

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 9Co/15/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1619200749  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 09. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Huszár  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1619200749.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Huszára a členiek senátu JUDr. Magdalény Florekovej a JUDr. Zuzany Posluchovej v právnej veci žalobcov: 1./ Q. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XX, O., 2./ J. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XX, O., obaja zastúpení : AS Legal s.r.o., so sídlom Hlučínska 1/11, Bratislava, IČO : 36 857 688 proti žalovanému: I. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom Ľ. E. XXXX/X, Q., zastúpený: Okenica Šula & Co. s.r.o., so sídlom Pražská 11, Bratislava, IČO : 36 866 512, o zaplatenie sumy 301,30 € s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Malacky č. k. 7C/19/2019-199, zo dňa 17.júna 2021, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti (výrok I.) a v časti náhrady trov konania (výrok III.) potvrdzuje.

Žalobcovia 1./,2./ majú voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom 1./, 2./ sumu 230,71 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 230,71 € od 12.12.2018 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku (výrok I). Súd konanie vo zvyšnej časti zastavuje (výrok II.). Súd priznáva žalobcom 1./, 2./ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 53,14 %, o ktorých výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí (výrok III.).

1.1. Vo svojom rozhodnutí uviedol, že žalobcovia sa domáhali voči žalovanému zaplatenia sumy 301,30 € s úrokom z omeškania vo výške 8 % ročne od 12.12.2018 do zaplatenia a náhrady trov konania z dôvodu neuhradeného nájomného z dôvodu, že vlastníci v súčte spoluvlastníckeho podielu 3 k parc. č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup> a XXXX o výmere XXXX Q. nachádzajúcich v kat. úz. Q. zapísaných na LV č. XXXX, pričom žalobca 1./ a žalobkyňa 2./ vlastní v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8/12 a žalobca 1./ vo svojom výlučnom vlastníctve podiel o veľkosti 2/24. Žalovaný podľa informácie z Okresného úradu Malacky, pozemkový a lesný odbor užíva časť parc.č. XXXX o výmere XXX Q. (nový diel parc. čísla podľa GP 233). Nájomné bolo stanovené z dvoch znaleckých posudkov vyhotovených na objednávku žalobcu 1./ Na základe znaleckého posudku Ing. Pavla Encingera, znalca z odboru stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľnosti je nájomné za užívanie parciel č. XXXX a č. XXXX určené vo výške 1,048 €/m<sup>2</sup>/rok. Nakoľko žalovaný namietal výšku nájomného žalobca 1./ dal vypracovať znalecký posudok č. 220/2018 Ing. Igorom Matušekom, ktorý určil výšku nájomného na 0,764 €/m<sup>2</sup>/rok. Vzhľadom dve rôzne výšky nájmu žalobcovia požadujú úhradu vo výške priemeru nájomného stanoveného v uvedených posudkoch, teda 0,906 €/m<sup>2</sup>/rok  $(1,048 + 0,764)/2 = 0,906$ ). Nájomné bolo stanovené podľa § 4 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim a vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ročné nájomné za užívanie časti pozemkov č. XXXX a XXXX v užívaní žalovaného činí

200,20 € (0,906 € x 42 m<sup>2</sup>), teda výška nájomného za 3 roky je vo výške 600,70 €. Žalobcovia uplatňujú nájomné vo výške 400,50 € (8/12 z čiastky 600,70 €) na spoluvlastnícky podiel žalobcu 1./ a žalobkyne 2./ o veľkosti 8/12 v bezpodielovom spoluvlastníctve a nájomné vo výške 50,10 € (2/24 z čiastky 600,70 €) na spoluvlastnícky podiel vo výlučnom vlastníctve žalobcu 1./ o veľkosti 2/24, teda spolu nájomné vo výške 450,50 €. Žalobcovia 1./ a 2./ si uplatňujú nájomné za rok 2015 splatné 01.04.2016, za rok 2016 splatné 01.04.2017 a rok 2017 splatné 01.04.2018. Splatnosť nájomného sa riadi § 4 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z. Žalovaný uhradil ku dňu podania žaloby sumu 149,18 € (v dvoch častiach a to čiastku 16,34 € a čiastku 132,84 €), takže nesplatené zostalo nájomné vo výške 301,30 €. Úhrady žalovaného na dlžné nájomné boli v celosti započítané na úhradu dlžného nájomného pripadajúceho na spoluvlastnícky podiel žalovaného 1./, takže nesplatená zostala len časť nájomného pripadajúca na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8/12 v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov. Žalobcovia si uplatňujú aj úrok z omeškania v zákonnej výške odo dňa nasledujúceho od doručenia výzvy na úhradu zo dňa 11.12.2018 teda odo dňa 12.12.2018.

1.2. Dokazovaním, ktoré súd prvej inštancie vykonal zistil, že žalobcovia 1./ a 2./ sú podielovými spoluvlastníkmi v podiele 8/12 parciel č. XXXX o výmere XXX Q. ako orná pôda a č. XXXX o výmere XXXX Q. ako trvalý trávnatý porast. Tento podiel nadobudli šiestimi kúpnyimi zmluvami. Ďalej je žalobca 1./ vlastníkom podielu 2/24 na základe osvedčení o dedičstve, keď tieto nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. Malacky. Žalovaný užíva časť parc.č. XXXX podľa geometrického plánu označenej ako nová parc.č. XXXX/XXX o výmere XXX Q.. Z jednotlivých kúpnych zmlúv uzatvorených medzi Q. Q. (predávajúca), Q. C. (predávajúca), B. X. (predávajúca), Q. S. (predávajúca), P. Š. (predávajúca), W. O. (predávajúcim) a žalobcami 1./ a 2./ ako kupujúcimi vyplýva, že žalobcovia odkúpili od uvedených predávajúcich jednotlivé podiely na parcelách č. XXXX a č. XXXX. V každej jednotlivéj kúpnej zmluve je článok IV ods. 2 je uvedené, že predávajúca prehlasuje, že na kupujúcich prechádzajú všetky práva a pohľadávky spojené s nehnuteľnosťami ako právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, právo na náhradu škody na nehnuteľnostiach a nárok na úhradu splatného nájomného a tieto práva, pohľadávky a nároky vrátane príslušenstva v celom rozsahu na kupujúcich postupuje, a to i v rozsahu už všetkých splatných nárokov voči všetkým užívateľom či nájomcom nehnuteľností. Zo znaleckého posudku č. 137/2018 Ing. Pavla Encingera (obsahuje vyhlásenie podľa § 209 ods. 2 C.s.p) bolo zistené, že znalec ocenil nájom parciel č. XXXX ako orná pôda a 4171 ako trvalý trávnatý porast zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. Malacky na 1,048 €/rok/m<sup>2</sup>. Znalec použil metódu polohovej diferenciacie a východiskovú hodnotu pre Malacky 9,96 €/m<sup>2</sup>. Ďalej znalec použil koeficient všeobecnej situácie 1,00, koeficient intenzity využitia 0,70 (záhradkové osady), koeficient dopravných vzťahov 0,90, koeficient funkčného využitia územia 1,30 (plochy obytných a rekreačných území), koeficient technickej infraštruktúry 1,00 (bez technickej infraštruktúry alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete), koeficient zvyšujúcich faktorov 2,50 (iné faktory ako napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku) a koeficient redukujúcich faktorov 1,00. Výsledkom bol koeficient polohovej diferenciacie 2,0475. Zo znaleckého posudku č. 220/2018 Ing. Igora Matuška (obsahuje vyhlásenie podľa § 209 ods. 2 C.s.p ) bolo zistené súd zistil, že znalec ocenil nájom parciel č. XXXX ako orná pôda a XXXX ako trvalý trávnatý porast zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. Malacky na 0,764 €/rok/m<sup>2</sup>. Znalec použil metódu polohovej diferenciacie a východiskovú hodnotu 66,39 €/m<sup>2</sup> pre Bratislavu z dôvodu zvýšeného záujmu o danú lokalitu. Znalec znížil východiskovú hodnotu pre Bratislavu na 40%, čím sa východisková hodnota upravila na 26,56 €/m<sup>2</sup>. Ďalej znalec použil koeficient všeobecnej situácie 1,95, koeficient intenzity využitia 0,60 (záhradkové osady), koeficient dopravných vzťahov 1,00, koeficient funkčného využitia územia 1,10 (plochy obytných a rekreačných území), koeficient technickej infraštruktúry 0,95 (bez technickej infraštruktúry alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete), koeficient zvyšujúcich faktorov 1,00 a koeficient redukujúcich faktorov 1,00. Výsledkom bol koeficient polohovej diferenciacie 0,5957. Zo znaleckého posudku č. 16/2013 Ing. Ivana Šimeka súd zistil že znalec ocenil nájom pozemkov č. XXXX a XXXX/X-XX oddelované geometrickým plánom na 0,304 €/rok/m<sup>2</sup>. Znalec použil metódu polohovej diferenciacie a východiskovú hodnotu 9,96 €/m<sup>2</sup>. Ďalej znalec použil koeficient všeobecnej situácie 0,70, koeficient intenzity využitia 0,90 (záhradkové osady), koeficient dopravných vzťahov 0,90, koeficient obchodnej a priemyselnej polohy 1,00 (plochy obytných a rekreačných území), koeficient technickej infraštruktúry 0,80 (bez technickej infraštruktúry alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete), koeficient zvyšujúcich faktorov 1,00 a koeficient redukujúcich faktorov 0,80 (rušivý hluk z cestnej leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach). Výsledkom bol koeficient polohovej diferenciacie 0,3629. Na zdôvodnenie koeficientov objektivizácie znalec uviedol, že pozemky sa nachádzajú v záhradkárskej osade cca 1 km od hranice intravilánu okresného mesta. Vzhľadom na charakter lokality, početnosť a veľkosť výmery jednotlivých

