

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 13Co/1/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6619204359
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 03. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Danica Kočičková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2020:6619204359.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Danice Kočičkovej a členov senátu JUDr. Amy Odalošovej a Mgr. Kataríny Katkovej, v spore žalobcu: AB Laz, s. r. o, so sídlom Badín 955, IČO: 46 418 521, zast. Advokátskou kanceláriou JUDr. Jakub Mandelík, s. r. o., Heydukova 12, Bratislava, proti žalovanému: Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi a.v. na Slovensku, so sídlom v Polichne, Polichno 2, IČO: 31 916 60, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Lučenec č. k. 17C/36/2019-94 zo dňa 29. 10. 2019, takto

rozhodol:

I. Uznesenie okresného súdu m e n í tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a.

II. Žalovanému náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Odvolaním napadnutým uznesením okresný súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému uložil, aby nenakladal s pozemkami nachádzajúcimi sa v k. ú. Polichno, obec Polichno, okres Lučenec, zapísanými na LV č. XXX, vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor, špecifikovanými vo výroku I. odvolaním napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie a zároveň uložil žalovanému povinnosť, aby strpel výkon nájomného práva žalobcom, a to aby mu umožnil užívať nehnuteľnosti zapísané Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor na LV č. XXX pre okres Lučenec, obec a katastrálne územie Polichno, špecifikované výroku II. predmetného uznesenia súdu prvej inštancie za účelom ich poľnohospodárskeho využitia, vykonávania poľnohospodárskej činnosti, pestovania poľnohospodárskych plodín, chovu zvierat a obhospodarovania trvalých porastov. Ďalším výrokom (III.) uložil súd prvej inštancie žalobcovi, aby do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o nariadení neodkladného opatrenia podal na príslušnom súde žalobu, ktorou sa bude voči žalovanému domáhať určenia, že nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zo dňa 01. 01. 2001 trvá, alternatívne primeraného predĺženia predmetnej zmluvy v zmysle § 13 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesov (ďalej aj ako „Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov“), resp. uloženia povinnosti žalovanému uzavrieť so žalobcom s poukazom na § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov nájomnú zmluvu v znení, ktoré bude tvoriť prílohu žaloby vo veci samej. O trovách konania okresný súd rozhodol tak, že žalobcovi priznáva náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 % s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením (výrok IV.).

1.1 V odôvodnení predmetného uznesenia okresný súd uviedol, že žalobca sa podaným návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhal, aby súd neodkladným opatrením uložil žalovanému povinnosť zdržať sa nakladania s pozemkami zapísanými na LV č. XXX pre k. ú. Polichno, obec Polichno a zároveň povinnosť strpieť výkon nájomného práva žalobcom na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX pre k. ú. Polichno, obec Polichno. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil žalobca tým, že dňa 01. 01. 2001 uzavrel žalovaný so spoločnosťou Agro Rátka, s. r. o. nájomnú

