

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 26Co/16/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4124212896
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavol Pilek
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4124212896.1

Uznesenie

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Pavla Pileka a členov senátu JUDr. Dariny Vargovej 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 určenie neexistencie práv z nájomnej zmluvy, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaných 1. a 2. proti uzneseniu Okresného súdu Nitra č. k. 9C/119/2024 – 323 zo dňa 2. januára 2025, takto

rozhodol:

Odvolací súd uznesenie Okresného súdu Nitra č. k. 9C/119/2024 – 323 zo dňa 2. januára 2025 ruší a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie v nasledovnom 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 (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 súd z a k a z u j e 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 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 žalobcovi 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
2582 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 uznesenia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca podal na Okresný súd Nitra dňa 05.12.2024 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 i 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, 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 dňa 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 uvedení 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.

5. 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.

6. Na predmetný návrh súd aplikoval ust. § 324 a nasl. CSP upravujúce inštitút neodkladného opatrenia.

7. Z obsahu doručených listín súd zistil, že žalobca so žalovaným v 1. rade uzavrel dňa 01.06.2009 Nájomnú zmluvu č. 1/2009, ktorej predmetom 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, nehnuteľností v kat. území C., zapísaných na LV č. XXXX, ktoré boli prenechané nájomcovi do užívania na dobu určitú, a to do 31.12.2024. V zmysle článku III. bod 2. nájomnej zmluvy bolo dojednané, že po uplynutí doby nájmu má nájomca prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy týkajúcej sa predmetu nájmu na ďalších 10 rokov za rovnakých podmienok ako sú uvedené v tejto zmluve, pričom prednostné právo nájomcu na uzavretie novej nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený uplatniť u prenajímateľa písomne najneskôr šesť mesiacov pred skončením nájmu, inak toto právo zaniká. Žalobca si prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy uplatnil písomne listom zo dňa 05.04.2024.

8. Z predloženej Nájomnej zmluvy zo dňa 25.10.2024 vyplýva, že žalovaný v 1. rade uzatvoril nájomnú zmluvu so 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, nehnuteľností v kat. území C., zapísaných na LV č. XXXX, a to na dobu neurčitú. Ide o rovnaké nehnuteľnosti, ktoré boli prenajaté žalobcovi na základe Nájomnej zmluvy č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009.

9. Súd po preskúmaní obsahu návrhu a skutkového stavu osvedčeného z predložených listinných dôkazov mal za to, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1. a 2. rade bol podaný dôvodne. Žalobca dostatočne osvedčil existenciu právneho vzťahu medzi stranami konania, ktorý vyplýva z Nájomnej zmluvy č. 1/2009 zo dňa 01.06.2009 a jeho článku týkajúceho sa doby nájmu (článok III.), z ktorého možno vyvodiť aj osvedčenie existencie nároku žalobcu domáhať sa ochrany svojho užívacieho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli, a podľa žalobcu by s poukazom na článok III. bod 2. nájomnej zmluvy mali aj naďalej byť, predmetom nájomnej zmluvy (novej), ktorú mal žalovaný v 1. rade v zmysle tohto dojednaní uzatvoriť so žalobcom. Z opisu rozhodujúcich skutočností a k tomu pripojených dôkazov vyplynulo, že žalobca v žalobe namieta platnosť nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade dňa 25.10.2024, čo bude predmetom dokazovania vo veci samej. Pre účely rozhodovania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je však možné konštatovať, že žalobca týmto osvedčil existenciu pochybností o vzniku práv a povinností vyplývajúcich pre žalovaných z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi nimi dňa 25.10.2024.

