

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 5Co/90/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3520202379  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 12. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2020:3520202379.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Zajacovej a sudcov JUDr. Márie Vrtochovej a JUDr. Denisa Vékonyho v právnej veci navrhovateľa : ULTRATECH, s. r.o., so sídlom Nové Mesto nad Váhom, Čachtická 2574/7A, IČO: 35 852 160, právne zastúpeného JUDr. Dušanom Repákom, advokátom, so sídlom v Bratislave, Krížna č.47, proti prenajímateľovi C. G., bytom G. č. XXX, právne zastúpený Mgr. Julianou Sumkovou, advokátkou so sídlom Nové Mesto nad Váhom, Vajseho 16/A, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie prenajímateľa proti uzneseniu Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom zo dňa 02. októbra 2020, č.k. 12C/55/2020-25, takto

### rozhodol:

Odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

Navrhovateľ je **p o v i n n ý** v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia podať žalobu vo veci samej z dôvodu usporiadania vzájomných sporných práv a povinností týkajúcich sa zabezpečenia prechodu peší a prejazdu motorovými vozidlami navrhovateľa a osôb odvodzujúcich svoje práva od navrhovateľa na pozemok parcely C - stavba výrobnomoontážna prevádzka, súp.č. XXXX na parcele č. XXXX/XX o výmere 282 m<sup>2</sup>, k.ú. L. C. nad E., obec L. C. nad E., okres L. C. nad E., LV č. XXXX, ktorá je vo vlastníctve navrhovateľa cez parcelu registra C č. XXXX/XX o výmere 2 811 m<sup>2</sup> - ostatná plocha, k.ú. L. C. nad E., obec L. C. nad E., okres L. C. nad E., zapísaná na LV č. XXXX vo vlastníctve prenajímateľa. Stranami sporu vo veci samej budú tie subjekty, ktorým bude svedčiť aktívna a pasívna legitimácia z hľadiska uplatniteľného hmotného práva.

Navrhovateľ **m á** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % proti prenajímateľovi.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým neodkladným opatrením súd prvej inštancie nariadil povinnosť prenajímateľa zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým zamedzí alebo sťaží prístup navrhovateľa na pozemok parcela č. XXXX/XX vo výmere 2 811 m<sup>2</sup> - ostatná plocha, zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. L. C. nad E., najmä výstavbou oplotenia, poškodzovaním budovy so súp.č. XXXX, postavenej na pozemku parcela č. XXXX/XX vo výmere 282 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. L. C. nad E. a poškodzovaním prístupových ciest a nakladacích plôch. Prenajímateľa zaviazal umožniť prístup navrhovateľovi na pozemok parcela č. XXXX/XX za účelom výkonu podnikateľskej činnosti navrhovateľa v súlade s nájomnou zmluvou uzavretou dňa 03.04.2012, najmä umožnením vstupu zamestnancov a vozidiel navrhovateľa na pozemok parcela č. XXXX/XX. Navrhovateľovi priznal voči prenajímateľovi náhradu účelne vynaložených trov konania v rozsahu 100%, ktoré je povinný prenajímateľ zaplatiť k rukám právneho zástupcu navrhovateľa do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti uznesenia o výške náhrady trov konania. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto uznesenia.

2. Súd prvej inštancie po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, 2, § 329 ods. 1 a § 330 ods. 2 CSP. Uviedol, že neodkladné opatrenie možno vydať pred začatím konania,

