX/X 3590438 Lesný pozemok

XXX/X 20256 Lesný pozemok
XXX/X 87284 Lesný pozemok
XXX/XXX 684526 Lesný pozemok
XXX/XXX 10095 Lesný pozemok

III. Súd súčasne nariaduje žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade zdržať sa konania, ktorým by akýmkoľvek spôsobom žalobcovi bránili v dobývaní nevyhradených nerastov v súlade so zákonom č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v platnom znení, tak ako bolo dohodnuté v Nájomnej zmluve č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 27.07.2009 a to všetko vo vzťahu k nasledovným nehnuteľnostiam:

a) Okres A. B., Obec E., Katastrálne územie C., LV č. XXXX, parcely registra „C“

Parcelné číslo Výmera v m² Druh pozemku

XXX/X 21868 Lesný pozemok

XXX/X 21741 Ostatná plocha

XXX/XX 19893 Lesný pozemok

b) Okres A. B., Obec C., Katastrálne územie C., LV č. XXXX, parcely registra „C“

Parcelné číslo Výmera v m² Druh pozemku

XXXX/X 38881 Lesný pozemok

a to všetko až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

2. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca podal dňa 05.12.2024 na Okresný súd Nitra žalobu, ktorou sa domáhal určenia neexistencie práv z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti, ktoré má na základe Nájomnej zmluvy č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 27.07.2009, prenajaté žalobca do 31.12.2024 s tým, že v zmysle čl. III. bod 2. nájomnej zmluvy má po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, týkajúcej sa predmetu nájmu na ďalších 10 kalendárnych rokov, avšak žalovaný v 1. rade prednostné právo žalobcu odmieta rešpektovať a na identický predmet nájmu už uzatvoril nájomnú zmluvu so žalovaným v 2. rade. Nakoľko sa mieni domôcť svojho prednostného práva na uzatvorenie nájomnej zmluvy a dve nájomné zmluvy uzatvorené s rôznymi subjektami na tie isté nehnuteľnosti nemôžu popri sebe existovať, nemá inú možnosť, ako sa domáhať určenia, že práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 25.10.2024 medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, nevznikli.

3. Súčasťou podanej žaloby bol aj návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žiadal, aby súd zakázal žalovanému v 1. rade, s výnimkou uzatvorenia nájomnej zmluvy so žalobcom, prenechať inej osobe (vypožičiatelovi) zmluvou o výpožičke na užívanie, prenechať inej osobe (nájomcovi) nájomnou zmluvou na užívanie a akokoľvek inak disponovať (prevádzať) užívacie právo na inú osobu a zároveň, aby súd zakázal žalovanému v 2. rade prenechať inej osobe (vypožičiatelovi) zmluvou o výpožičke na užívanie, prenechať inej osobe (podnájomcovi) podnájomnou zmluvou na užívanie a akokoľvek inak disponovať (prevádzať) užívacie právo na inú osobu, a aby nariadil žalovanému v 1. a 2. rade, aby sa zdržali užívania a zároveň aj konania, ktorým by akýmkoľvek spôsobom žalobcovi bránili v užívaní, vo vykonávaní poľnohospodárskej činnosti v súlade so zákonom č. 504/2003 Z. z. a v hospodárení v lesoch podľa zákona č. 326/2005 Z. z., čím sa rozumie najmä ťažba dreva a s ňou súvisiace činnosti až po predaj dreva tak ako bolo dohodnuté v Nájomnej zmluve č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009, v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 27.07.2009 a súčasne aby nariadil žalovanému v 1. a 2. rade zdržať sa konania, ktorým by akýmkoľvek spôsobom žalobcovi bránili v dobývaní nevyhradených nerastov v súlade so zákonom č. 44/1988 Zb. tak, ako bolo dohodnuté v Nájomnej zmluve č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 27.07.2009, a to vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré boli špecifikované vo výroku tohto rozhodnutia. Žalobca žiadal nariadiť neodkladné opatrenie až do doby, kedy bude uzatvorená nová nájomná zmluva medzi žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom, tak ako to vyplýva z článku III. bod 2. Nájomnej zmluvy č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009, v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 27.07.2009.

4. Z odôvodnenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyplýva, že žalobca uzavrel ako nájomca so žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom dňa 01.06.2009 Nájomnú zmluvu č. 1/2009, predmetom ktorej bol prenájom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v kat. území C., zapísaných na LV č. XXXX a LV č. XXXX, nehnuteľností v kat. území D., zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXXX a LV č. XXX a nehnuteľností v kat. území C., zapísaných na LV č. XXXX. Účelom nájomnej zmluvy

bolo obhospodarovanie veľkej väčšiny prenajatých pozemkov na lesno-hospodársku činnosť. Ostatné druhy pozemkov boli prenajaté na účely poľnohospodárskej výroby a výkon rybárskeho práva. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 31.12.2024 (článok III. bod 1.). V zmysle článku III. bod 2. nájomnej zmluvy bolo dohodnuté, že nájomca má po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy na ďalších 10 rokov, a to za rovnakých podmienok. Žalobca si uplatnil toto prednostné právo u žalovaného v 1. rade listom zo dňa 05.04.2024, ktorým ho vyzval na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, pričom prílohou tohto listu bol aj návrh novej nájomnej zmluvy. Žalovaný v 1. rade na výzvu žalobcu odpovedal listom zo dňa 07.10.2024, v ktorom uviedol, že článok III. bod 2. považuje za absolútne neplatný, nakoľko tento bod cyklicky zabezpečuje nájomcovi uzatváranie ďalšej a ďalšej novej nájomnej zmluvy bez možnosti prenajímateľa uvedenú zmluvu ukončiť.

Žalovaný je toho názoru, že žalobca by mal prednostné právo nájmu iba v prípade, ak by chcel uzavrieť nájomnú zmluvu na rovnaký predmet nájmu s iným nájomcom, čo však nie je tento prípad, pretože žalovaný sa rozhodol predmetné pozemky dať do nájmu spoločnosti AD OMNIA, s.r.o., ktorej je jediným spoločníkom. Zo stanoviska žalovaného je teda zrejmé, že odmietol uzavrieť novú nájomnú zmluvu so žalobcom tak ako bolo dojednané v článku III. bod 2. a dňa 25.10.2024 uzatvoril nájomnú zmluvu na predmetné nehnuteľnosti so žalovaným v 2. rade. Žalobca považuje svoje prednostné právo nájmu za nespochybniteľné, pretože vyplýva zo zmluvného dojednaní, ktoré má prednosť aj pred zákonom. Je toho názoru, že žalovaný v 1. rade sa snaží zbaviť svojej povinnosti uzavrieť novú nájomnú zmluvu so žalobcom, a to formálnym uzatvorením nájomnej zmluvy so svojou dcérskou spoločnosťou. Konanie žalovaného v 1. rade tak zasahuje do práv žalobcu a je v hrubom rozpore s dobrými mravmi. Žalobca poukázal aj na to, že žalovaný v 1. rade viackrát nerešpektoval nájomnú zmluvu a znemožňoval realizovať práva žalobcu a nerešpektoval ani viaceré neodkladné opatrenia vydané Okresným súdom Nitra. Žalovaný v 1. rade učinil niekoľko úkonov smerujúcich k zániku nájomného vzťahu, ktoré boli právoplatnými rozhodnutiami Okresného súdu Nitra vyhlásené za neplatné. Nakoľko sa žalovaný v 1. rade neustále snaží svojim konaním brániť žalobcovi v užívaní nehnuteľností, je jeho právo ohrozené a právne postavenie neisté, preto si tento právny vzťah vyžaduje bezodkladnú úpravu pomerov. Všetky v návrhu uvedené skutočnosti osvedčujú potrebu nariadenia neodkladného opatrenia.

