

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 106C/78/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2124206285
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 09. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľudmila Hricková
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2024:2124206285.1

Uznesenie

Okresný súd Trnava v právnom spore žalobcu: M. C., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom Q. L. XXX/XX, K., zastúpeného právny zástupcom: CHATL - advokátska kancelária, s. r. o., so sídlom . Pod Párovcami 93, Piešťany, IČO: 55941028, proti žalovanému: Poľnohospodárske družstvo Krakovany - Stráže, so sídlom Školská 401/8, Krakovany, IČO: 00654451, o vypratanie nehnuteľností, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a .

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 9.8.2024, doručenu Okresnému súdu Trnava dňa 9.8.2024, sa domáhal žalobca, aby súd rozsudkom uložil žalovanému povinnosť vypratať nehnuteľnosti zapísané:

- na liste vlastníctva (ďalej aj ako len „LV“) č. XXXX pre katastrálne územie (ďalej aj ako len „kat. úz.“) K. ako pozemok registra E KN s parcelným číslom (ďalej aj ako len „pozemok reg. E KN s parc. č.“) XXX/X, záhrada o výmere 1271 m²,
- na LV č. XXXX pre kat. úz. K. ako pozemky registra E KN s parc. č. XXX, orná pôda o výmere 23889 m², a s parc. č. XXX, orná pôda o výmere 20918 m²,
- na LV č. XXXX pre kat. úz. K. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXX, orná pôda o výmere 7754 m²,
- na LV č. XXXX pre kat. úz. K. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere 15825 m²,
- na LV č. XXXX pre kat. úz. K. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXXX/X, orná pôda o výmere 5420 m²,
- na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXX/X, záhrada o výmere 74 m²,
- na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXX/X, orná pôda a o výmere 13786 m²,
- na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXX, orná pôda o výmere 14293 m².

Zároveň žiadal priznať nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Súčasťou žaloby bol aj návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa vstupu na predmetné pozemky a ich užívania v rozsahu veľkosti spoluvlastníckych podielov žalobcu k týmto pozemkom, zapísaným:

- na LV č. XXXX pre kat. úz. K. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXX/X, záhrada o výmere 1271 m², v podiele 5/12,
- na LV č. XXXX pre kat. úz. K. ako pozemky registra E KN s parc. č. XXX, orná pôda o výmere 23889 m², a s parc. č. XXX, orná pôda o výmere 20918 m², v podiele 1/3,
- na LV č. XXXX pre kat. úz. K. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXX, orná pôda o výmere 7754 m², v podiele 1/2,
- na LV č. XXXX pre kat. úz. K. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere 15825 m², v podiele 1/1,

- na LV č. XXXX pre kat. úz. K. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXXX/X, orná pôda o výmere 5420 m², v podiele 1/3,
 - na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXX/X, záhrada o výmere 74 m², v podiele 5/12,
 - na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXX/X, orná pôda a o výmere 13786 m², v podiele 1/2,
 - na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako pozemok registra E KN s parc. č. XXX, orná pôda o výmere 14293 m², v podiele 1,
- a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej (o žalobe o vypratanie). Súčasne žiadal priznať nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

3. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doplnil žalobca podaním zo dňa 21.8.2024, doručeným súdu dňa 21.8.2024, ktorým sa vyjadril k rozhodnutiu súdu vydanému v inej veci, a to k uzneseniu č. k. 22C/58/2024-55 zo dňa 3.7.2024, ktorým súd zamietol návrh (na nariadenie neodkladného opatrenia - pozn. súdu), ku ktorému uzneseniu sa vyjadril žalobca, že to nezakladá prekážku res iudicata (prekážku veci právoplatne rozhodnutej - pozn. súdu). Žalobca vyjadril svoj nesúhlas s názorom súdu, uvedeným v uznesení o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, keďže, podľa názoru súdu, nebolo možné nariadiť neodkladné opatrenie (len) preto, že súd nevie, akým spôsobom bude rozhodnuté v správnom konaní Okresným úradom Piešťany, alebo či už v čase rozhodnutia súdu o návrhu na nariadenie odkladného opatrenia nedošlo dokonca k rozhodnutiu (meritórnemu) v správnom konaní. Rovnako vyjadril žalobca svoj nesúhlas s názorom súdu uvedenom v ods. 19 odôvodnenia citovaného uznesenia, v ktorom súd uviedol, že je možné, že neexistuje potreba naliehavej potreby úpravy pomerov. Žalobca mal za to, že súd ako keby prezumoval, že každý, kto navrhuje nariadenie neodkladného opatrenia, musí počas celej lehoty od podania návrhu do rozhodnutia súdu osvedčovať, či stále trvá potreba. V tejto súvislosti uviedol žalobca, že nariadené neodkladné opatrenie trvá do zmeny pomerov, zároveň, ak nebude zasahovať žalovaný do práv žalobcu, žalovaný sa bude úspešne brániť, napríklad podaním odvolania či návrhu na zrušenie neodkladného opatrenia, a napokon je tu ustanovenie § 340 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Žalobca uviedol, že v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (vedenom tunajším súdom pod sp. zn. 22C/58/2024 - pozn. súdu) sa iba vyjadril, že ak nebude do jeho vlastníctva zasahované, a žalovaný si splní svoje povinnosti, tak nebude dôvodné, aby nariadené neodkladné opatrenie trvalo. Aktuálny stav sa nezmenil, žalovaný ignoruje povinnosti, a naopak Okresný úrad Piešťany riadne nekoná. V doplnení návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v tomto konaní (vedenom pod sp. zn. 106C/78/2024 - pozn. súdu) uviedol žalobca, že naliehavosť a potreba ochrany žalobcu trvá, pričom Okresný úrad Piešťany v konaní riadne nepokračuje, ten konanie prerušil, dokonca vyzval žalobcu, aby podal žalobu o určenie platnosti skončenia nájomného vzťahu so žalovaným. Odhliadnuc od toho, že takáto určovacia žaloba podľa Civilného sporového poriadku nie je ani prípustná, rozhodol sa žalobca podať žalobu o vypratanie, v ktorom konaní bude súd ako predbežnú otázku posudzovať „zánik“ nájomného vzťahu. Žalobca ďalej uviedol, že ochranu vlastníckeho práva mu môže poskytnúť len súd, pričom vo veci samej sa domáha vypratania (vydania) veci, a o takýchto sporoch rozhodujú súdy, keďže správny orgán v danom prípade iba rozhoduje o vzniku podnájomnej zmluvy, avšak ten svoje konanie prerušil. Okresný úrad Piešťany de facto čaká na rozhodnutie (súdu - pozn. súdu) o žalobe na vypratanie, teda celkom zjavne nebude meritórne rozhodovať. Proti rozhodnutiu o prerušení konania v správnom konaní nie je prípustné odvolanie, preto podal žalobca návrh na preskúmanie rozhodnutia mimo odvolacieho konania, a teda žalobca je aktívny. Keďže v správnom konaní nebolo vydané žiadne meritórne rozhodnutie, ktoré nadobudlo právoplatnosť, nie je tak daný ani „podklad“ pre prípadný prieskum zo strany prokuratúry, pritom je všeobecne známe, že prokuratúra zastáva postoj a postup, že nie je oprávnená zasahovať do rozhodovania správnych orgánov pred právoplatným skončením konania. Žalovanému právo hospodárenia nepatrí, hoci ho fakticky vykonáva, a z uvedeného dôvodu podal žalobca v rámci žaloby o vypratanie aj iný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, teda nie návrh podľa § 325 ods. 2 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej ako len „CSP“ alebo „Civilný sporový poriadok“), ale podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, vedený pod sp. zn. 22C/58/2024, smeroval k uloženiu inej povinnosti žalovanému, na rozdiel od návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý je súčasťou žaloby o vypratanie nehnuteľnosti vedenej pod sp. zn. 106C/78/2024, ktorým návrhom sleduje žalobca uloženie povinnosti žalovanému nevstupovať a neužívať pozemky.

4. Žalobu aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odvodzoval žalobca 1.) od svojho vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam v príslušných spoluvlastníckych podieloch, nakoľko nevlastní všetky v celosti, 2.) od zániku nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným uplynutím doby, na ktorú bol nájom uzatvorený nájomnou zmluvou č. 895 zo dňa 23.12.2013, ktorý nájomný vzťah zanikol dňom 31.12.2023, s prihliadnutím na neplané dojednanie v čl. III. ods. 2 nájomnej zmluvy o automatickej obnove nájmu, 3.) od neuzatvorenia podnájomnej zmluvy v zákonnej lehote podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako len „zákon č. 504/2003 Z. z.“), a 4.) od absencie rozhodnutia Okresného úradu Piešťany, odbor pozemkový a lesný o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8 zákona č. 504/2003 Z. z., ktorý úrad prerušil konanie o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu, a odkázal žalobcu na podanie žaloby na súd o určenie platnosti skončenia nájmu.