zmluvu, predmetom ktorej bol záväzok žalovaného prenechať spoločnosti Agro Rátka, s. r. o. do dočasného užívania pozemky o výmere 451 093 m², nachádzajúce sa v okrese Lučenec, obec Polichno, k. ú. Polichno, zapísané na LV č. 214, pričom doba nájmu bola dohodnutá na 9 rokov, počnúc dňom 01. 01. 2001. Dňa 15. 03. 2017 došlo k uzavretiu Zmluvy o predaji časti podniku č. 018234 medzi spoločnosťou Agro Rátka, s. r. o. ako predávajúcim a Z. - Agrovest, ako kupujúcim, predmetom ktorej bol prevod samostatnej organizačnej zložky spoločnosti Agro Rátka, s. r. o.. Na základe Zmluvy o predaji časti podniku č. 018234 prešli okrem iného všetky práva a povinnosti pôvodného nájomcu predmetných pozemkov na XXXX, ktorý sa stal ich nájomcom. Dňa 09. 05. 2017 uzavrel E. ako predávajúci so žalobcom, ako kupujúcom Zmluvu o predaji časti podniku č. 018237, predmetom ktorej bol okrem iného aj prevod nájomných práv z nájomných zmlúv uzatvorených za účelom nájmu pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. Polichno, vrátane nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným a spoločnosťou Agro Rátka, s. r. o.. Uzavretím Zmluvy o predaji časti podniku č. 018237 všetky práva a povinnosti nájomcu E., vyplývajúce z predmetnej nájomnej zmluvy prešli na žalobcu, ktorý sa tak stal nájomcom pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. Polichno, patriacich do vlastníctva žalovaného (prenajímateľa). V roku 2019 obec Polichno vyrubila žalobcovi daň za užívanie pozemkov, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy. Za účelom usporiadania vzťahov ohľadne nájmu predmetných pozemkov adresoval žalobca žalovanému výzvu dňa 11. 07. 2019. Zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov v znení účinnom do 30. 04. 2018 explicitne stanovoval automatické predĺženie doby nájmu poľnohospodárskych pozemkov uzavretého na určité časové obdobie. V uvedenej súvislosti okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého uznesenia konštatoval, že napriek tomu, že súčasné znenie zákona už totožné ustanovenie neobsahuje, to samé o sebe neznamena, že sa režim automatickej obnovy nájomného vzťahu nebude vzťahovať aj na nájomné zmluvy uzavreté pred účinnosťou predmetnej novely zákona č. 504/2003 Z. z., uskutočnenej zákonom č. 110/2008 Z. z. Ďalej okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého uznesenia konštatoval, že na preklenutie právnej neistoty prameniacej z koexistencie dvoch právnych úprav v určitom časovom období spravidla slúži inštitút prechodných ustanovení. Poukázal na ustanovenie § 24d Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ktoré interpretoval tak, že vznik právnych vzťahov, ako aj nároky vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti novely sa majú spravovať predchádzajúcou právnou úpravou. Zdôraznil, že je nepochybné, že pôvodné zmluvné subjekty vstupovali do právneho vzťahu za účinnosti inštitútu automatickej obnovy nájmu poľnohospodárskych pozemkov. Zrejme aj z tohto dôvodu zmluvné strany nepristúpili k detailnejšej úprave negociačného mechanizmu pre prípad skončenia nájmu. Nárok na automatickú obnovu nájomného vzťahu preto vznikol už samotným uzavretím nájomnej zmluvy. Z toho podľa súdu prvej inštancie vyplýva, že každé ďalšie obnovenie nájomného vzťahu sa má spravovať režimom predchádzajúcej právnej úpravy. Úmysel zákonodarcu zachovať inštitút automatickej obnovy nájomných vzťahov je podľa okresného súdu zrejmy aj zo znenia § 24d Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, pretože je nelogické, aby sa všetky aj dlhé roky fungujúce nájomné vzťahy spravovali režimom výrazným spôsobom znevýhodňujúcim nájomcov. Režim automatického nepredlžovania nájomných vzťahov sa preto vzťahuje len na tie nájomné vzťahy, ktoré vznikli po dni účinnosti novely. Pre prípad, že žalovaný nemá záujem o ďalšie pokračovanie nájomného vzťahu so žalobcom zákon stanovuje dostatočné množstvo právnych prostriedkov na vyjadrenie jeho vôle. Žalobca si aj v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia riadne plnil svoje zmluvné povinnosti a včas poukazoval sumu dohodnutého nájomného žalovanému. Je evidentné, že spoločnosť žalobcu mala a aj naďalej má v úmysle starať sa o pozemky, ktoré sú predmetom nájomného vzťahu so žalovaným so starostlivosťou riadneho hospodára, nedopustila sa porušenia zákonných, ani zmluvných povinností, od účinnosti zmluvy o prevode časti podniku pristupovala k svojim povinnostiam zodpovedne, v snahe udržiavať a zhodnocovať pozemky patriace žalovanému. V kontexte uvedených reálií došlo dňa 01. 01. 2019 k automatickej prolongácii doby nájmu o v zmluvne dohodnutú dobu určitú t. j. o 9 rokov do 31. 12. 2027. V nadväznosti na uvedené okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého uznesenia konštatoval, že žalobcovu právo na užívanie predmetných pozemkov pramení aj z § 13 ods. 1 Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, v zmysle ktorého žalobcovi vzniklo právo na primerané predĺženie nájomnej zmluvy. Nariadením neodkladného opatrenia nedôjde vzhľadom na budúci predmet civilného sporového konania a hroziaci zásah do majetkových práv žalobcu k neprimeranému obmedzeniu vlastníckeho práva žalovaného. Požadované neodkladné opatrenie nemôže žalovaného žiadnym nezákonným spôsobom obmedziť, keďže práva užívať predmetné pozemky sa vzdal už pred viac ako 18-timi rokmi a nie je ani subjektom, ktorý by vykonával podnikateľskú činnosť v oblasti poľnohospodárstva. Navyše žalobca bude predmetné pozemky využívať za účelom dosahovania zisku, o pozemky sa bude starať s účelom proklamovaným v pôvodnej nájomnej zmluve a žalovanému bude riadne platiť nájomné v dohodnutej výške. Žalovaný

