

Súd: Okresný súd Bratislava III  
Spisová značka: 10C/296/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2214201999  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 10. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Adam Hradský  
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2021:2214201999.24

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III, v konaní pred sudcom Mgr. Adamom Hradským, v spore žalobcu v 1. rade: Q.. E.Š. G., nar. XX.XX.XXXX, s pobytom A. XXB, O. a žalobcu v 2. rade: H.. X. G., nar. XX.XX.XXXX, s pobytom XXX XX Q. X, zastúpených Právne centrum s.r.o., IČO: 36 698 873, so sídlom Mýtina 42, Bratislava, proti žalovanému v 1. rade: Q. J., nar. XX.XX.XXXX, s pobytom K.. O. S. X, O. a žalovanej v 2. rade: X. J.R., nar. XX.XX.XXXX, s pobytom K.. O. S. X, Bratislava, zastúpenej Q. J., nar. XX.XX.XXXX, s pobytom O. X, O., o zaplatenie sumy 26 167,27 eura s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaní v 1. až 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade sumu 11 573,84 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne odo dňa 20.09.2019 až do zaplatenia, a to všetko v lehote do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku s tým, že plnením jedného zo žalovaných zaniká v rozsahu tohto plnenia povinnosť druhého žalovaného.

II. Súd vo zvyšnej časti žalobu zamietá.

III. Súd žiadnej zo strán sporu právo na náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 12.02.2014, ktorej navrhnutú zmenu zo dňa 12.09.2019, doručенú žalovaným dňa 18.09.2019, súd pripustil na pojednávaní dňa 18.06.2020, sa žalobcovia domáhali, aby súd zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne na zaplatenie sumy 26 167,27 eura za neoprávnené užívanie pozemkov nachádzajúcich sa v obci Rohovce, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom P. W., Katastrálny odbor, na LV č. XXX, pre okres P. W., obec Y. a katastrálne územie Y., a to pozemky parcely registra „C“ evidované ako

- parc. č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 961 m<sup>2</sup>,

- parc. č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 787 m<sup>2</sup> a

- časť parc. č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 565m<sup>2</sup> (ďalej už len ako „sporné pozemky“),

všetko za obdobie 01.01.2012 do 20.04.2017 (ďalej aj ako „rozhodné obdobie“) spolu s úrokom z omeškania vo výške:

- 0,025 % denne zo sumy 10,37 eura za každý začatý kalendárny deň omeškania v období od 01.01.2012 do 31.12.2012, a to až do zaplatenia,

- 0,024 % denne zo sumy 12,25 eura za každý začatý kalendárny deň omeškania v období od 01.01.2013 do 31.12.2013, a to až do zaplatenia,

- 0,023 % denne zo sumy 13,39 eura za každý začatý kalendárny deň omeškania v období od 01.01.2014 do 31.12.2014, a to až do zaplatenia,

- 0,022 % denne zo sumy 14,15 eura za každý začatý kalendárny deň omeškania v období od 01.01.2015 do 31.12.2015, a to až do zaplatenia,

- 0,022 % denne zo sumy 15,97 eura za každý začatý kalendárny deň omeškania v období od 01.01.2016 do 31.12.2016, a to až do zaplatenia a

- 0,022 % denne zo sumy 18,22 eura za každý začatý kalendárny deň omeškania v období od 01.01.2017 do 31.12.2017, a to až do zaplatenia.