5. V žalobe, súčasťou ktorej bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, o ktorom rozhodol súd týmto uznesením, uviedol žalobca, že uzatvoril so žalovaným dňa 23.12.2013 nájomnú zmluvu č. 895 na základe a podľa zákona č. 504/2003 Z. z., ktorý je lex specialis vo vzťahu k zákonu č. 40/1964 Zb. Občianskemu zákonníku, v znení neskorších predpisov (ďalej ako len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“), ktorou zmluvou prenajal žalobca žalovanému svoje pozemky špecifikované v odsekoch 1. a 2. tohto odôvodnenia, vo veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov, nachádzajúce sa v kat. úz. K. a v kat. úz. B., všetky v okrese W., ktoré pozemky tvoria pôdny fond. Keďže nájom trval do 31.12.2023, vyzval žalobca žalovaného výzvou zo dňa 25.10.2023 na vrátenie a prevzatie pozemkov, na čo zareagoval žalovaný stanoviskom zo dňa 10.11.2023. Následne žalobca opakovaně vyzval žalovaného dňa 11.12.2023 opakovanou výzvou na vrátenie a prevzatie pozemkov. Dňa 14.12.2023 vyzval žalobca žalovaného na uzatvorenie podnájomnej zmluvy, ktorú výzvu si prevzal žalovaný osobne v ten istý deň, ktorú výzvu dal žalobca na vedomie aj Okresnému úradu Piešťany ten istý deň. Táto výzva žalovanému a jej zaslanie okresnému úradu boli aplikáciou ust. § 12a zákona č. 504/2003 Z. z., podľa ktorého, ak nájomca užíva pozemok, kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť alebo je pozemok užívaný bez nájomnej zmluvy a pozemok je neprístupný alebo ho nemožno racionálne užívať, je nájomca povinný s vlastníkom (ďalej len „doterajší prenajímateľ“) uzatvoriť na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu k pozemkom v doterajšom obhospodarovaní nájomcu, a to v primeranej výmere a bonite. Kópiu žiadosti doterajší prenajímateľ súčasne doručí na vedomie orgánu štátnej správy na úseku pozemkových úprav podľa osobitného predpisu. Dňa 15.12.2023 začala plynúť 60-dňová lehota na uzatvorenie podnájomnej zmluvy, ktorá márne uplynula dňom 13.2.2024, do uplynutia ktorej lehoty neuzatvorili strany sporu podnájomnú zmluvu v súlade so zákonom č. 504/2003 Z. z. Predmetné pozemky nie sú prístupné, resp. ich nemožno racionálne užívať, a keďže nebola uzatvorená podnájomná zmluva v zákonnej 60-dňovej lehote, podal žalobca dňa 16.2.2024 Okresnému úradu Piešťany, odbor pozemkový a lesný, žiadosť o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8 zákona č. 504/2003 Z. z., ktorú zaslal žalobca aj žalovanému, ktorému bola doručená dňa 23.2.2024. Vykonaním niektorých úkonov splnomocnil žalobca spoločnosť AGROBOLJEŠIK, s.r.o. Ešte predtým však žalobca informoval žalovaného, napr. výzvou zo dňa 14.9.2023, že nemá záujem na predĺžení a pokračovaní v nájme.

6. Žalobca ďalej uviedol, že v správnom konaní o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu, začatého na základe žiadosti žalobcu zo dňa 16.2.2024, nebolo do dnešného dňa rozhodnuté, pričom okresný úrad prerušil správne konanie, a vyzval žalobcu na podanie žaloby o určenie platnosti skončenia nájmu k predmetným pozemkom. Nakoľko predmetné pozemky nie sú prípustné, resp. ich nemožno racionálne užívať, požadoval žalobca poskytnutie „náhradných pozemkov“, a teda žiadal podnájom tak, ako to predpokladá ust. § 12a zákona č. 504/2003 Z. z.. V uvedenom správnom konaní sa uskutočnilo dňa 18.4.2024 ústne pojednávanie, ktorého sa zúčastnili strany sporu aj spoločnosť AGROBOLJEŠIK, s.r.o. Podľa zápisnice z pojednávania na okresnom úrade, pozemky - predmet nájmu v prospech nového nájomcu - spoločnosti AGROBOLJEŠIK, s.r.o. (v konaní vystupujúci ako budúci obhospodarovateľ), nie sú racionálne užívateľné, resp. nie sú prístupné. Okresný úrad v zápisnici najmä potvrdil a skonštatoval, že sú splnené podmienky na vznik podnájomného pozemku, a že návrh žalobcu na umiestnenie podnájomného pozemku spĺňa podmienky primeranosti. Žalovaný je v uvedenom správnom konaní pasívny, pozemky naďalej užíva, pričom nemožno ani predvídať, či a kedy skončí správne konanie vedené Okresným úradom Piešťany. Žalobca zdôraznil, že bez vydania rozhodnutia okresným úradom v správnom konaní podľa § 12a ods. 8 zákona č. 504/2003 Z. z., nevznikne podnájomný vzťah (k náhradným pozemkom), čím ani nevznikne žalobcovi právo užívať náhradné pozemky. Bez dobrovoľného uzatvorenia zmluvy o podnájme, ako aj bez rozhodnutia o podnájme nie je dané ani právo

žalovaného ako doterajšieho nájomcu na užívanie pôvodného predmetu nájmu. Nakoľko žalovaný si nesplnil povinnosť podľa § 12a ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. uzatvoriť so žalobcom ako s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu v lehote do 13.2.2024, tak bez rozhodnutia o vzniku podnájmu nemá žalovaný ani právo užívať (hospodáriť) s predmetnými pozemkami žalobcu, ktoré boli predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy zo dňa 23.12.2013.

7. Ďalej žalobca uviedol, že žalovaný zasahuje do jeho vlastníckeho práva tým, že užíva jeho pozemky bez právneho titulu, 1.) keďže ich užíva aj po zániku nájomného vzťahu z nájomnej zmluvy zo dňa 23.12.2023, ktorý nájom zanikol uplynutím doby nájmu, dňom 31.12.2023, keďže nájom bol dohodnutý na dobu určitú, 2.) keďže neuzatvoril so žalobcom podnájomnú zmluvu, a 3.) okresný úrad nerozhodol o vzniku podnájomného vzťahu. Žalobca má právo domáhať sa vydania celej veci podľa § 126 OZ, hoci je len spoluvlastníkom väčšiny predmetných pozemkov, a v tejto súvislosti odkázal na rozsudok NSSR sp. zn. 2Cdo 80/02, podľa ktorého, každý zo spoluvlastníkov je oprávnený podať žalobu podľa § 126 OZ, a domáhať sa voči tretej osobe vypratania celej nehnuteľnosti. Žalovaný tvrdil v konaní pred Okresným úradom Piešťany, že v danom prípade malo dôjsť k obnoveniu nájmu podľa článku III. bod 2 nájomnej zmluvy zo dňa 23.12.2013, a to na nové 10-ročné obdobie, ktoré tvrdenie žalovaného je zaprotokolované v zápisnici zo dňa 18.4.2024 z uvedeného správneho konania, avšak žalovaný nepredložil k tomuto svojmu tvrdeniu žiadne dokumenty, ani iné listiny na preukázanie tohto tvrdenia. Žalovaný práveže začiatkom jari 2023 zaslal žalobcovi návrh ďalšej zmluvy o nájme, podpísaný žalovaným dňa 9.3.2023, ku ktorému návrhu nepripojil žalovaný žiadny list, poučenie, neposkytol žiadne informácie žalobcovi. Žalobca tento návrh neprijal, listinu nepodpísal, a komunikoval odmietnutie. K predmetnému dojednaniu článku III. bod 2 Nájomnej zmluvy č. 895 zo dňa 23.12.2013 uviedol žalobca, že ide o neplatné zmluvné dojednanie, pretože:

1.) predmetné zmluvné dojednanie je neurčité a nezrozumiteľné, a je preto neplatné podľa § 37 ods. 1 OZ, keďže z formulácie textu: „zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8 zákona“, nevyplýva, na ktorý konkrétny zákon odkazuje tento text zmluvy. Aj keby malo ísť o zákon č. 504/2003 Z. z., jeho ust. § 8 malo v čase uzatvorenia predmetnej nájomnej zmluvy (rok 2013) dva odseky, z ktorých odsek 1 upravoval, a aj upravuje, minimálnu aj maximálnu dobu nájmu s tým, že minimálna doba nájmu pozemku bola 5 rokov, a maximálna doba nájmu 25 rokov (v súčasnosti 15 rokov). Z predmetného zmluvného dojednania navyše nevyplýva, o aké konkrétne obdobie by sa mal nájom predĺžiť. Nie je pritom zrejmé, akým spôsobom dospel žalovaný k záveru, že nájom sa mal predĺžiť o ďalších 10 rokov. Výklad tohto zmluvného ustanovenia je na ťarchu žalovaného, keďže žalovaný vypracoval a predložil návrh zmluvy. V tejto súvislosti odkázal žalobca na rozhodovaciu prax Ústavného súdu SR, podľa ktorého, ak sú v zmluve použité formulácie a pojmy, ktoré možno vykladať rozdielne, javí sa byť spravodlivým vykladať ich v neprospech toho, kto ich do zmluvy uložil. Zmyslom tohto princípu je neumožniť strane naformulovať v zmluve ustanovenia pripúšťajúce viacvýznamový výklad, a následne v zlej viere zneužiť mnohoznačnosť tohto ustanovenia na úkor záujmov druhej zmluvnej strany. Žalobca poznamenal, že žalovaný mu ani neumožnil pripomenovať znenie zmluvy, ktorá má charakter formulárovej spotrebiteľskej zmluvy, ktorú uzatvoril žalobca ako spotrebiteľ so žalovaným ako dodávateľom;