5. Súd prvej inštancie vydal dňa 02.01.2025 uznesenie č. k. 9C/119/2024 - 323, ktorým návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v plnom rozsahu vyhovel. Rozhodnutie odôvodnil tým, že návrh považuje za dôvodný, keď žalobca dostatočne osvedčil existenciu právneho vzťahu medzi stranami konania, ktorý vyplýva z článku III. bod 2. Nájomnej zmluvy č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009, z ktorého možno vyvodiť existenciu nároku žalobcu domáhať sa ochrany svojho užívacieho práva k nehnuteľnostiam, ktoré podľa žalobcu by mali byť predmetom novej nájomnej zmluvy, ktorú mal žalovaný v 1. rade v zmysle tohto dojednaní uzatvoriť so žalobcom. Súd vyvodil, že žalobca podaním žaloby o určenie neexistencie práv z nájomnej zmluvy, uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, osvedčil, že existujú pochybnosti o vzniku práv a povinností vyplývajúcich pre žalovaných z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi nimi dňa 25.10.2024, nakoľko nájomný vzťah žalobcu k nehnuteľnostiam, ktorých sa neodkladné opatrenie týka, je sporný, keď práva a povinnosti z neho vyplývajúce sú predmetom konania vo veci samej. Dôvod na vydanie neodkladného opatrenia aj v tejto fáze konania súd videl v tom, že hrozí znemožnenie užívania nehnuteľností žalobcom a zmarenie návratnosti ním vynaložených výdavkov do predmetu nájmu, a preto poskytol ochranu žalobcovi a jeho právu, ktoré mu vyplýva z čl. III. bod 2. nájomnej zmluvy, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Cieľom, ktorý neodkladné opatrenie sleduje, je, aby do vyriešenia sporu vo veci samej, v ktorom bude súd posudzovať dôvodnosť žaloby o určenie neexistencie práv a povinností z nájomnej zmluvy zo dňa 25.10.2024, bol zachovaný faktický a právny vzťah k predmetným nehnuteľnostiam, ktorý by bol inak ohrozený disponovaním zo strany iného subjektu. Takýto účel neodkladného opatrenia vyplýva z dôvodnej obavy, aby dispozíciou s nehnuteľnosťami nedošlo k nezvratiteľnému následku alebo stavu, ktorý by bol zvrátený len s neprímeranými nákladmi, príp. ďalšími súdnymi konaniami.

6. Uznesenie súdu prvej inštancie napadli odvolaním žalovaní v 1. a 2. rade a domáhali sa jeho zrušenia a zastavenia konania, resp. zmeny tak, že súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne. Žalovaní v odvolaní namietali miestnu nepríslušnosť Okresného súdu Nitra, poukazovali tiež na to, že je tu prekážka veci už rozhodnutej v inom súdnom konaní. Ďalej namietali, že žalobca nemá nárok na uzavretie novej nájomnej zmluvy podľa čl. III. bod 2. zmluvy, a preto takémuto neexistujúcemu nároku nie je možné poskytnúť súdnu ochranu. Žalovaní považujú článok III. bod 2. za absolútne neplatné zmluvné dojednanie a ak by aj hypoteticky zmienený právny titul existoval, neboli zo strany

žalobcu splnené podmienky pre uplatnenie prednostného práva. Sú toho názoru, že nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou bol ukončený dňa 31.12.2021, a to na základe výpovede danej žalovaným v 1. rade v mesiaci jún 2021, pričom aj v prípade, že by nájomná zmluva nebola vypovedaná, žalobcovi skončil nájom uplynutím doby nájmu dňa 31.12.2024. Žalobca tak nemá žiadny právny titul na uzavretie novej nájomnej zmluvy. Poukazovali na to, že vydaním napadnutého uznesenia nie je splnený ani princíp opodstatnenosti a ani princíp proporcionality. Neodkladným opatrením súd prvej inštancie fakticky a svojvoľne konštituuje žalobcovi právny titul nehnuteľnosti užívať, hoci žalobca v čase vydania rozhodnutia nemal žiadny titul k užívaniu nehnuteľností, čím súd uprednostnil (neexistujúce) zmluvné právo žalobcu na uzavretie budúcej zmluvy, pred nepochybným vlastníckym právom žalovaného. Taktiež záver súdu o hrozbe zmarenia návratnosti žalobcom vynaložených investícií je absolútne nepodložený a nemôže predstavovať podklad pre potrebnú bezodkladnú úpravu pomerov. Súd sa iba stotožnil s tvrdeniami žalobcu, pričom svoje rozhodnutie riadne ani náležite neodôvodnil, čím došlo k porušeniu práva žalovaných na spravodlivý proces.

7. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací, uznesením č. k. 26Co/16/2025 - 799 zo dňa 13.05.2025, rozhodnutie súdu prvej inštancie č. k. 9C/119/2024 - 323 zo dňa 02.01.2025 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie, z dôvodu jeho nepreskúmateľnosti.

Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia poukázal na to, že súd prvej inštancie sa komplexne nevysporiadal s argumentáciou žalobcu a ním osvedčených skutočností, čím zaťažil rozhodnutie vadou nepreskúmateľnosti. Súd prvej inštancie v rozhodnutí konštatuje, že do vyriešenia sporu vo veci samej je potrebné zachovať faktický a právny vzťah k predmetným nehnuteľnostiam aj z dôvodu, aby dispozíciou s nehnuteľnosťami nedošlo k nezvratiteľnému následku alebo stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprímeranými nákladmi, avšak z rozhodnutia nie je zrejme žiadna úvaha súdu, z ktorej by vyplynula obava dispozície s nehnuteľnosťami spôsobom, ktorým by došlo k nezvratiteľným alebo ťažko zvrátiteľným následkom. Súd nevysvetlil aká je súvislosť medzi vzťahom, ktorý bolo potrebné neodkladným opatrením bezodkladne upraviť a konaním vo veci samej. Účelom neodkladného opatrenia je dočasne upraviť vzťahy medzi účastníkmi, ktoré budú riešené a vyriešené v konaní vo veci samej, avšak súd prvej inštancie nevysvetlil, aký vplyv na postavenie žalobcu bude mať výsledok konania vo veci samej, či už súd žalobe vyhovie alebo nie. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery je síce otázkou voľnej úvahy súdu, táto však musí byť objektívne preskúmateľná na základe odôvodnenia rozhodnutia. Z odôvodnenia uznesenia nevyplýva ako sa súd vysporiadal so skutočnosťou, že žalovaný v 1. rade už v čase rozhodovania súdu nájomnú zmluvu so žalovaným v 2. rade uzavrel (dňa 25.10.2024), a že z tejto zmluvy už nájomca nadobudol určité práva a povinnosti, a prečo uprednostnil tvrdené právo žalobcu na uzatvorenie nájomnej zmluvy pred právom žalovaného v 2. rade, ktorý so žalovaným v 1. rade už nájomnú zmluvu uzavrel. Súd je povinný poskytnúť ochranu nielen tomu, kto sa vydania neodkladného opatrenia domáha, ale tiež tomu, proti komu návrh smeruje. Bez zohľadnenia uvedených kritérií môže dôjsť vydaním neodkladného opatrenia k neprímeranému zásahu do právneho postavenia iných osôb, čím by mohlo dôjsť k narušeniu ústavného princípu proporcionality, ktorý predstavuje nosnú ideu pri riešení konfliktu rôznych základných práv a slobôd. Osvedčenie nároku neznamená len osvedčenie toho, čo sa stalo a čo je medzi stranami skutkovo nesporné, ale aj osvedčenie toho, že po právnom posúdení nesporného skutkového stavu možno predpokladať danosť práva, ktorému sa poskytuje neodkladná ochrana. Odvolací súd preto uznesenie súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie s tým, že je potrebné zohľadniť vyššie uvedené kritériá a požiadavky kladené na nariadenie neodkladného opatrenia. Odvolací súd sa vyjadril aj k námietke miestnej nepríslušnosti súdu a k námietke prekážky rozhodnutej veci zo strany žalovaných, s ktorými sa nestotožnil. Odvolací súd v závere rozhodnutia uviedol, že pri svojom rozhodovaní nebral ohľad na skutočnosť, že po rozhodnutí súdu prvej inštancie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca podaním zo dňa 10.02.2025 rozšíril žalobou uplatnené právo (zmena žaloby) o petit, ktorým sa domáhal nahradenia vyhlásenia vôle žalovaného v 1. rade, že ako prenajímateľ uzatvára nájomnú zmluvu so žalobcom. S poukazom na § 329 ods.2 CSP je aj pre odvolací súd pri preskúmaní vecnej správnosti odvolaním napadnutého rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia relevantný stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie a nemôže svoje rozhodnutie založiť na skutočnostiach, ktoré nastali až po vydaní napadnutého uznesenia.

8. Po vrátení spisu sp. zn. 26Co/16/2025 z odvolacieho súdu sa súd prvej inštancie opätovne zaoberal návrhom na vydanie neodkladného opatrenia, podaného na súd dňa 05.12.2024, tak ako to vyplynulo z uznesenia Krajského súdu v Nitre č. k. 26Co/16/2025 - 799 zo dňa 13.05.2025.

Súd prvej inštancie konštatuje, že oproti predchádzajúcemu rozhodovaniu o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa stav zmenil v tom, že uznesením č. k. 9C/119/2024 - 767 zo dňa 26.03.2025 bola pripustená zmena žaloby, spočívajúca v rozšírení predmetu konania. Na základe právoplatného uznesenia č. k. 9C/119/2024 - 767 zo dňa 26.03.2025 sa predmetom konania stal nárok žalobcu na: 1./ určenie, že práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 25.10.2024 medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade nevznikli a 2./ nárok, ktorým sa žalobca domáha nahradenia vyhlásenia vôle žalovaného v 1. rade s uzatvorením nájomnej zmluvy so žalobcom v znení tak, ako je uvedená vo výroku uznesenia súdu.

9. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení vychádzal z predmetu konania, ktorým sú v zmysle pripustenej zmeny petitu dva nároky, a to určenie, že práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy zo dňa 25.10.2024, uzatvorenej žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade spoločnosťou AD OMNIA, s.r.o., Žilina, predmetom ktorej je prenájom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v kat. území C., zapísaných na LV č. XXXX a LV č. XXXX, nehnuteľností v kat. území D., zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXXX a LV č. XXX a nehnuteľností v kat. území C., zapísaných na LV č. XXXX, na dobu určitú od 01.01.2025 do 31.12.2034, nevznikli a súčasne už aj nárok žalobcu, ktorým sa domáha nahradenia vyhlásenia vôle žalovaného v 1. rade s uzatvorením Zmluvy o nájme nehnuteľností žalobcovi na základe článku III. bod 2., pričom predmetom prenájmu majú byť nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území C., zapísané na LV č. XXXX a LV č. XXXX, nehnuteľnosti v kat. území D., zapísané na LV č. XXX, LV č. XXXX a LV č. XXX a nehnuteľnosti v kat. území C., zapísané na LV č. XXXX. V oboch prípadoch teda ide o tie isté nehnuteľnosti, ktoré boli pôvodne prenajaté do užívania žalobcovi na základe Nájomnej zmluvy č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009, a to na dobu určitú do 31.12.2024, s prednostným právom žalobcu na uzavretie ďalšej nájomnej zmluvy na základe článku III. bod 2., avšak žalovaný v 1. rade, považujúc toto dojednanie za neplatné a uvedené nehnuteľnosti už prenajal do užívania žalovanému v 2. rade na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 25.10.2024.

Žalobca v žalobe vo veci samej spochybňuje existenciu práv žalovaného v 2. rade, vyplývajúcich mu z Nájomnej zmluvy zo dňa 25.10.2024 a zároveň sa ňou domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného v 1. rade s uzavretím nájomnej zmluvy o prenájme nehnuteľností, ktoré v pozícii nájomcu užíval do 31.12.2024 a je toho názoru, že právo na ich ďalšie užívanie mu vyplýva z článku III. bod 2. Nájomnej zmluvy zo dňa 01.06.2009, preto sa domáha jeho splnenia súdnou cestou, a to v tomto konaní formou žaloby o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaného v 1. rade. Naopak žalovaný v 1. rade je toho názoru, že článok III. bod 2. nájomnej zmluvy zo dňa 01.06.2009 je absolútne neplatný, preto ho nezaväzuje k uzatvoreniu nájomnej zmluvy so žalobcom na ďalšie obdobie, nájomný vzťah so žalobcom bol ukončený a nájomná zmluva, ktorú ako vlastník nehnuteľností uzatvoril so žalovaným v 2. rade dňa 25.10.2024 je platná, a preto z nej pre účastníkov zmluvy vyplývajú dojednané práva a povinnosti. Rovnaké stanovisko k veci má aj žalovaný v 2. rade.

