

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Cob/23/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4123242931
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Zelenák
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2024:4123242931.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Zelenáka a členiek senátu JUDr. Marty Šašinkovej a JUDr. Ley Gubovej v právnej veci žalobcu Jazdecký klub svätého Juraja - Ranč DD, o.z., Dlhá 120, 949 01 Nitra, IČO: 36 097 829, práv. zast. advokátkou Mgr. Romanou Mravíkovou, Coboriho 9, 949 01 Nitra, proti žalovanému Rímskokatolícka cirkev Biskupstvo Nitra, Nám. Jána Pavla II. č. 7, 950 50 Nitra, IČO: 35 593 008, práv. zast. Petruška & partners, Kupecká 18, Nitra, IČO: 47 254 882, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Nitra, č.k. 32Cb/88/2023-45 zo dňa 24.1.2024, jednohlasne takto

rozhodol:

I. Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Nitra, č.k. 32Cb/88/2023-45 zo dňa 24.1.2024 potvrdzuje.

II. Žalovanému priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol a žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal.

2. Súd prvej inštancie v odôvodnení uznesenia uviedol, že návrhom zo dňa 27.12.2023 doručeným súdu dňa 28.12.2023 podal žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Vo svojom návrhu žalobca uviedol, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade X., katastrálny odbor pre okres X., obec X., kat. úz. Y. E. na LV č. XXXX ako stavba - sociálno prevádzková budova postavená na pozemku parc. C KN č. XXXX/XX /t. č. bez súpisného čísla/ a stavba - stajňa - koniareň na pozemku parc. C KN č. XXXX/XX /t. č. bez súpisného čísla/. V konaní vedenom na Okresnom úrade X., katastrálny odbor pod č. Z XXXX/XXXX je vedené konanie o zápis súpisného čísla k uvedeným stavbám. Žalobca je výlučným vlastníkom oplotenia: - odčleňujúceho pozemok parc. C KN č. XXXX/XX od pozemku parc. C KN č. XXXX/XX v dĺžke cca 156 m, - odčleňujúceho parc. C KN č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX od parc. C KN č. XXXX/XX, XXXX/X o dĺžke cca 141 m, - odčleňujúceho pozemok parc. C KN č. XXXX/XX od pozemku parc. C KN č. XXXX/X v dĺžke cca 144 m, - odčleňujúceho pozemok parc. C KN č. XXXX/XX, XXXX/XX od pozemkov parc. C KN č. XXXX,XXXX/X, XXXX/X v celkovej dĺžke cca 139 m2. Ďalej je žalobca výlučným vlastníkom drobných stavieb nachádzajúcich sa na pozemkoch XXXX/XX/ drevodomy, senník, studňa, oplotenia pre výbeh koní /, inžinierskych sietí napájajúcich všetky stavby elektrickou energiou, verejného osvetlenia ako aj prístupových komunikácií slúžiacich pre zabezpečenie chodu prevádzky, parkovanie a zásobovanie. S vlastníctvom stavieb je spojená aktívna legitímácia žalobcu v tomto konaní. Žalovaný je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 k celku nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade X., katastrálny odbor na LV č. XXXX pre kat. úz. Y. E. ako parc. C KN č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX. Žalobca ako občianske združenie registrované na Ministerstve vnútra SR vykonáva činnosť pre rozvoj westernového, turistického, parkúrového, pedagogicko-psychologického