2.) žalobca nemal nikdy vôľu byť viazaným prolongačnou klauzulou. Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy (znenie účinné do 30.4.2018), ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8; to neplatí, ak sú predmetom zmluvy o nájme pozemku pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) nakladá podľa osobitného predpisu. Žalobca poznamenal, že predmetné ustanovenie bolo počnúc 1. aprílom 2018 (1. májom 2018 - pozn. súdu) jeho novelizáciou odstránené, konkrétne zákonom č. 291/2017 Z. z., pričom podľa samotnej dôvodovej správy k tomuto zákonu, novela zákona reaguje na potreby aplikačnej praxe, a vypúšťa doterajšiu úpravu automatickej obnovy nájomného vzťahu v prípade, ak rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, prenajímateľ nevyzval nájomcu na vrátenie pozemkov, resp. nájomca nevyzval prenajímateľa na prevzatie pozemkov. Takáto právna úprava často viedla k sporom a k neprehľadnosti v dojednaniach týkajúcich sa užívania pozemkov. Akreditovaný orgán štátnej správy zabezpečujúci administratívnu činnosť pri poskytovaní podpory v poľnohospodárstve detekoval automatickú obnovu nájomného vzťahu ako častú príčinu tzv. dvojitych deklarácií. Zrušením automatickej obnovy nájomného vzťahu v ust. § 12 ods. 1 mal predkladateľ zákona ambíciu posilniť jednak právo vlastníka pozemku a jednak stabilitu podnikateľského prostredia pre tie subjekty, ktoré pôdu skutočne obhospodarujú, so súčasným vytvorením podmienok na prístup k pôde ďalším podnikateľským subjektom. Žalobca dodal, že predmetnému ustanoveniu zmluvy porozumel tak, že zmluva iba odkazuje na zákonné ustanovenie,

čo naznačuje aj úplné kopírovanie zákonného textu do odseku 2 článku III. zmluvy. Ak vôľa smerovala len k tomu, že má platiť zákonná úprava, a táto zanikla, keďže bola zrušená počnúc 1.5.2018 (novelou zákona), nieť žiadneho rozumného dôvodu, aby v roku 2023, resp. 2024 mala platiť pre predmetný zmluvný vzťah. Pokiaľ zákonodarca považoval ust. § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. za nesprávne, vedúce k sporom, z ktorého dôvodu tento text aj zrušil s účinnosťou od 1.5.2018, pričom upravil iné oprávnenia nájomcov (poľnohospodárske podniky), ktoré zakotvil do nového znenia ust. § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z., nie je rozumný dôvod, pre ktorý by malo ust. § 12 ods. 1 citovaného zákona v znení účinnom do 30.4.2018 platiť aj pre danú zmluvu. Žalobca odkázal na prechodné ust. § 24d ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z., podľa ktorého, ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona (pred 1.5.2018 - pozn. súdu), ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v § 24 ods. 2 (reštitučný nárok na prinavrátenie pozemkov - pozn. súdu); vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov;

3.) predmetné zmluvné dojednanie je v rozpore so zákonom č. 504/2003 Z. z., resp. ho obchádza, a je neplatné podľa § 39 OZ. Samotný zákonodarca zrušil ust. § 12 ods. 1 pôvodného znenia, pretože od 1.5.2018 už neplatí zákonná automatická obnova nájomného vzťahu. Pokiaľ aj nejde v danom prípade o priamy rozpor so zákonom, ide o obchádzanie účelu zákona. Predmetné zmluvné ustanovenie po 1.5.2018 je potrebné vykladať a posúdiť jeho súlad s obsahom zákona, resp. s jeho účelom v spojení s prechodným ustanovením v § 24d ods. 3 citovaného zákona. Nakoľko uplatnenie „nároku“ žalovaného na automatickú obnovu nájomného vzťahu mohlo nastať až po účinnosti novely zákona číslo 504/2003 Z. z., vykonanej zákonom č. 291/2017 Z. z., neplatí výnimka z aplikovania § 24d ods. 3 citovaného zákona pred bodkočiarkou, teda aj Nájomná zmluva č. 895 sa riadi zákonom č. 504/2003 Z. z. v platnom a účinnom znení. Ak žalovaný tvrdí, že mala nastať obnova nájmu, dokonca na 10 rokov, tak k nej mohlo prísť najskôr po uplynutí dohodnutej doby trvania nájmu, teda až od 1.1.2024, ku ktorému dňu už neumožňuje zákon č. 504/2003 Z. z. aplikovať automatickú obnovu nájmu. Od 1.5.2018 sa dostalo predmetné zmluvné dojednanie do priameho rozporu s obsahom, resp. účelom citovaného zákona. Ak cieľom zákonodarcu, vykonaným novelizáciou citovaného zákona zákonom č. 291/2017 Z. z. vo vzťahu k „vypusteniu automatickej obnovy“ nájomných vzťahov, bolo dosiahnuť zrušenie automatickej obnovy, je nutné nazerať na predmetné zmluvné ustanovenie ako rozporné s obsahom zákona, resp. za obchádzajúce účel zákona. Zákon č. 504/2003 Z. z. od 1.5.2018 považuje za nežiaduce automatické obnovovanie nájmov, a princíp zmluvnej slobody má mantinely v podobe jasnej vôle, cieľa a tým aj účelu „novej právnej úpravy“ danej zákonom č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom od 1.5.2018;

4.) predmetné zmluvné dojednanie je neplatné pre rozpor s dobrými mravmi (contra bonos mores) podľa § 39 OZ, pretože žalovaný jasne dáva najavo, že má snahu dosiahnuť „vazalstvo“ žalobcu ako vlastníka vo vzťahu k prenajatým pozemkom. Automatická obnova spôsobuje, že je potrebný aktívny úkon zo strany prenajímateľa, teda žalobcu, aby nenastali jej účinky. Za korektné a vyvážené zmluvné dojednanie o automatických prolongačných klauzúl možno považovať len také, ak je potrebný aktívny úkon zmluvnej strany k tomu, aby zmluvný vzťah pokračoval, teda aktívne konanie a vôľa má byť prejavená, aby zmluva nezanikla, a nie opačne, že musí byť daný nesúhlas, aby zmluva nepokračovala. Žalobcovi bolo pri uzatváraní predmetnej zmluvy tlmočené, že ide iba o zákonné ustanovenie, a jeho vôľa nesmerovala k tomu, aby išlo o zmluvnú dohodu, a aj preto je potrebné predmetné zmluvné dojednanie považovať za neplatné pre rozpor s dobrými mravmi. Zákon priamo vypustil automatickú obnovu nájmu, o to prísnejšie je potrebné posudzovať obdobné zmluvné ustanovenia, ktoré majú mať rovnaké následky. Účelom týchto „automatických prolóngácií“ je v prevažnej miere sťažiť prístup vlastníkov k ich majetku, k ich pozemkom, ktoré majú buď záujem priamo užívať alebo tu je iný subjekt, ktorý ponúka vhodnejšie podmienky užívania a nájmu;

5.) predmetné zmluvné dojednanie je neplatné, nakoľko nebolo individuálne dojednané, a spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech žalujúceho spotrebiteľa podľa § 53 ods. 5 OZ. Predmetnú Nájomnú zmluvu č. 895 uzatvoril žalobca v pozícii spotrebiteľa a žalovaný v pozícii dodávateľa, a je preto nepochybné, že predmetná nájomná zmluva je formulárovou spotrebiteľskou zmluvou, ktorú vyhotovil žalovaný, predložil ju žalobcovi na podpis bez možnosti pripomienkovania. Žalobca poskytol na základe tejto nájomnej zmluvy žalovanému v roku 2013 pozemky na účely ich využívania v súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou - výkon poľnohospodárskej činnosti. Predmetné zmluvné dojednanie je neprijateľnou zmluvnou podmienkou, pretože núti žalobcu ako spotrebiteľa k tomu, aby vykonal aktívny úkon, aby zmluva zanikla, a naopak prezumuje, že mlčanie je vyjadrením súhlasu. Za korektné by bolo možné považovať dojednanie, ak by pre obnovu nájmu sa vyžadoval aktívny úkon, teda, ak by spotrebiteľ vyjadril vôľu byť zmluvou naďalej viazaný. Pokiaľ zmluvné

dojednanie vyžaduje úkon, aby spotrebiteľ zmluvou viazaný nebol, ide o neprimerané a nedôvodné vyjadrenie toho, že mlčanie alebo nečinnosť sa považuje za súhlas;