Z uvedeného jasne vyplýva, že žalobca a strana žalovaných majú na predmet žaloby celkom odlišné názory. Žalobca opiera svoje právo užívať predmetné nehnuteľnosti aj po uplynutí doby nájmu o ustanovenie článku III. ods. 2. Nájomnej zmluvy zo dňa 01.06.2009, keď dôvodne očakával, že nájomný vzťah bude trvať aj naďalej na základe prednostného práva na uzatvorenie nájomnej zmluvy, avšak toto dojednanie žalovaný v 1. rade považuje iba za domnelé právo, ktoré vôbec neexistuje. Súd je toho názoru, že pre účely rozhodovania o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia tým, že žalobca učinil predmetom žaloby aj svoj nárok na nahradenie vyhlásenia vôle žalovaného v 1. rade s uzatvorením nájomnej zmluvy z dôvodu, že jeho prednostné právo nerešpektuje, žalobca dostatočne osvedčil dôvodnosť vydania neodkladného opatrenia.

Súd zdôrazňuje, že uzavretím zmluvy o nájme medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, bez vyriešenia vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, vyplývajúcim z čl. III. bod 2. nájomnej zmluvy, nastala situácia, kedy je potrebné posúdiť, ktorý subjekt má právo nehnuteľnosti užívať, či žalobca na základe práva, ktoré mu vyplýva z čl. III. bod 2. zmluvy, alebo žalovaný v 2. rade na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy. Vzhľadom na petit žaloby ide o problematiku, ktorá je predmetom konania vo veci samej a vyžaduje si dôkladné oboznámenie s obsahom spisového materiálu o rozsahu viac ako 900 strán. Do rozhodnutia súdu vo veci samej sú právne pomery medzi stranami konania nepochybne sporné, čo nakoniec vyplýva aj z viacerých súdnych konaní, ktoré medzi nimi prebiehali, alebo v súčasnosti prebiehajú.

Súd uvádza, že žalobca aj po 31.12.2024 pokračoval v užívaní nehnuteľností, čo vyplýva zo „Záznamu z kontroly Okresného úradu Nitra, pozemkový a lesný odbor č. OU-NR-PLO2-2025/028157-4 zo dňa 23.05.2025“.

Súd dodáva, že aj žalovaný v 2. rade sa domáha výkonu svojho užívacieho práva k nehnuteľnostiam, ktoré mu vyplývajú z nájomnej zmluvy zo dňa 25.10.2024, keď po jej uzatvorení požiadal Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor o zápis nového obhospodarovateľa lesa do evidencie lesných pozemkov, takže je preukázané, že má záujem nehnuteľnosti prevziať a disponovať s nimi v rozsahu práv a povinností v zmysle nájomnej zmluvy, preto je potrebné dočasne upraviť pomery medzi stranami konania a práve pre tento účel slúži neodkladné opatrenie, ktoré dočasne upraví vzťahy medzi účastníkmi, ktoré budú riešené a vyriešené v konaní vo veci samej.

10. Na základe vyššie uvedeného súd dospel k záveru, že žalobca dostatočne osvedčil existenciu právneho vzťahu medzi stranami konania, ktorý vyplýva z článku III. bod 2. Nájomnej zmluvy č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 27.07.2009, keď predmetom žaloby je nárok, ktorým sa žalobca domáha nahradenia prejavu vôle na uzavretie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie a osvedčená je aj existencia právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade, keď sa žalovaný v 2. rade považuje za oprávneného užívateľa tých istých nehnuteľností na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej zo žalovaným v 1. rade dňa 24.10.2024, pričom existencia práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy je taktiež predmetom žaloby. Existujúci osvedčený právny vzťah medzi stranami konania je nepochybne sporný a bezodkladne si vyžaduje dočasnú úpravu pomerov na čas do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, ktorým rozhodnutím bude vyriešená otázka prípadného uzatvorenia ďalšej zmluvy o nájme nehnuteľností medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, ako aj existencia práv a povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, čím bude dlhodobá pretrvávajúca spornosť práv medzi stranami konania definitívne odstránená.

V dôsledku toho, že si na užívanie nehnuteľností činia nárok dva subjekty, pričom ide prevažne o lesno-hospodárske pozemky, ktoré je potrebné obhospodarovať v súlade so zákonom č. 326/2005 Z. z. o lesoch a v súlade s programom starostlivosti o lesy, pri úvahe, či poskytnúť žalobcovi právnu ochranu, ktorej sa domáha, považoval súd za potrebné zobrať do úvahy, že žalobca tieto nehnuteľnosti obhospodaruje od roku 2009, s touto činnosťou má skúsenosti, disponuje technickým aj personálnym vybavením, do ktorého investoval v priebehu vykonávania svojej činnosti finančné prostriedky, pričom zo záznamu z Okresného úradu Nitra vyplýva, že je evidovaný ako obhospodarovateľ lesa a svoju činnosť vykonáva v súlade so zákonom.

Naopak, z podania žalovaného v 1. rade, adresovaného Prezídium PZ, odboru odhaľovania nebezpečných materiálov a environmentálnej kriminality zo dňa 29.05.2025 vyplýva, že obhospodarovanie nehnuteľností zo strany žalovaného v 2. rade nenastalo a napriek žiadosti, nedošlo k zápisu obhospodarovateľa lesa do evidencie lesných pozemkov, keď konanie o tom bolo opakovane prerušené.

Súd preto zastáva názor, že je účelnejšie a hospodárnejšie ponechať tento stav a zachovať kontinuitu vo výkone poľnohospodárskej činnosti a hospodárenia v lesoch, než umožniť, aby v priebehu konania vo veci samej došlo k zmene užívateľa a obhospodarovateľa lesných a iných pozemkov, a to za situácie, kedy v tejto fáze konania, bez vykonania náležitého dokazovania vo veci samej, nie je možné tvrdiť, že by nárok žalobcu nebol daný, resp. že danosť jeho práva nie je možné ani len predpokladať. Za daných okolností považuje súd uplatnený nárok žalobcu minimálne za pravdepodobný.

11. Súd prvej inštancie na doplnenie považuje za potrebné uviesť nasledovné.

Zo žaloby bolo súdu prvej inštancie zrejmé to, že článok III. bod 2. nájomnej zmluvy je medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade dlhodobá sporná, a tento konflikt bude pretrvávajúť aj naďalej, pokiaľ nebude otázka záväznosti článku III. bod 2., meritorne vyriešená. Zo žaloby jasne vyplynulo, že žalobca sa svojho nároku na uzavretie ďalšej nájomnej zmluvy bude domáhať, avšak žalobca usúdil, že tomu musí predchádzať rozhodnutie súdu, že z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade nevznikli žiadne práva a povinnosti. Aj keď v tom čase nebol nárok žalobcu na nahradenia prejavu vôle s uzavretím nájomnej zmluvy predmetom žaloby, súd prvej inštancie by sa v konaní o žalobe, tak ako bola vymedzená žalobcom, musel predbežne vysporiadať aj s článkom III. bod