2. Žalobcovia v rámci skutkových tvrdení odôvodňujúcich svoj žalobný návrh podľa § 150 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“) uviedli, že vyššie špecifikované nehnuteľnosti boli v rozhodnej dobe v podielovom spoluvlastníctve žalobcu v 1. rade (veľkosť podielu 7260/27602 - 26,30 %), žalobcu v 2. rade (veľkosť podielu 10020/27602 - 36,30 %), L. W. (veľkosť podielu 4501/27602 - 16,30 %) a X. G. (veľkosť podielu 5821/27602 - 21,10 %). Na sporných pozemkoch (konkrétne na parc. č. XXX/X a XXX/X) sú evidované na LV č. XXX stavby, a to výkrmňa HD so súpisným č. XXX (parc. č. XXX/X) a výkrmňa HD so súpisným č. XXX (parc. č. XXX/X), pričom ich bezpodielovými spoluvlastníkmi boli v rozhodnej dobe žalovaní v 1. a 2. rade na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05.04.2007. Žalobcovia spolu s L. W. ako väčšínoví spoluvlastníci uzatvorili so žalovanými dňa 11.04.2008 zmluvu o nájme pozemkov, ktorou ako prenajímateľa prenechali žalovaným ako nájomcom sporné pozemky v celkovej výmere 6 313 m<sup>2</sup> do odplatného užívania na dobu neurčitú. X. G. sa na rokovanie podielových spoluvlastníkov nedostavil, hoci bol riadne a včas pozvaný. Nájomné bolo určené v sume 22,- Sk za m<sup>2</sup>, čo celkovo ročne predstavovalo sumu 138 886,- Sk, resp. štvrťročné nájomné sumu 34 722,- SK. Okrem toho sa žalovaní zaviazali spoločne a nerozdielne zaplatiť náhradu za užívanie sporných pozemkov spätne za obdobie od 01.01.2008 do 11.04.2008 v sume 39 037,- Sk. Nájomné malo byť platené tak, že pomerná časť bola platená prenajímateľom, teda žalobcom a L. W. (78,90 %) a pomerná časť X. G. (21,1 %). Zároveň si zmluvné strany dohodli aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % za každý začatý deň omeškania s platením nájomného. Žalovaní si však svoje povinnosti z nájomnej zmluvy neplnili, na základe čoho sa žalobcovia domáhali zaplatenia dlžného nájomného v dvoch konaniach na Okresnom súde Dunajská Streda vedených pod sp. zn. 8C 12/2009 a 4C 256/2010, v ktorých boli úspešní, pričom žalovaní si svoje povinnosti dobrovoľne nesplnili. Žalovaní dňa 01.12.2011 písomnou výpoveďou vypovedali predmetnú nájomnú zmluvu s tým, že zmluva zanikla uplynutím výpovednej doby 30 dní ku dňu 31.12.2011, pričom žalovaní doposiaľ nezaplatili nájomné za obdobie od 01.04.2011 do 31.12.2011 v celkovej sume 104 166,- Sk, t.j. 3 457,67 eura. Žalobcovia mali za to, že ani uplynutím výpovednej doby žalovaným nezanikla povinnosť platiť za užívanie sporných pozemkov, na ktorých stále stoja stavby žalovaných, pričom nárok na úhradu za užívanie pozemkov si žalobcovia uplatňujú v podiele 62,60 %. Žalobcovia dňa 16.12.2013 vyzvali žalovaných na úhradu dlžného nájomného za rok 2011 v sume 2 728,11 eura (v podiele 78,90 %), zaplatenie zmluvnej pokuty a zároveň žalovaných vyzvali na predloženie riešenia za užívanie pozemkov po zániku nájomnej zmluvy. Žalovaní dňa 11.01.2014 reagovali tak, že s platením nesúhlasia, pretože žalobcovia nezabezpečili žalovaným prístup k objektom, čím im vraj bolo znemožnené ich pokojné užívanie a výkon vlastníckeho práva. Žalobcovia s tvrdením žalovaných nesúhlasia a uviedli, že objekt, v ktorom sa nachádzajú stavby žalovaných je neohradený a voľne dostupný pre každého, pričom žalobcovia nikdy nebránili žalovaným v prístupe k stavbám. Žalobcovia tvrdili, že žalovaní na základe kúpnej zmluvy B.-XXXX/XXXX s povoleným vkladom zo dňa 20.04.2017 previedli vlastnícke právo k predmetným stavbám na spoločnosť Bavek s.r.o., ktorá zanikla zlúčením so spoločnosťou HORNOSTAV s.r.o. a tá zanikla bez právneho nástupcu. Žalobcovia uviedli, že žalovanými tvrdená skutočnosť o nemožnosti vstúpiť na ich stavby, o ktorej sa mali dozvedieť už po troch mesiacoch od uzatvorenia nájomnej zmluvy, žalovaní prvýkrát oznámili žalobcovi až na súdnom pojednávaní dňa 05.05.2017. Podľa predmetnej nájomnej zmluvy neboli žalobcovia povinní vybudovať prístupovú cestu k stavbám žalovaných, resp. sa akokoľvek na nich podieľať. Žalobcovia tvrdili, že nájomnou zmluvou prenechali pozemky žalovaným tak ako stáli a ležali (čl. 1 ods. 3 nájomnej zmluvy). Žalobcovia mali za to, že žalovaným nebolo bránené vo vstupe na sporné pozemky, pričom pozemok nebol ani nijako ohradený.

3. Žalovaní v rámci svojej procesnej obrany uviedli, že tri mesiace po uzatvorení zmluvy nebol možný prístup k predmetným stavbám a preto tieto stavby ako výkrmne nemohli užívať, pretože sa k nim nevedeli dostať. Žalovaní tvrdili, že predmetné stavby nikdy neužívali, nevykonávali v nich žiadnu činnosť a do stavieb a ich okolia nevstupovali. Ich užívanie bolo len v rovine pasívneho užívania. Mali za to, že žalobcovia nepredložili žiadny dôkaz o tom, že žalovaní tieto stavby (a teda aj pozemky žalovaných pod nimi) skutočne užívali. Žalovaní tvrdili, že predmetné stavby sú už niekoľko rokov neužívané a vhodné na asanáciu. Žalovaní tvrdili, že prístup k týmto stavbám vyžadoval spevnenú cestu, keďže nákladné auto nemôže chodiť po „oračine“. V rámci areálu je bývala prístupová cesta vedúca od miestnej komunikácie, avšak žalovaní zistili, že je nepriechodná, pretože je tam množstvo