a záprahového jazdenia na báze prirodzeného jazdenia a vytvára priaznivý materiálny predpoklad pre plnohodnotné športové a rekreačné uplatnenie svojich členov, vr. protidrogovej prevencie. Súčasne zabezpečuje vzdelávacie aktivity a vyučovanie jazdenia. Nájomnou zmluvou zo dňa 18.12.2018 prenajal žalovaný žalobcovi pozemky uvedené v prílohe č. 1 k nájomnej zmluve /zhodné s pozemkami pri žalovanom/, za účelom výcviku a ustajnenia koní - podľa čl. II nájomnej zmluvy je prenájom za účelom prevádzky jazdeckého areálu so zameraním na výcvik a ustajnenie koní, ako aj na športové podujatia. Nájomná zmluva bola uzatvorená podľa čl. IV nájomnej zmluvy na dobu určitú od 1.1.2019 do 31.12.2023 s dohodnutým nájomným vo výške 800,- €/ročne. Podľa čl. IV bod 5 Nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca bude mať záujem o predĺženie doby nájmu aj po skončení platnosti tejto zmluvy o nájme, je povinný písomne požiadať o predĺženie tejto zmluvy najneskôr 3 mesiace pred vypršaním doby uvedenej v čl. IV bod 1. Žalobca svojim písomným prejavom zo dňa 30.6.2023 požiadal žalovaného o predĺženie nájomnej zmluvy v zmysle ustanovení platnej nájomnej zmluvy s tým, že žiadal predĺženie nájomného vzťahu o dobu 5-10 rokov z dôvodu potrebných investícií do celej lokality / výstavba fotovoltických panelov, rekonštrukcia elektrického vedenia, rekonštrukcia studne a pod./ s nájomným vo výške 1.000,00 €. Listom zo dňa 4.10.2023 oznámil žalovaný žalobcovi, že je možné uzatvoriť novú nájomnú zmluvu ale s tým, že došlo k navýšeniu sumy nájmu na 8.000,00 €/rok. Žalobca listom požiadal žalovaného o prehodnotenie sumy nájomného a to vzhľadom k tomu, že žalobca je občianskym združením a preto ho nie je možné porovnávať s inými podnikateľskými subjektmi, ktorých predmet činnosti je podnikanie. Listom zo dňa 23.10.2023 oznámil žalovaný žalobcovi, že nesúhlasí so znížením stanoveného nájomného a to z dôvodov uvedených v predmetnom liste. Okrem iného vyčítal žalovaný žalobcovi, že počas posledných 5 rokov neinvestoval do predmetu nájmu, tento neslúži pre širokú verejnosť. Na osobnom stretnutí u žalovaného žalobca prostredníctvom svojho zástupcu odsúhlasil sumu nájomného vo výške 8.000,- EUR ročne aj napriek tomu, že túto sumu považoval za úžeru a to aj vzhľadom k tomu, že k predmetu nájmu nie je zabezpečený prístup. Pozemok od prístupovej komunikácie k predmetu nájmu totiž patrí tretej osobe, pričom tento pozemok má v nájme žalobca. Žalobca upozornil žalovaného na to, že počas posledných rokov bolo obdobie covidu, počas ktorého mnoho subjektov zaniklo, ranč napriek tomu vydržal a plánuje investovať do lokality cca 50.000,- EUR. Listom zo dňa 30.11.2023 oznámil žalovaný žalobcovi, že svoje rozhodnutie prehodnotil a nájomnú zmluvu so žalobcom neuzatvorí a to z dôvodu, že by tým došlo k posilneniu stavu vlastníctva stavieb proti vlastníctvu pozemkov. Súčasne žalovaný vyzval žalobcu, aby si odstránil z predmetu nájmu svoj hnutel'ny majetok /oplotenie, betónové panely/ a aby žalobca oznámil, akým spôsobom chce užívať svoje stavby. Žalobca svojim písomným prejavom požiada žalovaného o predĺženie nájomnej zmluvy, pričom v tejto časti bol návrh žalobcu v plnom rozsahu akceptovaný. Výhrada žalovaného spočívala len v časti návrhu nájomnej zmluvy a to čo do výšky nájomného, ktoré žalovaný zvýšil 10-násobne na sumu 8.000,- EUR ročne. S týmto novým návrhom žalobca súhlasil a preto boli splnené všetky podmienky k tomu, že došlo k súhlasnému prejavu oferty a akceptácie. Žalobca má za to, že takýmto spôsobom došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, predmetom ktorej bol odplatný nájom pozemkov špecifikovaných v prílohe č. 1 pôvodnej nájomnej zmluvy, za dohodnutú odplatu 8.000,- EUR ročne na obdobie, ako bola pôvodne uzatvorená nájomná zmluva, t.j. 5 rokov. Ak panujúca nehnuteľnosť slúži na podnikanie, potom môže byť zaťažený pozemok užívaný na chôdzu a jazdu aj zamestnancami vlastníka tejto panujúcej nehnuteľnosti, ale len v súvislosti s tým druhom podnikania, ku ktorému mohol vecné bremeno využívať oprávnený (vlastník panujúcej nehnuteľnosti) (Ro NS ČR z 25.7.2006, sp. zn. 22Cdo 973/2005). Naliehavý právny záujem žalobcu na vydaní neodkladného opatrenia a následne aj na podaní žaloby vo veci samej spočíva v jeho vlastníckom práve k stavbám, ktoré boli definované v tomto návrhu a v ich užívaní v zmysle stanov občianskeho združenia. Práva žalobcu chránené samotnou Ústavou Slovenskej republiky /čl. 20 ods. 1 veta prvá - Každý má právo vlastniť majetok, čl. 20 ods. 3, veta prvá a druhá - Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom/ sú konaním žalovaného ohrozené a preto na čas do právoplatného skončenia veci je potrebné tieto upraviť a to aj vzhľadom k tomu, že žalobca má vo svojich nehnuteľnostiach ustajnené kone, starostlivosť o ktoré je potrebné zabezpečiť 24 hodín denne /kŕmenie, vychádzky, veterinár a pod./ Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam preto žalobca žiada, aby súd vo veci vydal neodkladné opatrenie: Žalovaný je povinný strpieť nerušené užívanie predmetu nájmu žalobcom v zmysle nájomnej zmluvy zo dňa 18.12.2018 v plnom rozsahu a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Žalobca je povinný podať v lehote 30 dní od doručenia tohto uznesenia žalobu vo veci smej. Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Poukázal pritom na ustanovenia § § 139b zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon v platnom znení, Podľa § 7, § 9, § 10, § 11, § 12 vyhláška č. 532/2002 Z.z. v platnom znení, § 43c ods. 1, § 44 ods. 2, § 135c

ods. 2, § 151 n ods. 1, § 151 o ods. 3 Občianskeho zákonníka, § 325 ods. 1, § 325 ods. 2 písm. d) Civilného sporového poriadku.

3. Súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého uznesenia uviedol, že z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že súd nemusí zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie rozhodnutia vo veci, a pri ich zisťovaní nemusí byť dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Je však nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Osvedčenie (na rozdiel od dokázania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvyš pravdepodobná. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie len v tom prípade, ak je osvedčená danosť práva. Pre osvedčenie danosti práva je potrebné, aby bol navrhovateľ vecne legitimovaný a aby navrhovateľom uplatnený nárok nebol zjavne neopodstatnený. Navrhovateľ musí okrem toho preukázať potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi, teda stav, ktorý neznesie odklad. Vydanie neodkladného opatrenia smerujúceho k tomu, aby účastník nenakladal s určitými vecami alebo právami a aby sa niečoho zdržal nemožno odôvodniť iba domnienkou, že bol porušený zákon. Osvedčené musia byť aspoň základné skutočnosti potrebné pre odôvodnenie opodstatnenosti návrhu, ktorému má byť predbežná ochrana poskytnutá a tiež skutočnosti, že potreba dočasnej úpravy vzťahov je naliehavá. Princíp proporcionality vyžaduje, aby strana - ktorej má byť neodkladným opatrením uložená povinnosť alebo obmedzenie - ním nebola obmedzená spôsobom neprimeraným povahe veci. V prípade, ak má neodkladné opatrenie dočasný charakter - platí, že uložená povinnosť, či uložené obmedzenie, nemôže mať za následok vznik nenávratného stavu. Neodkladné opatrenie je možné nariadiť len z dvoch dôvodov, jedným z dôvodov je potreba bezodkladne upraviť pomery strán sporu, druhým dôvodom je obava, že exekúcia bude ohrozená.

4. Súd prvej inštancie skonštatoval, že mal za osvedčené, že Nájomnou zmluvou zo dňa 18.12.2018 prenajal žalovaný žalobcovi pozemky uvedené v prílohe č. 1 k nájomnej zmluve, za účelom podľa čl. III nájomnej zmluvy, ktorým je prenájom za účelom prevádzky jazdeckého areálu so zameraním na výcvik a ustajnenie koní, ako aj na športové podujatia. Nájomná zmluva bola uzatvorená podľa čl. IV nájomnej zmluvy na dobu určitú od 1.1.2019 do 31.12.2023 s dohodnutou cenou nájmu vo výške 800,- eur ročne. Podľa čl. IV bod 5 Nájomnej zmluvy v prípade, že nájomca bude mať záujem o predĺženie doby nájmu aj po ukončení platnosti tejto zmluvy o nájme, je povinný písomne požiadať o predĺženie tejto zmluvy najneskôr 3 mesiace pred vypršaním doby uvedenej v čl. IV. ods. 1. V článku VIII. Záverečné ustanovenia bod 6 a bod 7 vyplýva, že zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne, formou očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, na základe súhlasných prejavov vôle zmluvných strán. Súd prvej inštancie nemal za osvedčené, že by žalobcom tvrdným spôsobom došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, predmetom ktorej by bol tak ako tvrdí žalobca odplatný nájom pozemkov špecifikovaných v prílohe č. 1 pôvodnej nájomnej zmluvy, za dohodnutú odplatu 8.000,- EUR ročne na obdobie, ako bola pôvodne uzatvorená nájomná zmluva, t. j. 5 rokov. Zákon pre nájomnú zmluvu vo všeobecnosti nevyžaduje osobitnú formu. Písomnú formu musí mať nájomná zmluva len v prípadoch, v ktorých to výslovne vyžaduje zákon (napr. pri nájme a podnájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb., ďalej pri zmluve o nájme pôdy, poľnohospodárskeho podniku a lesného pozemku podľa § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z.). Nedodržanie písomnej formy nájomnej zmluvy ustanovenej zákonom spôsobí absolútnu neplatnosť právneho úkonu (§ 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Žalobca neosvedčil, že došlo k zhodnému prejavu vôle (konsenzu) zmluvných strán o podstatných náležitostiach nájomnej zmluvy, t.j. o dočasnom prenechaní veci za odplatu nájomcovi. Zákon pre nájomnú zmluvu vo všeobecnosti nevyžaduje osobitnú formu. Písomnú formu musí mať nájomná zmluva len v prípadoch, v ktorých to výslovne vyžaduje zákon (napr. pri nájme a podnájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb., ďalej pri zmluve o nájme pôdy, poľnohospodárskeho podniku a lesného pozemku podľa § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z.). V prípade, ak by obe strany zmluvy mali záujem na zmene alebo doplnení nájomnej zmluvy zo dňa 18.12.2018 aj v kontexte čl. IV bod 5 v súlade s článkom VIII Záverečné ustanovenia zmluvy boli povinní zmeniť alebo doplniť nájomnú zmluvu len písomne, formou očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, na základe súhlasných prejavov vôle zmluvných strán. Žalobca neosvedčil súdu písomnú zmenu alebo doplnenie nájomnej zmluvy so žalovaným formou očíslovaných dodatkov, ktoré by zodpovedali súhlasným prejavom vôle zmluvných strán. Súd prvej inštancie dospel k názoru, že žalobca neosvedčil existenciu nebezpečenstva bezprostrednej ujmy a potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, hoci tieto skutočnosti žalobca deklaroval v podanom návrhu. K