2. nájomnej zmluvy, a teda v tomto videl súd súvislosť neodkladného opatrenia s konaním vo veci samej a mal zato, že predbežne a dočasne treba poskytnúť ochranu, a to konkrétne právu žalobcu, ktoré možno predpokladať z článku III. bod 2. nájomnej zmluvy. Aj keď z odôvodnenia pôvodného rozhodnutia to *expressis verbis* nevyplýva, súd prvej inštancie uprednostnil právo žalobcu, vyplývajúce z článku III. bod 2. nájomnej zmluvy a poskytol mu neodkladnú ochranu preto, lebo považoval za vhodnejšie a účelnejšie zachovať taký stav, že do meritórneho rozhodnutia súdu bude vo výkone poľnohospodárskej a lesnej činnosti pokračovať žalobca, ktorý ju vykonáva nepretržite od roku 2009 a počas súdneho konania by tak nedošlo k zmene v osobe nájomcu a vykonávateľa poľnohospodárskej a lesnej činnosti. Súd považoval za logické aj to, že zmenou nájomcu by na strane žalobcu mohlo dôjsť k finančným stratám v dôsledku vypratania a odovzdania predmetu nájmu a tiež k zmareniu návratnosti ním vynaložených nákladov do prenajatých nehnuteľností, s ktorými počítal aj do budúcnosti. Je pravdou, že v prípade zamietnutia žaloby by hrozil vznik škody žalovanému v 1. a 2. rade následkom znemožnenia výkonu práv a povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 25.10.2024, avšak tento nárok by si mohli uplatňovať titulom náhrady škody. Súd prvej inštancie v čase vydania pôvodného rozhodnutia v prvý pracovný deň roka 2025 vychádzal aj z toho, že žalovaný sa reálne ešte neujal užívania nehnuteľností a súdu nebolo ani zrejmé, či je evidovaný ako obhospodarovateľ lesa a či môže plynule nahradiť žalobcu a pokračovať v lesno-hospodárskej činnosti súvisiacej s prenájmom lesných pozemkov a v dobývaní nevyhradených nerastov, preto sa priklonil ku kontinuálnemu pokračovaniu vo výkone činnosti žalobcom.

12. Súd v rámci opätovného rozhodovania o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia po oboznámení sa s predloženými listinnými dôkazmi dospel k záveru, že zákonné podmienky pre vydanie neodkladného opatrenia, spočívajúce v osvedčení, že existujú právne vzťahy medzi stranami a tieto právne vzťahy si vyžadujú dočasnú úpravu, ktorá je potrebná a nevytvorí sa ňou nenávratný stav, boli splnené. Súd je toho názoru, že vydaním neodkladného opatrenia sa nezasiahne do právnych vzťahov medzi stranami sporu neprímeraným spôsobom, keď práve naopak, pokračovaním v konaní vo veci samej, bez dočasnej úpravy pomerov, by sa konfliktná situácia mohla ešte viac vyhrotiť, čo by mohlo mať dopad aj na riadne plnenie zákonných povinností, vyplývajúcich zo zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch, vyhlášky č. 297/2011 Z. z. o lesnej hospodárskej evidencii a vyhlášky č. 232/2006 Z. z. o vyznačovaní ťažby dreva, označovaní vyťaženého dreva a dokladoch o pôvode dreva a viesť k ďalším zbytočným sporom, čomu je vhodné predísť. Škoda, ktorá by následkom akéhokoľvek rozhodnutia súdu o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia mohla vzniknúť ktorejkoľvek strane, môže byť predmetom nároku na náhradu škody v samostatnom konaní, čím by bola prípadná ujma poškodenému subjektu nahradená. Prihliadnuc na aktuálny predmet konania vymedzený žalobou v rozsahu jej pripustenej zmeny, súd návrhu žalobcu vyhovel a v súlade s ustanovením § 325 ods. 2 písm. d) CSP nariadil neodkladné opatrenie tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

13. Uznesenie súdu prvej inštancie napadli včas podaným odvolaním žalovaní, pričom sa domáhali jeho zmeny tak, že súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

14. Odvolatelia odvolanie rozdelili na štyri časti (odvolacie dôvody).

15. V prvej časti namietali miestnu nepríslušnosť súdu prvej inštancie na rozhodovanie o neodkladnom opatrení a taktiež aj na rozhodovanie vo veci samej. Argumentácia je v podstate zhodná s pôvodnou argumentáciou žalovaných uvedenou v prvom odvolaní voči uzneseniu súdu prvej inštancie, na ktorú už odvolací súd reagoval.

16. V ďalšej časti odvolatelia argumentujú tým, že žalobca neosvedčil nárok, ktorému sa má poskytnúť ochrana prostredníctvom neodkladného opatrenia. Tvrdia, že v konaní pred súdom prvej inštancie predniesli podrobnú argumentáciu (vrátane skutkových tvrdení a dôkazov), ktorou spochybnili existenciu nároku, ktorého ochrany sa žalobca týmto návrhom domáha.

Podstata tejto argumentácie spočíva v tvrdení, že neexistuje a ani neexistoval právny titul pre uzavretie novej nájomnej zmluvy, a to z dôvodu, že pôvodná nájomná zmluva je buď ako celok absolútne neplatná, alebo zanikla dňa 31.12.2021 na základe výpovede žalovaného v 1. rade zo dňa 10.06.2021. Napokon tvrdia, že aj keby zmluva nezankla na základe uvedenej výpovede, resp. čl. III. bod 2. zmluvy by bol platný, tak neboli a nie sú splnené podmienky pre uplatnenie prednostného práva žalobcu na uzavretie novej nájomnej zmluvy.

Žalovaní navyše tvrdia, že žalobca nemá prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy, nakoľko žalovaný v 1. rade prejavil vôľu od 01.01.2025 užívať a obhospodarovať nehnuteľnosti vo vlastnej réžii prostredníctvom svojej 100 % dcérskej spoločnosti – žalovaného v 2. rade.

V zmysle ustálenej judikatúry možno konštatovať, že neboli splnené zákonné predpoklady pre to, aby mohol byť domnelý nárok žalobcu kvalifikovaný za hodnoverne osvedčený. Žalovaní namietajú, že súd prvej inštancie sa touto argumentáciou vôbec nezaoberal a nevykonal ani len zbežné právne posúdenie.

17. V ďalšej časti žalovaní poukazujú na porušenie viacerých ustanovení CSP pri nariadení neodkladného opatrenia, keď súd prvej inštancie buď nedostatočne alebo vôbec nereagoval na uznesenie odvolacieho súdu, ktorým bolo uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia zrušené, hoci bol týmto právnym názorom viazaný.

Súd prvej inštancie nevysvetlil, prečo má byť uprednostnené tvrdené právo žalobcu pred existujúcim právom žalovaného v 2. rade. Žalovaní namietajú, že súd prvej inštancie sa taktiež nevysporiadal s otázkou už existujúcej nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými, resp. s otázkou vplyvu na postavenie žalobcu vo vzťahu ku konaniu vo veci samej.

18. V ďalšej časti odvolania žalovaní rozvíjajú úvahu, že ani druhá nájomná zmluva na už raz prenajatú vec nie je automaticky neplatná, pričom poukazujú na rozhodovaciu činnosť NS SR a ÚS SR.

19. Navyše žalovaní tvrdia, že súd prvej inštancie hrubým spôsobom porušil zásadu rovnosti strán tým, že ignoroval ich argumentáciu a vychádzal len z tvrdení a dôkazov žalobcu.