10. Súd mal za preukázané, že medzi stranami konania existuje právny vzťah, ktorý si vyžaduje dočasnú ochranu, nakoľko existencia nájomného vzťahu žalobcu k nehnuteľnostiam, ktorých sa neodkladné

opatrenie týka, je sporná. Žalobca ako nájomca užíval nehnuteľnosti na základe nájomnej zmluvy zo dňa 01.06.2009 s dobou nájmu do 31.12.2024 a dôvodne predpokladal, že nájomný vzťah bude trvať aj naďalej, a to na základe prednostného práva na uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktoré bolo dojednané v článku III. bod 2. nájomnej zmluvy. Toto dojednanie ale nebolo žalovaným v 1. rade rešpektované, nakoľko ho považuje za neplatné a nehnuteľnosti prenajal inému subjektu (žalovanému v 2. rade) na základe uzatvorenej Nájomnej zmluvy zo dňa 25.10.2024, ktorý právny úkon a práva a povinnosti z neho vyplývajúce sú predmetom konania vo veci samej. Vzhľadom na uvedené je zrejmé, že práva a povinnosti žalovaných, ktoré im vyplývajú z nájomnej zmluvy, boli podaním žaloby spochybnené a sú v tejto fáze konania sporné, preto sa súd stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi podaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj s tvrdením žalobcu o hrozbe nemožnosti užívania nehnuteľností žalobcom a najmä hrozbe zmarenia návratnosti ním vynaložených výdavkov do predmetu nájmu, pričom takouto predbežnou úpravou nedochádza k obmedzeniu práv dotknutého subjektu spôsobom neprimeraným povahe veci.

11. Nariadenie neodkladného opatrenia v danej veci a cieľ, ktorý sa ním 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. Podľa názoru súdu takýto účel neodkladného opatrenia v danej veci vyplýva z dôvodnej obavy, aby dispozíciou s nehnuteľnosťami nedošlo k nezvratiteľnému následku alebo stavu, ktorý by bol zvrátiateľný len s neprimeranými nákladmi, príp. ďalšími súdnymi konaniami. V tejto súvislosti súd dodáva, že žalobca žiadal, aby neodkladné opatrenie bolo nariadené až do uzatvorenia novej nájomnej zmluvy medzi žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom v zmysle 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. Súd v tejto otázke nie je viazaný návrhom a trvanie neodkladného opatrenia časovo obmedzil do právoplatného skončenia konania vo veci samej, nakoľko je toho názoru, že v rámci konania vo veci samej bude posudzovať platnosť nájomnej zmluvy zo dňa 25.10.2024 a rozhodovať o existencii práv a povinností vyplývajúcich z nej, pričom návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol podaný spolu s predmetnou žalobou a viaže sa k tomuto konaniu a k jeho výsledku. V prípade, že by došlo k zamietnutiu žaloby vo veci samej na základe zistenia, že nájomná zmluva bola uzatvorená platne a účastníkom tejto zmluvy vznikli v nej dojednané práva a povinnosti, nemohlo by naďalej súčasne platiť aj nariadené neodkladné opatrenie.

12. Uznesenie súdu prvej inštancie napadli včas podaným odvolaním žalovaní (v 1. a 2. rade), ktorí sa domáhali jeho zrušenia a následného zastavenia konania, resp. jeho zmeny tak, že súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

13. Žalovaní v odvolaní namietajú, že rozhodnutie o neodkladnom opatrení nariadil miestne nepríslušný súd tvrdiac, že je daná všeobecná miestna príslušnosť podľa § 13 CSP (OS Žilina), nakoľko predmetom sporu nie je vlastnícke právo žalobcu ani žiadny spor o vecné právo k nehnuteľnosti. Žalobou uplatnený nárok, na základe ktorého sa má poskytnúť ochrana tvrdenému zmluvnému nároku na uzavretie zmluvy, nezakladá výlučnú miestnu príslušnosť OS Nitra podľa § 20 písm. a) CSP.

14. Ďalšou odvolacou námietkou bolo tvrdenie, že rozhodnutia súdu v konaniach vedených pod č. k. 19C/99/2024 – 35 a č. k. 52C/89/2024 – 400 predstavujú v nich vydané uznesenia o zamietnutí žalobcových návrhov na nariadenie NO, prekážku rozhodnutej veci, nakoľko v nich súd posudzoval vecne totožné návrhy na nariadenie NO, ktoré boli právoplatne zamietnuté.