tvrdeniu žalobcu ohľadom existencie naliehavého právneho záujmu žalobcu na vydaní neodkladného opatrenia a následne aj na podaní žaloby vo veci samej, ktoré spočíva v jeho vlastníckom práve k stavbám, ktoré boli definované v tomto návrhu a v ich užívaní v zmysle stanov občianskeho združenia a práva žalobcu chránené samotnou Ústavou Slovenskej republiky /čl. 20 ods. 1/, ktoré podľa názoru žalobcu sú konaním žalovaného ohrozené a preto na čas do právoplatného skončenia veci je potrebné tieto upraviť a to aj vzhľadom k tomu, že žalobca má vo svojich nehnuteľnostiach ustajnené kone, starostlivosť o ktoré je potrebné zabezpečiť 24 hodín denne /kŕmenie, vychádzky, veterinár a pod./, súd konštatoval, že navrhovateľ musí preukázať potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi, teda stav, ktorý neznesie odklad. Z konania žalovaného nemožno v tomto štádiu konania dôvodiť bez ďalšieho (bez ďalších skutkových tvrdení žalobcu a ich osvedčenia) naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov medzi stranami navrhovaným výrokom. Práve naopak súdu vyplýva, že žalovaný má záujem sa dohodnúť ohľadom žalobcových hnutel'nych ako aj nehnuteľných vecí, ktoré sa nachádzajú na nehnuteľnostiach žalovaného. Pre nariadenie neodkladného opatrenia tak žalobcom neboli osvedčené ani základné skutočnosti, potrebné pre záver o pravdivosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i nebolo žalobcom osvedčené, že je tu existencia nebezpečenstva bezprostrednej ujmy. Z vyššie uvedených dôvodov nie je možné vyhovieť návrhu v celom rozsahu, t.j. ani v nadväzujúcom výroku, ktorým žalobca žiadal uložiť žalobcovi povinnosť podať v lehote 30 dní od doručenia tohto uznesenia žalobu vo veci samej, keďže návrhu na nariadenia neodkladného opatrenia súd nevyhovel v celom rozsahu.

5. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podal odvolanie žalobca z dôvodu, že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho posúdenia veci, nesprávneho vyhodnotenia dôkazov v jednotlivých súvislostiach a v porušení procesných ustanovení zákona. Žalobca poukázal na porušenie ust. § 331 ods. 1, CSP z dôvodu, že súd doručil zamietajúce uznesenie aj strane žalovanej a to dokonca spôsobom, kedy strana žalovaná prevzala uznesenie o zamietnutí neodkladného opatrenia skôr, ako mal samotný žalobca uznesenie doručené do elektronickej schránky. V celom zamietajúcom uznesení sa súd prvého stupňa zaoberal otázkou právneho posúdenia veci samotnej bez riadneho vykonania dôkazov, ktoré samozrejme spadajú pod konanie vo veci samej. Napriek tomu súd odignoroval existenciu žaloby o vypratanie nehnuteľnosti podanej stranou žalovanou, ktoré konanie je vedené na Okresnom súde Nitra, pracovisko Topoľčany pod sp. zn. 56Cb/10/2024. Žalobca ďalej vo svojej žalobe (správne má byť „v návrhu“) poukazoval na skutočnosť, že v jeho areáli sú ustajnené kone jednak vo vlastníctve žalobcu ako aj tretích osôb. Z celkovej komunikácie medzi žalobcom a žalovaným však vyplýva, že sa jedná o fungujúci ranč, ktorý t. č. prevádzkuje žalobca a ktorého prevádzkovanie chce získať žalovaný aj keď do dnešného dňa nevyriešil otázku existencie stavieb vo vlastníctve žalobcu. T. č. je v stajni žalobcu ustajnených 11 koní v hodnote zopár desiatok tisíc eur, o ktoré je potrebné zabezpečiť starostlivosť v rozsahu 24 hodín denne. Starostlivosť o zvieratá spočíva v ich pravidelnom kŕmení /ranné, obedné a večerné/, čistenie boxov, vykráčanie koní resp. ich tréning pre potreby súťaží. V rámci starostlivosti o kone je zabezpečená ich veterinárna starostlivosť, kovácke práce, zubný veterinár a pod.. Evidencia záznamov o veterinárnych kontrolách sa riadne eviduje v pasoch koní a je nevyhnutná ako podklad pre súťaže. V prípade akýchkoľvek zdravotných problémov je potrebné zabezpečiť okamžitú veterinárnu starostlivosť, v opačnom prípade dôjde k úmrtiu koňa. Najčastejšími prípadmi je blokácia hrtanu potravou. Pre kone je fyzicky nemožné zvracať. Kone majú slabý zvracací reflex, inými slovami nervové dráhy, ktoré kontrolujú túto aktivitu u iných zvierat, sú u koní zle vyvinuté, ak vôbec existujú. Ďalší zdravotný problém, kedy koň môže zahynúť v priebehu do 48 hodín je kolika. Aby bolo možné správne liečiť koliku u koňa, musí byť identifikovaná základná lekárska príčina príznakov koliky. Lekárske ošetrenie môže byť vykonané na farme alebo môže byť odporúčané previezť koňa na veterinárnu kliniku na ďalšie vyšetrenie, na 24 hodinovú starostlivosť a sledovanie stavu koňa, či prípadné operáciu. V prípade vzniku takýchto skutočností je niekedy rozhodujúca otázka hodín k tomu, aby bol život zvieratá zachránený, pričom najbližšia veterinárna klinika pre prípadnú operáciu koní je v Trnave, následne Rakúsko alebo Česká republika. Žalobca má za to, že už samotná existencia fungujúceho ranča dostatočne postačovala k tomu, aby súd považoval návrh na vydanie neodkladného opatrenia za dôvodný pre úpravu práv a povinností sporových strán do skončenia veci samotnej. Neodkladné opatrenie je prostriedkom dočasnej ochrany práv, majetku pre vznikom škody ale aj ochrany života a zdravia ľudí ale aj zvierat. Neposkytnutie stravy alebo veterinárnej starostlivosti môže mať fatálne následky a spôsobiť nie len ujmu na zdraví a živote zvierat, ale aj na psychickom zdraví majiteľov týchto zvierat. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam preto žalobca žiadal, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zrušil a vydal neodkladné opatrenie v navrhovanom rozsahu.