majiteľov, ktorí s ich prechodom nesúhlasili a ktorí si tam osadili vstupnú rampu so zámkom. Na to podľa žalovaných žalobcovia tvrdili, že si majú spraviť prístup k stavbám z miestnej komunikácie a za tým účelom otvorí oplotenie, k čomu žalovaní uviedli, že takýto vstup je možné realizovať len na základe súhlasného stanoviska obce Rohovce a príslušného úradu správy ciest. Za tým účelom aj oslovili obecný úrad Rohovce, avšak kladného súhlasu sa nedočkali. Žalovaní teda tvrdili, že ich žalobcovia uviedli do omylu, museli platiť nájom a pritom nemali umožnený prístup ku stavbám v ich vlastníctve. Žalovaní tvrdili, že X. G. neuzatvoril zmluvu o nájme so žalovanými práve kvôli tomu, že nebol možný prístup. Zároveň žalovaní tvrdili, že žalobcovia a L. W. pri uzatváraní nájomnej zmluvy uviedli, že prístup k objektom je možný, pričom museli vedieť, že takýto prístup možný nebude pre nesúhlas ostatných vlastníkov. Žalovaní teda uzatvorili nájomnú zmluvu v dobrej viere, že budú mať zabezpečený prístup ku svojim stavbám. Tvrdili, že do momentu finalizácie nájomnej zmluvy im nikdy žiadny zo spoluvlastníkov komunikácie (v rámci areálu) nebránil v prízjazde k prenajatým pozemkom. Žalovaní tvrdili, že žalobcovia mali záujem na realizácii developerského projektu na sporných pozemkoch, pretože podľa žalovaných sú sporné pozemky zaujímavé svojou lokalitou a sú v blízkosti zástavby rodinných domov a radových bytoviek. V dôsledku finančnej nákladovosti búracích prác, však žalobcovia odstúpili od tohto zámeru, pričom podľa žalovaných sa zamerali na to, aby boli sporné pozemky vypratane na náklady žalovaných. Žalovaní namietali znalecký posudok č. 5/2019, keď nesúhlasili so zisteným skutkovým stavom, hodnotiacimi kritériami, koeficientmi a výpočtami pre stanovenie hodnoty pozemkov a odplaty za ich užívanie. Nesúhlasili s tým, že si súdny znalec pre určenie hodnoty užívania pozemkov zobral jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku pre Bratislavu v sume 66,39 eura za m<sup>2</sup> a nie jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku pre obec do 5 000 obyvateľov v sume 3,32 eura za m<sup>2</sup>, pričom posúdenie hodnoty pozemku súdny znalec žiadnym spôsobom neodôvodnil. Žalovaní uviedli, že obec Rohovce je od Bratislavy vzdialená cca 40 km a preto podľa žalovaných nie je satelitným sídelným útvarom hlavného mesta. Podľa žalovaných uvedeným použitým výpočtom došlo k šesťnásobnému navýšeniu hodnoty pozemkov, pričom správne mali mať hodnotu len 3,32 eura na m<sup>2</sup>. Žalovaní vo vzťahu k predmetnému znaleckému posudku namietali aj duplicitné premietnutie nárastu cien nehnuteľností do všeobecnej hodnoty pozemkov. Tvrdili, že výrazne zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností bol už započítaný vo zvýšenej východiskovej hodnote pozemkov vychádzajúcej z pozemkov Bratislavy. Žalovaní namietali aj to, že trhové ceny obdobných pozemkov v obci Rohovce sa pohybuje od 9,50 eura za m<sup>2</sup> do 15,40 eura za m<sup>2</sup>. Namietali aj to, že znalec nezobral do úvahy realizované prenájmy zastavaných plôch v danej oblasti a nerozmýšľal o využití inej metódy polohovanej diferenciacie. Žalovaní záverom tvrdili, že ich obrana vždy spočívala v argumentácii, že im žalobcovia nezabezpečili prístup k predmetom nájmu v takom rozsahu, aby mohli pozemky užívať s účelom užívania dojednaným v nájomnej zmluve. Podľa žalovaných závery súdov o tom, že mali hneď okamžite odstúpiť od takejto zmluvy a nie zmluvu vypovedať neobstoja z pohľadu ďalšieho právneho titulu na užívanie sporných pozemkov, keďže takéto riešenie by nebolo trvalé a bolo neefektívne, čo podľa žalovaných potvrdzovalo aj vyjadrenie X. G.. Žalovaní podotkli, že podielové spoluvlastníctvo k sporným pozemkom bolo súdnou cestou v roku 2019 vyporiadané.

4. Súd vec prejednal a vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi predloženými a navrhnutými žalobcami, a to: LV č. XXX, č. XXX, pozvánkou na zhromaždenie podielových vlastníkov, fotokópiou podacieho lístka a doručky, zápisnicou z rokovania zhromaždenia podielových spoluvlastníkov, fotokópiou podacieho lístka a doručky, zmluvou o nájme pozemkov zo dňa 11.04.2008, LV č. XXX, XXX, rozsudkami Okresného súdu Dunajská Streda 8C 12/2009-142 zo dňa 15.10.2009 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave 24Co 37/2010-175 zo dňa 29.09.2010 a Okresného súdu Dunajská Streda 4C 256/2010-156 zo dňa 18.03.2011, výzvou na zaplatenie dlžného nájomného zo dňa 16.12.2013, fotokópiou doručky a poštovej obálky, reakciu žalovaných na zaplatenie nájomného zo dňa 11.01.2014, znaleckým posudkom č. 5/2019 s prílohami, vyjadrením súdneho znalca zo dňa 12.09.2019, listinnými dôkazmi predloženými a navrhnutými žalovanými, a to: oznámením Obce Rohovce zo dňa 18.01.2017, vyhlásením X.Ř. G. zo dňa 14.04.2014, mailovou komunikáciou zo dňa 19.12.2016, stanoviskom žalovaných zo dňa 07.12.2016, mapou pozemkov, fotkami pozemkov, realitnými inzerátmi, žiadosťou žalovaných na starostu obce zo dňa 10.01.2017, informatívnou kópiou mapy a fotkami stavieb žalovaných, nako aj výsluchom strán sporu, z ktorých následne zistil doleuvedený skutkový stav rozhodný pre právne posúdenie veci.

5. Žalobca v 1. rade (v podiele 7260/27602 - 26,30 %), žalobca v 2. rade (v podiele 10020/27602 - 36,30 %), L. W. (v podiele 4501/27602 - 16,30 %) a X. G. (v podiele 5821/27602 - 21,00 %) boli v rozhodnom období (t.j. od 01.01.2012 do 20.04.2017) podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich

sa katastrálnom území Y., obec Y., okres P. W., evidovaných katastrálnym odborom Okresného úradu P. na liste vlastníctva č. XXX ako

- pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo XXX/X, o výmere 23 076 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob užívania pozemku - pozemok na ktorom je dvor;
- pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo XXX/X, o výmere 961 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob užívania pozemku - pozemok na ktorom postavená nebytová budova označená súpisným číslom a
- pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo XXX/X, o výmere 787 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob užívania pozemku - pozemok na ktorom postavená nebytová budova označená súpisným číslom (tiež v odôvodnení uvádzané ako „sporné pozemky“).

6. Žalovaní v 1. a 2. rade boli v rozhodnom období bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa katastrálnom území Y., obec Y., okres P. W., evidovaných katastrálnym odborom Okresného úradu P. na liste vlastníctva č. XXX ako

- stavba so súpisným č. XXX nachádzajúca sa na pozemku parcely registra „C“ parcelné číslo XXX/X, druh stavby - poľnohospodárska budova a
- stavba so súpisným č. nachádzajúca sa na pozemku parcely registra „C“ parcelné číslo XXX/X, druh stavby - poľnohospodárska budova (v odôvodnení uvádzané tiež ako „stavby“).