po začatí konania alebo ukončení konania. Vydanie takéhoto opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva a aby neboli vážnejšie pochybnosti o nutnosti neodkladnej úpravy. Neodkladné opatrenie môže byť v odôvodnených prípadoch konečným rozhodnutím. Jeho hlavnou funkciou je rýchla úprava právnych a faktických pomerov účastníkov. Základnou podmienkou je existencia zákonného dôvodu vedúceho k jeho nariadeniu. Ak súd dospeje k záveru, že návrh je dôvodný, t.j. že ohrozenie vzťahov alebo nárokov účastníkov je značné, že si to vyžaduje okamžité, hoci dočasné opatrenie súdu nariadi ich najvhodnejšiu úpravu. V prejednávanej veci navrhované neodkladné opatrenie má zabezpečiť dodržiavanie úpravy práv a povinností navrhovateľa a prenajímateľa ako vlastníkov susediacich pozemkov upravených na základe zmluvy o nájme, uzatvorenej dňa 03.04.2012 v spojení s dodatkom č. 16.05.2017. Súd po oboznámení sa s návrhom a predloženými listinami dospel k záveru, že navrhovateľ podal návrh v situácii, kedy nedošlo k vzájomnej dohode medzi účastníkmi. Subjekt domáhajúci sa nariadenia neodkladného opatrenia musí osvedčiť dôvody pre jeho nariadenie, teda potrebu úpravy pomerov účastníkov. Osvedčovanie znamená zisťovanie najvýznamnejších skutočností dôležitých pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Neodkladné opatrenie predstavuje procesný zabezpečovací prostriedok aj v situácii, keď je účelom poskytnutia reálnej, účinnej a efektívnej súdnej ochrany účastníkov bez nutnosti podania žalobného návrhu. Navrhovateľ osvedčil naliehavosť dočasnej úpravy pomerov účastníkov, pretože preukázal, že prenajímateľ zamedzuje a sťažuje prístup navrhovateľa na pozemok č. XXXX/XX, koná tak, že dochádza k poškodzovaniu budovy so súp.č. XXXX, poškodzuje prístupové cesty a nakladacie plochy a zamedzujú prístupu navrhovateľa na pozemok par.č. XXXX/XX za účelom výkonu podnikateľskej činnosti navrhovateľa v rozpore s nájomnou zmluvou zo dňa 03.04.2012. Súd prvej inštancie ďalej rozhodol o trovách konania podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 2 CSP a priznal 100% úspešnému navrhovateľovi náhradu trov konania voči prenajímateľovi s tým, že o samotnej výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

3. Proti tomuto rozhodnutiu podal včas odvolanie prenajímateľ, ktorý žiadal, aby krajský súd ako súd odvolací neodkladné opatrenie nariadené súdom prvej inštancie v celom rozsahu zrušil a priznal žalovanému náhradu trov konania. Poukázal na tú skutočnosť, že navrhovateľ odvodzuje svoj právny nárok voči nemu od Nájomnej zmluvy zo dňa 03.04.2012 a jej trvania. Zároveň však opomenul uviesť, že podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy je povinnosť nájomcu platiť nájomné, ktoré bolo v čl. 3 nájomnej zmluvy dohodnuté vo výške 115,- eur, splatné mesačne vopred. Súčasne bolo v druhom odseku dohodnuté, že pokiaľ nebude nájom uhradený v lehote, prenajímateľ od zmluvy odstupuje a nájom bude ukončený ku dňu, ktorý prenajímateľ uvedie nájomcovi písomne. Nájomca v lehote neuhradil ani prvé splatné nájomné a včas nezaplatil nájomné ani v nasledujúcich mesiacoch. Po vzájomnej dohode bol uzatvorený 16.03.2017 dodatok, z ktorého je zrejmé, že nájomné bolo znížené na sumu 75,- eur mesačne s tým, že navrhovateľ sa zaviazal doplatiť dlžné nájomné vo výške 905,- eur do 31.03.2017. V nasledujúcom období však pokračovalo opakované neplatenie nájomného. Nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom sporu bola opakovane ponúkaná na predaj aj navrhovateľovi, ktorý o odkúpenie neprejavil záujem. 18.07.2018 pozemok kúpil p. Martin Palcút - žalovaný, ktorý nebol pri kúpe nehnuteľnosti upovedomený o nájomnej zmluve. V tom čase predávajúci vyhlásil, že nehnuteľnosť, prevod ktorej je predmetom tejto kúpnej zmluvy nie je zaťažená záložným právom, vecnými bremenami, prípadne iným právom tretej osoby, ktoré by malo za následok obmedzenie disponovania s danou nehnuteľnosťou. Žalovaný teda nadobudol parcelu č. XXXX/XX s vedomím, že táto nie je zaťažená právom tretej osoby a má právo s ňou ľubovoľne disponovať. Žalovaný odkúpil nehnuteľnosť za tým účelom, že je vlastníkom aj ďalších nehnuteľností, ktoré sú dostupné, resp. má zabezpečený prechod k týmto nehnuteľnostiam iba cez parcelu XXXX/XX. O nájomnej zmluve sa žalovaný dozvedel až na jar v roku 2020, kedy prvýkrát obdržal aj kópiu predmetnej zmluvy s tým, že navrhovateľ žiadne nájomné vo výške 75,- eur mesačne neuhradil. Vzhľadom k tomu, že navrhovateľ nájomné neplatí a podľa predchádzajúcej vlastníčky JUDr. Evy Šteinerovej neplatil ani v minulosti, zaslal žalovaný navrhovateľovi dňa 08.09.2020 odstúpenie od nájomnej zmluvy v súlade s čl. III. druhý odsek zmluvy o nájme z dôvodu neplatenia nájomného. Nájomný vzťah tak bol ukončený ku dňu 09.09.2020. Z tohto potom vyplýva, že navrhovateľ nemá žiadne užívacie právo k parcele č. XXXX/XX. Preto poukázal na tú skutočnosť, že navrhovateľ nemá žiaden dôvod domáhať sa užívania celej parcely č. XXXX/XX, keďže neplatil riadne nájomné. Pôvodný vlastník JUDr. Eva Šteinerová ukončila s navrhovateľom nájomnú zmluvu a túto skutočnosť mu aj oznámila. Navrhovateľ neplatil nájomné od augusta 2018 doteraz žalovanému. Od roku 2018, kedy nehnuteľnosť odkúpil žalovaný, túto neužíval na svoju podnikateľskú činnosť iba vo veľmi obmedzenom rozsahu za účelom prechodu k svojej stavbe č. XXXX. Až do roku 2020 neupozornil žalovaného na uzatvorenú nájomnú zmluvu, nedomáhal sa plnenia svojich práv a povinností s tým, že žalovaný od nájomnej zmluvy zo dňa 08.09.2020 odstúpil, nemal o nej vedomosť a žalovaný túto nehnuteľnosť