pozemkov vo vlastníctve väčšieho počtu osôb majú pozemky veľmi malé využitie. Lokalitu možno charakterizovať ako predmestie, odkiaľ sa možno dostať k prostriedku mestskej hromadnej dopravy alebo cesta autom do centra mesta do 15 min. V priamom okolí sa nachádzajú poľnohospodársky obrábané polia a lesy. Pozemky nemajú možnosť napojenia na žiadne verejné inžinierske siete, sú využívané len miestne zdroje. Povyšujúce faktory majúce vplyv na hodnotu nehnuteľnosti zistené neboli. Redukujúce faktory uvažujem v hodnote 0,8 z dôvodu priameho kontaktu so štátnou cestou č. XXX a diaľnicou D2, ktoré hlukom nepriaznivo vplyvajú na oddychový charakter pozemkov ako aj vplyv vysokej hladiny spodnej vody na časť pozemkov, ktorý v určitých obdobiach znemožňuje ich užívanie. Súd prvej inštancie Ďalej uviedol, že na návrh žalobcov si zo spisu tunajšieho súdu sp.zn. 4C/34/2013 zabezpečil kópiu znaleckého posudku č. 52/2013 Ing. Silvie Ondrovičovej z ktorej súd zistil, že znalkyňa ocenila nájom parciel č. XXXX/X-X (diely 154 až 162 podľa GP č. 22697616-10/5/97 a parcely č. XXXX (diely č. 163/188 podľa GP č. XXXXXXXX-XX/X/XX) na 0,726 €/rok/m<sup>2</sup> za rok 2011, na 0,687 €/rok/m<sup>2</sup> za rok 2012 a na 0,663 €/rok/m<sup>2</sup> za rok 2013. Znalkyňa použila metódu polohovej diferenciacie a východiskovú hodnotu 66,39 €/m<sup>2</sup> pre Bratislavu z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov vyplývajúci prevažne z Bratislavy a tento záujem výrazne ovplyvňuje ich cenu. Znalkyňa znížila východiskovú hodnotu pre Bratislavu na 50%, čím sa východisková hodnota upravila na 33,20 €/m<sup>2</sup>. Ďalej znalkyňa použila koeficient všeobecnej situácie 0,60, koeficient intenzity využitia 0,90 (záhradkové osady), koeficient dopravných vzťahov 0,90, koeficient obchodnej a priemyselnej polohy 1,00 (obytná a rekreačná plocha), koeficient technickej infraštruktúry 0,80 (bez technickej infraštruktúry resp. vlastné zdroje), koeficient povyšujúcich faktorov 1,00 a koeficient redukujúcich faktorov 1,00. Výsledkom bol koeficient polohovej diferenciacie 0,3888.

1.3. Svoje rozhodnutie v časti zastavenia konania (výrok II.) súd prvej inštancie odôvodnil ustanoveniami § 145 ods. 2, § 146 ods. 1 C.s.p., keď po začatí pojednávania bola vzatá žaloba v časti prevyšujúcej sumu 230,71 € spolu s úrokom z omeškania v časti prevyšujúcej 5% ročne späť a súd konanie zastavil so súhlasom žalovaného v tejto časti zastavil.

1.4. Rozhodnutie vo veci samej (výrok I.) súd prvej inštancie po právnej stránke odôvodnil ustanoveniami § 2 ods. 1,2, § 3 ods. 1, § 4 ods. 1,2 zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim (ďalej len zákon č. 64/1997 Z.z.) , § 524 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka , keď medzi sporovými stranami nebolo sporné, že žalovaný užíva časť parcely č. XXXX o výmere XXX Q.. Túto časť užíva v zriadenej záhradkovej osade v zmysle zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim. Ako člen Slovenského zväzu záhradkárov, Základnej organizácie 6-56 Malacky IV Záhradková osada Nad výhonom je zároveň nájomcom vyššie uvedenej časti pozemku podľa § 2 ods. 2 zákona č. 64/1997 Z.z. Medzi vlastníkom - žalobcami a užívateľom - žalovaným nebola uzatvorená nájomná zmluva a teda ani dohodnuté nájomné. Preto sa podľa § 4 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z. výška nájomného určuje podľa osobitného predpisu, ktorým je vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ďalej nebolo medzi stranami sporné, že žalobcovia sú vlastníkami parcely č. XXXX (ktorej časť žalovaný užíva) v podiele 8/12 ako bezpodieloví spoluvlastníci a v podiele 2/24 žalobca 1./ ako výlučný vlastník. Spoluvlastnícky podiel 8/12 nadobudli žalobcovia šiestimi kúpnyimi zmluvami, ktoré boli právoplatne zavkladované dňa 19.07.2018.