6.) samotné správanie žalovaného, ktorý predložil na jar 2023 žalobcovi návrh novej nájomnej zmluvy, je len vyjadrením toho, že on sám pred viac než rokom nepovažoval predmetný zmluvný vzťah za zmluvu s automatickou obnovou. Návrh nájomnej zmluvy žalovaného podpísaný dňom 9.3.2023 bol menej než rok pred uplynutím doby nájmu (od 1.1.2014 do 31.12.2023), žalovaný vedel, že žalobca nevykonal písomnú výzvu podľa ním formulovaného článku III. bod 2 Nájomnej zmluvy č. 895 zo dňa 23.12.2023, a preto nebol na strane žalovaného žiadny rozumný dôvod, aby predkladal žalobcovi novú nájomnú zmluvu, pokiaľ vykladal predmetné zmluvné dojednanie ako ustanovenie zmluvy s prolongáciou na ďalších 10 rokov. V návrhu novej nájomnej zmluvy uviedol žalovaný, že nájom trvá od 1.1.2023 napriek tomu, že návrh zmluvy podpísal 9.3.2023, a teda nájom mal začať skôr, než by došlo k uzatvoreniu zmluvy. Tento návrh zmluvy žalobca neprijal, jeho mlčanie je vyjadrením nesúhlasu, pretože nebol riadne poučený ani upozornený žalovaným o forme a spôsobe odmietnutia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Žalobca citoval z ust. § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. v súčasnom znení (účinnom od 1.5.2021), podľa ktorého, ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý je nájom dohodnutý, preukázateľne doručil prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy a prenajímateľ do uplynutia času, na ktorý bol nájom dohodnutý, tento návrh neodmietol alebo neoznámil nájomcovi, že uzavrel nájomnú zmluvu s inou osobou, predpokladá sa, že uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, vznikol medzi nimi nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok; § 12 ods. 4 druhá až štvrtá veta sa použijú primerane. Ďalej citoval žalobca z ust. § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z. z. v súčasnom znení (účinnom od 1.5.2021), tretia veta, podľa ktorého, užívateľ je povinný pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa prvej vety poučiť vlastníka o forme a spôsobe odmietnutia návrhu a upozorniť ho, že ak návrh neodmietne alebo nevyzve užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, vznikne nájomný vzťah podľa prvej vety, inak tento nájomný vzťah nevznikne. Ak vlastník pred uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku podľa prvej vety, oznámi túto skutočnosť užívateľovi do šiestich mesiacov odo dňa doručenia návrhu. Konanie žalovaného, ktorý na jar 2023 doručil žalobcovi ako prenajímateľovi novú zmluvu označenú rovnako, ako Nájomná zmluva č. 895, ktorý návrh vyhotovil neskôr než rok pred uplynutím doby nájmu (menej než rok pred 31.12.2023), a zároveň skôr než 2 mesiace pred jej uplynutím, nasvedčuje tomu, že žalovaný konal s vedomím, že je naplnená hypotéza ust. § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z., keďže postupoval tak, ako to predpokladá súčasné znenie ust. § 13 ods. 2 citovaného zákona. Svojím konaním a postojom dal žalovaný nepochybne a nad mieru rozumných pochybností najavo predložením novej zmluvy, že bežiaci nájom zanikne 31.12.2023, a ak chce, aby naďalej trval, musí ponúknuť nový nájom, teda využitie tzv. prednostného práva na nájom;

7.) výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 OZ). Pokiaľ z predmetného zmluvného dojednania odvodzuje žalovaný svoje právo na predĺženie trvania nájmu o ďalších 10 rokov, v danej veci by išlo o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, keďže žalovaný svojím konaním dal najavo, že má záujem na zmene nájomného vzťahu, najmä na jeho predĺžení, a to zaslaním novej zmluvy, avšak bez akéhokoľvek sprievodného listu poučenia alebo upozornenia žalujúceho prenajímateľa. Keďže zákonodarca vypustil ustanovenie o automatickej obnove nájomných vzťahov zo zákona z dôvodu spornosti následkov jej uplatňovania v praxi, uplatňovanie takéhoto práva žalovaným je rozporné s dobrými mravmi, keďže aj zákonodarca v dôvodovej správe skonštatoval, že jeho želaním bolo, aby takýto inštitút nebol súčasťou právneho poriadku. Takýto výkon práva žalovaným je celkom zjavne šikanóznym výkonom práva na predlžovanie trvania nájomnej zmluvy, čo neodvodzoval žalovaný od vôle zmluvnej strany, ale od zákonnej úpravy v čase vzniku zmluvy (rok 2013) a „preklopením“ rýdzeho textu s chybami, a zakomponovaním do textu zmluvy sa mal čl. III. ods. 2 nájomnej zmluvy javiť ako obojstranná zhoda zmluvných strán, hoci ide o typický príklad spotrebiteľskej zmluvy, ktorej tvorcom a predkladateľom je žalovaný podnikateľ ako dodávateľ a druhou stranou je žalobca ako fyzická osoba nepodnikateľ, t. j. spotrebiteľ. V roku 2013 žalovaný prezentoval žalobcovi predmetné ustanovenie zmluvy len ako „preklopenie“ zákonného ustanovenia, že ide len o zákonné právo, čím uviedol žalobcu do omylu, a preto takéto konanie by bolo možné vyhodnotiť ako nekalú obchodnú prax žalovaného, a predmetné zmluvné ustanovenie za neplatné.

8. Záverom žaloby žalobca zhrnul, že predmetný nájom zanikol dňom 31.12.2023, že strany sporu neuzatvorili zmluvu o podnájme k náhradným pozemkom, a preto nevzniklo žalovanému ani právo hospodáriť na predmetných pozemkoch. Až uzatvorením podnájomnej zmluvy alebo rozhodnutím

príslušného orgánu o vzniku podnájmu by bolo možné hovoriť o vzniku práva hospodárenia žalovaným na predmetných pozemkoch. Žalovaný neoprávnene a bez právneho titulu zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu tým, že užíva predmetné pozemky. Žalobca opätovne odkázal na ust. § 12a ods. 1, 2 a 8 zákona číslo 504/2003 Z. z. podľa ktorého, ak nájomca užíva pozemok, kde sa nájom skončil, bol povinný uzatvoriť s vlastníkom („doterajším prenajímateľom“) na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu k pozemkom v doterajšom obhospodarovaní nájomcu. Nájomcovi tak vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ za tých istých podmienok, aké sú upravené v podnájomnej zmluve. Nájomca je povinný uzatvoriť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu, pričom prednostne uzatvorí podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté od fondu. Doterajší prenajímateľ môže dať do užívania takéto pozemky inej osobe. Keďže nájomca si nesplnil svoju povinnosť uzatvoriť podnájomnú zmluvu s doterajším prenajímateľom, požiadal žalujúci prenajímateľ okresný úrad o vydanie rozhodnutia, že vzniká podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech doterajšieho prenajímateľa. Ďalej žalobca citoval z ust. 12a ods. 11 a 13 citovaného zákona, podľa ktorého mal okresný úrad určiť, či návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah, spĺňa podmienky primeranosti, mal prerokovať s doterajším prenajímateľom a nájomcom návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah, a z prerokovania vyhotoviť zápis. Na základe výsledkov prerokovania mal nájomca v lehote 15 dní odo dňa prerokovania predložiť nájomné zmluvy na pozemky, na ktorých má vzniknúť podnájomný vzťah. Okresný úrad následne vyzve doterajšieho prenajímateľa, aby v primeranej lehote zabezpečil vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne a vyhotovenie rozdeľovacieho plánu, a predložil ho okresnému úradu spolu s dokladom o úhrade nákladov. Ak doterajší prenajímateľ v ustanovenej lehote nezabezpečí vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne alebo nepredloží rozdeľovací plán, okresný úrad konanie zastaví. Účastníkom konania podľa odseku 8 je doterajší prenajímateľ a nájomca. Rozhodnutie podľa odseku 8 sa doručuje doterajšiemu prenajímateľovi a nájomcovi do vlastných rúk. Žalobca zopakoval, že žalovaný bol vyzvaný na uzatvorenie podnájomnej zmluvy, avšak bezvýsledne. Následne sa obrátil žalobca na Okresný úrad Piešťany ako na orgán štátnej správy na úseku pozemkových úprav so žiadosťou o autoritatívne rozhodnutie o podnájme, ktoré nebolo doposiaľ vydané, pričom tento úrad svoje konanie prerušil. Okresný úrad Piešťany ako správny orgán nevie poskytnúť, ani neposkytuje ochranu vlastníckeho práva žalobcu k predmetným pozemkom, pretože na takúto ochranu je oprávnený výlučne súd. Zákon č. 504/2003 Z. z. ukladá základné podmienky, aby mohol po zániku nájmu doterajší nájomca pokračovať v užívaní predmetu nájmu, pričom nevyhnutnou podmienkou jeho ďalšieho užívania je uzatvorenie podnájomnej zmluvy medzi nájomcom a doterajším prenajímateľom alebo nadobudnutie právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o vzniku podnájmu. Tieto podmienky neboli splnené, a preto nemá žalovaný právo pozemky užívať, t. j. žalovanému nesvedčí právo hospodárenia, ktoré však reálne vykonáva, a pozemky žalobcu užíva neoprávnene. S poukazom na uvedené skutočnosti sa domáhal žalobca touto vlastníckou žalobou podľa § 126 OZ práva na vypratanie všetkých predmetných pozemkov v celosti, hoci nie je výlučným vlastníkom všetkých predmetných pozemkov, ale je ich spoluvlastníkom, nakoľko každý zo spoluvlastníkov je oprávnený podať žalobu podľa § 126 OZ, a domáhať sa voči tretej osobe vypratania celej nehnuteľnosti (porov. rozsudok NSSR sp. zn. 2Cdo 80/02).