potrebuje využívať pre svoje potreby. Poukázal tiež na tú skutočnosť, že navrhovateľ má prístup k svojej stavbe súp.č. XXXX aj cez suterén nachádzajúci sa na jeho nehnuteľnosti, a preto nemusí za účelom vstupu využívať schodisko, ktoré je vyvedené na parcelu č. XXXX/XX. Okrem tohto napadnuté neodkladné opatrenie bolo doručené žalovanému v čase už vystaveného oplotenia na parcele č. XXXX/XX, pričom toto oplotenie bolo vybudované na základe riadneho ohlásenia drobnej stavby už v čase podania návrhu na vydanie neodkladného opatrenia bolo prakticky uskutočnené a dokončené. Nájomná zmluva v súčasnosti prakticky neexistuje, pričom žalovaný popiera tvrdenia navrhovateľovi o poškodzovaní jeho stavieb. Ako vyplýva z vyjadrenia JUDr. Evy Šteinerovej k ukončeniu nájomného vzťahu došlo predajom nehnuteľnosti na základe oznámenia prenajímateľa nájomcovi. Vzhľadom k tomu, že nájomca si neplnil svoje povinnosti, neuhradil nájomné včas, je možné takéto oznámenie považovať za odstúpenie od nájomnej zmluvy v súlade s čl. III. druhý odsek. Z obsahu neodkladného opatrenia tiež vyplýva, že sa jedná o neodkladné opatrenie vydané na neurčitý čas bez povinnosti podať zo strany navrhovateľa žalobu na ochranu svojich práv. Nie sú splnené základné predpoklady pre vydanie takéhoto neodkladného opatrenia. Zo strany žalovaného, jeho doterajším postupom nedošlo k žiadnemu porušeniu jeho zákonných, či zmluvných záväzkov a povinností, a je to naopak navrhovateľ, ktorý si prvý prestal plniť svoje povinnosti. Súd by mal pred nariadením neodkladného opatrenia venovať zvýšenú pozornosť tomu, či nenakladaním s vecami alebo právami nedochádza k zásahu do vlastníckych práv odporcu nad nevyhnutnú mieru.