preto nariadením neodkladného opatrenia neutrpí žiadnu materiálnu a ani inú ujmu a nedôjde ani k obmedzeniu jeho práv nad rámec nájomnej zmluvy, ktorú žalovaný dobrovoľne uzavrel ešte s pôvodným nájomcom - so spoločnosťou AGRO Rátka, s. r. o.. V uvedenej súvislosti okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého uznesenia zdôraznil, že pokiaľ nie je v úmysle žalovaného prenajať pozemok inej osobe, tak neodkladné opatrenie bude vo vzťahu k nemu bez negatívneho praktického dopadu. Výsledkom úspešnej žaloby vo veci samej bude indikovanie, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným založený nájomnou zmluvou uzavretou dňa 01. 01. 2001 naďalej trvá, eventuálne povinnosť žalovaného predĺžiť alebo uzavrieť novú nájomnú zmluvu so žalobcom. Ak však žalovaný uzavrie novú nájomnú zmluvu k dotknutým pozemkom s treťou osobou, žalobca bude fakticky vylúčený zo svojich doterajších užívacích práv vyplývajúcich mu z nájomnej zmluvy.

1.2 Okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého uznesenia poukázal na ust. § 324 ods. 1, 2, 3 zákona č. 160/2015 Z. z., Civilného sporového poriadku (ďalej v texte len CSP), ďalej na ust. § 325 ods. 1 CSP, na ust. § 326 ods. 1 CSP, § 328 ods. 2, § 329 ods. 1, § 332 ods. 1 a § 336 ods. 1 a uviedol, že žalobca podľa názoru súdu preukázal naliehavosť potreby dočasnej úpravy vzťahov strán sporu, pretože osvedčil nárok, ktorý žiadal chrániť nariadením neodkladného opatrenia, keďže tento sa pre účely posudzovania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia javí aspoň ako pravdepodobný a osvedčil, že mu konaním žalovaného bezprostredne hrozí ujma, teda, že výkon budúceho súdneho rozhodnutia je ohrozený a nariadenie neodkladného opatrenia by malo v danom prípade zabezpečiť, že výkon budúceho rozhodnutia nebude zmarený. Z predložených listinných dôkazov súdu prvej inštancie jednoznačne vyplynulo, že žalovaný je vlastníkom sporných parciel, tak ako to vyplýva z pripojeného listu vlastníctva č. E., k. ú. Polichno. Nájomnou zmluvou zo dňa 01. 01. 2001 žalovaný ako prenajímateľ prenajal nájomcovi AGRO Rátka, s. r. o., poľnohospodársku pôdu o výmere 451 093 ha, nachádzajúcu sa v k. ú. Polichno. Nájom pozemkov bol dojednaný na dobu 9 rokov počnúc dňom 01. 01. 2001 do 31. 12. 2009. Zmluvné strany sa dohodli, že pred skončením doby nájmu prednostne spoločne prejednávajú prípadné predĺženie doby nájmu alebo opätovné uzavretie nájomnej zmluvy. Zároveň si zmluvné strany dohodli obojstrannú jednoročnú výpovednú lehotu, ktorá sa musí uplatniť k 01. 10. bežného roka. Zmluvou o predaji časti podniku zo dňa 15. 07. 2017 uzavretou medzi obchodnou spoločnosťou AGRO Rátka, s. r. o., ako predávajúcim a L. Z. - Agrovest ako kupujúcim došlo k prevodu samostatnej organizačnej zložky spoločnosti AGRO Rátka, s. r. o.. Zmluva o predaji časti podniku č. 018234 bola modifikovaná Dodatkom č. 1 zo dňa 20. 03. 2017. Na základe uvedenej zmluvy prešli všetky práva a povinnosti pôvodného nájomcu na L. Z., ktorý sa tak stal nájomcom predmetných pozemkov. Následne zmluvou o predaji časti podniku č. 018237 zo dňa 09. 05. 2017 uzavretou medzi predávajúcim L. Z. a žalobcom, došlo okrem iného k prevodu nájomných práv vyplývajúcich z nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným a spoločnosťou AGRO Rátka, s. r. o. Súd prvej inštancie sa stotožnil s argumentáciou žalobcu, že došlo k predĺženiu doby nájmu o zmluvne dohodnutú dobu napriek tomu, že súčasná práva úprava v § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. už nepočíta s režimom automatického obnovenia nájomnej zmluvy. Vychádzal pritom z prechodného ustanovenia § 24d ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z., ktoré podľa okresného súdu počíta s tým, že právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím novely (01. 05. 2018) sa majú spravovať predchádzajúcou právnou úpravou, teda režimom automatického obnovenia nájomnej zmluvy. Súd prvej inštancie mal tiež za to, že žalobca v zmysle § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy, čo v podstate vyplýva aj z uzavretej nájomnej zmluvy. Zdôraznil, že ak prenajímateľ nemal záujem o obnovenie nájomnej zmluvy so žalobcom, mal možnosť vypovedať nájomnú zmluvu, v prípade ak žalobca užíval pozemky v rozpore s pôvodnou nájomnou zmluvou. Žalobca predloženými listinnými dôkazmi osvedčil existenciu právneho vzťahu medzi sporovými stranami, ako aj existenciu základných skutočností potrebných pre záver o dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť súdna ochrana a skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Žalobcom navrhované neodkladné opatrenie má len dočasný charakter, pričom uloženie žiadanej povinnosti vedie k dosiahnutiu ochrany, ktorej sa žalobca domáha. Neodkladné opatrenie pritom neobmedzí žalovaného neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah. Na základe uvedených skutočností okresný súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel.