15. Žalovaní ďalej tvrdia, že žalobca nemá nárok na uzavretie novej nájomnej zmluvy podľa čl. III. bod 2. zmluvy, a teda takémuto neexistujúcemu nároku nie je možné poskytnúť súdnu ochranu. Žalovaní považujú predmetný článok za absolútne neplatné zmluvné dojednanie. Navyše ak by aj hypoteticky zmienený právny titul existoval, neboli zo strany žalobcu splnené podmienky pre uplatnenie prednostného práva. Podľa žalovaných však bol nájomný vzťah založený skončenou nájomnou zmluvou ukončený dňa 31.01.2021, a to na základe výpovede danej žalovaným 1. v mesiaci jún 2021.

Žalobca tak nemal a ani teraz nemá žiadny právny titul na uzavretie novej nájomnej zmluvy. Je zjavné, že žalovaný v 1. rade nikdy nemal vôľu uzavrieť so žalobcom zmluvu nevypovedateľnú. Je podľa žalovaných nemysliteľné, aby bol ktokoľvek proti svojej vôli nútený uzavrieť fakticky vecnú zmluvu, ktorú

nemôže vypovedať. Zmluvné ustanovenie čl. III. bod 2. skončenej nájomnej zmluvy, ktoré umožňuje, aby sa skončená nájomná zmluva stala nevypovedateľnou a večnou, je absolútne neplatné podľa § 39 O. z.

16. Ďalšou odvolacou námietkou je tvrdenie o tom, že vydaním napadnutého uznesenia nie je splnený ani princíp opodstatnenosti a ani princíp proporcionality. Žalovaní tvrdia, že žalobca nemá žiadny od 01.01.2025 právny titul, ktorý by mu zakladal oprávnenie nehnuteľnosti užívať. Hypoteticky má žalobca iba zmluvné právo na uzavretie budúcej nájomnej zmluvy. Neodkladným opatrením súd prvej inštancie fakticky a svojvoľne konštituuje právny titul žalobcovi nehnuteľnosti užívať, hoci ten v čase vydania rozhodnutia nemal žiadny titul k užívaniu nehnuteľností.

Súd uprednostnil (neexistujúce) zmluvné právo žalobcu na uzavretie budúcej zmluvy pred nepochybným vlastníckym právom žalovaného. Navyše (domnelé) zmluvné právo žalobcu na uzavretie budúcej nájomnej zmluvy v žiadnom prípade nespôsobuje neplatnosť nájomnej zmluvy medzi žalovanými. Neexistuje žiadny právny dôvod, prečo by nájomná zmluva medzi dvoma stranami mala byť absolútne neplatná z dôvodu, že jedna zo strán porušila svoj zmluvný záväzok voči tretej osobe. 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.

17. Žalovaní tvrdia, že hodnota dreva a kameňa ročne vyťažených na nehnuteľnostiach mnohonásobne prevyšuje výšku nájomného ako aj výšku akýchkoľvek vynaložených investícií.

Neexistuje jediný dôvod prečo by ročné príjmy z predaja dreva a kameňa mali plynúť podnikateľovi, ktorý nemá na užívanie nehnuteľnosti žiadny právny titul, a nie vlastníkovi daných nehnuteľností. Nezvratiteľné negatívne následky tak vôbec nesvedčia v prospech žalobcu, ale naopak takýto stav nastáva u vlastníka nehnuteľností.

18. Žalovaní napokon uvádzajú, že napadnuté uznesenie nie je riadne ani náležite odôvodnené až do takej miery, že došlo k porušeniu práva žalovaných na spravodlivý proces. Súd zmätočne a protirečivo uvádza, že nariadeným NO má byť zachovaný faktický a právny vzťah k nehnuteľnostiam, pričom ale nariadeným NO žiadny právny vzťah nemôže byť zachovaný, nakoľko od 01.01.2025 žiadny neexistuje.