20. V poslednej časti odvolania žalovaní tvrdia, že nariadené neodkladné opatrenie nerešpektuje ani princíp opodstatnenosti a ani princíp proporcionality. Tvrdia, že počnúc dňom 01.01.2025 žalobca nemá žiadne právo predmetné nehnuteľnosti užívať, má maximálne zmluvné právo na uzavretie budúcej nájomnej zmluvy. Na druhej strane stojí nepochybné vlastnícke právo žalovaného 1. a tiež existuje právo nájmu žalovaného 2. Navyše súd prvej inštancie pri zdôvodňovaní, prečo návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel vychádzal aj zo záverov, ktoré žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neprezentoval a neuvádzal.

21. V ďalšej časti odvolania žalovaní poukazovali na hodnotu vyťaženého dreva a kameňa žalobcom, ktorá mnohonásobne prevyšuje výšku nájomného. V skutočnosti tak v prípade nariadenia neodkladného opatrenia vznikajú škody na strane žalovaného v 1. rade, a nie na strane žalobcu, ako to bez bližšej argumentácie uvádza súd prvej inštancie.

22. K odvolaniu žalovaných sa písomne vyjadril žalobca podaním zo dňa 16.09.2025, ktorým navrhol napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdiť.

23. Žalobca vo vyjadrení zdôrazňuje zásadnú právnu skutočnosť, a to, že sa domáha len toho, k čomu sa žalovaný 1. v zmluve zaviazal apelujúc na elementárnu zásadu právneho štátu a síce, že platná zmluva sa má plniť. Žalovaný v 1. rade napriek tomu odmieta rešpektovať včas uplatnené predmetné právo zo strany žalobcu.

Žalobca v tejto súvislosti poukazuje na konanie žalovaného v 1. rade, ktorý už v minulosti bránil žalobcovi v užívaní prenajatých nehnuteľností, keď tieto postupne prenajímal viacerým subjektom napriek tomu, že trval nájomný vzťah so žalobcom. Z uvedeného žalobca vyvodzuje, že takéto konanie bude pokračovať aj v priebehu konania s cieľom zmať účel a výsledok konania vo veci samej.

24. V ďalšej časti vyjadrenia žalobca poukazuje na rozporuplnosť názorov žalovaných, keď na jednej strane namietajú, že nájomná zmluva je absolútne neplatná (ex tunc) a na druhej strane tvrdia, že žalovaný v 1. rade túto zmluvu vypovedal, čo sa vzájomne vylučuje. Žalobca zároveň dodáva, že v žiadnom z doterajších sporov súdy neplatnosť nájomnej zmluvy nekonštatovali a vždy ju považovali za platnú.

Žalobca vyvracia aj tvrdenie, že žalovaný v 1. rade predmetnú zmluvu vypovedal poukazujúc na rozhodnutie Okresného súdu Nitra sp. zn. 7C/134/2012 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu

v Nitre sp. zn. 9Co/752/2014, v ktorých bolo konštatované, že dohoda účastníkov o možnosti výpovede nájomnej zmluvy obsiahnutá v čl. VII. ods. 2. zmluvy je neplatná. Preto žalovaný v 1. rade nebol oprávnený podať ani v podaní druhú výpoveď listom zo dňa 11.06.2021.

25. K tvrdeniu žalovaných o neplatnosti čl. III. bod 2. nájomnej zmluvy žalobca uvádza, že to bol práve žalovaný v 1. rade, ktorý pripravil znenie nájomnej zmluvy a žalobca bol povinný ho uviesť aj do návrhu novej nájomnej zmluvy z dôvodu, aby žalovaný v 1. rade nenamietal nesplnenie zmluvnej povinnosti „za rovnakých podmienok“ k čomu napokon aj došlo.

26. Za nedôvodnú považuje žalobca aj argumentáciu žalovaného v 1. rade, že novú nájomnú zmluvu so žalovaným v 2. rade mohol uzavrieť s poukazom na § 13 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy, z dôvodu, že toto ustanovenie je neaplikovateľné, nakoľko žalobca si v danom prípade neuplatňuje zákonné prednostné právo na uzavretie zmluvy, ale vychádza zo zmluvného dojednaní, ktoré má prednosť pred zákonom.

27. Žalobca zároveň spochybňuje tvrdenie žalovaných, že súd prvej inštancie vo svojom novom rozhodnutí odignoroval skutočnosti, ktoré mu vytkol odvolací súd v rozhodnutí, ktorým prvé neodkladné opatrenie zrušil poukazujúc na jednotlivé časti odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie, v ktorých podľa žalobcu boli premietnuté výhrady odvolacieho súdu uvedené v zrušovacom uznesení.

Tvrdí, že súd prvej inštancie sa v uznesení vyjadril k tomu, aký vplyv na postavenie žalobcu bude mať rozhodnutie vo veci samej, pričom do svojej úvahy premietol zásadu proporcionality, ďalej že súd sa zaoberal aj existenciou vzájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými a vo svojom rozhodnutí zohľadnil aj požiadavku rovnosti strán.

28. Napokon žalobca vo svojom vyjadrení reagoval aj na námietku opodstatnenosti a primeranosti neodkladného opatrenia, keď tvrdí, že nariadené neodkladné opatrenie len dočasne zachováva stav, ktorý by existoval, keby si žalovaný v 1. rade splnil svoju zmluvnú povinnosť uzavrieť novú nájomnú zmluvu so žalobcom.

29. Žalovaní v reakcii na vyjadrenia žalobcu poukazujú na civilno-procesualistickú právnu náuku a konštantnú judikatúru najvyšších súdnych autorít o „prejudicialite“, resp. „právnej záväznosti“ výlučne výroku súdneho rozhodnutia, a nie odôvodnenia súdneho rozhodnutia, pre iné súdne konania tých istých účastníkov v kontexte na žalobcove vyjadrenia, v ktorých opakovane poukazuje na skoršie rozhodnutia súdov v sporoch medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade. Žalovaní poukazujú a následne analyzujú konkrétne súdne rozhodnutia NS SR, v ktorých sa tento vysporiadava so zásadou prejudiciality.

30. V ďalšej časti vyjadrenia žalovaní oponujú tvrdeniu žalobcu, že návrh nájomnej zmluvy koncipoval žalovaný v 1. rade a tvrdia, že návrh skončenej nájomnej zmluvy vrátane jej čl. III. bodu 2. pripravil žalobca a následne sa pripomienkovaním podieľal na výslednej podobe skončenej nájomnej zmluvy. Žalovaní však považujú okolnosť toho, kto pripravil text skončenej nájomnej zmluvy za irelevantnú, keďže pre neplatnosť podľa kogentného § 39 O. z. je rozhodujúce, či skončená nájomná zmluva je objektívne v rozpore so zákonom, resp. ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

31. Žalobca v reakcii na uvedené vyjadrenie uviedol, že v zmysle uznesenia NS SR (sp. zn. 8Cdo 216/2022) popretie prejudiciálnej záväznosti právoplatného súdneho rozhodnutia znamená ústavne neudržateľný zásah do práva na spravodlivý súdny proces, ktorého súčasťou je princíp právnej istoty. V tejto súvislosti na podporu tohto tvrdenia poukazuje na rozsiahlu rozhodovaciu činnosť NS SR, ÚS SR a NS ČR.