2. Proti predmetnému uzneseniu súdu prvej inštancie sa žalovaný odvolal a v odvolaní uviedol, že podáva odvolanie a navrhuje, aby odvolací súd odvolaním napadnuté uznesenie zmenil a návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Ďalej uviedol, že rozhodnutie súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia považuje za nesprávne, nezákonné a že k vydaniu takéhoto rozhodnutia dospel súd prvej inštancie na základe nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa názoru žalovaného neodkladné opatrenie môže byť opodstatnené len v tom prípade, ak žalobcovi hrozí vznik, alebo rozširovanie škody, prípadne mu hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu. Žalovaný má za to, že súd prvej inštancie pri vydávaní uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia na základe návrhu žalobcu postupoval jednostranne iba v prospech žalobcu, o čom svedčí aj samotný výrok odvolaním napadnutého uznesenia, ktorý si súd osvojil a premietol do rozhodnutia v úplnej zhode s podaným návrhom zo strany žalobcu. Súd prvej inštancie takéto rozhodnutie vydal na základe nesprávneho právneho posúdenia veci. Predovšetkým je potrebné podľa žalovaného poukázať na rozporuplnosť jednotlivých výrokov odvolaním napadnutého uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia, kde v prvom výroku súd nariadil žalovanému, aby nenakladal s pozemkami, ktoré sú zapísané na LV č. E. pre k. ú. Polichno a na druhej strane v druhom výroku uložil žalovanému povinnosť strpieť výkon nájomného práva žalobcom k tým istým nehnuteľnostiam, ktoré sú zapísané na LVV. pre k. ú. Polichno. Pri správnom výklade obidvoch uvedených výrokov odvolaním napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie je potrebné podľa žalovaného dospieť k záveru, že druhý účastník právneho vzťahu (žalovaný) ako vlastník nehnuteľností a následne prípadne ako prenajímateľ tých istých nehnuteľností pokiaľ má neodkladným opatrením uloženú povinnosť nenakladania s týmito pozemkami, v prípade právoplatnosti a vykonateľnosti takéhoto výroku nemôže ako ten istý subjekt strpieť voči druhému účastníkovi právneho vzťahu výkon nájomného práva, pretože neodkladným opatrením sa obmedzuje jeho dispozičné oprávnenie vo vzťahu k týmto pozemkom. Žalovaný v odvolaní ďalej uviedol, že tak ako vyplýva z § 123 Občianskeho zákonníka, právo nakladať s predmetom vlastníctva je jedným zo základných subjektívnych oprávnení vlastníka. Jeho obsahom je disponovanie s vecami alebo s právami prostredníctvom právnych úkonov, či už dvojstranných alebo jednostranných. Oprávnenie nakladať s vecami alebo s právami predstavuje totiž základ pre realizáciu ich ekonomických hodnôt iným spôsobom než užívaním a spotrebou. Nariadením neodkladného opatrenia, ktoré obmedzuje dispozičné oprávnenie žalovaného dochádza nevyhnutne k zásahu do jeho základných práv, a to najmä do základného práva vlastníť majetok, podnikat', uskutočňovať inú zárobkovú činnosť (čl. 35 ods. 1 Ústavy SR) a do základného práva na ochranu majetku (čl. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd). Zdôraznil, že v praxi súdov je zaužívaná a deklarovaná vhodnosť vyhýbať sa všeobecnej formulácii neodkladného opatrenia, ktorou by súd bez ďalšieho zakázal povinnej osobe nakladať s vecou alebo s právom, bez toho aby uprednostnil konkretizované vymedzenie povinností a obmedzení ad hoc. Pokiaľ v individuálnom prípade v ničom špecifické okolnosti neodôvodňujú príliš všeobecne formulovaný zákaz nakladať s vecami alebo s právami, príliš všeobecná formulácia neodkladného opatrenia vedie k neústavnému a neprimeranému obmedzovaniu povinnej osoby najmä jej základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR. Žalovaný v odvolaní ďalej uviedol, že novelou zákona 504/2003 Z. z. uskutočnenou zákonom č. 110/2008 Z. z. došlo k zmene v ukončení zmluvných vzťahov, ktoré bolo upravené ustanovením § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., ktoré ustanovenie počítalo s tým, že ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas. Takáto forma obnovy nájomnej zmluvy priamo zo zákona už od mája 2018 nie je možná a nová právna úprava obsiahnutá v ustanovení § 12 ods. 4 zákona č. 110/2018 Z. z., ktorým bol novelizovaný zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, upravuje túto otázku tak, že ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy preukáže, že vlastníkovi jej uzatvorenie navrhol a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, predpokladá sa, že uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu nájomnej zmluvy vznikol medzi nimi nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 6 citovaného zákona. To neplatí ak vlastník pred doručením návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou ako je užívateľ pozemku. V nadväznosti na uvedené žalovaný v odvolaní uviedol, že v ustanovení § 12 ods. 5 citovaného zákona (poznámka odvolacieho súdu: správne má byť v ustanovení § 12 ods. 6 citovaného zákona) je uložená nájomcovi povinnosť, aby v prípade, že počas nájmu pozemku/kov na podnikateľské účely dôjde k predaju podniku, skutočnosť o predaji podniku oznámil zverejnením počas 15 dní na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území sa pozemok/ky, ktorý/ré má v prenájme nachádzať/jú, čo žalobca ako nájomca neuskutočnil. Prenajímateľ môže do 6 mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia ukončiť nájomný vzťah. Nájomný vzťah v takomto prípade zaniká po zbere úrody. Ak si nájomca nesplnil uvedenú povinnosť, šesťmesačná lehota začne plynúť odo dňa, keď sa prenajímateľ o tejto skutočnosti dozvedel. V závere odvolania žalovaný uviedol, že s uzatvorením novej nájomnej zmluvy so žalobcom bude súhlasiť za splnenia podmienok, že nová nájomná zmluva k tomu istému predmetu plnenia bude uzavretá na dobu určitú (5 rokov) za dohodnutú cenu nájmu 100 € za 1 ha pôdy,

príčom takáto výška ceny nájmu bude v súlade s realizovanou a praktizovanou cenou nájmu u ďalších subjektov nájomných vzťahov v danej lokalite a v danom katastrálnom území.

