

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 13Co/268/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615215794  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 07. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ama Odalošová  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2017:6615215794.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Amy Odalošovej a členov senátu JUDr. Ferdinanda Zimmermanna a JUDr. Janky Boroškovej, v právnej veci žalobcov: 1/ F. Z., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom X. Q. XXXX, H., štátna občianska SR, 2/ X. Z., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom X. Q. XXXX, H., štátny občan SR, 3/ C. Z., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom X. Q. XXXX, H., štátna občianka SR, 4/ F. Z., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom X. Q. XXXX, H., štátny občan SR, 5/ C. V., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom A. XXX/XX, N., štátna občianka SR, všetci zastúpení splnomocnenou zástupkyňou, žalobkyňou v 5. rade C. V., narodenou XX.XX.XXXX, trvale bytom A. XXX/XX, N., štátna občianka SR, proti žalovanej: W. Z., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XXX/X, H., štátna občianka SR, zastúpená C. Z., narodeným XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XXX/X, H., štátny občan SR, v konaní o zaplatenie 284,90 € s príslušenstvom, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Lučenec č. k. 13C/287/2015-217 zo dňa 07. 03. 2016, takto

### rozhodol:

Rozsudok Okresného súdu Lučenec č. k. 13C/287/2015-217 zo dňa 07. 03. 2016 v napadnutej časti, v ktorej súd prvej inštancie návrh zamietol a v závislom výroku o náhrade trov konania z r u š u j e a vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol tak, že uložil odporkyni (ďalej žalovanej) povinnosť zaplatiť navrhovateľom (ďalej žalobcom) 1/ až 5/ spoločne a nerozdielne sumu 55 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,15 % ročne zo sumy 55 € od 16. 07. 2014 do 09. 09. 2014 a vo výške 5,05 % ročne zo sumy 55 € od 10. 09. 2014 do zaplatenia, všetko v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku (prvý výrok).

Návrh navrhovateľov (žalobcov) v časti o zaplatenie 229,90 € s prísl. zamietol (druhý výrok).

O trovách konania rozhodol tak, že o nich rozhodne v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku (tretí výrok).

2. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobcovia sa domáhali, aby im žalovaná zaplatila sumu 284,90 € s prísl., a to v súlade s § 3 ods. 1 a § 4 ods. 1 zák. č. 64/1997 Z. z. z dôvodu, že žalovaná je užívateľkou ich pôdy v záhradkárskej osade č. 12 ZO SZZ č. XX-XX v k. ú. H. - X. zeme. Žalovaná im ako spoluvlastníkom neuhradila nájomné za užívanie za obdobie rokov 2011 - 2012 - 2013, ktoré žiadali uhradiť do 15. 07. 2014 v súlade so znaleckým posudkom. Žalovaná nesúhlasila so zaplatením nájmu vo výške 0,580 € za m<sup>2</sup>/rok, požiadala súd o vypracovanie nového znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stanovenie hodnoty nájmu pozemkov.

3. Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania zistil, že žalobcovia sú vlastníkmi predmetných pozemkov zapísaných na LV č. XXXX k. ú. a obec H., parc. č. „E“ č. XXXX/X o celkovej výmere 66 467 m<sup>2</sup> ornej pôdy. Žalobkyňa 1/ v podiele 1/18-ina, žalobca 2/ v podiele 1/6-ina, žalobkyňa 3/ v podiele 1/18-ina, žalobca 4/ v podiele 1/18-ina a žalobkyňa v podiele 1/6-ina. Žalovaná užíva pozemok a to parc. č. XXXX/XX o výmere 356 m<sup>2</sup>, čo je medzi účastníkmi nesporné.

4. Súd prvej inštancie posúdil nárok v súlade s § 1 ods. 1 písm. a, § 2 ods. 1, 2, § 3 ods. 1, § 4 ods. 1, 2 zák. č. 64/1997 Z. z., § 663, § 671, § 3 ods. 1, § 517 os. 1, 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ).