7. Z uvedeného teda vyplývalo, že žalovaní boli bezpodieloví spoluvlastníci stavieb na pozemkoch parc. č. XXX/X a parc. č. XXX/X v spoluvlastníctve žalobcov, L. W. a X. G., teda na pozemkoch žalobcov (a spol.) sa nachádzali stavby vo vlastníctve žalovaných.

8. Žalovaní nadobudli vlastnícke právo k predmetným stavbám na základe kúpnej zmluvy zavkladovanej dňa 05.04.2007. Následne žalovaní ako bezpodieloví spoluvlastníci predmetných stavieb uzatvorili dňa 11.04.2008 so žalobcami a L. W. ako väčšinovými podielovými spoluvlastníkmi (78,90 % - ďalej aj ako „prenajímatelia“) zmluvu o nájme pozemkov (ďalej už len „nájmná zmluva“), na základe ktorej prenajímatelia prenechali žalovaným do užívania sporné pozemky (t.j. parc. č. XXX/X a č. XXX/X, na ktorých stáli stavby v bezpodielovom spoluvlastníctve žalovaných a časť parc. č. XXX/X o výmere 4565 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 23 076 m<sup>2</sup>), za čo sa žalovaní zaviazali platiť nájomné v sume 22,- Sk za m<sup>2</sup> za jeden rok, čo predstavovalo ročne celkovo sumu 138 886,- Sk a štvrťročne sumu 34 722,- Sk. V zmysle tejto nájmovej zmluvy sa žalovaní zaviazali uhradiť nájomné aj za obdobie predchádzajúce uzatvoreniu nájmovej zmluvy - t.j. za obdobie od 01.01.2008 do 11.04.2008 v sume 39 037,- Sk. Nájomné boli žalovaní povinní platiť štvrťročne, pričom sa pomerne rozdelilo medzi všetkých podielových spoluvlastníkov predmetných pozemkov podľa veľkosti ich podielov. Predmet nájmu sa žalovaní zaviazali využívať v súvislosti s užívaním stavieb v ich spoluvlastníctve a ich okolia na skladovanie a prístup k nim, pričom prenajímatelia sa zaviazali odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Žalovaní sa zároveň zaviazali užívať predmet nájmu tak, aby neobmedzovali a nerušili vlastníkov susedných stavieb na parc. č. XXX/XX (sklad na umelé hnojivo vo vlastníctve X. G.) a č. XXX/XX (silážna jama vo vlastníctve SR - Slovenského pozemkového fondu). Jedným z dohodnutých spôsobom zániku nájmu bola výpoveď daná ktoroukoľvek zo zmluvných strán s výpovednou dobou 30 dní so začiatkom plynutia nasledujúceho dňa po doručení výpovede.

9. Žalovaní si však neplnili svoju povinnosť platiť nájomné v dohodnutom čase a v dohodnutej výške, keď nezaplatili nájomné za 3. štvrťrok 2008 až 3. štvrťrok 2009 v celkovej sume 4 546,85 eura, ktorého zaplata sa prenajímatelia domáhali následne na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 8C 12/2009; ako aj nájomné za 4. štvrťrok 2009 až 4. štvrťrok 2010 v celkovej sume 5 456,22 eura, ktorého zaplata sa prenajímatelia domáhali taktiež na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 4C 256/2010. V oboch súdnych konaniach boli prenajímatelia úspešní a súd zaviazal žalovaných na zaplata vyššie uvedeného dlžného nájmného. Z rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda 8C 12/2009 zo dňa 15.10.2009, potvrdeného rozsudkom odvolacieho súdu vyplývalo, že žalovaní odmietali platiť nájomné z dôvodov, že nemali prístup k predmetu nájmu, že im predmet nájmu nebol odovzdaný a že im niekto v užívaní predmetu nájmu bránil. Tamojší súd však túto ich obranu vyhodnotil ako nedôvodnú a ich tvrdenia nepreukázané a z veľkej časti aj vyvrátené vykonanými dôkazmi. Tamojší súd mal za preukázané, že žalovaný v 1. rade predmet nájmu užíval a to aj pred uzatvorením nájmovej zmluvy, keďže uhradili aj späťne dohodnuté nájomné a aj nájomné za prvé tri mesiace, pričom samotní žalovaní tvrdili, že prenajímatelia im v užívaní predmetu nájmu nebránili s tým, že brániť im mal X. G. ako štvrtý podielový spoluvlastník predmetu nájmu, ktorý sa však písomne vyjadril, že žalovaným

v užívaní predmetu nájmu nebránil. Tamojší súd výslovne zdôraznil, že žalovaný v 1. rade uviedol, že prenajímateľa žalovaným v užívaní nebránil. Tamojší súd zároveň zdôraznil, že aj napriek tvrdenia žalovaných o nemožnosti užívať predmet nájmu, žalovaní nikdy nevyužili svoje právo na primeranú zľavu z nájomného (§ 674 Občianskeho zákonníka) alebo právo na odpustenie nájomného (§ 673 Občianskeho zákonníka). Tamojší súd zároveň zdôraznil, že žalovaní pri kúpe predmetných stavieb museli vedieť, že stoja na cudzích pozemkoch a že tieto stavby nie sú priamo pri ceste, na základe čoho bude možno nutné zabezpečiť prístup cez pozemky iných vlastníkov než prenajímateľov, pričom prenajímateľa nemali povinnosť rokovať s vlastníkmi susedných pozemkov a zabezpečovať žalovaným cez ne prístup k stavbám vo vlastníctve žalovaných, ktoré stoja na cudzích pozemkoch.