32. Následne žalobca vo vyjadrení zdôrazňuje tú časť jeho predchádzajúcej argumentácie, ktorú považuje za rozhodnú pre posúdenie dôvodnosti podaného návrhu (argumentácia k tvrdeniu o zániku nájomného vzťahu, k tvrdeniu o neplatnosti čl. III. bod 2. zmluvy, k tvrdeniu o odlišnosti navrhovanej novej nájomnej zmluvy a pod.).

33. Odvolací súd prejednal odvolanie žalovaných v súlade s ust. § 378 CSP cítiac sa byť rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný (§ 379 a § 380 CSP), pričom dospel k záveru o vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia, a preto napadnuté uznesenie v súlade s ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil, hoci

vo výroku II. došlo zo strany súdu prvej inštancie k formálnej chybe pri označovaní jednotlivých odsekov, ktorá ale nemá za následok ich vecnú nesprávnosť, preto odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uvádza správne označenie jednotlivých odsekov.

34. Bez ohľadu na uvedené dospel odvolací súd k záveru, že z dôvodov uvedených v odôvodnení uznesenia súdu prvej inštancie bolo potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov, a to až do doby, pokiaľ súd nerozhodne o žalobe vo veci samej.

35. V prvom rade je potrebné uviesť, že súd prvej inštancie jasným a zrozumiteľným spôsobom vysvetlil dôvody vedúce ho k tomu, aby v predmetnej právnej veci neodkladné opatrenie nariadil. Súd primárne pomenoval vo všeobecnosti predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia a spôsob ako sa o neodkladnom opatrení rozhoduje (ods. 19., 20. uznesenia), ktoré následne správne aplikoval na zistený vzťah medzi účastníkmi konania, ktorý vyplýval z obsahu žaloby, ktorej súčasťou bol aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj z obsahu súdneho spisu do času kedy súd prvej inštancie o neodkladnom opatrení rozhodoval.

36. Tak ako už z napadnutého uznesenia vyplýva, v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd v zásade nevykonáva dokazovanie, vychádza len z tzv. osvedčených skutočností - skutočností, ktoré vyplývajú z tvrdení účastníkov konania v ich podaniach, prípadne zo skutočností, ktoré možno osvedčiť z dôkazov, ktoré účastníci predložili v príslušnom štádiu konania. Platí, že za pojem osvedčovanie nie je možné považovať dokazovanie v rozsahu vyžadovanom v základnom konaní.

Osvedčovanie - na rozdiel od dokazovania - znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje iba najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

Pri 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.

37. Súd prvej inštancie na základe vyššie uvedených kritérií vyhodnotil skutočnosti vyplývajúce z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, obsahu žaloby, listinných dôkazov nachádzajúcich sa v spise a v neposlednom rade aj na základe následných vyjadrení účastníkov, pričom ich vyhodnotením dospel k záveru vedúcemu k potrebe neodkladné opatrenie nariadiť. Odvolací súd sa s týmito závermi súdu prvej inštancie stotožnil, a tieto nebude z dôvodu hospodárnosti nadbytočne opakovať.

38. Vychádzajúc z obsahu odvolania žalovaných odvolací súd považuje za potrebné na tieto dôvody reagovať.

39. Na námietku miestnej nepríslušnosti Okresného súdu Nitra konať vo veci nariadenia neodkladného opatrenia, a teda aj vo veci samej odvolací súd uvádza, že k tejto námietke už stanovisko zaujal a na tomto aj naďalej zotrváva. Konaním vo veci samej sa bude rozhodovať o vecnom práve žalovaného v 1. rade k predmetným nehnuteľnostiam, ktorého výsledok bude buď taký, že môže so svojím vlastníckym právom disponovať podľa vlastného uváženia, alebo bude musieť strpieť jej ďalší prenájom. Podstatou konania vo veci samej je spor o tom, kto bude predmetné nehnuteľnosti ďalej užívať.

40. Vo vzťahu k tvrdenému neosvedčeniu nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, odvolací súd uvádza aj vo vzťahu k svojmu predchádzajúcemu rozhodnutiu, že hodnoverné osvedčenie nároku musí viesť k záveru, že miera pravdepodobnosti úspešnosti strany v následnom konaní o žalobe je v danom prípade vyššia než pravdepodobnosť jej zamietnutia. Zjavne nedôvodnému alebo neexistujúcemu nároku preto nie je možné poskytnúť ochranu prostredníctvom neodkladného opatrenia.

41. Ako je z obsahu spisu zrejmé najmä po tom, čo súd prvej inštancie pripustil zmenu žaloby, ktorou sa žalobca domáha nahradenia vyhlásenia vôle žalovaného v 1. rade s uzatvorením nájomnej zmluvy so žalobcom, že žalobca opiera svoje právo na uzavretie predmetnej nájomnej zmluvy o zmluvne dojednaný čl. III. bod 2. nájomnej zmluvy, ktorý mu takéto prednostné opakované právo na uzavretie nájomnej zmluvy garantuje. Podľa názoru odvolacieho súdu nejde o žiadne neštandardné zmluvné dojednanie, práve naopak, ide o dojednanie zabezpečujúce subjektom zmluvy, hlavne žalobcovi, kontinuálne užívanie prenajatých nehnuteľností. Odvolaciemu súdu nie je z jeho rozhodovacej činnosti

známe, že by všeobecný súd už prejudiciálne posudzoval predmetné ustanovenie, a už vôbec nie, že by ho predbežne vyhodnotil ako neplatné.

42. Nie je účelom konania o nariadení neodkladného opatrenia skúmanie aká bola vôľa účastníkov pri dojednaní predmetného článku a ani to, kto predmetný článok do zmluvy navrhol, to je už úlohou konania vo veci samej, preto nemožno v tomto štádiu ani prijať záver prezentovaný žalovaným, že nájomná zmluva sa môže uzatvárať opakovane, t. j. aj niekoľkokrát, navyše keď z vyjadrenia žalobcu je zrejmé, že tento chápe predmetný čl. ako možnosť uzavrieť nájomnú zmluvu len raz. Z uvedených dôvodov, preto odvolací súd v tomto štádiu konania dospel k záveru, že miera pravdepodobnosti úspešnosti žalobcu prevyšuje mieru pravdepodobnosti úspechu žalovaných.

43. Navyše odvolací súd poukazuje na rozporuplnosť argumentácie žalovaných, ktorí na jednej strane tvrdia, že predmetnú zmluvu žalovaný v 1. rade vypovedal a na strane druhej, že predmetná zmluva je ako celok absolútne neplatná, čo si vzájomne odporuje.