4. K podanému odvolaniu sa písomne vyjadril navrhovateľ, ktorý žiadal, aby krajský súd ako súd odvolací napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil. Uviedol, že rozporuje platnosť odstúpenia od nájomnej zmluvy, pretože toto bolo doručené navrhovateľovi po podaní neodkladného opatrenia s tým, že takéto odstúpenie je neplatné, nakoľko navrhovateľ sa nikdy nedostal do omeškania s platením nájomného. Navrhovateľ opakovane vyzýval povinného, aby uviedol údaje potrebné k realizácii platieb nájomného, čo povinný dosiaľ neurobil a preto poukázal na ust. § 520 Občianskeho zákonníka. Poukázal tiež na ust. § 673 OZ, z ktorého vyplýva, že povinný svojim konaním znemožnil navrhovateľovi riadne užívať pozemky, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy v celom rozsahu, čím mu nárok na úhradu nájomného ani nevznikol. Navrhovateľ nemôže byť v omeškani s platbami nájomného a povinný nemôže odstúpiť od nájomnej zmluvy z tohto dôvodu. Navrhovateľ zároveň dodáva, že bývalej vlastníčke pozemkov bolo vyplatené všetko nájomné, od nájomnej zmluvy nikdy neodstúpila z dôvodu jej porušenia. Nájom nie je možné ukončiť predajom pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu a v takýchto prípadoch nový vlastník vstupuje do záväzkového vzťahu vyplývajúceho z nájomnej zmluvy, tak ako to vyplýva z ust. § 680 ods. 2 OZ. Tvrdenie povinného o neužívaní predmetu nájmu na podnikateľskú činnosť je účelovým. Navrhovateľ stále podniká, nemá zrušené živnostenské oprávnenie a práve správanie sa povinného, ktoré svojim konaním najmä odstránením betónových plôch a budovaním oplotenia znemožnil navrhovateľovi podnikáť, nakoľko mu zamedzil prístup k nakladacím rampám. Nakladaciu rampu navrhovateľ využíva na nákladku vyvinutých a vyrobených zariadení, ktorých typické rozmery sú po rozobratí na jednotlivé moduly cca. 2 x 1,5 x 2,5 m. Znemožnenie vývozu zariadení ničením a spevnením betónových plôch a budovaním plotu znemožňuje jeho hlavnú podnikateľskú činnosť navrhovateľovi. Povinný mal vedomosť o existencii nájomnej zmluvy s tým, že rovnako je účelovým tvrdením o neuplatňovaní si práv, pretože navrhovateľ si začal uplatňovať svoje práva hneď ako povinný začal poškodzovať nehnuteľnosti navrhovateľa. Vzhľadom na skutočnosť, že povinný potrebuje predmetnú parcelu iba ako prechodovú a prejazdovú ako navrhovateľ užívacie právo povinného ako aj nariadené neodkladné opatrenie, neobmedzuje povinného pri užívaní parcely. Nie je pravdou, že je možný prístup v budove z iného pozemku, pretože k nakladacím rampám je prístup jedine z pozemku povinného. Bez tohto nie je možné robiť vykládku, ani nakladať tovar. Navrhovateľ chcel odkúpiť väčšiu časť pozemku, prípadne susediaci pozemok a zameniť ho s relevantnou časťou pozemku povinného, avšak s povinným nebolo možné sa dohodnúť. Povinný nepoprel, že buduje oplotenie, ktorým zamedzuje prístup navrhovateľa k pozemkom, ktoré má v nájme a poprel, avšak následne priznal, že poškodzoval budovu navrhovateľa, pretože podľa názoru navrhovateľa nie je možné nevedomky odtrhnúť bleskozvod od budovy, zasypal funkčný hydrant vybudovaný na zásobovanie vodou a potvrdil zničenie betónových plôch bez zjednania nápravy.

5. Povinný sa k podanému vyjadrenie ďalej písomne nevyjadril.

6. Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal v medziach daných v ust. § 379 a § 380 CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 a contrario a dospel k záveru, že je potrebné napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdiť.

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

8. Podľa § 325 ods. 2 písm. d/ CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

9. Podľa § 326 ods. 1 CSP 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.

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

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

12. Charakter neodkladného opatrenia si nevyžaduje, aby súd nevyhnutne zistil všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a preto pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie. Nariadenie neodkladného opatrenia však v každom prípade vyžaduje splnenie podmienky, že je daná potreba bezodkladne upraviť pomery, alebo dôvodnosť obavy, že exekúcia bude ohrozená. Tu je nevyhnutné, aby boli osvedčené aspoň tri základné skutočnosti odôvodňujúce potreby neodkladnej úpravy pomerov, alebo obavu z ohrozenia exekúcie, teda že musí byť osvedčená potreba nariadenia neodkladného opatrenia ako aj to, že jeho nariadením možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha. Pokiaľ ide o výklad pojmu osvedčovanie, tak tento pojem na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Dôkazné bremeno spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia a jeho návrh preto musí obsahovať všetky náležitosti umožňujúce jeho meritórne vybavenie. Je tak na strane navrhovateľa, aby preukázal potrebu úpravy pomerov strán sporu cez osvedčenie dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana až po preukázanie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Potreba prenesenia dôkazného bremena výlučne na navrhovateľa neodkladného opatrenia vyplýva zo skutočnosti, že súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania, čo súvisí jednak s tým, že oboznámenie ostatných účastníkov strán sporu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia ešte pred jeho nariadením by mohlo zmariť jeho účel a navyše takýto postup by oddialil možnosť jeho nariadenia.