Žalobca nemohol osvedčiť existenciu právneho vzťahu, mohol maximálne osvedčiť existenciu nároku žalobcu domáhať sa ochrany svojho užívacieho práva. Súd sa napokon nevysporiadal s tým, ako žalobca osvedčil existenciu pochybností o vzniku práv a povinností z nájomnej zmluvy medzi žalovanými.

19. K odvolaniu žalovaných sa písomne vyjadril žalobca, ktorý navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdil.

20. K odvolacím dôvodom žalobca uvádza, že s poukazom na ust. § 123 a § 127 ods. 1 O. z. je zrejmé, že spor o určenie neexistencie práv z nájomnej zmluvy spolu s návrhom na nariadenie NO je sporom týkajúcim sa vecného práva k predmetnej nehnuteľnosti. Navyše príslušnosť OS Nitra vyplýva aj z ust. § 18 CSP, keďže vo veci nájomnej zmluvy je aj v súčasnosti vedených viacero súvisiacich konaní, a vo všetkých týchto konaniach bola založená miestna príslušnosť OS Nitra, čo nebolo spochybnené ani odvolacími súdmi.

21. K namietanej prekážke veci rozhodnutej žalobca uviedol, že okrem toho, že uznesenia 19C a 52C nenadobudli právoplatnosť, keďže žalobca vzal oba návrhy na nariadenie NO späť, došlo aj k zmene skutkových zistení. Žalobca totiž pri predchádzajúcich návrhoch na nariadenie NO (19C a 52C) nedisponoval nájomnou zmluvou uzatvorenou medzi žalovanými, dokonca v čase podania návrhov táto ešte ani nebola uzavretá. (§ 329 ods. 3 CSP)

22. Vo vzťahu k tvrdeniu žalovaných ohľadne ukončenia nájomnej zmluvy výpoveďou zo strany žalovaného v 1. rade žalobca poukázal na viaceré rozhodnutia OS Nitra ako aj odvolacieho súdu, v ktorých bola otázka hmotnoprávneho vzťahu medzi stranami sporu t. j. otázka namietanej absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy ako celku – právoplatne vyriešená. Súdy opakovane skonštatovali, že dojednanie účastníkov nájomnej zmluvy v čl. VII. bod 2. zmluvy (týkajúce sa možnosti výpovede) je absolútne neplatné podľa § 39 O. z.

23. V súvislosti s tvrdením žalovaných, že ust. čl. III. bod 2. zmluvy (prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy) je absolútne neplatným zmluvným dojednaním, žalobca poukazuje na výrok právoplatného rozhodnutia OS Nitra č. k. 28Cb/15/2013 – 2477 zo dňa 27.05.2021 o tom, že nájomný vzťah trvá, pričom sa súd musel vysporiadať aj s otázkou platnosti predmetnej nájomnej zmluvy.

24. Žalobca nesúhlasí ani s tvrdením žalovaných, že si riadne neuplatnil prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy tým, že nepredložil identický návrh na uzavretie novej zmluvy, nakoľko do nového návrhu nezahrnul ust. čl. VII. bod 2. zmluvy, ktoré súdy vyhodnotili ako absolútne neplatné.

25. Napokon žalobca vo vyjadrení uvádza, že napadnuté uznesenie považuje za riadne odôvodnené. Žalobca zhodne ako v návrhu na nariadenie NO uvádza, že v dôsledku konania žalovaných bolo potrebné poskytnúť ochranu žalobcovho práva obsiahnutého v čl. III. bod 2. nájomnej zmluvy, a to až do rozhodnutia súdu o nárokoch žalobcu uplatnených v žalobe.

26. Žalovaní a následne aj žalobca reagovali písomne na svoje vyjadrenia (duplika a replika), pričom v zásade sa v podstatných bodoch obsahovo neodlišovali od ich predchádzajúcich vyjadrení (34/2022 ZNSS) a uvádzané skutočnosti, s poukazom na nižšie uvedené, nemohli mať vplyv na rozhodnutie odvolacieho súdu.