1.5. Žalovaný namietal v spore aktívnu vecnú legitímáciu žalobcov, keďže žalobcovia sa domáhajú nájomného za roky 2015 (splatné 01.04.2016), 2016 (splatné k 01.04.2017) a za rok 2017 (splatné 01.04.2018), keďže splatnosť nájomného sa riadi § 4 ods. 2 zákona č. 64/1997 Z.z, pričom vlastníctvo k podielu 8/12 nadobudli žalobcovia až dňa 19.07.2018. Tvrdil, že v kúpnych zmluvách bolo dojednané postúpenie pohľadávok z nájomného neplatne. Po oboznámení sa s námietkou žalovaného ako aj vyjadrením žalobcov súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobcovia sú aktívne vecne legitimovaní v spore. Identickými šiestimi kúpnyimi zmluvami žalobcovia nadobudli do BSM od kupujúcich podiely na parc.č. XXXX a XXXX. V každej jednotlivej zmluve je jednoznačne identifikovaný predávajúci ako aj obaja kupujúci (vždy žalobcovia 1./ a 2./). Obom zmluvným stranám je známe, čo je predmetom prevodu, pričom v čl. IV. ods. 2 si zmluvné strany výslovne dohodli, že na kupujúcich prechádzajú všetky práva a pohľadávky spojené s nehnuteľnosťami (len s tými, ktoré sú predmetom prevodu jednotlivých kúpnych zmlúv podľa čl. I.) a to právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárok na úhradu splatného nájomného vrátane príslušenstva a to vrátane všetkých splatných nárokov voči všetkým užívateľom a nájomcom. Čiže zmluvné strany výslovne uviedli, že predmetom postúpenia sú aj splatné nároky (ktoré si pôvodní predávajúci neuplatnili ku dňu prevodu) a to konkrétne voči užívateľom a nájomcom,

keďže obe zmluvné strany vedeli, že predmetom prevodu sú parcely, ktoré sa nachádzajú v záhradkovej osade a vzťahuje sa na ne režim zákona č. 64/1997 Z.z. Prvoinštančný súd sa stotožnil s tvrdením žalobcov, že postupované pohľadávky (jednotlivé neuhradené splatné nájomné od predávajúcich) sú dostatočne špecifikované, nie je možné ich zameniť s inou pohľadávkou postupcu (predávajúcich) voči dlžníkovi (žalovaný). Postúpenie nie je neplatné ani pre neuvedenie výšky postupovanej pohľadávky. Z vyjadrenia žalovaného je zrejmé, že ešte predtým, ako podiely na predmetnej parcele nadobudli žalobcovia, žalovaný nájomné neplatil. Z uvedeného možno usúdiť, že medzi žalovaným a pôvodnými vlastníkmi neboli uzatvorené nájomné zmluvy. Pôvodní vlastníci a zároveň predávajúci teda nemohli uviesť do zmlúv konkrétnu výšku dlžného nájomného. Žalobca poukázal na viacero rozhodnutí či už Najvyššieho súdu SR alebo Najvyššieho súdu ČR ohľadom odplatnosti resp. bezodplatnosti postúpenia (rozsudok NS SR sp.zn. 3Obo 7/2012), špecifikácie postupovanej pohľadávky (rozhodnutie NS ČR sp.zn. 23Cdo 4297/2010 a NS ČR sp.zn. 20Cdo 1319/2002, NS ČR 23Cdo 4297/2010) a iné). Ako správne uviedol žalobca postupovaná pohľadávka je v kúpnych zmluvách definovaná a to titulom (všetky pohľadávky titulom nájomného vrátane príslušenstva), súvisom s konkrétnymi nehnuteľnosťami (parcely reg. „E“ č. XXXX o výmere XXX Q. a č. XXXX o výmere XXXX Q. zapísaných na LV č. XXXX pre kat. úz. Malacky) ako aj osobou dlžníka (všetci užívatelia a nájomcovia). Ďalej žalobca poukázal na početné rozhodnutia Ústavného súdu SR ohľadom výkladu zmlúv, pričom základným princípom výkladu zmlúv je priorita takého výkladu, ktorý vedie k platnosti zmluvy pred výkladom, ktorý vedie k neplatnosti zmluvy, ak do úvahy prichádzajú obidva výklady (I. ÚS 243/07, I. ÚS 242/07, IV. ÚS 15/2014, I ÚS 640/2014). Napokon samotný žalovaný uhradil nájomné za roky 2015 až 2017 (teda za obdobie ešte pred prevodom vlastníckeho práva na žalobcov) priamo žalobcovi, teda pokladal ho za osobu, ktorej má plniť nájom a čiastočne mu aj plnil. Na základe vyššie uvedeného súd považoval námietku žalovaného ohľadom nedostatku aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobcov za nedôvodnú.

1.6. Čo sa týka výšky nájomného, ktorú požadovali žalobcovia v konaní boli doložené 4 znalecké posudky, z toho dva z roku 2018 (Ing. Encinger a Ing. Matušek) a dva z roku 2013 (Ing. Šimek a Ing. Ondrovičová). Vo všetkých znaleckých posudkoch bola stanovená všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie a boli oceňované pozemky v tej istej lokalite. Rozdiely pri stanovení výšky nájmu boli spôsobené použitím rôznej východiskovej hodnoty (pre mesto Malacky 9,96 €/m<sup>2</sup> a pre Bratislavu 66,39 €/m<sup>2</sup>) ako aj použitím koeficientov v rôznych hodnotách. Žalobcovia požadovali nájomné podľa znaleckého posudku Ing. Matušeka č. 220/2018. Znalec použil východiskovú hodnotu pre mesto Bratislava vo výške 66,39 €/m<sup>2</sup>, čo odôvodnil blízkosťou hlavného mesta Bratislavy, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o túto lokalitu. Poukázal na to, že vyhláška č. 492/2004 Z.z. použitie takejto hodnoty umožňuje a to až do výšky 50%, pričom znalec použil 40%. Žalovaný namietal použitie tejto východiskovej hodnoty, pričom však nepoprel, že zvýšený záujem o túto lokalitu skutočne vychádza z blízkosti hlavného mesta. Blízkosť parcely č. XXXX k hlavnému mestu Bratislava je objektívne daná. Znalci použité takejto sadzby umožňuje vyhláška, preto súd nevidel dôvod, prečo by znalec túto východiskovú hodnotu nemohol použiť. Tu je potrebné poukázať na to, že znalec Ing. Encinger použil vo svojom znaleckom posudku č. 137/2018 síce východiskovú hodnotu pre mesto Malacky vo výške 9,96 €/m<sup>2</sup>, pričom však výšku nájomného stanovil na 1,048 €/m<sup>2</sup>/rok (teda vyššiu ako Ing. Matušek), čo bolo spôsobené použitím vysokého koeficientu povyšujúcich faktorov. Teda aj tento znalec videl pri stanovení výšky nájmu trhovú potenciál predmetného pozemku. Cieľom oboch znaleckých posudkov bolo určiť výšku nájmu v danom čase a mieste a to či pri stanovovaní výšky nájmu použijú rôznu východiskovú hodnotu a použitím koeficientov sa následne dopracujú k stanoveniu výšky nájmu, ktorá odráža skutočnú trhovú situáciu (teda ceny prenájmu pozemkov v danej lokalite) je už na ich odborných vedomostiach. Žalovaný ďalej namietal to, že pri stanovení ceny nájmu bolo zohľadnené možnosť pripojenia daného pozemku na elektrinu, pričom však žalovaní spolu s ďalšími členmi záhradárskej osady sa pričínili o elektrifikáciu a na vlastné náklady toto pripojenie vybudovali. Súd prvej inštancie v tomto smere poukázal na vyhlášku č. 492/2004 Z.z., prílohu č. 3, ktorá hovorí, že koeficient technickej infraštruktúry pozemku sa použije v rozpätí 0,80 až 1,00, ak ide o nehnuteľnosť bez technickej infraštruktúry, teda iba o možnosť napojenia z vlastných zdrojov alebo jeden druh verejnej siete. Čiže znalec Ing. Matušek postupoval podľa vyhlášky č. 492/2008 Z.z. a použil tento koeficient v rámci uvedeného rozpätia, keď určil koeficient technickej infraštruktúry 0,95. Ďalej žalovaný nesúhlasil s použitím koeficientu redukujúcich faktorov Ing. Matušekom vo výške 1,00. Tvrdil, že pri stanovení výšky nájmu je potrebné zohľadniť blízkosť diaľnice, cesty II. triedy, blízkosť leteckej základne a zamokrenosť pozemkov, čo sa malo premietnuť do koeficientu redukujúcich faktorov. Znalci Ing. Matušek, Ing. Encinger, Ing. Ondrovičová takéto redukujúce faktory nevideli. Ing. Šimek použil koeficient 0,80, čo odôvodnil priamym kontaktom so štátnou cestou, diaľnicou a vplyvom vysokej hladiny spodnej vody. Súd k uvedenému uvádza, že traja rôzni znalci v