13. Odvolací súd sa stotožňuje s dôvodmi napadnutého rozhodnutia. Súd prvej inštancie na súdenu vec aplikoval správne ustanovenia právnych predpisov a vec v konečnom dôsledku aj správne, právne posúdil. Pri rozhodovaní vychádzal z dostatočne zistených skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov, pričom jasne, dostatočne a zrozumiteľne vysvetlil, z akého dôvodu považoval naliehavosť nariadenia neodkladného opatrenia za osvedčenú.

14. Navrhovaným neodkladným opatrením navrhovateľ žiadal, aby sa prenajímateľ, teda povinný zdržal akéhokoľvek konania, ktorým zamedzí alebo sťaží prístup navrhovateľa na parcelu č. 5777/56 o výmere 2 811 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. L. C. nad E., najmä výstavbou oplotenia, poškodzovaním budovy súp.č. XXXX, postavenej na parcele č. XXXX/XX o výmere 282 m<sup>2</sup>, LV č. XXXX, k.ú. L. C. nad E. a poškodzovaním prístupových ciest a nakladacích plôch. Zároveň žiadal, aby bol prenajímateľ povinný umožniť prístup navrhovateľovi na parcelu č. XXXX/XX za účelom výkonu podnikateľskej činnosti navrhovateľa v súlade s nájomnou zmluvou uzavretou dňa 03.04.2012, najmä umožnením vstupu zamestnancov a vozidiel navrhovateľa na pozemok parcela č. XXXX/XX. Svoj návrh navrhovateľ doložil okrem príslušných listov vlastníctva aj nájomnou zmluvou vrátane jej dodatku a zároveň priložil fotodokumentáciu, ktorou preukázal svoje tvrdenia o tom, že prenajímateľ hrubo porušuje práva navrhovateľa ako nájomcu vyplývajúcej z nájomnej zmluvy a de facto mu znemožňuje užívať predmet nájmu nerušene a dohodnutým spôsobom. Navrhovateľ je teda vlastníkom budovy súp.č. XXXX, postavenej na parcele č. XXXX/XX a to výrobnomoontážnej prevádzky, ktorá leží na parcele č. XXXX/XX o výmere 282 m<sup>2</sup>. Prístup k tejto nehnuteľnosti na podnikateľské účely mal zabezpečené prostredníctvom nájomnej zmluvy, ktorú súdu predložil s tým, že ako vyplýva z predloženého listu vlastníctva č. XXXX, vlastníkom tejto nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom nájomnej zmluvy a to parcely č. XXXX/XX o výmere 2 811 m<sup>2</sup> - ostatná plocha, zapísanej na LV č. XXXX je práve odporca C. G., ktorý podľa vyjadrenia navrhovateľa vstúpil do práv prenajímateľa predchádzajúceho vlastníka. Preto bolo potrebné skúmať skutočnosti tvrdené navrhovateľom, návrh na nariadenie neodkladného

opatrenia, teda v akom rozsahu došlo, resp. môže dôjsť k narušeniu práva tej, ktorej strany. Je zrejmé, že nariadenie neodkladného opatrenia v prejednávanej veci je spojené so zásahom do práva a právom chránených záujmov prenajímateľa a preto je súd povinný pri jeho nariaďovaní zvážiť, či by nariadením neodkladného opatrenia nedošlo k zásahu do týchto práv nad nevyhnutnú mieru, či uloženie obmedzení sleduje legitímny cieľ. Po preskúmaní podaného návrhu, rozhodnutia súdu prvej inštancie, podania odvolania ako aj vyjadrenia k nemu, dospel zhodne so súdom prvej inštancie aj odvolací súd k tomu záveru, že zásah do práv a právom chránených záujmov povinného v tomto prípade prenajímateľa je primeraný. Ako navrhovateľ, tak aj povinný chcú spornú nehnuteľnosť využívať na prejazd motorovými vozidlami, prechod pešou chôdzou, teda na podnikateľské účely. Neodkladné opatrenie v prejednávanej veci má preventívny charakter, neprejudikuje sa ním rozhodnutie súdu vo veci samej a v rámci posudzovania splnenia predpokladov na nariadenie neodkladného opatrenia nie je úlohou súdu podrobne sa zaoberať dôvodmi a okolnosťami, ktoré sú podstatné pre rozhodnutie vo veci samej.