Zrejme z opatrnosti žalovaní napokon uvádzajú, že žalobca si svoje prednostné právo zo zmluvy riadne a včas neuplatnil, bez uvedenia bližších dôvodov, skúmanie ktorých bude zrejme úlohou konania vo veci samej.

44. S tvrdenou výpoveďou nájomnej zmluvy sa už vysporiadali súdy vo svojich rozhodnutiach v konaniach, v ktorých sa žalovaný v 1. rade domáhal vypratania predmetných nehnuteľností (Okresný súd Nitra sp. zn. 18C/1/2022 a Krajský súd Nitra sp. zn. 25Co/65/2024), v ktorých bola prejudiciálne riešená otázka platnosti predmetnej výpovede zo dňa 10.06.2021, ktorá bola, hoci predbežne zatiaľ vyriešená v neprospech žalovaného v 1. rade.

45. K uprednostneniu tvrdeného - domnelého práva žalobcu pred vlastníckym právom žalovaného v 2. rade, ktorý so žalovaným v 1. rade už nájomnú zmluvu uzatvoril, odvolací súd uvádza, že pokiaľ nebolo rozhodnuté o neplatnosti čl. III. bod 2. zmluvy, resp. celej nájomnej zmluvy, nejde o žiadne neexistujúce alebo domnelé právo žalobcu, ale o zmluvne dohodnuté ustanovenie, z ktorého vyplývajú pre účastníkov zmluvy práva a povinnosti, a ku ktorému sa účastníci slobodne zaviazali.

46. Hoci odvolací súd akceptuje argumentáciu žalovaných, že existencia dvoch nájomných zmlúv k tej istej veci nemôže viesť k záveru o absolútnej neplatnosti druhej z týchto zmlúv, podľa názoru súdu bolo potrebné nariadením neodkladného opatrenia obmedziť možnosť žalovaného v 2. rade následným disponovaním s predmetom nájmu do doby, pokiaľ nebude právoplatne vyriešená otázka vyplývajúca z predmetnej žaloby.

Navyše je odvolaciemu súdu z jeho rozhodovacej činnosti známe, že žalovaný v 1. rade už počas trvania nájomnej zmluvy so žalobcom opakovane nerešpektoval existujúcu nájomnú zmluvu so žalobcom, keď aj počas jej platnosti sa snažil ten istý predmet nájmu prenajímať iným subjektom (Ligneus, s.r.o., Floretky, s.r.o. a pod.). Navyše po ukončení dohodnutej doby prenájmu nehnuteľností je z konania žalovaného v 1. rade zrejmé, že tento nemieni z už uvedených dôvodov prednostné právo žalobcu na uzavretie ďalšej nájomnej zmluvy rešpektovať.

Existencia naliehavej a nevyhnutnej potreby upraviť vzťahy medzi účastníkmi spočíva v tom, že nenariadením neodkladného opatrenia zo strany súdu by vznikol priestor pre konanie, ktoré by vytvorilo nezvratný stav, prípadne pre také konanie, ktoré by viedlo k neodstrániteľným následkom.

Práve vyššie popísané správanie sa žalovaného v 1. rade zakladá potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi účastníkmi konania, a to až do doby právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

47. Tak ako už odvolací súd vo svojom prvom rozhodnutí uviedol, pri posudzovaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné mať na zreteli aj princíp proporcionality, t. z. súd musí zvažovať záujmy oboch strán. Súd teda musí jednak zvažovať aká vážna a bezprostredná je hrozba pre žalobcu, ak by neodkladné opatrenie nebolo nariadené a zároveň posúdiť, ako veľmi zasiahne navrhované opatrenia do sféry žalovaných. Odvolací súd zdôrazňuje, že pokiaľ vychádza z platnej zmluvy o nájme uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, rešpektujúc vôľu žalovaného v 1. rade prenechať a užívať prenajaté priestory žalobcovi spôsobom dohodnutým v zmluve a na dobu určenú v zmluve

s možnosťou jej opätovného „predĺženia“ je zrejmé, že bolo v záujme oboch strán, aby boli nehnuteľnosti využívané spôsobom uvedeným v zmluve, a preto nariadené neodkladné opatrenie neprimeraným spôsobom nemôže zasahovať do záujmov žalovaného v 1. rade, nakoľko sám sa k povinnostiam, ktoré mu z nájomnej zmluvy vyplývali, slobodne zaviazal.

To sa vzťahuje aj na argumentáciu žalovaných o tržbách, ktoré žalobca získal v dôsledku ťažby dreva a kameňa, ktoré považuje za neprimerané k výške nájomného, ktoré žalobca za prenajaté priestory platí, nakoľko zo strany žalobcu ide len o postup vyplývajúci zo zmluvy. Navyše tieto námietky považoval vo vzťahu k skúmaniu dôvodnosti nariadenia neodkladného opatrenia za irelevantné, nakoľko účelom neodkladného opatrenia nie je hodnotiť ekonomickú výhodnosť nájomného vzťahu pre jednu zo zmluvných strán, ale poskytnúť ochranu právu, ktoré môže byť alebo je postupom druhej strany ohrozené.

48. Podľa odvolacieho súdu je tu navyše zrejmá previazanosť nariadeného neodkladného opatrenia s konaním vo veci samej, ktorého výsledok buď potvrdí stav vzniknutý nariadeným neodkladným opatrením, alebo k uzavretiu zmluvy nedôjde, a teda výsledok konania vo veci smej bude mať priamy vplyv na postavenie žalobcu.

49. Tak ako z ustálenej judikatúry NS SR a ÚS SR vyplýva, súd v odôvodnení súdneho rozhodnutia nemusí a ani nemá dať odpoveď na každú námietku alebo argument sťažovateľa, ale iba na tie, ktoré majú podstatný význam pre rozhodnutie, zostali sporné alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia, ktoré sa v rámci konania o opravnom prostriedku preskúmava.

Odvolací súd v kontexte na vyššie uvedené uvádza, že reagoval na všetky relevantné a pre posúdenie veci podstatné argumenty odvolateľov, ktorých časť argumentácie uvedená v odvolaní smerovala ku konaniu vo veci samej.

50. Záverom odvolací súd dodáva, že oba súdy pri rozhodovaní o dôvodnosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uprednostnili právo žalobcu vyplývajúce z čl. III. bod 2. zmluvy, ktorú považujú až pokiaľ nebude rozhodnuté inak, za platnú. Z tejto zmluvy vyplýva pre žalobcu určité právo - prednostné právo na uzavretie ďalšej nájomnej zmluvy, ktoré žalovaný v 1. rade nerešpektoval a nesplnil. Z uvedeného dôvodu sa domáhal súdnej ochrany prostredníctvom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a to až do doby pokiaľ súd nerozhodne vo veci samej. Žalobca tak v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia splnil všetky predpoklady na to, aby súd mohol návrhu vyhovieť, t. j. osvedčil pravdepodobnosť nároku, potrebu neodkladnej úpravy pomerov ako aj nebezpečenstvo hroziacej ujmy, a teda osvedčil skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov.

51. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 - 423 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť byť zastúpený advokátom neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, ak je dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa alebo ak je dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo

odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.