rôznych časových obdobiach (rok 2013 a 2018) existenciu redukujúcich faktorov nevideli, teda podľa ich odborných vedomostí blízkosť diaľnice, cesty a letiska ako aj zamokrenosť pozemku nemá vplyv na zníženie hodnoty pozemku. Súd sa stotožnil s tvrdením žalobcov, že znalecký posudok Ing. Šimeka je vyhotovený začiatkom roka 2013 a nezohľadňuje aktuálny stav pozemku k rokom, z ktorých žalobcovia požadujú nájomné (2015, 2016 a 2017). Pri stanovení výšky nájomného je potrebné vychádzať z trhovej ceny v čase úhrady nájomného. Len pre úplnosť posudok Ing. Ondrovičovej bol vyhotovený v roku 2013 a oceňuje nájom v rozpätí 0,663 €/rok/m<sup>2</sup> až 0,726 €/rok/m<sup>2</sup>, čo je viac ako dvojnásobok ceny, ktorú určil v tom istom roku Ing. Šimek, t.j. 0,30 €/rok m<sup>2</sup>. Treba poukázať aj na to, že Ing. Šimekom stanovená cena za m<sup>2</sup> (3,61 €) nekorešponduje s cenou, ktorú záhradkári boli ochotní zaplatiť jednotlivým spoluvlastníkom (6,- €/m<sup>2</sup>) ako vyplýva z výzvy na uplatnenie predkupného práva zo dňa 26.03.2018. Z uvedeného sa javí, že samotní nájomcovia (členovia Slovenského zväzu záhradkárov - Základnej organizácie 6-56 Malacky IV) považujú pozemky, na ktorých záhradkárcia za hodnotnejšie, než ich ocenil Ing. Šimek.

1.7. Súd prvej inštancie sa stotožnil s argumentáciou žalobcov v prospech výšky nájmu 0,764 €/rok/m<sup>2</sup> stanovenú znalcom Ing. Matušekom a priznal žalobcom požadovanú sumu nájomného vo výške 230,71 €. Pri výške nájomného 0,764 €/rok/m<sup>2</sup> za užívanie 221 m<sup>2</sup>, je ročná výška nájomného v sume 168,84 €, za tri roky je to suma 506,52 €. Na podiel žalobcov (spolu 9/12) pripadá suma 379,89 €, z toho na podiel žalobcu vo výlučnom vlastníctve 42,21 € a na podiel žalobcov 1./ a 2./ v BSM suma 337,68 €. Žalobcovia si úhrady žalovaného vo výške 149,18 € (uhradené na dva krát sumami 132,84 € a 16,34 €) započítali najprv na nájomné na podiel vo výlučnom vlastníctve žalobcu 1./ a teda obom žalobcom zostáva uhradiť suma 230,71 € (379,89 € - 149,18 €), na ktorú súd zaviazal žalovaného.

1.8. Čo sa týka návrhu žalovaného na vypracovanie kontrolného znaleckého posudku súd prvej inštancie takýto dôkaz zamietol z dôvodu, že vykonanie takéhoto dôkazu považuje za nevhodné. Uviedol, že v konaní boli vyhotovené dva znalecké posudky z roku 2018, ktoré sa považujú za znalecké posudky súdom ustanoveného znalca podľa § 209 C.s.p. Na dokreslenie boli v konaní doložené ďalšie dva znalecké posudky z roku 2013, ktoré však nemôžu byť považované za rovnaké súkromné znalecké posudky jednak z dôvodu, že sú vypracované v inom období a jednak, že nereflexujú aktuálnu právnu úpravu ohľadom súkromných znaleckých posudkov (čo ani nemôžu z dôvodu ich vyhotovenia v období účinnosti O.s.p.). Žalovaný minimálne od doručenia žaloby vedel o existencii dvoch znaleckých posudkov vypracovaných žalobcami a nič mu nebránilo v tom, aby si dal vypracovať vlastný súkromný znalecký posudok s náležitosťami podľa § 209 C.s.p. a to ním zvoleným znalcom.

1.9. Súd prvej inštancie s poukazom na ustanovenie § 517 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka a § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. (v znení účinnom od 01.02.2013) priznal žalobcom aj úroky z omeškania vo výške 5 % zo sumy 230,71 € od 12.12.2018 do zaplatenia, nakoľko mal preukázané, že žalovanému bola dňa 11.12.2018 doručená výzva na úhradu, preto sa dňom nasledujúcim dostal do omeškania s platením nájomného. Pri určení výšky úroku z omeškania vychádzal súd zo základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, ktorá ku dňu 12.12.2018 predstavovala 0 % ročne (0 % + 5 % = 5 %), žalobcom 1./, 2./ tak vzniklo právo na úrok z omeškania vo výške 5 % ročne. Na základe vyššie uvedeného súd vyhovel žalobe žalobcu a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

1.10. O trovách konania prvoinštančný súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 256 ods. 1 C.s.p. Žalobcovia sa žalobou domáhali zaplatenia sumy 301,30 €. V časti o zaplatenie sumy 70,59 € vzali žalobcovia žalobu späť z dôvodu zníženia požadovaného nájomného. Žalobcovia vzali späť aj úrok z omeškania v časti prevyšujúcej 5% ročne z dôvodu zákonnej úpravy úrokov z omeškania v zmysle § 3 ods. 1 nar. vl. č. 87/1995 Z.z. aktuálne platnej ku dňu vzniku omeškania žalovaným, t.j. ku dňu 11.12.2018. Žalobcovia zavinili v časti o zaplatenie 70,59 € zastavenie konania, keďže žalobu vzali späť bez uvedenia dôvodu. Žalobcovia boli teda úspešní v časti o zaplatenie sumy 230,71 € k pôvodne žalovanej sume 301,30 €. Úspech žalobcov predstavuje 76,57 % a úspech žalovaného 23,43 % (neúspech žalobcu je úspechom žalovaného), čiže žalobcovia boli úspešní v pomernej časti 53,14 % (76,57 - 23,43). O výške trov rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

2. Proti tomuto rozsudku a to proti vyhovujúcemu výroku (výrok I.) a proti výroku o náhrade trov konania (výrok III.) podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný a to podľa § 365, ods. 1, písm. b) , f), h) C.s.p. a žiadal aby odvolací súd v napadnutej časti rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, alebo aby ho zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne. Žalovaný

zotrval na argumentácii, že postúpenie pohľadávky je absolútne neplatné, a že žalobcovia nie sú v spore aktívne vecne legitimovaní. Tvrdil, že čl. IV ods. 2 kúpnych zmlúv je absolútne neplatný právny úkon pre jeho nezrozumiteľnosť a neurčitosť, keďže nie je zrejmé, kto je v postavení postupníka, postupcu a dlžníka a taktiež absentuje jednoznačná špecifikácia pohľadávky tak, aby nemohla byť zameniteľná s inou pohľadávkou. Chýba tiež dojednanie o tom, či ide o odplatné alebo bezodplatné postúpenie pohľadávky. Na podporu svojich tvrdení citoval príslušnú judikatúru (rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 04.10.2017, sp. zn. 11Co/430/2016, Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 26.02.2014, sp. zn. 2 Obo/6/2013, Rozsudok Najvyššieho súdu SR z 29. 6. 2010, sp. zn. 2 Cdo 205/2009) a na základe toho konštatoval, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnemu právnemu záveru, keď vyhodnotil postúpenie pohľadávky za platné a námietku nedostatku aktívnej vecnej legitimácie žalobcov za nedôvodnú.