10. Žalovaní ku dňu 30.11.2011 vypovedali predmetnú nájomnú zmluvu s tým, že výpoveď bola prenajímateľom dourčená dňa 01.12.2011, na základe čoho výpovedná doba uplynula dňa 31.12.2011. Následne prenajímateľa dňa 16.12.2013 vyzvali žalovaných na zaplatenie dlžného nájomného za obdobie 2. až 4. štvrťroka 2011 v celkovej sume 3 457,67 eura (z čoho suma 2 728,11 eura pripadala na prenajímateľov). Zároveň vyzvali žalovaných na predloženie návrhu riešenia vecí po zániku nájmu, pretože zánikom nájomnej zmluvy nezanikla povinnosť žalovaných platiť vlastníkom sporných pozemkov náhradu za ich užívanie. Žalovaní na výzvu reagovali dňa 11.01.2014 tak, že dlžné nájomné odmietli zaplatiť z dôvodu, že prenajímateľa nezabezpečili prístup k ich stavbám, čím im bolo znemožnené ich pokojné užívanie a ďalší výkon vlastníckeho práva.

11. Z mailovej komunikácie a stanoviska žalovaných zo dňa 07.12.2016 vyplývalo, že žalovaní prejavili záujem uhradiť dlžné nájomné splátkovým kalendárom (čo bolo predmetom iného sporu vedeného na Okresnom súde Bratislava III) s čím však žalobcovia nesúhlasili, pričom konštatovali, že celý areál nie ohradený, sporné pozemky sú rovinaté a porastené len trávnatým porastom a preto nie je daná žiadna prekážka zo strany žalobcov na prístup žalovaných k ich stavbám, pričom zabezpečenie prístupu k týmto stavbám nebolo predmetom nájomnej zmluvy.

12. Na žiadosť žalovaného v 1. rade obec Y. dňa 18.01.2017 oznámila, že na par. č. XXX/X nie je evidovaná žiadna cesta či vnútro areálová komunikácia, pričom nesúhlasila s tým, aby bol zriadený prístup z miestnej komunikácie pre nákladné vozidlá. Z vyhlásenia X. G. zo dňa 14.04.2014 vyplývalo, že ako vlastník susedných pozemkov nebol vyzvaný na udelenie súhlasu s prechodom žalovaných cez jeho pozemky k pozemkom, ktoré boli predmetom nájmu a preto s uzatvorením predmetnej nájomnej zmluvy ako jediný zo spoluvlastníkov nesúhlasil. Zároveň uviedol, že areál ako celok bol oplotený iba do roku 2011, pričom záväzok na vybudovanie prístupovej cesty nebol obsiahnutý v nájomnej zmluve.

13. Na základe uvedeného si žalobcovia v 1. a 2. rade ako podieloví spoluvlastníci sporných pozemkov (62,60 %) uplatnili žalobou zo dňa 12.02.2014, rozšírenou dňa 18.06.2020, voči žalovaným ako bezpodielovým spoluvlastníkom stavieb stojacich na sporných pozemkoch v podielovom spoluvlastníctve žalobcov nárok na náhradu za užívanie ich pozemkov z titulu stavieb žalovaných na nich stojacich, a to za obdobie od 01.01.2012 do 20.04.2017, t.j. od zániku nájomnej zmluvy až po prevod vlastníctva žalovaných k predmetným stavbám na spoločnosť BAVEK s.r.o., IČO: 45 924 317, ktorá následne zanikla zlúčením so spoločnosťou HORNOSTAV s.r.o., IČO: 46 200 649, ktorá dňa 06.06.2020 zanikla bez právneho nástupcu.

14. Výšku náhrady za užívanie sporných pozemkov, na ktorých v rozhodnom období stáli stavby vo vlastníctve žalovaných, žalobcovia určili s odkazom na znalecký posudok č. 5/2019 vyhotovený súdnou znalkyňou H.. Q.Y. B. (č. 915420), vo vzťahu k veľkosti spoluvlastníckych podielov žalobcov, a to v sume 26 167,27 eura za celé rozhodné obdobie od 01.01.2012 do 20.04.2017, pričom jednotková cena nájmu za m<sup>2</sup> za celý rok 2012 predstavovala sumu 0,96 eura; za rok 2013 sumu 1,131 eura, za rok 2014 sumu 1,237 eura, za rok 2015 sumu 1,307 eura, za rok 2016 sumu 1,479 eura a za rok 2017 sumu 1,683 eura.

15. Súdna znalkyňa pri vyhotovení tohto znaleckého posudku vychádzala z miestnej ohliadky, výpisov z katastra nehnuteľností, katastrálnych máp, nájomných zmlúv susedných pozemkov, úrokových mier NBS, grafických podkladov o vývoji cien nehnuteľností v dotknutom časovom období, fotodokumentácie, za použitia zákona č. 50/1976 Zb. a zákona č. 504/2003 Z.z., ako aj Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb Žilinskej univerzity. Súdna znalkyňa na výpočet nájmu použila metódu polohovej diferenciacie s tým, že porovnávaciu metódu vylúčila pre nedostatok podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku, pričom výpočet východiskovej hodnoty bol určený pomocou metodiky ÚSI

Žilina. Z analýzy polohy sporných pozemkov vyplývalo, že sa nachádzajú v južnej časti západného Slovenska v okrese Dunajská Streda v okrajovej časti obce Rohovce. Pozemky boli využívané v rámci areálu miestneho poľnohospodárskeho dvora, pričom v okolí sa nachádzajú pôdy najvyššej kvality. Miestnou ohliadkou súdna znalkyňa zistila, že areál nebol v čase ohliadky využívaný, nebol oplotený a je k nemu voľný prístup. V rámci areálu sa nachádzali dve poľnohospodárske budovy vo veľmi narušenom stavebnotechnickom stave, ktoré obmedzovali výkon vlastníckeho práva k pozemkom. Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov súdna znalkyňa vychádzala z toho, že obec Rohovce má 5000 obyvateľov a nachádza sa v blízkosti hlavného mesta SR, čo ovplyvňuje záujem o kúpu nehnuteľností a preto vychádzala pri stanovení ceny pozemku z východiskovej hodnoty ceny pozemku v Bratislave. Do výpočtu taktiež premietla aj nárast cien nehnuteľností pre Trnavský kraj o 10 % až 20 % za roky 2012 až 2017. Súdna znalkyňa konštatovala, že všeobecná hodnota ročného nájmu je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže a pri poctivom obchodnom vzťahu.