5. Okresný súd zistil, že žalobcovia sú aktívne vecne legitimovaní ako spoluvlastníci na podanie návrhu. Žalovaná užívala ich nehnuteľnosť vo výmere 368 m<sup>2</sup>, a to v období od roku 2011 až 2013, podiel žalobcov predstavuje 1 k celku na predmetnej nehnuteľnosti. Tieto skutočnosti boli medzi účastníkmi nesporné, spornou zostala len výška náhrady nájomného, keďže medzi účastníkmi nebola uzatvorená nájomná zmluva, avšak nájomný vzťah vznikol zo zákona. Súd prvej inštancie mal za to, že výška nájomného by mala korešpondovať všeobecnému nájomnému, tak ako je to v danej lokalite pri rovnakom spôsobe užívania pozemku obvyklé.

6. Okresný súd uviedol, že žalobcovia predložili súdu znalecký posudok súdneho znalca E.. U. V. ako listinný dôkaz, kde znalec metódou polohovej diferenciacie určil všeobecnú výšku nájomného. Súd prvej inštancie tiež pripojil z konania 13C/215/2015 znalecký posudok súdneho znalca E.. C. H., ktorý určil výšku nájomného a to metódou polohovej diferenciacie výpočtom v sumách od 0,30 € po 0,31 € za m<sup>2</sup> a rok.

7. Okresný súd uviedol, že predmetné znalecké posudky, keď znalecký posudok E.. U. V. vyhodnotil ako listinný dôkaz, nezohľadnil pri rozhodovacej činnosti, nakoľko podľa názoru okresného súdu je potrebné vychádzať zo širších aspektov pri posudzovaní predmetnej problematiky. Je všeobecne známou skutočnosťou, že záhradkárske osady sa budovali v lokalitách, ktoré pred rokom 1989 neboli využívané poľnohospodárskou výrobou či už jednotnými roľníckymi družstvami alebo štátnymi majetkami ako veľkovýroba, pretože na túto veľkovýrobu neboli vhodné, čo je všeobecne známou skutočnosťou. Predmetné parcely boli preto odovzdané do užívania jednotlivým občanom, ktorí ich následne rekultivovali, zúrodňovali a užívali pre svoju osobnú potrebu, resp. potrebu svojich blízkych. Žalobcovia časť z predmetnej parcely, na ktorej sa nachádza záhradkárska osada, dali do užívania podnikateľskému subjektu ENROL, s. r. o., za účelom poľnohospodárskej výroby, ktorý uhradza za túto časť parcely sumu 0,005 € za m<sup>2</sup>. Za stavu, keď podnikateľský subjekt, ktorý vykonáva poľnohospodársku výrobu za účelom dosiahnutia zisku, platí nájomné vo výške 50 € za 10 000 m<sup>2</sup>, sa okresný súd domnieva, že požadovať nájomné vo výške 0,30 €, resp. 0,41 € za m<sup>2</sup> by bolo v rozpore s dobrými mravmi, pretože de facto zo strany vlastníka by došlo k nedôvodnému zneužívaniu svojho postavenia. V rovnakej lokalite prenajíma iný prenajímateľ, a to Slovenský pozemkový fond jednotlivé záhrady za nájom vo výške 0,06 €/m<sup>2</sup>, najmenej však 40 € za záhradku, čo by u žalovanej predstavovalo 0,06 €/m<sup>2</sup>, pri výmere 356 m<sup>2</sup> sumu 21,36 € nájomného ročne, najmenej však v prípade SPF požadovaných 40 €. Podľa názoru okresného súdu, napriek tomu, že súdny znalec sa nepriklonil k tejto cene, je treba uvedenú cenu považovať za cenu všeobecnú a obvyklú v tomto mieste aj vzhľadom na to, že tak ako je to deklarované SPF opakovane boli uzatvorené nájomné zmluvy v množstve 18 kusov s jednotlivými záhradkármi, nejedná sa o cenu paušálnu, pretože cena je určená vo výške 0,06 €/m<sup>2</sup>/rok a len v prípade, ak by takto určená cena bola nižšia pri prepočte na užívanú plochu, potom je minimálna cena nájmu 40 €. Okresný súd uviedol, že v neposlednom rade treba poukázať na skutočnosť, že súdny znalci vychádzali v zmysle metodiky a všeobecne záväzných predpisov zo stavu, v akom sa parcely v súčasnosti nachádzajú, tzn. rekultivované a zúrodnené, čo de facto bolo spôsobené činnosťou žalovanej a uvedená skutočnosť by pri posudzovaní výšky nájomného de facto bola pripočítavaná na ich ťarchu.