2.1. Žalovaný ďalej namietal, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s nedostatkami znaleckých posudkov (Znalecký posudok č. 137/2018 zo dňa 09.08.2018, vypracovaný Ing. Pavlom Ercingerom; Znalecký posudok č. 220/2018 zo dňa 21.10.2018, vypracovaný Ing. Igorom Matušekom). Nestotožnil sa so záverom prezentovaným v znaleckom posudku č. 220/2018, kde znalec vychádzal z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 eur/m<sup>2</sup>), z ktorého vyplýva zvýšený záujem, zníženého na 40 %, čím sa dostal na sumu 26,56 eur/m<sup>2</sup>. Uviedol, že Bratislava je od Malaciek vzdialená viac ako 30 km, pričom znalec vôbec nevzal do úvahy, že v tesnej blízkosti sa nachádza diaľnica D2 s vysokou intenzitou dopravy, že popri záhradkárskej osade vedie cesta II. triedy č. 590 Malacky-Studenka, ani hlučnosť vyplývajúca z blízkosti leteckej základne Malacky-Kuchyňa. Vytkol znalci, že nezohľadnil ani zamokrenosť predmetných pozemkov, keďže každoročne v jarných mesiacoch dochádza k zaplaveniu ciest a samotných pozemkov. Na množstvo faktorov, nesporne negatívne ovplyvňujúcich hodnotu posudzovaných pozemkov pritom poukazoval od začiatku konania, avšak obaja znalci konštatovali priam neexistenciu akýchkoľvek redukujúcich faktorov. Poukázal na výpoveď znalca Ing. Matušeka na pojednávaní dňa 17.6.2021, že znalec len stroho zopakoval svoje závery, že redukujúce faktory jednoducho nevidí a postup stanovenia východiskovej hodnoty v sume 26,56 eur/m<sup>2</sup> mu umožňuje vyhláška. Žalovaný uviedol, že on súdu v konaní navrhoval, aby pri určení primeranej výšky nájomného vychádzal zo záverov znaleckého posudku č. 16/2013 zo dňa 22.02.2013, vypracovaného Ing. Ivanom Šimekom, ktorý stanovil výšku ročného nájomného na sumu 0,30 eur/rok/m<sup>2</sup>. V tomto znaleckom posudku znalec vzal do úvahy aj výskyt redukujúcich faktorov a pri konečnom určení ceny reflektoval skutočný stav pozemkov, a to veľmi malé využitie, samotný tvar pozemkov, hluk vyvolaný blízkosťou štátnej cesty a diaľnice, vysokú hladinu spodnej vody a iné. Súd v snahe dospieť k výške nájomného za užívané pozemky bezvýhradne prijal záver znalca Ing. Matušeka pričom nezohľadnil jeho odôvodnené námietky, v priamom dôsledku čoho stanovená výška nájomného nezodpovedá realite a nepredstavuje a ani nemôže predstavovať skutočnú výšku nájomného. Ďalším dôvodom, pre ktorý je v konkrétnom prípade bezvýhradná akceptácia záverov znalcov pri stanovovaní výšky nájomného za žalovaným užívané pozemky, bez zohľadnenia ďalších skutočností, viac ako nevhodná je nepopierateľný fakt, že bez aktívnej činnosti jeho a ďalších záhradkárov by ohodnocované pozemky nedosahovali takú hodnotu. Skutočnosť, že konajúci súd pri rozhodovaní nevzal do úvahy legitímne tvrdenia a námietky Žalovaného, následne vedie k nespravodlivému usporiadaniu vzťahov medzi stranami sporu.

2.2. Záverom namietal existenciu akejkoľvek pohľadávky, či iných jeho nedoplatkov v prospech právnych predchodcov žalobcov, keďže právny predchodca žalobcov totiž nikdy neurobil smerom k nemu žiadny právny úkon, ktorý by svojím obsahom preukazoval neplnenie si povinností žalovaného z titulu záväzkového vzťahu vyplývajúceho z hmotného práva. Uvedená skutočnosť pritom platí nie len v rozsahu rokov 2015 až 2017, ale taktiež aj v období prechádzajúceho tomuto časovému úseku. Z takto uvedeného konkludentného konania právneho predchodcu žalobcov je preto jednoznačne možné usúdiť, že žiadna pohľadávka právneho predchodcu žalobcov vo vzťahu k žalovanému neexistovala a ani v súčasnosti neexistuje. Poukázal na ustanovenia § 4 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z., § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka nato, že v prípade, ak by neplnil svoju povinnosť je priam neuveriteľné, že by právny predchodca žalobcov bol v tomto smere právne nečinný a naďalej by konkludentne súhlasil s užívaním pozemkov žalovaným bez poskytnutia akýchkoľvek právnych krokov. Vzhľadom na tieto skutočnosti vzniesol námietku, v zmysle ktorej akákoľvek zmena podmienok nájomného vzťahu medzi žalovaným a právnymi predchodcami žalobcov spätne do minulosti nie je právne možná a možno ju dokonca stotožňovať so subjektívnym zneužitím práva. K tejto argumentácii sa však súd prvej inštancie v predmetnom žiadnom spôsobe nevyjadril a týmto postupom mu bolo znemožnené uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

3. K odvolaniu žalovaného sa vyjadrili žalobcovia, ktorí žiadali napadnutý rozsudok potvrdiť a priznať náhradu trov konania. Poukázali na skutočnosť, že v skutkovo identických sporoch vedených medzi žalobcami a inými žalovanými boli na Okresnom súde Malacky rôznymi sudcami vydané rozsudky, v ktorých konajúci súd dospel k rovnakým právnym a skutkovým záverom ako súd v napádanom rozsudku (rozsudok, sp. zn. 32C/28/2019 zo dňa 12.8.2021, sp. zn. 5C/9/2019 zo dňa 12.10.2021). Zdôraznili, že pred podaním žaloby im žalovaný dobrovoľne plnil časť požadovaného nájomného, pričom postupcovia nerozporovali platnosť zmluvy o postúpení pohľadávky, nájomné od žalovaného nevymáhajú, a teda na základe uvedeného nevzniká pochybnosť o tom, komu má žalovaný plniť. Mali za to, že podstatnou náležitosťou zmluvy o postúpení pohľadávok nie je dohoda o tom, či sa jedná o odplatné alebo bezodplatné postúpenie pohľadávky. Argumentovali, že zákon nevymedzuje presne akým spôsobom má byť postupovaná pohľadávka špecifikovaná, musí byť ale určená dostatočne určite a tak, aby nebola zameniteľná s inou pohľadávkou postupcu voči dlžníkovi, pričom nie je nevyhnutné, aby bola určená výškou pohľadávky, označením predmetu plnenia, označením osoby dlžníka, právneho dôvodu plnenia, či splatnosťou, ale postačuje len, aby bola v súhrne určená dostatočne určite. V danom prípade je pohľadávka definovaná titulom, nehnuteľnosťou a aj osobou dlžníka. Svoje argumenty podporili obsiahlou citáciou príslušnej judikatúry a odbornej literatúry.