27. Odvolací súd následne prejednal odvolanie žalovaných v súlade s ust. § 378 a nasl. CSP, pričom dospel k záveru, že odvolanie žalovaných je dôvodné, a uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie.

28. Ako už z ustálenej rozhodovacej činnosti NS SR a ÚS SR vyplýva, povinnosťou súdu je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať tak skutkovej ako i právnej stránky rozhodnutia. Povinnosťou súdu je, aby sa právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie podstatné a právne významné (IV. ÚS 14/07, III. ÚS 328/05).

29. V konaní o návrhu na nariadenie NO súd zásadne nevykonáva dokazovanie, vychádza len z tzv. osvedčených 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. Rozhodnutie o návrhu na nariadenie NO, tak na rozdiel od vyššie uvedeného, je spravidla stručnejšie ako rozhodnutie vo veci samej. Napriek tomu je potrebné trvať na tom, aby hoci kvantitatívne stručnejšie odôvodnenie malo príslušnú kvalitu – t. j. aby toto odôvodnenie bolo dostatočne individualizované, obsahovalo sumu relevantných osvedčených skutočností a tiež úvah, ktoré umožnia spätne preskúmať záver o tom, či v danom prípade boli splnené zákonné podmienky na nariadenie NO.

30. V prejednávanej veci odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie sa s argumentáciou žalobcu a ním osvedčených skutočností nevysporiadal komplexne, čím čiastočne rezignoval na požiadavku vysporiadať sa so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, čím zaťažil rozhodnutie vadou nepreskúmateľnosti.

31. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia konštatuje, že do vyriešenia sporu vo veci samej, v ktorom sa bude posudzovať dôvodnosť žaloby o určenie neexistencie práv a povinností z nájomnej zmluvy zo dňa 25.10.2024, 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 neprimeranými nákladmi.

32. Z odôvodnenia napadnutého uznesenia však nie je zrejmé žiadna úvaha súdu, z ktorej by vyplynula obava dispozície s nehnuteľnosťami spôsobom, ktorým by došlo k nezvratiteľným alebo ťažko zvrátiteľným následkom. Súd zároveň nevysvetlil aká je súvislosť medzi vzťahom, ktorý bolo potrebné neodkladným opatrením bezodkladne upraviť a konaním vo veci samej. Účelom NO je totiž dočasne upraviť vzťahy medzi účastníkmi, ktoré budú riešené a vyriešené v konaní vo veci samej. Súd prvej

inštancie tak 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, ktorá však musí byť objektívne preskúmateľná na základe odôvodnenia rozhodnutia.

33. Z odôvodnenia uznesenia nevyplýva ani to, 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. Súčasťou odôvodnenia by mala byť úvaha súdu o tom, prečo uprednostnil tvrdené právo žalobcu na uzavretie novej nájomnej zmluvy pred právom žalovaného v 2. rade, ktorý so žalovaným v 1. rade už nájomnú zmluvu uzavrel.

34. Súd je totiž pri rozhodovaní o NO povinný poskytnúť ochranu nielen tomu, kto sa vydania takéhoto opatrenia domáha, ale v rámci ústavných pravidiel tiež tomu, proti komu návrh smeruje. Nariadením NO bez zohľadnenia uvedených kritérií totiž môže dôjsť k neprimeranému 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. Proporcionality sa vníma ako formálny rámec, ktorý súži na posúdenie, či a prečo právny zásah zo strany súdu neprekračuje mieru potrebnú na ochranu základných práv a slobôd.

35. Vo vzťahu k tvrdenému osvedčeniu dôvodnosti návrhu na nariadenie NO súd skonštatoval, že žalobca dôvodne predpokladal, že nájomný vzťah bude trvať aj naďalej, a to na základe prednostného práva na uzavretie nájomnej zmluvy (čl. III. bod 2. nájomnej zmluvy), čo žalovaný v 1. rade nerešpektoval.