16. Na námietky žalovaných, ako aj nimi predložené fotokópie inzerátov pozemkov v obci Rohovce s predajnou cenou za m<sup>2</sup> v sume 9,50 eura, 12,- eura a 15,40 eura, súdna znalkyňa uviedla, že súdny znalec musí určiť cenu, ktorá je trhová v čase pre konkrétnu lokalitu a pre konkrétny typ nehnuteľnosti. Ide o objektivizovanú hodnotu nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia. Konštatovala, že vyhláška jej umožňuje vychádzať až 80 % ceny pozemku v hlavnom meste, pričom jej východisková hodnota vychádzala z 30 % ceny pozemku hlavného mesta SR. Túto hodnotu súdny znalec nemusí odôvodniť, ide o jeho subjektívny názor. Zdôraznila, že v okolí 50 km od hlavného mesta SR je zvýšený záujem o kúpu, a to bez ohľadu na to, či to žalovaní uznávajú alebo nie. Dôvod prečo žalobkyňa vylúčila použitie porovnávacej metódy bol ten, že neboli k dispozícii kúpne alebo nájomné zmluvy s porovnateľnými pozemkami, keďže predmetom nájmu boli len poľnohospodárske pôdy a nie poľnohospodárske dvory, teda neboli k dispozícii žiadne zmluvy, na základe ktorých by vedela súdna znalkyňa použiť porovnávaciu metódu. Súdna znalkyňa konštatovala, že v rozhodnom období došlo k výraznému nárastu cien pozemkov, čo do výpočtu hodnoty zapracovala koeficientom, čím však nedošlo k porušeniu vyhlášky. Súdna znalkyňa taktiež vyvrátila žalovanými tvrdenú cenu obdobných pozemkov, keď s odkazom na inzeráty vyplývalo, že cena stavebných pozemkov sa v danej lokalite pohybuje okolo 40,- eur za m<sup>2</sup> a vyššie. Súdna znalkyňa uviedla, že jej neprináleží deklarovať zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností.

17. Súd na takto zistený skutkový stav aplikoval ustanovenia § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka upravujúce bezdôvodné obohatenie.

18. Z vykonaného dokazovania teda vyplývalo, že na parc. č. XXX/X a č. XXX/X, ktoré boli v rozhodnom období (01.01.2012 do 20.04.2017) v podielovom spoluvlastníctve žalobcov v 1. a 2. rade, L. W. a X.Ř. G. sa nachádzali stavby (výkrmne), ktoré boli v bezpodielovom spoluvlastníctve žalovaných, a teda vlastníci stavieb nachádzajúcich na pozemkoch parc. č. XXX/X a č. XXX/X neboli zároveň vlastníckmi pozemkov, na ktorých sa tieto stavby nachádzali a ktorých vlastníckmi boli žalobcovia v 1. a 2. rade, L. W. a X. G., pričom na pozemku parc. č. XXX/X (taktiež vo vlastníctve žalobcov, L. W. a X. G.) sa žiadna stavba vo vlastníctve žalovaných nenachádzala s tým, že časť parc. č. XXX/X o výmere 4565 m<sup>2</sup> bola len predmetom nájmu žalovaných v zmysle uzatvorenej nájomnej zmluvy, a to v čase od uzatvorenia nájomnej zmluvy až do uplynutia výpovednej doby, t.j. od 11.04.2008 do 31.12.2011. Táto parcela bola evidovaná ako pozemok, na ktorej je dvor, pričom vyčlenená časť tejto parcely, ktorá bola predmetom nájmu žalovaných predstavovala priestor medzi dvoma stavbami vo vlastníctve žalovaných, teda priestor medzi parc. č. XXX/X a č. XXX/X, na ktorých sa tieto ich stavby nachádzali.

19. Nesporným bolo aj to, že v rozhodnom období žalovaní nedisponovali žiadnym právnym titulom na užívanie pozemkov parc. č. XXX/X a č. XXX/X, na ktorých sa nachádzali stavby v ich bezpodielovom spoluvlastníctve.

20. V tejto súvislosti súd musel poznamenať, že situácia, kedy vlastníckemu právu k pozemku konkuruje vlastnícke právo iného subjektu ku stavbe na tomto pozemku vybudovanej/sa nachádzajúcej, nie je v žiadnom prípade neobvyklá a je často krát prameniaca z dôvodu zrušenia vždy platnej zásady jednoty vlastníctva stavby a pozemku pod ňou (stará rímska zásada „superficies solo cedit“) Občianskym zákonníkom z roku 1951, pričom to, že stavba nie je súčasťou pozemku, platí doposiaľ. Za danej situácie, keď vlastníck pozemku nie je vlastníckom stavby na ňom stojacej, dochádza k obmedzeniu

oprávnení vlastníka pozemku vyplývajúcich z § 123 Občianskeho zákonníka rovnakými oprávneniami vlastníka stavby na ňom stojacej, čoho dôsledkom je, že vlastníak pozemku je povinný strpieť, aby bol jeho pozemok užívaný vlastníkom stavby. To však neznamená, že táto povinnosť vlastníka pozemku spočívajúca v strpení užívania jeho pozemku vlastníkom stavby na ňom stojacej, je bezodplatná, a preto platí, že povinnosť vlastníka pozemku strpieť užívanie jeho pozemku vlastníkom stavby na ňom stojacej zodpovedá povinnosti vlastníka stavby poskytnúť vlastníkovi pozemku za takéto strpenie peňažnú náhradu. Pokiaľ si vlastníak stavby túto svoju povinnosť neplní, obohacuje sa tým na úkor vlastníka pozemku.