15. V danej veci sú splnené zákonné podmienky nevyhnutné pre nariadenie neodkladného opatrenia, pričom súd prvej inštancie v súlade s návrhom na strane navrhovateľa zaviazal povinného zdržať sa konania, ktorým zamedzí a sťaží prístup navrhovateľa na pozemok, ktorý má v prenájme, teda na parcelu č. XXXX/XX a to výstavbou oplotenia, poškodzovaním budovy a poškodzovaním prístupových ciest a nakladacích plôch. Zároveň je prenajímateľ povinný umožniť prístup navrhovateľovi na pozemok č. XXXX/XX za účelom výkonu podnikateľskej činnosti navrhovateľa a to najmä umožnením vstupu zamestnancov a vozidiel na parcelu č. 5777/56.

16. V tomto smere potom neobstojí obrana na strane povinného, ktorý namietal, že na predmetnom pozemku, ktorý má vo vlastníctve nie je nájomná zmluva. To, či nájomná zmluva existuje, alebo bola platne vypovedaná, prípadne bolo od nej odstúpené predchádzajúcou vlastníčkou spornej nehnuteľnosti, prípadne povinným, bude potom následne predmetom skúmania vo veci samej, nakoľko ako vyplýva z následného vyjadrenia oprávneného, akt odstúpenia od predmetnej zmluvy, prípadne jej neexistenciu spochybňuje. Pokiaľ povinný využíva predmetnú nehnuteľnosť a potrebuje ju využívať na svoje potreby ako prejazdovú cestu, táto skutočnosť nebráni tomu, aby súčasne túto istú nehnuteľnosť za tým istým účelom užíval aj navrhovateľ ako nájomca.

17. Ako už bolo uvedené nariadenie neodkladného opatrenia v prejednávanej veci je spojené so zásahom do práv a právom chránených záujmov povinného, pričom tento zásah súd vyhodnotil ako primeraný, avšak za predpokladu, že navrhovateľ bude aktívne vykonávať konkrétne kroky smerujúce k ochrane svojich práv a právom chránených záujmov, do ktorých je podľa jeho tvrdení zasahované zo strany povinného. Požiadavka primeranosti by nebola naplnená, ak by mala existovať uložená povinnosť povinného na časovo neobmedzené obdobie, nakoľko rovnako ako navrhovateľ aj povinný má právo na ochranu svojho vlastníckeho práva. Odvolací súd preto v prejednávanej veci dospel k záveru, že neodkladným opatrením nemožno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. Preto v súlade s ust. § 336 ods. 1 CSP uložil navrhovateľovi povinnosť podať v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia žalobu vo veci samej za účelom usporiadania vzájomných sporných práv a povinností týkajúcich sa zabezpečenia práva prechodu pešia a prejazdom motorovými vozidlami na pozemok, ktorý vlastnícky patrí navrhovateľovi s tým, že stranami sporu vo veci samej budú tie subjekty, ktorým bude svedčiť aktívna a pasívna legitímácia z hľadiska uplatniteľného práva.

18. Predmetom sporu vo veci samej potom môže byť aj posúdenie, či predmetná nájomná zmluva je platným právnym úkonom vrátane následných krokov, ktoré voči navrhovateľovi ako nájomcovi vyvodil, či už predchádzajúci vlastník spornej nehnuteľnosti alebo súčasný prenajímateľ.

19. Suma sumárum má odvolací súd rovnako ako súd prvej inštancie za to, že navrhovateľ osvedčil potrebu usporiadania pomerov medzi stranami sporu, avšak s tým, že nie je možné považovať toto neodkladné opatrenie za konečnú a trvalú úpravu pomerov medzi stranami sporu. Preto zároveň v tomto neodkladnom opatrení rozhodol odvolací súd tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia, potvrdil vecne správne rozhodnutie súdu prvej inštancie a zároveň uložil navrhovateľovi povinnosť podať žalobu na súd do 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia.

20. O nároku na náhradu trov konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s§ 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní úspešnému navrhovateľovi odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči povinnému prenajímateľovi v rozsahu 100 %.

21. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 CSP).

Dovolaťel musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovoľaťel domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).