6. K odvolaniu žalobcu sa podaním zo dňa 15.3.2024 vyjadril žalovaný, v ktorom uviedol, že rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje za zákonné a má zato, že súd prvej inštancie sa aj argumentačne dostatočným spôsobom vysporiadal s celým obsahom návrhu na vydanie neodkladného opatrenia a odvolacie námietky žalobcu sú neopodstatnené a najmä nie sú, podľa názoru žalovaného, z právneho hľadiska spôsobilé ovplyvniť zmenu rozhodnutia. Skutočnosť, že súd prvej inštancie nebol v zmysle ustanovenia § 331 ods. 1 CSP povinný doručovať uznesenie o zamietnutí návrhu na vydanie neodkladného opatrenia žalovanému je aj podľa názoru žalovaného pravdivá. Takéto „procesné pochybenie“ však nijakým spôsobom nepoškodilo práva žalobcu a toto „procesné pochybenie“ nie je ani pochybenie takej povahy, že by na základe uvedeného malo prísť k zmene rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Tak isto toto „procesné pochybenie“ súdu nijakým spôsobom nezhoršilo právne postavenie žalobcu.

7. K námietke žalobcu, že súd prvej inštancie sa zaoberal otázkou právneho posúdenia veci samotnej, žalovaný uviedol, že z povahy veci vyplýva, že zjavne nedôvodnému alebo neexistujúcemu nároku nemožno poskytnúť ochranu prostredníctvom neodkladného opatrenia. Jeho podstatou je totiž obmedzenie určitých práv a ukladanie subjektívnych povinností uznesením súdu, a to vo vzťahu k slobodným a autonómnym právnym subjektom. V rámci osobitných náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí preto navrhovateľ opísať skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Súd sa musí zaoberať aj konkrétnym hmotnoprávnym nárokom a to z dôvodu, že na neprávne nemôže byť založené právo. Ak súd prvej inštancie vyhodnotil samotný hmotnoprávny návrh žalobcu ako zjavne nedôvodný, resp. ako neexistujúci nárok, nemôže mu poskytnúť ochranu prostredníctvom neodkladného opatrenia.

8. K námietke žalobcu o tom, že súd údajne odignoroval existenciu žaloby o vypratanie nehnuteľností vedené na Okresnom súde Nitra, pracovisko Topoľčany, sp. zn.: 56Cb/10/2024, žalovaný uviedol, že Okresný súd Nitra zamietol návrh na vydanie neodkladného opatrenia žalobcu Uznesením zo dňa 24.1.2024. Žalovaný však podal žalobu o vypratanie až dňa 25.1.2024. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia teda nemohol brať do úvahy skutočnosť, že je podaná žaloba o vypratanie. Žalovaný listom zo dňa 30.11.2023 vyzval žalobcu k tomu, aby spoločne rokovali, akým spôsobom bude s predmetnými nehnuteľnosťami žalobcu naložené, aby mu žalovaný nebránil v ich využívaní. Žalobca na uvedené nijakým spôsobom nereagoval a so žalovaným o uvedenom nijak nekomunikuje. Žalovaný teda vyvíja iniciatívu na vyriešenie tejto otázky. Podanie žaloby o vypratanie nehnuteľností je jediný legitímny právny prostriedok žalovaného na vyriešenie situácie, keď žalobca bez právneho titulu využíva jeho nehnuteľnosti a navyše s ním nekomunikuje. Samotná skutočnosť, že bola podaná žaloba nemôže byť (sama o sebe) dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia a takáto právna argumentácia zo strany žalobcu, ktorou týmto dôvodí opodstatnenosť vydania neodkladného opatrenia je absolútne právne neudržateľná.

9. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca podával v čase, keď už mal vedomosť, že žalovaný s ním novú nájomnú zmluvu uzavrieť nemá záujem, a preto mal žalobca ukončiť svoju činnosť na nehnuteľnostiach - pozemkoch, ku ktorým nemá žiadne oprávnenie. Skutočnosť, že v areáli sú ustajnené kone je podľa nášho názoru absolútne právne irelevantná, pretože žalobca dopredu v dostatočnom časovom predstihu vedel a mal vedomosť o tom, že žalovaný s ním nepredĺži nájomnú zmluvu ani neuzavrie novú. Z uvedeného dôvodu bolo na zodpovednosti samotného žalobcu, aby rešpektoval vlastnícke právo žalovaného a skutočnosť, že uvedené nehnuteľnosti mu ďalej do nájmu dávať nechce. Uvedené však žalobca ignoroval a do dnešného dňa ignoruje. Preto je zjavné, že argumentácia skutočnosťou, že sú na uvedenom pozemku ustajnené kone, je zjavne účelová. Skutočnosť, že si samotný žalobca neprestáhoval akékoľvek veci z predmetu nájmu, po platnosti nájomnej zmluvy nemôže byť sama o sebe dôvodom na vydanie neodkladného opatrenia. Žalovaný uviedol, že starostlivosť žalobcu o kone a prípadná potreba včasnosti reakcie v prípade zdravotných problémov koní je v prvom rade len teoretická špekulácia žalobcu, ktorá nijak nesúvisí s prejedávaným stavom. Žalobca je ten, ktorý ustajňuje kone a robí tak za odplatu a preto je jeho zodpovednosťou, aby mal kone adekvátne ustajnené, a právne vzťahy stabilné a urovnané. Skutočnosť, že využíva pozemky bez akéhokoľvek právneho titulu v kontexte rizika, ktoré podstupuje je rizikom žalobcu a nie žalovaného a preto nemôže byť ani dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia. Podľa názoru žalovaného samotná existencia fungujúceho ranča dostatočne postačovala k tomu, aby súd považoval návrh na vydanie neodkladného opatrenia za dôvodný. Podľa názoru žalovaného nie je splnená základná podmienka na vydanie neodkladného opatrenia a to potreba bezodkladne upraviť pomery

medzi stranami. Zo skutkového stavu je zrejmé, že napriek tomu, že žalobca nemá platnú nájomnú zmluvu, žalovaný sa svojich práv domáha len legitímnymi právnymi cestami a to podaním žaloby o vypratanie nehnuteľností. Nijakým iným spôsobom, napriek tomu, že žalobcu upozornil, že nemá platnú nájomnú zmluvu ho neohrozuje, ani neobmedzuje, hoci je zjavné, že žalobca využíva jeho nehnuteľnosti bez akéhokoľvek právneho titulu. Sám žalobca nie je presvedčený o akomkoľvek vzniku nájomného alebo iného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným, keďže ku dňu 15.3.2024, nie len, že užíva pozemky žalovaného bez právneho titulu, ale do tohto dňa neuhradil žiadne nájomné - a to ani vo výške pôvodnej zmluvy a už vôbec nie vo výške podľa neho údajne novej uzavretej ústnej Nájomnej zmluvy. Je zvláštne, že žalobca sa na jednej strane domáha existencie údajnej novej Nájomnej zmluvy, avšak na plnenie z tejto údajnej zmluvy - platenie nájomného už akosi tretí mesiac zabúda. Vzhľadom na uvedené žalovaný navrhol aby odvolací súd zamietol odvolanie žalobcu a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

10. Krajský súd v Bratislave, ako súd odvolací preskúmal rozhodnutie súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie podľa § 380 ods. 1, C.s.p. bez nariadenia pojednávania a po oboznámení sa s obsahom spisu súdu prvej inštancie, s dôvodmi odvolania žalobcu, vyjadrením žalovaného dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

11. Podľa § 324 ods. 1, C.s.p. pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

Podľa § 326 C.s.p. v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

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

Podľa § 329 ods. 1, C.s.p. súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

12. Neodkladné opatrenie je inštitút súdneho konania, ktorý je na mieste použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu z dôvodu, že jeho navrhovateľovi reálne a bezprostredne hrozí ujma, alebo že by výkon v budúcnosti očakávaného súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Navrhovateľ musí po osvedčení svojho hmotného nároku, ktorého ochrany sa domáha, presvedčivo osvedčiť skutočnosť odôvodňujúcu bezodkladnú potrebu úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Navrhovateľ neodkladného opatrenia tak musí osvedčiť také konkrétne správanie, ktoré mu spôsobuje nenahraditeľnú ujmu. Nárok pritom nemusí byť nepochybne preukázaný, ale musí byť aspoň osvedčený. Miera osvedčenia sa riadi situáciou, najmä naliehavosťou riešenia. Osvedčovanie znamená zisťovanie najvýznamnejších skutočností potrebných pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia prostredníctvom označených dôkazov. Osvedčenie skutočností, ktoré by odôvodňovali nariadenie neodkladného opatrenia, sa posudzuje len podľa návrhu a k nemu priložených listín. Uvedený postup predpokladá platnú právnu úpravu (§ 329 ods. 1, C.s.p.) sledujúca tým dosiahnutie účelu inštitútu neodkladného opatrenia, ktorým je flexibilné a rýchle riešenie situácie vyžadujúcej si v prípade potreby okamžitý zásah súdu.