9. Naliehavosť potreby nariadenia neodkladného opatrenia odôvodnil žalobca tvrdením, že žalovaný užíva jeho pozemky bez právneho titulu, čím neoprávnene zasahuje do jeho vlastníckeho práva, vrátane práva užívať a požívať plody/úžitky predmetu vlastníctva, a žalovaný odmietol žalobcovi predmetné pozemky vydať. Žalobca nemá výnos z prípadnej vlastnej poľnohospodárskej činnosti, ak by mohol obhospodarovať vlastné pozemky, resp. mohol by užívať pozemky v rámci podnájmu. Žalobca má dôvodnú obavu, že súčasný stav žalovanému vyhovuje, neuzatvoril so žalobcom podnájomnú zmluvu, je pasívny, neprispieva k vydaniu rozhodnutia o vzniku podnájmu, a teda žalovaný de facto sťažuje, a udržiava účelovo tento neoprávnený stav. Žalovaný spôsobil a udržiava nezákonný stav spôsobený porušením jeho povinností k „vzniku“ podnájmu v prospech žalobcu. Hrozba bezprostrednej ujmy žalobcu je takto stále daná, a preto je nutné vydanie neodkladného opatrenia. Navrhované neodkladné opatrenie síce obmedzí žalovaného, avšak navrhovaný zákaz smeruje k zákazu užívania pozemkov, na ktoré nemá žalovaný ani oprávnenie vstupovať, a preto ani nemožno hovoriť o utrpení na jeho právach. Dočasná úprava pomerov strán navrhovaným neodkladným opatrením je potrebná a žiaduca, nakoľko má zabrániť užívaniu pozemkov žalovaným, pričom tento cieľ nie je možné dosiahnuť inými prostriedkami, a ochrániť vlastnícke právo žalobcu a jeho oprávnené záujmy, a teda neodkladné opatrenie je jediným nástrojom poskytnutia (dočasnej) ochrany žalobcu. Navrhované obmedzenie neodkladným opatrením nie je de facto ani obmedzením, ale naopak nastolením zákonného stavu,

ku ktorému neodkladnému opatreniu by ani nemuselo dôjsť, ak by si žalovaný splnil svoju zákonnú povinnosť uzatvoriť podnájomnú zmluvu. Cieľom navrhovaného neodkladného opatrenia je zabrániť žalovanému v pokračovaní neoprávnených zásahov do vlastníckeho práva žalobcu. Žalobca citoval z komentára k Civilnému sporovému poriadku (Števček, Ficová, Civilný sporový poriadok, Komentár, Praha, C. H. Beck, r. 2016, str. 1093), podľa ktorého, potreba bezodkladnej úpravy pomerov neznamená, že v danom prípade musí ísť o akútne a jednorazový stav. Naopak, potreba bezodkladnosti môže pretrvávať aj po určité dlhšie obdobie. Žalobca zhrnul, že žalovaný užíva predmetné pozemky bez právneho titulu, keďže nájom z Nájomnej zmluvy č. 895 zanikol uplynutím dohodnutej doby, žalovaný neuzatvoril so žalobcom podnájomnú zmluvu, hoci bol na jej uzatvorenie vyzvaný, uplynula zákonná 60-dňová lehota, a bolo začaté konanie o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájmu pred okresným úradom, ktorý skonštatoval splnenie podmienok vo vzťahu k návrhu žalobcu na vydanie takéhoto rozhodnutia. Rozhodnutie správneho orgánu nebolo doposiaľ vydané, a konanie správneho orgánu bolo prerušené. Ďalej citoval z ust. § 123 OZ o rozsahu vlastníckeho práva a ust. § 126 ods. 1 OZ o práve na ochranu vlastníckeho práva.

10. Na osvedčenie svojich tvrdení pripojil žalobca k žalobe, súčasťou ktorej bol aj návrh na nariadenie neodkladného oparenia, listiny, a to Nájomnú zmluvu č. 895 zo dňa 23.12.2013, návrh Nájomnej zmluvy č. 895 podpísaný žalovaným dňa 9.3.2023, oznámenie zo dňa 14.9.2023 o nepredĺžení nájomnej zmluvy, výzvu na vrátenie a prevzatie pozemkov zo dňa 25.10.2023, opakovanú výzvu na vrátenie a prevzatie pozemkov zo dňa 11.12.2023, žiadosť žalobcu zo dňa 12.12.2023 o uzatvorenie podnájomnej zmluvy, žiadosť žalobcu zo dňa 15.2.2024 o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu, zápisnicu Okresného úradu Piešťany, pozemkového a lesného odboru zo dňa 18.4.2024 vo veci žiadosti o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu, prezenčnú listinu k tejto zápisnici, časť rozhodnutia Okresného úradu Piešťany, pozemkového a lesného odboru zo dňa 6.5.2024 o prerušení konania, časť odstúpenia podnetu Okresným úradom Piešťany Okresnému úradu Trnava, odbor opravných prostriedkov na preskúmanie rozhodnutia Okresného úradu Piešťany zo dňa 6.5.2024 mimo odvolacieho konania, poštové podacie lístky, informácie o doručení zásielok vytlačené z internetovej stránky <https://trandt.posta.sk>.

11. Z internetovej stránky <https://kataster.skgeodesy.sk/eskn-portal/> si zadovážil súd informatívne výpisy z listov vlastníctva ohľadom predmetných nehnuteľností, keďže žalobca nepripojil k žalobe, ani k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, žiadny výpis z listov vlastníctva napriek tomu, že ich uvádzal medzi dôkazmi. Z aktuálnych informatívnych výpisov z listov vlastníctva vyplýva, že žalobca je vlastníkom, resp. spoluvlastníkom predmetných pozemkov v spoluvlastníckych podieloch, tak ako sú uvedené v žalobe (ods. 2 tohto odôvodnenia). Pozornosti súdu neuniklo, že na všetkých spoluvlastníckych podieloch žalobcu k predmetným pozemkom je na listoch vlastníctva vyznačená informácia o nájomnom vzťahu k tomuto vlastníkovi.

12. Z predložených listín žalobcom vyplýva, že strany sporu uzatvorili dňa 23.12.2013 Nájomnú zmluvu č. 895 o nájme poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov zákona a Občianskeho zákonníka, ktorou žalobca ako prenajímateľ prenechal žalovanému ako nájomcovi do užívania pozemky špecifikované v prílohe číslo I. zmluvy, ktoré pozemky sú v súčasnosti evidované na listoch vlastníctva tak, ako sú uvedené v žalobe. Strany sa dohodli na nájomnom vo výške 86,30 eura/ha, čo pri celkovej výmere prenajatých pozemkov 50918 m² predstavovalo sumu 439,44 eura/rok so splatnosťou do 31. decembra predchádzajúceho bežného roka s tým, že nájomné sa zaviazal nájomca uhrádzať v eurách, resp. po dohode s prenajímateľom v naturálnom plnení alebo v službách. Nájom bol dohodnutý na dobu 10 rokov, od 1.1.2024 do 31.12.2023 (čl. III. ods. 1 zmluvy). Podľa článku III. ods. 2 zmluvy: „Ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím doby nájmu písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8 zákona.“ Zo samotného označenia zmluvy je nepochybné, že článok III. ods. 2 zmluvy odkazoval na ust. § 8 zákona č. 504/2003 Z. z., keďže tento zákon je uvedený v samotnom názve zmluvy, avšak z textu predmetného zmluvného ustanovenia nie je možné bez rozumných pochybností zistiť, o aký konkrétny určitý čas by mala byť zmluva (nájom - pozn. súdu) automaticky obnovená.

13. Z návrhu nájomnej zmluvy podpísaného žalovaným dňa 9.3.2023 je zrejmé, že tento ho vyhotovil v podobe konceptu textu nájomnej zmluvy s totožným označením a s rovnakým číslom zmluvy, aké mala nájomná zmluva zo dňa 23.12.2013. V tomto návrhu uviedol žalovaný vyššiu sumu nájomného (661,93

eura ročne za zodpovedajúcu výmeru prenajatých pozemkov). Keďže text zmluvy nie je podpísaný obomi zmluvnými stranami, má iba povahu návrhu zmluvy.