21. Na základe vyššie uvedeného bol súd toho názoru, že už len samotnou existenciou stavieb žalovaných nachádzajúcich sa na pozemkoch parc. č. XXX/X a č. XXX/X vo vlastníctve žalobcov, L. W. a X.Ř. G., zakladá žalovaným povinnosť vydať vlastníkom predmetných pozemkov bezdôvodné obohatenie. Prieskumom rozhodovacej činnosti všeobecných súdov súd zistil, že v obdobnej veci Krajský súd v Košiciach (6Co 161/2017) vyslovil názor, že k užívaniu pozemkov žalobcu zo strany žalovaného došlo už len tým, že sa na týchto pozemkoch žalobcu nachádzali hospodárske budovy a stavby, ktoré vlastnil žalovaný, pričom je bez právneho významu akým spôsobom je vlastnícke právo k stavbám konzumované, teda či vlastníak stavieb stavby prenajíma alebo ich užíva osobne a podobne. Podľa názoru Najvyššieho súdu ČR (33 Odo 1405/2005) k obohateniu vlastníka stavby dochádza už zo samotného vlastníckeho práva, ktoré zakladá jeho oprávnenie stavbu užívať, a to bez ohľadu na to, akým spôsobom svoje vlastnícke práva k stavbe realizuje. V inom rozhodnutí Najvyšší súd ČR (28 Cdo 794/2011) zašiel ešte ďalej, keď konštatoval, že z hľadiska nároku na náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva vlastníka pozemku nie je podstatné, či stavby sú stavbami oprávnenými alebo neoprávnenými, pretože k obmedzeniu vlastníckeho práva vlastníka pozemku dochádza logicky vždy bez ohľadu na právny status stavieb, pričom povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie nie je na strane obohacovaného viazaná ani na jeho protiprávne konanie ale ide o tzv. kvázi delikt, kedy štát ustanoví povinnosť pri vzniku určitého reprobovaného stavu vydať predmet bezdôvodného obohatenia.

22. Vzhľadom na uvedené bol súd toho názoru, že vo vzťahu k pozemkom parc. č. XXX/X a č. XXX/X je irelevantné, či žalovaní ako vlastníci stavieb na nich stojacich, tieto stavby aj reálne užívali, resp. je irelevantné na aké účely ich užívali, pretože zastavaný pozemok je užívaný už len tým, že sú na ňom postavené stavby, t.j. užívanie stavieb vo vlastníctve žalovaných na pozemkoch parc. č. XXX/X a č. XXX/X bolo konzumované samotnou existenciou vlastníckeho práva žalovaných k týmto stavbám. To znamená, že vo vzťahu k užívaniu pozemkov parc. č. XXX/X a č. XXX/X boli bez právneho významu tvrdenia (obrana) žalovaných o tom, ako sa k stavbám nevedia dostať, resp. že ich nikdy neužívali a nevykonával v nich žiadnu činnosť, prípadne do stavieb a ich okolia nevstupovali. V tejto súvislosti však súd musel poukázať na to, že žalovaní svoje tvrdenia o tom, že im bolo bránené v užívaní predmetných sporných pozemkov aj počas rozhodného obdobia (t.j. od 01.01.2012 do 20.04.2017), žiadnymi dôkaznými prostriedkami nepreukázali. Naopak z vyhlásenia X. G., ktoré ako dôkaz predložili samotní žalovaní vyplývalo, že od roku 2011 nebol areál, v ktorom sa všetky sporné pozemky nachádzali, oplotený. K rovnakému záveru dospela aj súdna znalkyňa, ktorá miestnou ohliadkou zistila, že areál nebol oplotený a je k nemu voľný prístup. To znamená, že aj napriek tomu, že obrana žalovaných bola vo vzťahu k užívaniu pozemkov parc. č. XXX/X a č. XXX/X právne bezvýznamná, žalovaní túto svoju obranu ani nepreukázali dôkaznými prostriedkami.

23. Na základe toho mal súd za to, že sa žalovaní podľa § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka užívaním pozemkov s parc. č. XXX/X a XXX/X (tým, že svojím vlastníctvom k stavbám na nich stojacich obmedzovali vlastníkov pozemkov, na ktorých stáli) bezdôvodne obohacovali. V danom prípade išlo o taký druh bezdôvodného obohatenia, pri ktorom naturálna reštitúcia neprichádza do úvahy, na základe čoho sa musí aplikovať ustanovenie § 458 ods. 1 druhej vety Občianskeho zákonníka, na základe ktorého je vlastníak stavby nachádzajúcej sa na cudzom pozemku povinný zaplatiť vlastníkovi pozemku peňažnú náhradu za užívanie tohto pozemku. Pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia je potrebné vychádzať z obvyklej ceny vynakladanej v danom mieste a čase za plnenia toho istého druhu. Prihliadnuť sa pritom musí na účel a spôsob užívania a druh právneho dôvodu, ktorým sa spravidla právo užívania vzhľadom na jeho rozsah a spôsob zakladá, pričom najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Zároveň platí, že obvyklé nájomné je nájomným tržným. Rovnaký názor zastáva aj Najvyšší súd ČR (28 Cdo 4211/2010), podľa ktorého má vlastníak pozemku v takejto situácii právo na peňažnú náhradu, ktorú možno na tieto účely vyčíslíť ako obvyklé nájomné,

ktoré by vlastník stavby platil vlastníkovi pozemku za nájom pozemku. V inom rozhodnutí Najvyšší súd ČR (28 Cdo 4211/2010) taktiež obdobne konštatoval, že majiteľ stavby postavenej na pozemkoch tretej osoby bez uzatvorenej nájomnej zmluvy alebo inej dohody sa bezdôvodne obohacuje, pričom výška bezdôvodného obohatenia zodpovedá obvyklému nájomnému, ktoré by musel uhradiť majiteľovi pozemku, ak by pozemok užíval na základe riadne uzatvorenej zmluvy.