13. Vzhľadom na skutočnosť, že odvolací súd preberá súdom prvej inštancie osvedčený skutkový stav, pokiaľ ide o skutočnosť právne rozhodné pre posúdenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a keďže v celom rozsahu zdieľa aj jeho právny záver vo veci, pričom sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého uznesenia, s poukazom na ustanovenie § 387 ods. 2, C.s.p. konštatuje správnosť jeho dôvodov. Zároveň odvolací súd ani s prihliadnutím na odvolacie argumenty žalobcu nenachádza dôvod,

pre ktorý by sa mal od skutkových a právnych záverov súdu prvej inštancie odkloniť, nakoľko ani tvrdenia žalobcu uvádzané v odvolaní neodôvodňujú záver o potrebe nariadenia neodkladného opatrenia.

14. Ohľadom posúdenia potreby neodkladnej úpravy pomerov strán, obavy ohrozenia prípadnej exekúcie ako aj nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy na strane žalobcu je odvolací súd toho názoru, že žalobca hodnoverným spôsobom neosvedčil, že vzťahy medzi stranami sú v takom konflikte, že si vyžadujú bezprostrednú úpravu v rozsahu navrhovaného neodkladného opatrenia. Dôvodnosť navrhovaného neodkladného opatrenia je potrebné posudzovať v súlade s ust. § 324 a § 325 C.s.p.. Žalobca musí po osvedčení svojho hmotného nároku, ktorého ochrany sa domáha, presvedčivo osvedčiť skutočnosti odôvodňujúce bezodkladnú potrebu úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Nárok pritom nemusí byť nepochybne preukázaný, ale musí byť aspoň osvedčený. Miera osvedčenia sa riadi situáciou, najmä naliehavosťou riešenia. Osvedčovanie znamená zisťovanie najvýznamnejších skutočností potrebných pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia prostredníctvom označených dôkazov. Odvolací súd preto dospel k názoru, že žalobca neosvedčil potrebu bezodkladnej úpravy vzťahov medzi stranami. Z predloženej Nájomnej zmluvy je nesporne osvedčené že táto bola uzatvorená podľa čl. IV nájomnej zmluvy na dobu určitú od 1.1.2019 do 31.12.2023 s dohodnutou cenou nájmu vo výške 800,- EUR ročne. Podľa čl. IV bod 5 Nájomnej zmluvy v prípade, že nájomca bude mať záujem o predĺženie doby nájmu aj po ukončení platnosti tejto zmluvy o nájme, je povinný písomne požiadať o predĺženie tejto zmluvy najneskôr 3 mesiace pred vypršaním doby uvedenej v čl. IV. ods. 1. V článku VIII. Záverečné ustanovenia bod 6 a bod 7 vyplýva, že zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne, formou očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, na základe súhlasných prejavov vôle zmluvných strán. Odvolací súd v zhode s názorom súdu prvej inštancie nemal za osvedčené, že by žalobcom tvrdným spôsobom došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, predmetom ktorej by bol tak ako tvrdí žalobca odplatný nájom pozemkov špecifikovaných v prílohe č. 1 pôvodnej nájomnej zmluvy, za dohodnutú odplatu 8.000,- EUR ročne na obdobie, ako bola pôvodne uzatvorená nájomná zmluva, t. j. 5 rokov. Zákon pre nájomnú zmluvu vo všeobecnosti nevyžaduje osobitnú formu. Písomnú formu musí mať nájomná zmluva len v prípadoch, v ktorých to výslovne vyžaduje zákon (napr. pri nájme a podnájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb., ďalej pri zmluve o nájme pôdy, poľnohospodárskeho podniku a lesného pozemku podľa § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z.). Nedodržanie písomnej formy nájomnej zmluvy ustanovenej zákonom spôsobí absolútnu neplatnosť právneho úkonu (§ 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Žalobca neosvedčil, že došlo k zhodnému prejavu vôle (konsenzu) zmluvných strán o podstatných náležitostiach nájomnej zmluvy, t.j. o dočasnom prenechaní veci za odplatu nájomcovi. Zákon pre nájomnú zmluvu vo všeobecnosti nevyžaduje osobitnú formu. Písomnú formu musí mať nájomná zmluva len v prípadoch, v ktorých to výslovne vyžaduje zákon (napr. pri nájme a podnájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb., ďalej pri zmluve o nájme pôdy, poľnohospodárskeho podniku a lesného pozemku podľa § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z.). V prípade, ak by obe strany zmluvy mali záujem na zmene alebo doplnení nájomnej zmluvy zo dňa 18.12.2018 aj v kontexte čl. IV bod 5 v súlade s článkom VIII Záverečné ustanovenia zmluvy boli povinní zmeniť alebo doplniť nájomnú zmluvu len písomne, formou očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, na základe súhlasných prejavov vôle zmluvných strán. Žalobca neosvedčil súdu písomnú zmenu alebo doplnenie nájomnej zmluvy so žalovaným formou očíslovaných dodatkov, ktoré by zodpovedali súhlasným prejavom vôle zmluvných strán. Nie je preto možné prisvedčiť názoru žalobcu v tom, že medzi stranami došlo k uzavretiu zmluvy na základe súhlasného prejavu oferty a akceptácie. Na základe uvedeného mal odvolací súd za osvedčené, že k uzavretiu nájomnej zmluvy na predmetné pozemky na obdobie po 31.12.2023 medzi stranami nedošlo a zo správania žalovaného vyplývalo, že nemá záujem o pokračovanie v zmluvnom vzťahu so žalobcom.