14. Listom zo dňa 14.9.2023 oznámil žalobca žalovanému, že nepredlžuje nájomnú zmluvu č. 895 zo dňa 23.12.2013, a požiadal žalovaného o vydanie a vymeranie poľnohospodárskej pôdy inému právnomu subjektu do 31.12.2023, s ktorým mal žalobca uzatvorenú novú nájomnú zmluvu od 1.1.2024. Listom zo dňa 25.10.2023, odoslaným na poštovú prepravu v ten istý deň, vyzvala spoločnosť AGROBOLJEŠIK, s.r.o. žalovaného na vrátenie a prevzatie predmetných pozemkov žalujúceho vlastníka v lehote do 31.12.2023.

15. Opakovanou výzvou zo dňa 11.12.2023, doručenu žalovanému dňa 14.12.2023, vyzvala spoločnosť AGROBOLJEŠIK, s.r.o. žalovaného na vrátenie predmetných pozemkov žalobcovi. Táto spoločnosť zároveň potvrdila žalovanému, že berie na vedomie jeho list zo dňa 10.11.2023, avšak podľa informácií, ktoré mala k dispozícii od žalujúceho vlastníka pozemkov, nájomný vzťah medzi stranami sporu končí dňom 31.12.2023, že žalobca oznámil žalovanému nepredĺženie nájomnej zmluvy, a vyzval žalovaného na vrátenie a prevzatie pozemkov, a informoval žalovaného o uzatvorení nájomnej zmluvy s inou osobou. Od 1.1.2024 vznikol medzi žalobcom a spoločnosťou AGROBOLJEŠIK, s.r.o. nový právny vzťah založený Zmluvou o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely.

16. Žiadosťou zo dňa 12.12.2023, doručenu žalovanému dňa 14.12.2023, vyzval žalobca žalovaného na uzatvorenie podnájomnej zmluvy podľa § 12a ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. z dôvodu, že nájom predmetných pozemkov sa mal skončiť k 31.12.2023, ktoré pozemky sú neprístupné alebo ich nemožno racionálne užívať, a preto navrhol žalovanému uzatvorenie podnájomnej zmluvy k pozemkom v primeranej výmere a bonite. Navrhol umiestnenie podnájomného pozemku, resp. pozemkov do lokality Vrbové o celkovej výmere 50 086,26 m².

17. Žalobca odoslal dňa 20.2.2024 Okresnému úradu Piešťany, pozemkovému a lesnému odboru žiadosť zo dňa 15.2.2024 o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu k predmetným pozemkom podľa § 12a ods. 8 zákona číslo 504/2003 Z. z. z dôvodu, že žalovaný si nesplnil svoju povinnosť uzatvoriť s ním podnájomnú zmluvu do 60 dní od dňa 14.12.2023, kedy mu bola doručená žiadosť žalobcu o uzatvorenie podnájomnej zmluvy. Žiadosť žalobcu bola Okresnému úradu doručená dňa 23.2.2024.

18. Okresný úrad Piešťany, pozemkový a lesný odbor uskutočnil dňa 18.4.2024 ústne pojednávanie vo veci žiadosti o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8 zákona číslo 504/2003 Z. z., ktorého sa zúčastnil žalobca ako vlastník pozemkov, spoločnosť AGROBOLJEŠIK, s.r.o. a žalovaný, z ktorého pojednávania bola spísaná zápisnica. Zo zápisnice je zrejmé, že Okresnému úradu Piešťany bola dňa 16.2.2024 doručená žiadosť žalobcu, zastúpeného spoločnosťou AGROBOLJEŠIK, s.r.o., o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu k predmetným pozemkom v kat. úz. Krakovany a v kat. úz. Stráže v rôznych spoluvlastníckych podieloch žalobcu. Žalobca ako vlastník predmetných pozemkov žiadosťou zo dňa 12.12.2023 vyzval žalovaného na uzatvorenie podnájomnej zmluvy podľa § 12a ods. 1 citovaného zákona, ktorá žiadosť bola osobne doručená žalovanému a okresnému úradu v ten istý deň, dňa 14.12.2023. K uzatvoreniu podnájomnej zmluvy nedošlo v zákonnej 60-dňovej lehote stanovenej v ust. § 12a ods. 8 citovaného zákona. Okresný úrad skonštatoval, že žiadosť žalobcu o vydanie rozhodnutia podľa § 12a ods. 8 citovaného zákona bola úplná, že žalobca predložil všetky doklady stanovené citovaným zákonom, že v kat. úz. Krakovany a v kat. úz. Stráže neboli vykonané pozemkové úpravy, pričom konanie v oboch katastrálnych územiach prebieha. Okresný úrad skonštatoval, že žalobca predložil úradu aj nájomnú zmluvu uzatvorenú so spoločnosťou AGROBOLJEŠIK, s.r.o. ako budúcim obhospodarovateľom. Okresný úrad skonštatoval, že predmetné pozemky žalobcu v príslušných spoluvlastníckych podieloch sú neprístupné, nemožno ich racionálne využívať, a že sú splnené podmienky na vznik podnájomného pozemku pre žalobcu podľa § 12a ods. 1 alebo § 12a ods. 8 citovaného zákona. Žalobca je v zmysle ust. § 12a ods. 1 citovaného zákona doterajším prenajímateľom. Správny orgán upozornil prítomných na ustanovenie § 12a ods. 16 citovaného zákona, druhej vety, podľa ktorého, celú výmeru podnájomného pozemku musí obhospodarovať doterajší prenajímateľ, jemu blízka osoba, právnická osoba, ktorej je doterajší prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo samostatne hospodáriaci roľník alebo právnická osoba, ktorí hospodária na výmere najviac 150 ha a obhospodarujú pozemky na území obce, v ktorej doterajší prenajímateľ vlastní dotknuté pozemky. Návrh žalobcu na umiestnenie podnájomného pozemku

predbežne vyhodnotil správny orgán ako spĺňajúci podmienky primeranosti. Žalovaný sa vyjadril pred správnym orgánom, že nájom z nájomnej zmluvy zo dňa 23.12.2003 stále trvá, pretože táto sa predĺžila na nové 10-ročné obdobie podľa článku III. bod 2 zmluvy, keďže žalujúci vlastník nevyzval žalovaného nájomcu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu. Žalovaný bol názoru, že ustanovenia zákona č. 504/2003 Z. z. zavedené po novele, ktorá zrušila automatickú obnovu nájmu, nemajú prednosť pred dohodou uzavretou zmluvnými stranami. Žalovaný ďalej uviedol, že zaslal žalobcovi začiatkom roka 2023 novú nájomnú zmluvu, na ktorú nedostal odpoveď, resp. vlastník ju neodmietol. Žalobca zotrval na tom, že predmetný nájom skončil uplynutím doby nájmu, na vrátenie predmetu nájmu a na uzatvorenie podnájomnej zmluvy bol žalovaný vyzvaný postupom podľa § 12a ods. 1 citovaného zákona, na čo žalobca nedostal odpoveď, z ktorého dôvodu podal žalobca návrh Okresnému úradu Piešťany na rozhodnutie o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8 citovaného zákona. Žalobca zastával názor, že žalovaný mu nezaslal návrh novej nájomnej zmluvy najmenej dva mesiace pred skončením nájmu, a preto nájom skončil. Návrh nájomnej zmluvy, ktorý mu zaslal žalovaný, obsahoval totiž dobu nájmu od 1.1.2023, a teda nenadväzoval na nájom dohodnutý v zmluve zo dňa 23.12.2013. K tomuto návrhu navyše nepripojil žalovaný žiadny sprievodný list, ktorým by informoval vlastníka o dôvodoch zaslania novej nájomnej zmluvy, vlastníka žiadnym spôsobom nepoučil o dôsledku uzavretia novej nájomnej zmluvy, ani o dôvodoch a možnostiach odmietnutia návrhu nájomnej zmluvy, a preto nemohlo dôjsť k vzniku nájomného vzťahu podľa § 12 ods. 4 citovaného zákona. Správny orgán v závere ústneho pojednávania skonštatoval, že nakoľko vznikol spor o skutočnosť, či nájom skončil, bol správny orgán povinný prerušiť konanie a vyzvať účastníkov konania na podanie žaloby o platnosť, resp. neplatnosť skončenia nájomného vzťahu. Zároveň uviedol, že účastníci konania stále môžu uzatvoriť podnájomnú zmluvu.

19. Okresný úrad Piešťany, pozemkový a lesný odbor rozhodnutím zo dňa 6.5.2024 prerušil konanie č. OU-PN-PLO-2024/002774-008, a vyzval žalobcu na podanie žaloby o určenie platnosti skončenia nájmu k predmetným pozemkom v lehote 90 dní od doručenia tohto uznesenia. Dňa 21.6.2024 odstúpil Okresný úrad Piešťany Okresnému úradu Trnava, odboru opravných prostriedkov podnet na preskúmanie rozhodnutia o prerušení konania mimo odvolacieho konania.