3. K obsahu odvolania žalovaného sa žalobca vyjadril prostredníctvom svojho právneho zástupcu a vo vyjadrení uviedol, že pokiaľ žalovaný vo svojom odvolaní primárne namieta nariadenie neodkladného opatrenia z dôvodu neprimeraných zásahov do jeho dispozičného práva, tak k uvedenej námietke žalovaného si dovoľuje uviesť, že obmedzenie dispozičného práva je explicitne predpokladané v § 325 ods. 2 písm. c) Civilného sporového poriadku. Žalobca navyše vo svojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podrobne odôvodnil z akých dôvodov nebude nariadenie neodkladného opatrenia spôsobovať nerovnováhu medzi subjektmi tohto súkromno-právneho vzťahu. Žalovaný právoplatným nariadením neodkladného opatrenia neutrpí žiadnu ujmu a nedôjde ani k obmedzeniu jeho práv nad rámec nájomných zmlúv, ktoré žalovaný dobrovoľne uzavrel ešte s pôvodným nájomcom spoločnosťou Agro Rátka, s. r. o. Zdôraznil, že pokiaľ nie je v úmysle žalovaného prenajať pozemky inej osobe, tak neodkladné opatrenie bude vo vzťahu k nemu bez akéhokoľvek negatívneho dopadu. Navyše žalovaný podľa žalobcu svoje výhrady žiadnym spôsobom nekonkretizoval a obmedzil sa len na doslovnú citáciu komentára k Civilnému sporovému poriadku. Vzhľadom na uvedené má žalobca za to, že nariadenie neodkladného opatrenia je odôvodnené skutkovým ako aj právnym stavom kauzy a je plne súladné so zákonnými, ako aj s ústavnými požiadavkami. Žalovaný síce namieta, že Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov v súčasnosti neumožňuje automatické obnovenie nájmu, svoju argumentáciu však mylne opiera o ust. § 12 ods. 4, ktoré upravuje režim užívania pozemkov bez nájomnej zmluvy. Naopak žalovaný sa podľa žalobcu žiadnym spôsobom nevysporiadal s argumentáciou žalobcu, ktorý v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyčerpávajúco vysvetlil, že automatické predlžovanie nájomných zmlúv sa v zmysle prechodných ustanovení § 24d Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov má vzťahovať na všetky nájomné vzťahy, ktoré vznikli pred účinnosťou novely tohto zákona. Táto skutočnosť je podľa žalobcu podopretá ústavným princípom retroaktivity, ako aj súkromnoprávnou zásadou ochrany nadobudnutých práv. Zdôraznil, že zákonodarcia normoval dostatočné množstvo právnych inštrumentov, prostredníctvom ktorých žalovaný môže vyjadriť svoj nezájum na ďalšom pokračovaní nájomného vzťahu. S ohľadom na uvedené je argumentácia žalovaného podľa žalobcu právne irelevantná. Pokiaľ žalovaný v odvolaní namieta, že žalobca pri kúpe časti podniku Z. nesplnil svoje zákonné povinnosti a informáciu o predaji časti podniku nezverejnil na úradnej tabuli obce, žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedol, že táto povinnosť bola do Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov inkorporovaná až dňa 01. 05. 2018, pričom k uzavretiu zmluvy s L. Z. došlo dňa 09. 05. 2017. Z tohto dôvodu sa povinnosť zverejnenia na žalobcu nevzťahovala, preto je táto námietka žalovaného podľa žalobcu bezpredmetná.

4. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal odvolanie žalovaného v rozsahu a z dôvodov daných ust. § 379 a § 380 CSP, bez nariadenia pojednávania podľa ust. § 385 ods. 1 CSP (a contrario) a odvolaním napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa ust. § 388 CSP zmenil tak, že návrh na neodkladného opatrenia zamietal.

5. Predmetom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti záverov súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích námietok žalovaného, ktorý v odvolaní súdu prvej inštancie vytkol, že jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP) a tiež to, že súd prvej inštancie nekriticky prevzal návrh žalobcu, konkrétne pokiaľ ide o petit návrhu, o čom svedčí samotný výrok odvolaním napadnutého uznesenia, ktorý je ako celok rozporuplný, pretože výrokom I. súd prvej inštancie žalovanému uložil, aby nenakladal s tam (vo výroku I.) špecifikovanými pozemkami, ktoré sú zapísané na LV č. 214, pre k. ú. Polichno a na druhej strane výrokom II. uložil žalovanému povinnosť strpieť výkon nájomného práva žalobcom vo vzťahu k tým istým pozemkom uvedeným aj vo výroku I. odvolaním napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie, v dôsledku čoho si obidva výroky (I. a II.) navzájom odporujú, a teda odvolaním napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie je rozporuplné. Žalovaný v odvolaní okresnému súdu ďalej vytkol, že okrem uvedenej nesprávnosti je odvolaním napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie nesprávne aj z toho dôvodu, že výrokom I. žalovanému uložená povinnosť je v rozpore s ustálenou súdnou praxou formulovaná všeobecne, bez konkrétneho vymedzenia povinností a obmedzení vo vzťahu k uloženiu zákazu žalovanému nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami.

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

7. Podľa ust. § 327 CSP, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo neurčitý, súd takýto návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní; ustanovenia o odstraňovaní väd sa nepoužijú.

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

9. Po prejednaní odvolania žalovaného odvolací súd uvádza, že v prípade návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia treba rozlišovať, či ide o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý je podaním vo veci samej, vo vzťahu ku ktorému súd (v prípade, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti, je nezrozumiteľný alebo neurčitý) postupuje podľa § 129 CSP, a teda vady podania odstraňuje alebo či ide o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý nie je podaním vo veci samej, vo vzťahu ku ktorému súd (v prípade, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti, je nezrozumiteľný alebo neurčitý) postupuje podľa § 327 CSP alebo podľa § 328 ods. 1 CSP, bez toho, aby odstraňoval vady podania. O takýto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (ktorý nie je podaním vo veci samej) ide v tom prípade, keď spolu s ním, prípadne po podaní ktorého má byť podaná nadväzujúca žaloba (teda návrh na určité rozhodnutie vo veci samej). Takýto názor korešponduje s rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo 83/2017 zo dňa 14. júna 2017, kde najvyšší súd uviedol, že „rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má povahu rozhodnutia vo veci samej len v tom prípade, ak samotné neodkladné opatrenie konzumuje vec samú. Takáto situácia môže nastať v prípade návrhov na nariadenie neodkladného opatrenia podaných po skončení konania a rovnako v prípade návrhov na nariadenie neodkladného opatrenia, na ktoré nenadväzuje žaloba vo veci samej, čo znamená, že konanie sa končí rozhodnutím o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a teda konzumuje vec samú.“