3.1. Žalobcovia nesúhlasili s odvolávaním sa žalovaného na znalecký posudok č. 16/2013, keďže tento nezohľadňuje aktuálny stav pozemku, jeho elektrifikáciu a ani rast cien nehnuteľností. Žalovaný bez akejkoľvek opory v objektívnej realite a podľa jeho subjektívnych predstáv, neustále od konajúcich súdov žiada, aby v rozpore s riadnym hodnotením skutkového stavu veci, uprednostnili závery znaleckého posudku č. 16/2013 znalca Ing. Šimka pred ostatnými 3 znaleckými posudkami, ktoré stanovujú vyššie a približne rovnaké trhové nájomné a obsahujú prehlásenie podľa ust. § 209 ods. 2 C.s.p.. Žalovaný mal možnosť v štádiu rokovania pred začatím súdneho konania, ako aj počas celej doby súdneho konania nechať vypracovať znalecký posudok, ktorý by bol považovaný za znalecký posudok vyhotovený súdom ustanoveným znalcom, čo však napriek existencii dôkazného bremena neurobil, teda žalovaný bol procesne pasívny. K zhodnoteniu pozemku žalobcov uviedli, že žalovaný žiadnym spôsobom nepreukázal zhodnotenie pozemku vlastnou činnosťou (obhospodarovanie, údržba, meliorácia), jedná sa výlučne o jeho tvrdenie bez náležitých dôkazov. Nakoniec sám žalovaný ako záhradkár užíva predmetnú časť pozemku, poberá z neho plody a úžitky, a teda údržba a obhospodarovanie prenajatého pozemku je len logickým a zrejším dôsledkom účelu nájmu - záhradkárčenie, a takáto činnosť je predovšetkým ku prospechu žalovaného. Z tvrdení a dôkazov predložených žalovaným vôbec nie je zrejmé akým spôsobom, v akom rozsahu a v akej peňažnej výške on sám zhodnotil konkrétne pozemok vo vlastníctve žalobcov, ktorý užíva. V konaní pred súdom prvej inštancie svoj nárok žalovaný ani len nikdy nevyčísliť. Záverom uviedli, že žalovaný svoje tvrdenia ohľadom bezodplatného užívania pozemkov nepreukázal. Navyše sám žalovaný tým, že im uhradil časť nájomného pred začatím súdneho konania, potvrdil, že žiadna dohoda o bezodplatnom užívaní medzi ním a ich právnymi predchodcami neexistovala.

4. K vyjadreniu žalobcov bola zo strany žalovaného podaná replika v ktorej vo vzťahu k iným rozhodnutiam Okresného súdu Malacky na ktoré poukázali žalobcovia uviedol, že vyššie uvedené súdne spory nachádzajú v odvolacom konaní, rozhodnutia nie sú právoplatné a s použitím elementárnej logiky je zrejmé, že konajúci, ani odvolací súd takýmto rozhodnutím nemôže byť viazaný. Zotrvál na svoje argumentácii o absolútnej neplatnosti právneho úkonu postúpenia pohľadávky a nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcov, keď opäť citoval príslušnú judikatúru. Zopakoval aj svoje argumenty ohľadom nevysporiadania sa s nedostatkami znaleckých posudkov a neexistencie akejkoľvek pohľadávky, či iných jeho nedoplatkov v prospech právnych predchodcov žalobcov a zotrval na svojom odvolacom návrhu.

5. Žalobcovia v duplike uviedli, že žalovaný v replike neuviedol ani jednu novú skutočnosť a len opakuje právne a skutkové argumenty, ktoré prezentoval v konaní pred súdom prvej inštancie ako i v podanom odvolaní. Žalovaný neustále opakuje nepravdivé a skresľujúce informácie. Žalobcovia v plnom rozsahu odkazujú na svoje podanie zo dňa 19.10.2021, v ktorom sa vysporiadali so všetkými tvrdeniami žalovaného a tieto vyvrátili, keď zároveň citovali príslušnú judikatúru vo veci ich aktívnej vecnej legitímácie. Ďalej uviedli, že nikdy netvrdili, že rozsudky vydané v iných konaniach na Okresnom súde Malacky vo veciach skutkovo a právne totožných, líšiacich sa len osobou žalovaného, sú právne záväzné pre odvolací súd a len poukázali na skutočnosť, že i v iných konaniach konajúci súd priznal žalobcom žalovaný nárok, či správne, bude posúdené odvolacím súdom.

6. Písomným podaním doručeným odvolaciemu súdu dňa 19.8.2022 žalobcovia založili do spisu rozsudok Krajského súdu v Bratislave čí. 10Co/17/2022-324 zo dňa 26.5.2022 v skutkovo identickej veci.

7. Odvolací súd preskúmal a prejednal vec v zmysle § 379, 380 ods. 1 C.s.p. v napadnutom rozsahu výrok I., III.) bez nariadenia odvolacieho pojednávania ( rozsudok bol odvolacím súdom verejne vyhlásený podľa § 378 ods. 1 v spojení s § 219 ods. 3 C.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

8. Civilný sporový poriadok v ustanovení § 387 ods. 2 dáva odvolaciemu súdu možnosť, v prípade, že sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia sa v odôvodnení obmedziť len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

9. Podľa § 488 Občianskeho zákonníka záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

9.1. Podľa § 489 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

9.2. Podľa § 1 ods. 1 písm. a) zák. č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim tento zákon upravuje užívanie pozemkov v zriadených záhradkových osadách na základe nájomného vzťahu zriadeného týmto zákonom.

9.3. Podľa § 2 ods. zák. č. 64/1997 Z. z. nájomcom alebo užívateľom pozemkov v zriadenej záhradkovej osade (ďalej len "užívateľ") sa rozumie člen záhradkárskej organizácie, ktorý na základe zmluvy so záhradkárskou organizáciou alebo poľnohospodárskou organizáciou, alebo inou organizáciou tieto pozemky obhospodaruje a užíva tie pozemky, ktoré slúžia všetkým členom záhradkárskej organizácie, najmä pozemky, na ktorých sú vybudované prístupové cesty, spoločné hygienické, rekreačné a iné prevádzkové zariadenia (ďalej len "spoločný pozemok").

9.4. Podľa § 3 ods. 1 zák. č. 64/1997 Z. z., ak medzi vlastníkom a užívateľom nebola uzavretá nájomná zmluva podľa osobitného predpisu, vznikne medzi nimi dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona nájomný vzťah.

9.5. Podľa § 4 ods. 1 zák. č. 64/1997 Z. z. výška ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu podľa § 3 sa určuje podľa osobitného predpisu, ak sa vlastník s nájomcom nedohodnú inak.