15. Odvolací súd na základe osvedčeného stavu medzi stranami dospel k názoru, že rozsah navrhovaného neodkladného opatrenia je v rozpore s princípom proporcionality. Právom chránené záujmy žalobcu ako nájomcu predmetných pozemkov a jeho vlastníctva k stavbám - sociálno-prevádzková budova - stajňa - koniareň a drobných stavieb ako oplotenie, drevodomy, senník, studňa, oplotenia pre výbeh koní, inžinierskych sietí napájajúcich všetky stavby elektrickou energiou, verejného osvetlenia, prístupových komunikácií slúžiacich pre zabezpečenie chodu prevádzky, parkovanie a zásobovanie oproti právom chráneným záujmom žalovaného ako vlastníka pozemkov celého areálu ktorý je predmetom nájomnej zmluvy. Žalobca sa navrhovaným neodkladným opatrením domáhal uloženia povinnosti žalovaného strpieť nerušené užívanie predmetných pozemkov žalobcom a to do právoplatného skončenia konania vo veci. Navrhovaný rozsah oprávnení neodkladného opatrenia v zjavnom nepomere medzi právami žalobcu oproti právom chráneným záujmom žalovaného a to za

situácie keď nájomná zmluva uzavretá na dobu určitú stratila záväznosť a žalovaný zjavne nemá záujem v záväzkovom vzťahu so žalobcom zotrvať.

16. Čo sa týka námietky žalobcu, že súd prvej inštancie nebral pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia do úvahy podanie žaloby o vypratanie nehnuteľností na Okresnom súde Nitra, pracovisko Topoľčany pod sp. zn. 56Cb/10/2024 podanou žalobcom, odvolací súd udáva, že o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia žalobcu rozhodol súd prvej inštancie Uznesením zo dňa 24.1.2024 a žalovaný podal žalobu o vypratanie až dňa 25.1.2024. Súd prvej inštancie podanie uvedenej žaloby ani nemohol brať do úvahy, pretože o nej nemohol mať vedomosť.

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

18. V posudzovanej veci súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol a preto žalobcovi povinnosť podať žalobu vo veci samej neuložil. Žalobca ani v návrhu neuviedol aký druh žaloby vo veci samej mieni sám podať. Povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej ukladá súd žalobcovi. V posudzovanej veci podal žalobu žalovaný a táto skutočnosť nie je spôsobilá ohroziť právom chránené záujmy žalobcu, pretože žalovaný uvedenou žalobou realizuje svoje zákonné právo vlastníka nehnuteľnosti.

19. Podľa § 329 ods. 2, C.s.p. je pre neodkladné opatrenie rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

20. Podľa názoru odvolacieho súdu je pre posúdenie dôvodnosti navrhovaného nároku ako aj podaného odvolania v súlade s § 329 ods. 2, C.s.p. podstatný stav medzi stranami v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Odvolací súd v zhode s názorom súdu prvej inštancie dospel k názoru, že žalobca neosvedčil potrebu dočasnej úpravy pomerov strán pretože neosvedčil skutočnosti osvedčujúce také konanie žalovaného ktorým by v čase rozhodovania súdom prvej inštancie dochádzalo k ohrozeniu právom chránených záujmov žalobcu v rozsahu odôvodňujúcim nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia.

21. Čo sa týka porušení procesných ustanovení. § 331 ods. 1, CSP z dôvodu, že súd doručil zamietajúce uznesenie aj strane žalovanej a to dokonca spôsobom, kedy strana žalovaná prevzala uznesenie o zamietnutí neodkladného opatrenia skôr, ako mal samotný žalobca uznesenie doručené do elektronickej schránky, odvolací súd konštatuje, že sa jedná o porušenie procesných predpisov súdom prvej inštancie, ale podľa názoru odvolacieho súdu toto porušenie C.s.p. nemôže a nemalo vplyv na vecnú správnosť napadnutého uznesenia.

22. S poukazom na vyššie uvedené, odvolací súd rovnako ako súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca neosvedčil potrebu navrhovanej bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu. Na základe uvedených skutočností, preto odvolací súd napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdil (§ 387 C.s.p.).

23. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodne podľa § 396 ods. 1, C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1, C.s.p. a s poukazom na § 255 ods. 1, C.s.p. tak, že úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

24. Toto uznesenie bolo prijaté pomerom hlasov 3: 0 (§ 393 ods. 2 veta druhá C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1, C.s.p.). Dovolateľ musí byť

v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1, C.s.p.).V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).