20. Súdu je z jeho úradnej činnosti známe, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podal žalobca proti tomu istému žalovanému podaním zo dňa 3.6.2024, doručeným súdu dňa 4.6.2024, ktorému bola pridelená sp. zn. 22C/58/2024, ktorým návrhom sa domáhal žalobca vyslovenia zákazu žalovanému vykonávať právo hospodárenia s totožnými pozemkami v rovnakých spoluvlastníckych podieloch žalobu, vypratania ktorých sa domáha žalobou v tomto spore (sp. zn. 106C/78/2024). Uznesením č. k. 22C/58/2024-55 zo dňa 3.7.2024 zamietol súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia a nepriznal žalovanému nárok na náhradu trov konania. Z odôvodnenia zamietajúceho uznesenia vyplýva, že návrh nariadenie neodkladného opatrenia zamietol súd 1.) z dôvodu, že sa ním domáhal žalobca zakázania výkonu práva (hospodárenia), ktoré neexistuje, keďže nájom predmetných pozemkov zanikol uplynutím doby nájmu, a strany sporu ani neuzatvorili podnájomnú zmluvu k pozemkom v doterajšom obhospodarovaní nájomcu, pričom podľa § 12a ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., posledná veta, vznikne žalovanému právo hospodárenia na predmetných pozemkoch až momentom uzatvorenia zmluvy o podnájme. Nakoľko však žalovaný neuzatvoril podnájomnú zmluvu, nevzniklo mu žiadne právo hospodárenia na predmetných pozemkoch. Keďže žalovanému žiadne právo hospodárenia na predmetných pozemkoch nevzniklo, súd nemôže zakázať v neodkladnom opatrení žalovanému právo, ktoré mu vôbec nevzniklo; 2.) z dôvodu neexistencie bezodkladnej potreby upraviť pomery strán ako hmotnoprávneho predpokladu pre nariadenie neodkladného opatrenia, keďže právny vzťah stav medzi žalobcom a žalovaným bez platne uzatvorenej podnájomnej zmluvy alebo právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Piešťany je jasný, a žalovaný ex lege (zo zákona) nemá právo bez platne uzatvorenej podnájomnej zmluvy alebo právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Piešťany vykonávať právo hospodárenia na predmetných pozemkoch. Keďže súčasný zákonný stav je zhodný s navrhovaným petítom žalobcu, neexistuje medzi stranami (konania o neodkladnom opatrení) naliehavá potreba úpravy pomerov medzi nimi. Vzájomná úprava pomerov medzi žalobcom a žalovaným je aktuálne riešená v rámci správneho konania pred Okresným úradom Piešťany. Samotnú naliehavosť úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovaným nie je možné dôvodiť z toho, že ku dňu podania návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia Okresný úrad Piešťany v predmetnej veci nevydal ešte rozhodnutie. Okresný súd Trnava nie je oprávnený preskúmať postup správneho orgánu pri posúdení podmienok na vydanie neodkladného opatrenia. Ak však správny orgán plynule vo veci vzájomnej úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovaným v zákonom stanovených podmienkach pre tento typ konania koná, a podľa

samotného žalobcu sú splnené podmienky na vydanie rozhodnutia v zmysle zápisnice, konajúcemu súdu nebolo zrejmé, kde žalobca potom, za tohto skutkového stavu, vidí naliehavosť bezodkladnej úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovaným. Pokiaľ je však žalobca toho názoru, že príslušný správny orgán vo veci riadne nekoná, a to je dôvodom na bezodkladnú úpravu pomerov medzi žalobcom a žalovaným, musí žalobca využiť iné právne prostriedky nápravy tohto stavu na úseku správneho konania alebo v rámci netrestného úseku dozoru prokuratúry nad nečinnosťou alebo nesprávnym postupom správneho orgánu. Súd uzavrel, že bolo právne možné, že v čase rozhodovania o neodkladnom opatrení už nebude existovať potreba naliehavej úpravy vzájomných práv a povinností medzi žalobcom a žalovaným, pretože napríklad príslušný správny orgán vo veci kladne rozhodol. Samotný žalobca totiž uviedol, že „nie je vylúčené, že dôvodnosť navrhovaného neodkladného opatrenia odpadne, ak žalovaný pristúpi k uzatvoreniu podnájomnej zmluvy, alebo bude vydané, a nadobudne právoplatnosť rozhodnutie o vzniku podnájmu.“ Pre súd je dôležitý stav v čase rozhodovania o neodkladnom opatrení. Z uvedeného dôvodu súd nemal za preukázané, že v čase vydania rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení existovala potreba naliehavej úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovaným, napríklad vydané rozhodnutie Okresného úradu Piešťany, ktoré môže, ale nemusí byť žalobcovi ešte známe vzhľadom na proces jeho doručovania. Zamietajúce uznesenie č. k. 22C/58/2004-55 nadobudlo právoplatnosť dňa 19.7.2023.

21. Nakoľko predmetným návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia (v konaní vedenom pod sp. zn. 106C/78/2024) sa nedomáhal žalobca uloženia zákazu žalovanému nevykonávať právo hospodárenia s predmetnými pozemkami, ktoré právo neexistuje (podľa tvrdenia žalobcu), ale domáhal sa uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa vstupu na predmetné pozemky a ich užívania až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, konajúci súd vyhodnotil predmetný návrh ako podobný, nie však totožný s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý bol právoplatne zamietnutý uznesením súdu v inom konaní.

22. Podľa § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

24. Podľa § 343 ods. 1 CSP, zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

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

26. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) a d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, c) nenakladala s určitými vecami alebo právami, d) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

27. Podľa § 326 ods. 1 a 2 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

28. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327 (pozn. odmietnutie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia), nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

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

30. Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

31. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, prvá a druhá veta, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

32. Podľa čl. 20 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky, prvá a druhá veta, vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom.

33. Podľa § 37 ods. 1 OZ, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

34. Podľa § 41 OZ, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

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

36. Podľa § 124 OZ, všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

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

38. Podľa § 12a ods. 1, 2 a 8 zákona č. 504/2003 Z. z., (1) ak nájomca užíva pozemok, kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť alebo je pozemok užívaný bez nájomnej zmluvy a pozemok je neprístupný alebo ho nemožno racionálne užívať, je nájomca povinný s vlastníkom (ďalej len "doterajší prenajímateľ") uzatvoriť na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu k pozemkom v doterajšom obhospodarovaní nájomcu, a to v primeranej výmere a bonite. Kópiu žiadosti doterajší prenajímateľ súčasne doručí na vedomie orgánu štátnej správy na úseku pozemkových úprav podľa osobitného predpisu (ďalej len "okresný úrad"). Nájomcovi vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ, za tých istých podmienok, aké sú upravené v podnájomnej zmluve. (2) Nájomca je povinný uzatvoriť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 1 za podmienok a na čas, na ktorý má pozemky prenajaté od ich vlastníka alebo správcu, pričom prednostne uzatvorí podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté od fondu. Doterajší prenajímateľ takéto pozemky môže dať do užívania inej osobe. Súčasťou podnájomnej zmluvy podľa odseku 1 je rozdeľovací plán podľa odseku 11, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. (8) Ak si nájomca nesplní povinnosť uzavrieť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 2 do 60 dní od podania žiadosti podľa odseku 1, doterajší prenajímateľ požiada okresný úrad o vydanie rozhodnutia, že vzniká podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech doterajšieho prenajímateľa.

39. Podľa § 3 ods. 1 OZ, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

40. Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť pred začatím konania, počas konania aj po jeho skončení vtedy, ak je potrebné neodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. V civilnom sporovom konaní je neodkladné opatrenie inštitútom, ktorý, okrem iného, umožňuje poskytnúť bezodkladnú ochranu porušeným alebo ohrozeným právam a oprávneným záujmom do času, kým sa spravidla definitívne nerozhodne vo veci samej. Podľa súčasnej právnej úpravy neodkladné opatrenia nie sú nevyhnutne viazané na konanie vo veci samej, ani na dočasný a provizórny charakter poskytnutej súdnej ochrany. Pre tento inštitút je v sporovom konaní charakteristický dispozičný princíp, teda že ho súd môže nariadiť iba na návrh. Špecifikom neodkladného opatrenia je zjednodušený a zrýchlený procesný postup pri rozhodovaní o návrhu na jeho nariadenie, keďže súd o ňom rozhodne spravidla bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Požiadavka odôvodnenosti potreby neodkladnej úpravy pomerov (pozn. ktoré musia mať povahu právnych vzťahov), bezprostredne súvisí s vecnou argumentáciou a netýka sa dokazovania v konaní o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, ktoré má povahu osvedčovania.

41. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to 1.) ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo 2.) ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Ich vzájomná kumulácia nie je vylúčená. Neodkladné opatrenie bude spravidla opodstatnené, ak navrhovateľovi hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu (napr. v konaní o ochranu proti nekalej súťaži, v odporovacom konaní, v konaniach o ochranu vlastníckeho práva a pod.).

42. Neodkladné opatrenia sú opatreniami s dočasným alebo trvalým charakterom, upravujú však vzťahy strán sporu iba v základnom nevyhnutnom rozsahu. Vzťahy strán sú následne v úplnom rozsahu upravené rozhodnutím v merite veci. Na nariadenie neodkladného opatrenia sú kladené požiadavky vyplývajúce z ústavného práva na súdnu ochranu. To znamená, že musí mať zákonný podklad, musí byť vydané príslušným orgánom a nemôže byť prejavom svojvôle.

43. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd v celkovom kontexte požadovanej procesnej ochrany, či a) je osvedčená existencia právneho vzťahu (spravidla medzi sporovými stranami), ktorý treba upraviť, b) navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), c) uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), d) navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, e) právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), f) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 CSP).

44. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania rozhodnutia súdu prvej inštancie o návrhu na jeho nariadenie, teda navrhovateľom osvedčený skutkový a právny stav veci ku dňu rozhodovania súdu o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Skutkový a právny stav veci, na účely rozhodnutia o neodkladnom opatrení, sa posudzuje podľa náležitostí návrhu vyžadovaných v § 326 CSP. Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčiť súd o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. Rozhodujúce skutočnosti musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť. Civilný sporový poriadok v ust. § 326 ods. 1 výslovne neukladá navrhovateľovi povinnosť označiť dôkazy vo vzťahu k jeho vlastným skutkovým tvrdeniam, táto povinnosť mu však vyplýva z ustanovenia § 132 ods. 1 a 3 CSP v rámci všeobecných náležitostí návrhu. Pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení majú listinné dôkazné prostriedky osobitný význam, nakoľko súd nevykonáva plnohodnotné dokazovanie, rozhoduje spravidla bez pojednávania a bez výsluchu strán sporu. Aby mohol súd vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, musí navrhovateľ osvedčiť aspoň základné skutočnosti umožňujúce prijať záver o pravdepodobnosti tvrdeného práva, ktorému má byť poskytnutá ochrana, ako aj nebezpečenstvo hroziacej ujmy. Súd nemôže nariadiť neodkladné opatrenie, ak sa mu navrhovateľom tvrdený nárok javí ako nedôvodný. Osvedčovanie, na rozdiel od dokazovania, znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Neodkladné opatrenie však nemožno vydať iba na základe tvrdení navrhovateľa bez osvedčenia aspoň základných skutočností umožňujúcich prijať záver o pravdepodobnosti tvrdeného nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana (dočasná alebo trvalá) a bez osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy.

45. Posúdenie úspešnosti osvedčenia, ako i prípadné preukazovanie tohto osvedčenia listinnými dôkazmi, predstavuje vecné posúdenie dôvodnosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, výsledkom ktorého je nariadenie neodkladného opatrenia alebo jeho zamietnutie. Negatívny záver vo vzťahu k otázke vecného posúdenia, kam patrí aj osvedčenie alebo neosvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, znemožňuje samotný návrh odmietnuť. Musí byť teda o ňom rozhodnuté vyhovujúcim alebo zamietajúcim výrokom súdneho rozhodnutia. Pokračovaniu v konaní bránia len také vady návrhu, v dôsledku ktorých je návrh neprejednateľný. To legitimizuje postup súdu, ktorý návrh odmietne. Ide predovšetkým o vady všeobecných náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (napr. absencia, čoho sa žalobca domáha). Vadou návrhu v zmysle jeho neúplnosti, nezrozumiteľnosti alebo neurčitosti nie je to, že návrhu nemožno vyhovieť z hľadiska splnenia zákonných podmienok na nariadenie neodkladného opatrenia (uznesenie Krajského súdu v Trnave č. k. 10Co/159/2017-64 zo dňa 9.6.2017).

46. V posudzovanej veci sa domáhal žalobca nariadenia neodkladného opatrenia podľa ust. § 325 ods. 2 písm. d) CSP, ktorým žiadal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa vstupu na predmetné pozemky a ich užívania v príslušných spoluvlastníckych podieloch žalobcu až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil skutočnosťou, že žalovaný neoprávnene zasahuje do výkonu jeho vlastníckeho práva k predmetným pozemkom, ktoré žalovaný užíva bez právneho titulu, nakoľko nájom z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami dňa 23.12.2013 zanikol uplynutím doby nájmu, dňom 31.12.2023, žalovaný neuzatvoril so žalobcom podnájomnú zmluvu podľa § 12a ods. 1 zákona číslo 504/2003 Z. z., Okresný úrad Piešťany, pozemkový a lesný odbor prerušil konanie o žiadosti žalobcu o vydanie rozhodnutia, že vzniká podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech žalobcu ako doterajšieho prenajímateľa. Naliehavosť potreby neodkladnej úpravy pomerov odôvodnil žalobca všeobecnou formuláciou, že žalovaný svojou pasivitou sťažuje a účelovo udržiava neoprávnený stav, keďže užíva predmetné pozemky žalobcu bez právneho titulu, čím vzniká žalobcovi hrozba bezprostrednej ujmy, pretože žalobca nemá výnos z prípadnej vlastnej poľnohospodárskej činnosti, ak by mohol obhospodarovať vlastné pozemky, resp. ak by mohol využívať pozemky v rámci podnájmu. Nariadením neodkladného opatrenia, podľa názoru žalobcu, by došlo iba k nastoleniu zákonného stavu.

47. Na základe vyššie uvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení dospel súd k záveru, že žalobca neosvedčil dostatočným spôsobom splnenie dvoch podmienok pre jeho nariadenie, a tou je neosvedčenie potreby naliehavej a nevyhnutnej úpravy pomerov, pretože žalobca neuviedol, aká konkrétna bezprostredne hroziaca ujma mu hrozí v prípade, že žalovaný bude pokračovať v užívaní jeho pozemkov. Súd poznamenáva, že neoprávnený zásah do vlastníckeho práva je dôvodom na podanie vlastníckej žaloby podľa § 126 OZ, nie je však automaticky dostatočným dôvodom pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil osobe, ktorá užíva pozemky žalobcu, hoci aj bez právneho titulu (podľa tvrdenia žalobcu), povinnosť zdržať sa užívania pozemkov žalobcu a vstupu na tieto pozemky. Žalobca totiž nekonkretizoval, aká konkrétna bezprostredne hroziaca, príp. nezvratná ujma mu hrozí, ak by súd nevyhovел jeho návrhu na nariadene neodkladného opatrenia. K nemožnosti užívania predmetných pozemkov samotným žalobcom konajúci súd poznamenáva, že v danom prípade žalovaný predmetné pozemky užíva argumentujúc (v správnom konaní), že došlo k automatickému obnoveniu nájmu o ďalších 10 rokov, a teda možno od žalovaného dôvodne očakávať, že bude žalobcovi platiť za užívanie jeho pozemkov v príslušných spoluvlastníckych podieloch aj sumu zodpovedajúcu nájomnému za ich užívanie. Posúdenie dôvodnosti žaloby, vyhodnotenie predbežnej otázky, či nájomný vzťah medzi stranami sporu trvá alebo zanikol, a či žalovaný užíva predmetné pozemky žalobcu bez právneho titulu, závisí od vykonaného dokazovania vo veci samej, a nemožno o nich rozhodnúť bez vyjadrenia protistrany. Žalobca teda neosvedčil ani splnenie podmienky proporcionality navrhovaného neodkladného opatrenia, pretože uložením povinnosti žalovanému navrhovaným neodkladným opatrením v podobe povinnosti zdržať vstupu na predmetné pozemky a ich užívania v rozsahu veľkosti spoluvlastníckych podielov žalobcu by totiž mohlo byť v konečnom dôsledku výrazne zasiahnuté do jeho práv nájomcu pre prípad, že nájomný vzťah nezanikol, čím by došlo k neprimeranému zásahu do práv žalovaného. V tomto smere neobstojí argumentácia žalobcu, že navrhované neodkladné opatrenie nebude pre žalovaného predstavovať žiadne obmedzenie, že bude iba nastolením zákonného stavu, k čomu súd poznamenáva, že takýto zákonný stav bude možné v danom prípade nastoliť iba rozhodnutím vo veci samej, teda rozsudkom, a nie navrhovaným neodkladným opatrením. Pokiaľ by aj v tomto spore vykonaným dokazovaním vyšlo najavo, že žalovaný užíva predmetné pozemky žalobcu bez právneho titulu, za takéto užívanie prináleží žalobcovi náhrada za ich užívanie titulom bezdôvodného obohatenia vo výške zodpovedajúcej obvyklému nájomnému za užívanie obdobných pozemkov v danej lokalite a v danom čase. Keďže nenariadením navrhovaného neodkladného opatrenia nevznikne žalobcovi nezvratná ujma na jeho práve vlastníka vec užívať a poberať z nej úžitky, nakoľko má právo domáhať sa náhrady za užívanie svojich pozemkov, či už vo forme nájomného (ak nájomný vzťah trvá) alebo vo forme vydania bezdôvodného obohatenia (ak žalovaný užíva pozemky žalobcu bez právneho titulu), súdu neostávalo nič iné, iba postupovať podľa § 328 ods. 1 CSP, a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť.

48. Týmto uznesením sa konanie nekončí, keďže na tunajšom súde pod tou istou spisovou značkou prebieha konanie vo veci samej, a teda neprichádza do úvahy aplikácia ustanovenia § 262 ods. 1 CSP, preto trovami konania o neodkladnom opatrení sa súd v tomto rozhodnutí vôbec nezaoberal.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie na Okresnom súde Trnava od doručenia rozhodnutia, v písomnom vyhotovení.

do 15 dní

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP). V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh; § 363 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).