9.6. Podľa § 4 ods. 2 nájomné podľa odseku 1 je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku.

10. V preskúmvanej veci rozhodnutie súdu prvej inštancie zodpovedá požiadavkám kladeným na odôvodnenie súdneho rozhodnutia v zmysle § 220 C.s.p., pretože súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania a stanoviská strán sporu k prejednávanej veci, citoval právne predpisy a to vyššie uvedené ustanovenie zák. č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim, ktoré aplikoval na prejednaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Z odôvodnenia jeho rozsudku nevyplýva jednostrannosť, ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Súd prvej inštancie s ohľadom na vykonané dokazovanie primerane vysvetlil po vyriešení otázky aktívnej legitímácie (pozri odsek 1.5.), prečo považoval nárok žalobcov voči žalovanému na zaplata sumy 230,71 € s príslušenstvom za dôvodný (pozri odsek 1.7.), keď mal zato, že právny vzťah medzi žalobcami 1./ a 2./ a žalovaným vyplýva zo zistenia, že žalobcovia sú spoluvlastníkmi pozemkov, ktoré sa nachádzajú v záhradkovej osade a žalovaný tieto pozemky v žalovanom období 2015 až 2017 skutočne užíval ako užívateľ. Nájomný vzťah medzi žalobcami a žalovaným bol založený zákonom č. 64/1997 Z. z.. Právna úprava v § 3, § 4 uvedeného zákona je tou skutočnosťou, z ktorej vznikol žalovanému záväzok platiť žalobcom nájomné. Uvedená právna úprava, ktorú súd prvej inštancie správne použil dáva stranám tohto záväzkového vzťahu možnosť dohodnúť nájomné, k čomu medzi stranami sporu (žalobcami a žalovaným) nedošlo. Súd prvej inštancie rovnako podrobne a dôsledne odôvodnil, prečo pri stanovení výšky nájomného vychádzal z ceny, ktorá bola zistená podľa osobitného predpisu znaleckým posudkom Ing. Igora Matuška č. 220/2018 (pozri odsek 1.6.). Súd prvej inštancie teda svoje rozhodnutie patričným spôsobom odôvodnil (§ 220 ods. 2,3 C.s.p.) na ktoré odôvodnenie poukazuje aj odvolací súd a s ktorým sa s poukazom na ustanovenie § 387 ods. 2 C.s.p. stotožňuje.

11. Žalovaný v odvolaní namietal absolútnu neplatnosť postúpenia pohľadávky pre neurčitosť a nezrozumiteľnosť a zotrval na námietke nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcov (pozri odsek 2).

11.1. Odvolací súd považuje uvedené námietky žalovaného za nedôvodné. Tieto námietky prezentoval žalovaný už v konaní pred súdom prvej inštancie pričom súd prvej inštancie sa nimi dôsledne zaoberal a svoje právne závery prezentoval v rámci odôvodnenia napadnutého rozsudku. Právne závery, ku ktorým dospel, sú riadne zdôvodnené, logické, pochopiteľné a odvolací súd sa s nimi stotožnil. Postúpenie

pohľadávky je súčasťou kúpnych zmlúv, ktorými právni predchodcovia žalobcov previedli na žalobcov vlastnícke právo k predmetným pozemkom. V konaní bolo predložených 6 identických kúpnych zmlúv, kde v každej individuálnej zmluve je presne označený predávajúci a na strane kupujúcich vystupujú žalobcovia. V týchto zmluvách sa nachádza čl. IV ods. 2, z ktorého vyplýva právo žalobcov vymáhať splatné, ale neuhradené nájomné za užívanie časti pozemkov v ich vlastníctve nájomcami (teda v našom konkrétnom prípade žalovaným), pretože túto pohľadávku predávajúci na žalobcov postúpili. Ako už správne vyhodnotil súd prvej inštancie, v každej kúpnej zmluve je jednoznačne identifikovaný predávajúci a obaja kupujúci (vždy žalovaní 1/ a 2/), obom zmluvným stranám je známe, čo je predmetom prevodu (konkrétny pozemok resp. podiel na ňom), pričom v čl. IV. ods. 2 si zmluvné strany výslovne dohodli, že na kupujúcich prechádzajú všetky práva a pohľadávky spojené s nehnuteľnosťami (s tými, ktoré sú predmetom prevodu jednotlivých kúpnych zmlúv podľa ich čl. I.), a to právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárok na úhradu splatného nájomného vrátane príslušenstva, a to vrátane všetkých splatných nárokov voči všetkým užívateľom a nájomcom. Zmluvné strany sa teda výslovne dohodli, že predmetom postúpenia sú aj splatné nároky (ktoré si pôvodní predávajúci neuplatnili ku dňu prevodu) a to konkrétne voči užívateľom a nájomcom, keďže obe zmluvné strany vedeli, že predmetom prevodu sú parcely, ktoré sa nachádzajú v záhradkárskej osade a vzťahuje sa na ne režim zákona č. 64/1997 Z.z.. Rovnako ako súd prvej inštancie vyhodnotil odvolací súd postúpenie pohľadávky za platné a žalobcov za aktívne vecne legitimovaných v konaní. Odvolací súd navyše považuje za potrebné uviesť, že Občiansky zákonník, okrem požiadavky písomnosti, nekladie osobitné podmienky na obsah zmluvy o postúpení pohľadávky, ale táto musí spĺňať základné náležitosti platného právneho úkonu podľa ust. § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka. Takéto postúpenie sa musí urobiť slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, pričom zároveň postupovaná pohľadávka nemôže byť zameniteľná s inou pohľadávkou postupcu voči dlžníkovi. Odvolací súd zastáva názor, že v zmluvách uvedený čl. IV ods. 2 spĺňa všetky tieto podmienky, keďže je nepochybné, medzi ktorými zmluvnými stranami sa zmluva uzatvára (na strane predávajúceho vždy vystupuje právny predchodca žalobcov a na strane kupujúcich vystupujú vždy žalobcovia), pričom v každej zmluve je zreteľne vyjadrené, že žalobcovia nadobúdajú pozemok resp. jeho príslušný podiel do BSM. Predmet prevodu, s ktorým je spojená aj postupovaná pohľadávka je vyjadrený dostatočne určito v čl. I. ods. 1, v ktorom sú presne špecifikované prevádzané nehnuteľnosti. Rovnako je nepochybné vyjadrená samotná postupovaná pohľadávka (v čl. IV ods. 2) ako nárok na úhradu splatného nájomného a taktiež je jasne identifikovateľná osoba dlžníka, ako všetci užívatelia či nájomcovia nehnuteľností. Vzhľadom na to, že takéto dojednanie spĺňa všetky zákonné požiadavky pre platné postúpenie pohľadávky, odvolací súd uzatvára, že žalobcovia sú v tomto konaní aktívne vecne legitimovaní. Pre úplnosť uvádza, že neplatnosť zmluvy o postúpení pohľadávok nemožno vyvodiť zo skutočnosti, že súdu nie je známa prípadná odplata za postúpenie pohľadávky, keďže postúpenie pohľadávky môže byť odplatné a aj bezodplatné. Z pohľadu dlžníka je táto informácia taktiež irelevantná, keďže je povinný len postúpenú pohľadávku splniť subjektu, ktorý mu postúpenie pohľadávky preukázal. Prípadná odplata za postúpenie pohľadávky je relevantná len vo vzťahu medzi postupcom a postupníkom.

12. Žalovaný v odvolaní ďalej spochybňoval žalobcami predložený súkromný znalecký posudok č. 220/2018 a znalcovi vytkol, že vychádzal z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 eur/m<sup>2</sup>), z ktorého vyplýva zvýšený záujem, zníženého na 40 %, čím sa dostal na sumu 26,56 eur/m<sup>2</sup>, a že nezohľadnil redukujúce faktory ako blízkosť diaľnice D2, hlavnú cestu hneď pri osade, blízkosť vojenského letiska a zamokrenosť pozemkov (pozri odsek 2.1.).