36. Osvedčenie nároku neznamena 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. Osamotený odkaz na budúce riešenie tejto otázky v konaní vo veci samej bez akejkoľvek ďalšej argumentácie nie je naplnením zákonom predpokladaného osvedčenia práva, a preto zákonom predpokladaným dôvodom nariadenia NO. Ak záveru rozhodnutia o nariadení NO chýba čo i len pokus o zdôvodnenie toho, že právo navrhovateľa je dané, ide o rozhodnutie, ktoré je arbitrárnym excesom a porušením základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR (Nález ÚS SR č. k. III. ÚS 458/2022 z 24.11.2022).

37. Nakoľko súd prvej inštancie o napadnutom uznesení na vyššie uvedené kritériá náležite nereagoval, bolo potrebné prisvedčiť odvolaniu žalovaných v časti, v ktorej napádajú nepreskúmateľnosť, arbitrárnosť a neopodstatnenosť uznesenia, ktorým bolo nariadené NO. Z uvedených dôvodov, preto odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie, v ktorom zohľadní vyššie uvedené kritériá a požiadavky kladené na nariadenie NO.

38. Odvolací súd vzhľadom na existenciu dôvodov na zrušenie napadnutého uznesenia na doplnenie dodáva, že podstatná časť argumentácie žalovaných vyplývajúca z odvolania, ako aj z vyjadrenia žalobcu smeruje k veci samej, a preto sa odvolací súd touto argumentačnou líniou nezaoberal, keďže presahuje rámec potrebný na posúdenie dôvodnosti, resp. nedôvodnosti súdom vydaného uznesenia.

39. Napokon odvolací súd dodáva, že sa nestotožňuje s tvrdením žalovaných, ktorým namietajú, že NO nariadil miestne nepríslušný súd, resp. že súdom vydané rozhodnutie predstavuje prekážku rozhodnutej veci.

Odvolací súd síce súhlasí s tvrdením, že výlučná miestna príslušnosť (§ 20 písm. a) CSP) sa nevzťahuje na všetky spory, ktorých predmetom sú práva a povinnosti súvisiace s nehnuteľnosťami, ale táto sa obmedzuje na spory o existencii práva k nehnuteľnosti, jeho trvanie a zánik. Je nesporné, že spor o tom, či nájomný vzťah k nehnuteľnosti trvá alebo nie, je sporom o vecné právo k predmetnej nehnuteľnosti.

K druhej námietke odvolací súd uvádza, že ak samotný návrh na nariadenie NO, vychádza zo zmenených skutkových okolností, ako to bolo v pôvodných návrhoch, nebráni jeho prejednaniu prekážka právoplatne rozhodnutej veci, ak ide o zmeny významné pre rozhodnutie.

Hoci súd prvej inštancie sa s touto skutočnosťou nezaoberal, už len samotná existencia nájomnej zmluvy medzi žalovanými uzavretá dňa 25.10.2024 viedla žalobcu k podaniu žaloby vo veci samej spolu s návrhom na nariadenie NO, čo je nesporne zmena skutkových okolností oproti tým, ktoré viedli žalobcu k podaniu návrhov na nariadenie NO v konaniach vedených pod sp. zn. 19C/99/2024 a sp. zn. 52C/89/2024, čo vyplýva aj z obsahu samotných rozhodnutí vydaných v týchto konaniach (uznesenia OS Nitra č. k. 19C/99/2024 – 35 zo dňa 28.10.2024 a č. k. 52C/89/2024 – 400 zo dňa 19.11.2024).

40. Odvolací súd už len obiter dictum uvádza, že pri svojom rozhodovaní nebral ohľad na skutočnosť, že po rozhodnutí súdu prvej inštancie o návrhu na nariadenie NO 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. V súlade s ust. § 329 ods. 2 CSP pri preskúmaní vecnej správnosti odvolaním napadnutého rozhodnutia o návrhu na nariadenie NO, je aj pre odvolací súd relevantný stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Odvolací súd nemôže svoje rozhodnutie založiť na skutočnostiach, ktoré nastali až po vydaní napadnutého uznesenia.

41. 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 plynie 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.