8. Okresný súd vzhľadom na vyššie uvedené vychádzal z výšky obvyklého nájomného 40 € ročne za záhradku pre všetkých podielových spoluvlastníkov, keďže títo vlastnia polovicu predmetnej parcely, na ktorej sa nachádza záhradka v užívaní žalovanej, cena ročného nájmu musí byť delená dvomi, t. j. 20 € ročne. Keďže žalobcovia si uplatnili právo za 9 mesiacov roku 2011, t. j. 0,75 % ročného nájmu, čo je suma 15 €, priznal okresný súd žalobcom za rok 2011 - 15 € a za roky 2012 a 2013 po 20 €, t. j. spolu 55 €. V prevyšujúcej časti súd návrh zamietol.

9. V súlade s § 517 OZ priznal okresný súd žalobcom aj nárok na úrok z omeškania.

10. O trovách konania rozhodol okresný súd podľa § 151 ods.3 OSP s tým, že o nich rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia.

11. Podľa prechodného ustanovenia § 470 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), ktorý nadobudol účinnosť 1. júla 2016, platí, že ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Podľa § 470 ods. 2 veta prvá CSP (ale) právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

12. V súlade s § 61 CSP stranami v konaní sú žalobca a žalovaný, preto odvolací súd namiesto pôvodného označenia účastníkov navrhovateľ a odporca, ich označuje žalobca a žalovaný.

13. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie v súlade s § 204 zák. č. 99/1963 Zb. účinného do 30. 06. 2016 (ďalej len OSP) podali odvolanie žalobcovia. Navrhli rozsudok zmeniť tak, že súd zaviazá žalovanú na zaplatenie sumy 284,90 € s prísl. Odvolanie podali z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci. V odvolaní žalobcovia uviedli, že žalovaná užíva parcelu č. 6766/26 o výmere 356 m<sup>2</sup> ako členka Slovenského zväzu záhradkárov XII. Základná organizácia 21-28, H.. V súlade so zákonom č. 64/1997 Z. z. došlo k vzniku nájomného vzťahu medzi účastníkmi. Žalobcovia si v súlade s § 3 a 4 zák. č. 64/1997 uplatnili nárok na nájomné o 01. 04. 2011 za užívanie pozemkov v záhradkárskych osadách, ktoré vychádza z aktuálnej všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnej hodnoty nájmu, o čom ako dôkaz predložili znalecký posudok E.. U. V. č. 08/2012 zo dňa 22. 05. 2012, o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov v záhradkárskej osade podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nájmu vo výške 0,580 €/m<sup>2</sup>/rok. Aj Európsky súd pre ľudské práva vyslovil záver, že nájom pôdy v záhradkárskych osadách sa musí realizovať za podmienok, ktoré berú do úvahy skutočnú cenu pôdy a súčasné trhové podmienky v dotknutej oblasti. Majú za to, že znalecké dokazovanie E.. C. H. vo veci určenia ceny nájmu nie je správne. V danom prípade ide o rozdielnu lokalitu ako bolo vykázané v predmetnom znaleckom posudku. Uvedené pozemky sa nachádzajú v tesnej blízkosti intravilánu mesta H., teda majú vyššiu hodnotu. Poukázali na nesprávnosť stanoviska znalca, že nie je priamo možné napojenie na inžinierske siete, keďže táto možnosť je z príjazdovej komunikácie. Súd však neskúmal bližšie uvedené listinné dôkazy ani odborné znalecké vyjadrenie znalca E.. C. H. a pri rozhodovaní sa priklonil k paušálnemu výpočtu nájomného podľa kritérií, ktoré pre túto lokalitu uplatňuje Slovenský pozemkový fond podľa svojich interných pravidiel na základe dohody zmluvných strán. V danom prípade však k dohode o výške nájomného nedošlo, preto stanovenie nájomného malo vychádzať zo znaleckého posudku. Okresný súd nebral do úvahy záväzné ustanovenia zákona č. 64/1997 Z. z. a rozhodol o výške nájomného „z pohľadu širších aspektov pri posudzovaní predmetnej problematiky“.

14. Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu uviedla, že súhlasí s rozhodnutím súdu, považuje vypracovaný znalecký posudok od znalca E.. C. H. za odborne a objektívne spravodlivý a v ňom vypočítanú výšku nájmu za správnu a objektívne primeranú. Námitky žalobcov voči znaleckému posudku poukazujúce na jeho nesprávnosť v tom, že podľa žalobcov na rozdiel od znaleckého posudku je možné napojiť sa na inžinierske siete, považuje za neopodstatnené, pretože tieto sú nie pre danú lokalitu potrebné, na pozemkoch je zakázaná stavebná aktivita a platí tam stavebná uzáva.

15. Žalobcovia sa k vyjadreniu žalovanej nevyjadrili.

16. Krajský súd ako súd odvolací preskúmal napadnutý výrok rozsudku súdu prvej inštancie ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo podľa ust. § 379 zák. č. 160/2015 Z. z. (ďalej len CSP), § 380 CSP, prejednal vec bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP a rozhodnutie súdu prvej inštancie v súlade s § 389 ods. 1 písm. b) CSP v napadnutej časti a podľa § 379 písm. a) CSP aj v závislom výroku o náhrade trov konania zrušil a v súlade s § 391 ods. 1 CSP vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

17. Predmetom konania je uplatnený nárok žalobcami ako vlastníkov nehnuteľnosti, ktoré užíva žalovaná v súlade s § 3 ods. 3, § 4 ods. 1 zák. č. 64/1997 Z. z. Medzi účastníkmi bolo nesporné, že žalovaná užíva pozemok v zriadenej záhradkárskej osade, na ktorom majú spoluvlastnícky podiel žalobcovia. Okresný súd tiež správne vyhodnotil, že dňom nadobudnutia účinnosti zmeny zákona č. 64/1997 Z. z. zákonom č. 57/2011 Z. z., ktorým došlo k zmene v § 4 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. vznikol medzi účastníkmi nájomný vzťah. Výška ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu sa určuje podľa osobitného predpisu, ak sa vlastník s nájomcom nedohodnú inak. Medzi účastníkmi bolo nesporné, že nedošlo k dohode o výške ročného nájomného, pričom v § 4 zákona č. 64/1997 Z. z. sa uvádza, že výška ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu podľa § 3 sa určuje podľa osobitného predpisu, a to vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č.

492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. V súlade s § 1 vyhl. č. 492/2004 Z. z., vyhláška ustanovuje metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku znalcom, ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté.

18. Žalobca v konaní predložil na preukázanie výšky všeobecnej ceny nájmu znalecký posudok, podľa ktorého sadzba za m<sup>2</sup>/rok bola určená vo výške 0,582 €. Žalovaná nesúhlasila s predmetnou sumou, nakoľko mala zato, že to nezodpovedá reálnej cene za m<sup>2</sup> pozemku v danej lokalite, navrhla, aby bolo vykonané znalecké dokazovanie za účelom určenia nájmu a zohľadnená ľudská stránka vo vzťahu k užívaniu predmetnej parcely.