10. V danom prípade sa jedná o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý nie je návrhom vo veci samej, pretože v zmysle vyššie citovaného rozhodnutia NS SR nadväzuje na žalobu vo veci samej, tak ako to napokon vyplýva aj z výroku III. odvolaním napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým súd prvej inštancie uložil žalobcovi povinnosť do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti uznesenia podať tam špecifikovanú žalobu vo veci samej. Z uvedeného je zrejmé, že pokiaľ žalobca v rámci svojej zodpovednosti vymedziť petit návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia riadne, určito a konkrétnym spôsobom vo vzťahu k požadovanému uloženiu povinnosti žalovanému nenakladať s v petite návrhu špecifikovanými nehnuteľnosťami a zároveň mu uložil povinnosť strpieť výkon nájomného práva žalobcom, vymedzil petit návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tak, že takto vymedzený petit návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia prenesený do výroku odvolaním napadnutého uznesenia spôsobuje jeho rozporupnosť, tak je daný dôvod na zmenu odvolaním napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie podľa ust. § 388 CSP, spočívajúcu v zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, pretože a) takto vymedzený petit návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemôže byť vzhľadom na to, že nejde o podanie vo veci samej v zmysle ust. § 327 CSP predmetom odstraňovania vady spočívajúcej v rozporupnosti a aj v neurčitosti petitu (I. výrok), b) neodkladné opatrenie tak ako je nariadené je rozporupné, pretože žalovanému nemôže byť na jednej strane vo všeobecnej rovine uložený zákaz nenakladať s určitými pozemkami, špecifikovanými vo výroku predmetného uznesenia a na strane druhej zároveň uložená povinnosť strpieť výkon nájomného práva žalobcom na tých istých pozemkoch, čo znamená, že odvolacia námietka žalovaného týkajúca sa rozporupnosti jednotlivých výrokov nariadeného neodkladného opatrenia a zároveň odvolacia námietka žalovaného týkajúca sa všeobecnej formulácie výroku I. nariadeného neodkladného opatrenia, je plne opodstatnená.

11. Dôvodom zmeny odvolaním napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie však nie je len dôvod uvedený v odseku 10 odôvodnenia tohto uznesenia, ale aj skutočnosť, že odvolaním napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, ktoré spočíva v nesprávnom právnom posúdení splnenia podmienok na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorými je predovšetkým potreba bezodkladne upraviť pomery. Z odôvodnenia odvolaním napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie vyplýva, že súd prvej inštancie považoval podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia za splnené z toho dôvodu, že sa stotožnil s argumentáciou žalobcu, že v zmysle § 24d ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. došlo k automatickému obnoveniu nájomnej zmluvy (k predĺženiu doby nájmu),

napriek tomu, že súčasná právna úprava obsiahnutá v § 12 zákona č. 504/2003 Z. z. v aktuálnom znení s režimom automatického obnovenia nájomnej zmluvy nepočíta a zároveň uviedol, že žalobca má v zmysle § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. právo na prednostné uzatvorenie novej nájomnej zmluvy so žalovaným, ktorý ak by uzatvoril nájomnú zmluvu s treťou osobou ohrozil by práva žalobcu. S uvedeným záverom súdu prvej inštancie sa odvolací súd nestotožňuje, pretože a) z ustanovenia § 24d zákona č. 504/2003 Z. z. v aktuálnom znení nevyplýva, tak ako nesprávne uviedol súd prvej inštancie v odôvodnení odvolaním napadnutého uznesenia, že „právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím novely (01. 05. 2018) sa majú spravovať predchádzajúcou právnou úpravou, teda režimom automatického obnovenia nájomnej zmluvy“ (takáto interpretácia ustanovenia § 24d zákona č. 504/2003 Z. z. je neúplná a vytrhnutá z kontextu) a b) medzi žalobcom a žalovaným prebiehajú rokovania o uzavretí novej nájomnej zmluvy, čo vo svojich podaniach potvrdil tak žalovaný ako aj žalobca, čo znamená, že žalovaný má momentálne záujem uzatvoriť nájomnú zmluvu so žalobcom a nie s treťou osobou (skutočnosť, že prebiehajú ohľadne nájmu predmetných pozemkov rokovania žalovaného s treťou osobou žalobca nepreukázal, resp. neosvedčil). Z uvedeného je zrejmé, že žalobca neosvedčil splnenie základnej podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia, a to, že v danom prípade existuje potreba bezodkladnej úpravy pomerov.

12. Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností odvolací súd odvolaním napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa ustanovenia § 388 CSP zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamieťa.

13. O trovách prvoinštančného a odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ustanovenia § 396 ods. 2 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania nepriznáva, pretože mu preukázateľne žiadne trovy prvoinštančného a odvolacieho konania nevznikli.

14. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov členov senátu 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania, t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpisu uvedie, tiež proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh - § 428 CSP).