12.1. V súvislosti s touto námietkou odvolací súd uvádza, že strany sporu súhlasili, aby bol výsluch znalca Ing. Matuška v skutkovo identickom spore v ktorom vystupovali rovnakí žalobcovia, ale proti iným žalovaným vedenom na Okresnom súde Malacky pod sp. zn. 7C/18/2019 použitý aj v tomto konaní. Znalec vysvetlil (pozri odsek 12. napadnutého rozsudku), že vyhláška č. 492/2004 Z.z. mu umožňuje použiť východiskovú hodnotu platnú pre sídelné centrum, z ktorého vyplýva záujem o túto lokalitu, pričom pri záhradkárskejších osadách mu vyhláška umožňuje použiť východiskovú hodnotu až do výšky 50 %. V tomto prípade záujem o predmetnú lokalitu vychádza z blízkosti mesta Bratislava. Čo sa týka redukujúcich faktorov (zamokrenosť, zvýšená hlučnosť) uviedol, že oceňovanú lokalitu pozná a redukujúce faktory pri bežnom používaní týchto pozemkov neviduje. Vo vzťahu k určeniu východiskovej hodnoty uviedol, že aj pre Malacky sa používa východisková hodnota mesta Bratislava, keďže z východiskovej hodnoty pre Malacky (9,96 eur/m<sup>2</sup>) nemožno dosiahnuť hodnotu, ktorá rešpektuje trhovú cenu. V znaleckom posudku č. 137/2018 znalec síce použil východiskovú hodnotu pre Malacky (9,96 eur/m<sup>2</sup>) ale k stanoveniu ceny nájomného sa dopracoval pomocou vyšších koeficientov, pričom ani on vo svojom posudku neviduje žiadne redukujúce faktory.

13. Žalovaný v odvolaní nesúhlasil ani s vysvetleniami znalca v jeho výpovediach a zotrval na názore, že súd mal pri určení primeranej výšky nájomného vychádzať zo záverov znaleckého posudku č. 16/2013 zo dňa 22.02.2013, vypracovaného H.. H. Š..

13.1. Odvolací súd vyhodnotil aj tieto námietky žalovaného za nedôvodné a spochybňovanie znaleckého posudku, z ktorého súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí vychádzal za neopodstatnené. Rovnako ako súd prvej inštancie, aj odvolací súd považoval argumenty a závery znalca za odborné fundované, presvedčivé a logické, podporené jeho výpoveďami pred súdom (zápisnice sú založené v spise), v ktorých vysvetlil postup pri vypracovaní znaleckého posudku a dôvody svojich záverov v ňom prezentovaných. Nespokojnosť žalovaného s jeho závermi na základe jeho subjektívnych názorov čo všetko mal znalec zohľadniť a ako mal výšku nájomného určiť tak, aby bola nižšia, nie je podstatná pre záver odvolacieho súdu o odbornosti a úplnosti predmetného znaleckého posudku. Odvolací súd v tejto súvislosti uvádza, že znalecký posudok je len jedným z dôkazných prostriedkov, ktorý súd hodnotí ako každý iný dôkaz podľa ust. § 191 C.s.p., od iných sa však líši tým, že odborné závery v ňom obsiahnuté, nepodliehajú hodnoteniu súdom. Súd hodnotí len presvedčivosť posudku čo do jeho úplnosti vo vzťahu zodpovedania otázok, logického odôvodnenia jeho záverov, a súladu s ostatnými vykonanými dôkazmi. Hodnotenie dôkazu znaleckým posudkom teda spočíva v posúdení, či závery posudku sú náležite odôvodnené, či bolo prihliadnuté ku všetkým skutočnostiam, s ktorými bolo potrebné sa vysporiadať, či závery posudku nie sú v rozpore s výsledkami ostatných dôkazov, a či odôvodnenie znaleckého posudku zodpovedá pravidlám logického myslenia. Aby súd mohol znalecký posudok zodpovedne hodnotiť, nesmie sa znalec obmedziť vo svojom posudku iba na podanie odborného záveru, ale súd musí mať z jeho posudku možnosť zistiť, z ktorých zistení znalec vychádzal, akým spôsobom k týmto zisteniam dospel, a na základe akých úvah dospel k svojim záverom. Odvolací súd konštatuje, že v tomto konaní podaný súkromný odborný znalecký posudok všetky tieto parametre spĺňa, a o záveroch v ňom uvedených nemal žiadny dôvod pochybovať. Ak žalovaný so závermi znalca nesúhlasil a mal o ich správnosti pochybnosti, nič mu nebránilo v tom, aby si dal za účelom stanovenia výšky nájomného za rozhodné roky 2015-2017 vypracovať súkromný znalecký posudok, ktorý by bol ďalším listinným dôkazom v konaní, a so závermi ktorého by bol súd prvej inštancie povinný sa zaoberať, čo však neurobil. V tejto súvislosti je potrebné si uvedomiť, že v súdnom konaní strany produkujú dôkazy na preukázanie svojich tvrdení pred súdom, tieto dôkazy sú následne hodnotí, a v prípade, že skutočnosť z nich vyplývajúce vyhodnotí ako preukázané, prihliadne na ne pri rozhodovaní. Vzhľadom na uvedené odvolací súd konštatuje, že znalecký posudok č. 220/2018, vypracovaný Ing. Igorom Matušekom tvorí postačujúci základ pre výpočet výšky ročného nájomného za predmetné pozemky, pričom z obsahu vyššie uvedených zápisníc o pojednávaní, na ktorých bol vypočutý, je zrejmé, ako znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku a objasnil, ktoré faktory zohľadnil a pokiaľ iné nezohľadnil, jasne vysvetlil prečo. Záverom odvolací súd už len zopakuje, že žalovaným preferovaný znalecký posudok č. 16/2013, nemôže slúžiť ako základ pre výpočet výšky nájomného za roky 2015-2017, pretože bol vypracovaný ku dňu 14.01.2013, a teda objektívne nemohol zohľadniť vývoj trhovými cien.

14. Za právne irelevantné považuje odvolací súd aj námietky žalovaného, ktorý rozporoval samotnú existenciu akejkoľvek pohľadávky žalobcov, resp. právnych predchodcov žalobcov, voči nemu, keď tvrdil, že keďže si právni predchodcovia žalobcov žiadnu pohľadávku voči nemu neuplatňovali, tak ani žiadnu pohľadávku nemajú, pretože pozemky užíval konsenzuálne bezodplatne za naturálne plnenie spočívajúce v ich obrábaní (pozri odsek 2.2.).

14.1. Žalovaným prezentovaný názor neobstojí, z dôvodu, že nikoho nemožno nútiť, aby uplatňoval jemu prináležiace práva. Nečinnosť prenajímateľa pri výkone svojich práv z nájomného vzťahu nemožno bez ďalšieho predpokladať za uzatvorenie dohody o bezodplatnom užívaní pozemkov. Navyše sám žalovaný tým, že žalobcom uhradil časť nájomného pred začatím súdneho konania, potvrdil, že žiadna dohoda o bezodplatnom užívaní medzi ním a ich právnymi predchodcami neexistovala.

15. Ďalšími námietkami žalovaného uvedenými v odvolaní sa odvolací súd opätovne nezoberal, keď tieto nie sú spôsobilé privodiť iné právne hodnotenie stavu veci, sú v rovine úvah bez podloženia relevantných dôkazov. Ústavný súd vo svojich rozhodnutiach konštantne pripomína a odvolací súd sa s týmto v plnej miere stotožňuje, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo strán konania na spravodlivé súdne konanie (napr. IV. ÚS 115/03, II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05, IV. ÚS 112/05).

16. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie napadnutej vyhovujúcej časti (výrok I.) podľa § 387 ods.1 a 2 C.s.p. ako vecne správne potvrdil vrátane výroku o náhrade trov konania (výrok III.). O náhrade trov konania súd prvej inštancie správne rozhodol podľa § 255 ods. 2 C.s.p. v spojení s § 256 C.s.p., keď skúmal úspech strán sporu v časti zastavenia konania a vyhovenia žaloby a rovnako správne potom určil pomer úspechu žalobcov 1./,2./ v konaní vo výške 53,14 %.

17. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 , v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p.. Nakoľko odvolací súd odvolaniu žalovaného nevyhovel a napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil, mali žalobcovia 1./,2./ v odvolacom konaní plný úspech a vznikol im voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania v zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

18. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov, § 393 ods. 2 C.s.p.).