19. Súd na pojednávaní dňa 15. 02. 2016 predvolal znalca za účelom zistenia možnosti podania dodatku k znaleckému posudku a určenia ceny nájmu vo vzťahu k predmetu konania, následne okresný súd len pripojil odborné vyjadrenie znalca Ing. C. H. predloženého v inom konaní Okresného súdu Lučenec, ktorým znalec stanovil cenu nájmu za rok 2011 - 0,32 €, za rok 2012 - 0,31 € a za rok 2013 - 0,30 €. Na pojednávaní dňa 07. 03. 2016 žalobcovia uviedli, že rešpektujú cenu, ktorá bola určená znaleckým posudkom súdneho znalca Ing. C. H. aj keď je nižšia oproti cene určenej nimi objednaným súdnym znalcom E.. U. V.. Žiadne ďalšie dôkazy vo veci nenavrhli. Žalovaná tiež nenamietala posudok E.. C. H., (ktorý nenamietala ani v odvolacom konaní) a považuje ho za správny.

20. Súd prvej inštancie konštatoval, že nájomné vo výške 0,30 € resp. 0,41 € za m<sup>2</sup>, by bolo v rozpore s dobrými mravmi, pretože de facto zo strany vlastníkov by došlo k nedôvodnému zneužívaniu svojho postavenia, keď spoločnosti ENROL, s. r. o., prenajímajú pozemky za cenu 0,005 € za m<sup>2</sup>. Ďalej okresný súd poukázal na to, že Slovenský pozemkový fond prenajíma záhrady za nájom vo výške 0,06 €/m<sup>2</sup>, najmenej však 40 € za záhradku, preto napriek tomu, že súdny znalec sa nepriklonil k tejto cene, túto cenu okresný súd považoval za všeobecnú a obvyklú v tomto mieste. Ďalej okresný súd poukázal na to, že súdny znalec vychádzal v zmysle metodiky a všeobecne záväzných predpisov zo stavu v akom sa parcely v súčasnosti nachádzajú, tzn. rekultivované a zúrodnené. Za obvyklé nájomné teda okresný súd považoval sumu 40 € ročne za záhradku v nájme žalovanej pre všetkých podielových spoluvlastníkov.

21. Odvolací súd poukazuje na to, že v súlade s § 4 zákonom č. 64/1997 Z. z., podľa § 3 sa výška ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu určuje podľa osobitného predpisu, ktorým je vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ak sa vlastník s nájomnom nedohodnú inak. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia neuviedol v čom mal za to, že tak znalecký posudok predložený žalobcami ako aj odborné vyjadrenie znalca E.. C. H., sú v rozpore s predmetnou vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, keď zákon č. 64/1997 Z. z. je špeciálnym k Občianskemu zákonníku vrátane § 671 ods. 1 OZ.

22. Okresný súd uviedol, že je potrebné vychádzať zo širších aspektov pri posudzovaní problematiky, nakoľko išlo o pozemky, ktoré boli rekultivované občanmi, ktorí ich mali v užívaní. Odvolací súd poukazuje na to, že práve otázka riešenia vzťahov medzi vlastníkami týchto pozemkov ako aj užívateľmi pozemkov bola riešená napr. rozsudkom ESLP a následne došlo k zmene zákona č. 64/1997 Z. z. a to zákonom č. 57/2011 Z. z. najmä v časti náhrad, kedy zákon presne upravuje výšku nájomného, a teda, keďže výška je upravená zákonom, (vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z.) nemožno ju stanovovať na základe prípadnej úvahy súdu. Súd v rozhodnutí neuviedol či výška ním určenej ceny zodpovedá výške predpokladanej zákonom. V prípade, že mal súd prvej inštancie pochybnosti o správnosti listinných dôkazov a to znaleckých posudkov, resp. odborného vyjadrenia, bolo na ňom, aby tieto prípadne výsluchom znalca odstránil, pričom aj žalovaná navrhovala vykonať znalecké dokazovanie na určenie výšky ceny nájmu a v konečnom dôsledku cenu určenú znalcom E.. C. H. žalovaná nerozporuje. Ak teda súd prvej inštancie tvrdí, že listinné dôkazy predložené žalobcami (znalecký posudok), ako aj odborné vyjadrenie nesprávne určujú výšku ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu podľa osobitného predpisu, bolo na okresnom súde presne uviesť v čom a ako súd posúdil výšku ročného nájomného podľa osobitného predpisu, a to vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z., nakoľko len všeobecne nemožno uzavrieť, že postup znalcov je v rozpore s vyhláškou č. 492/2004 Z. z.. Pokiaľ pochybnosti súd prvej inštancie mal a bol názoru, že by v danom prípade mohlo ísť o rozpor s dobrými mravmi pri výkone práv žalobcov, tak mal uvedené dopady vyriešiť za prítomnosti znalca, pretože z podaného znaleckého posudku a

odborného vyjadrenia takéto pochybnosti nevyplývajú. V zásade sa totiž predpokladá, že výkon práva, ktorý zodpovedá zákonu, je vždy v súlade s dobrými mravmi. Nemožno však vylúčiť, že aj v takomto prípade je možná aplikácia ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. - OZ, musí však ísť o výnimočnú okolnosť, z ktorej by vyplývalo, že u subjektu vykonávajúceho právo a jeho výkon v súlade so zákonom by jeho realizácia bola neprimeraná vzhľadom na cieľ, ktorý by mal byť dosiahnutý.

23. Zatiaľ skutkový stav v danej veci nenasvedčuje tomu, že by o takúto výnimočnú okolnosť išlo a právny záver súdu prvej inštancie o tom, že by v danom prípade zo strany žalobcov malo ísť o konanie v rozpore s dobrými mravmi, je predčasný, a preto krajský súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V danom prípade nemožno uzavrieť, že by nebolo možné stanoviť cenu v súlade s § 4 zák. č. 64/1997 Z.z., a súd by musel postupovať podľa svojej úvahy.

24. Na základe uvedených skutočností odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Pri rozhodovaní o výške nájmu sa bude musieť súd prvej inštancie vysporiadať s listinnými dôkazmi, podanými znaleckými posudkami, ktoré boli doložené do spisu a vyjadreniami strán sporu k týmto znaleckým posudkom. Bude úlohou súdu prvej inštancie zistiť, či výška nájmu zodpovedá vyhláske č. 492/2004 Z. z. a to či už vykonaním znaleckého dokazovania na návrh žalovanej, výsluchom znalca, resp. žiadosťou o doplnenie posudku, tak, aby bolo zrejmé akou úvahou sa znalec spravoval pri určení výšky ceny nájmu, prečo prípadne nepostupoval porovnávacou metódou, prípadne viacerými metódami, na základe čoho by v závere posudku zdôvodnil všeobecnú hodnotu určenú vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty podľa. vyhl. č. 492/2004 Z. z.

25. Úlohou súdu prvej inštancie bude opätovne vo veci rozhodnúť, prípadne sa pokúsiť aj o mimosúdne vyriešenie veci, keďže žalobcovia na pojednávaní dňa 07. 03. 2016 uviedli, že rešpektujú cenu, ktorá bola určená znaleckým posudkom súdneho znalca E.. C. H.. Rovnako žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedla, že znalecký posudok vypracovaný E.. C. H., považuje za odborne a objektívne spracovaný a v ňom vypočítanú výšku nájmu považuje za správnu a objektívne primeranú.

26. Súd prvej inštancie opätovne rozhodne aj o trovách konania vrátane trov odvolacieho konania a to v súlade s § 396 ods. 3 CSP, podľa ktorého ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.

27. O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3 : 0.

#### **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).