24. Poznatok o obvyklej cene nájomného je skutkovým poznatkom, ku ktorému sa súd dopracuje prostredníctvom navrhnutých dôkazov stranami sporu, ich vykonaním a zhodnotením. V danom prípade sú nositeľom dôkaznej povinnosti ohľadom tvrdenia o cene nájmu sporných pozemkov žalobcovia, ktorí na preukázanie obvyklej ceny nájmu sporných pozemkov predložili znalecký posudok č. 5/2019, podľa ktorého obvyklá ročná cena nájmu za m<sup>2</sup> sporných pozemkov v rozhodnom období (vo vzťahu k spoluvlastníckym podielom žalobcov) predstavovala za m<sup>2</sup> v roku 2012 sumu 0,96 eura; v roku 2013 sumu 1,131 eura, v roku 2014 sumu 1,237 eura, v roku 2015 sumu 1,307 eura, v roku 2016 sumu 1,479 eura a v roku 2017 sumu 1,683 eura.

25. Súdna znalkyňa pri stanovení obvyklej ceny nájmu vychádzala z metódy polohovacej diferenciácie, čo predstavuje najbežnejšiu metódu, ktorú súdni znalci používajú na oceňovanie nehnuteľností. Výber vhodnej metódy ohodnotenia nehnuteľností však patrí výlučne súdnemu znalcovi, ktorý tento výber v znaleckom posudku aj zdôvodní. V danom prípade súdna znalkyňa výber metódy zdôvodnila tým, že pre ocenenia nehnuteľností metódou porovnávania nemala dostatok podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov, čo vo svojom vyjadrení k námietkam žalovaných spresnila, že na použitie porovnávacej metódy neboli k dispozícii kúpne alebo nájomné zmluvy s porovnateľnými pozemkami. Na základe uvedeného sa súd nemohol stotožniť s námietkou žalovaných, že súdna znalkyňa neuvažovala o použití inej metódy než metódy polohovacej diferenciácie, keďže zo samotného znaleckého posudku a aj vyjadrenia znalkyne bolo zrejmé a zdôvodnené, prečo inú metódu, napr. porovnávaciu metódu nemohla použiť.

26. Zo znaleckého posudku a aj vyjadrenia súdnej znalkyne vyplývalo, že pri výpočte všeobecnej hodnoty sporných pozemkov vychádzala z toho, že sa nachádzajú v obci do 5 000 obyvateľov, ktorá sa nachádza do 50 km od Bratislavy, čo ovplyvňuje záujem o kúpu nehnuteľností, na základe čoho vychádzala z 30 % ceny pozemku hlavného mesta SR. To znamená, že hoci pri určení východiskovej hodnoty sporných pozemkov odkázala na hodnotu pozemkov v Bratislave, nevychádzala z ich 100 % ceny ale len 30 % ceny, čím reflektovala vzdialenosť sporných pozemkov od Bratislavy. Na základe toho sa súd nemohol stotožniť s argumentom žalovaných, že súdna znalkyňa použila pri ocenení sporných pozemkov jednotkovú cenu pozemkov pre Bratislavu. Za chybné súd nepovažoval ani to, že súdna znalkyňa premietla do cien pozemkov aj nárast cien v priebehu rokov 2012 a 2017.

27. Na základe uvedeného mal súd za to, že žalobcovia predmetným znaleckým posudkom a písomným vyjadrením znalkyne dostatočne preukázali skutočnosť o obvyklom nájme sporných pozemkov, pričom všetky námietky žalovaných boli samotnou súdnou znalkyňou vyvrátené.

28. V tejto súvislosti musel súd poznamenať, že ak žalovaní s predmetným skutkovým zistením o obvyklej cene nájmu sporných pozemkov nesúhlasili a tvrdili, že obvyklá cena nájmu je nižšia, boli zaťažení dôkazným bremenom ohľadom tohto skutkového tvrdenia. Tak ako súd vyššie uviedol, súd vychádza len z tých skutkových tvrdení, ktoré boli súdu preukázané, resp. na ktorých sa zhodli strany sporu a súd nemal o nich žiadne pochybnosti. V danom prípade však žalobcami tvrdenú a preukázanú skutočnosť o obvyklej cene nájmu sporných pozemkov žalovaní sporovali tým, že tvrdili, že je nižšia, čím na seba preniesli povinnosť preukázania tohto ich tvrdenia. Na preukázanie danosti ich tvrdenia žalovaní predložili tri inzeráty s predajom pozemkov v obci Rohovce z cenou za m<sup>2</sup> v sume 9,50 eura, 12,- eur a 15,40 eura, avšak bez ďalšieho zdôvodnenia, či ide o obdobné pozemky, kde presne sa v obci nachádzajú, o aký druh pozemkov ide a podobne, na základe čoho súd nemohol týmto dôkazným prostriedkom priznať spôsobilosť na preukázanie tvrdení žalovaných. V tejto súvislosti nemožno súdu nespomenúť, že na jednej strane žalobcovia v snahe preukázať obvyklú cenu nájomného predložili znalecký posudok vypracovaný súdnou znalkyňou a na druhej strane žalovaní v snahe sporovať uvedený znalecký posudok a skutočnosť z neho vyplývajúce predložili len tri inzeráty na predaj pozemkov. Vzhľadom na to, že cena obvyklého nájmu predstavuje také skutkové zistenia, na ktoré sa vyžadujú odborné znalosti (napr. súdneho znalca), ideálnym spôsobom na preukázanie skutočností o nižšej cene obvyklého nájmu bol práve iný znalecký posudok, resp. návrh na vykonanie

kontrolného znaleckého dokazovania. V tejto súvislosti všetko stojí a padá práve na tom, kto namietanú skutočnosť tvrdí. Ak teda žalovaní tvrdili, že cena obvyklého nájmu je nižšia než preukázali žalobcovia, mali predložiť vlastný súkromný znalecký posudok, resp. odborné vyjadrenie vypracované osobou s odbornými znalosťami presne tak, ako to spravili žalobcovia. Tu súd považoval za potrebné podotknúť aj to, že na pojednávaní dňa 18.06.2020 dostali žalovaní možnosť, aby do 08.10.2020 predložili na preukázanie svojich tvrdení znalecký posudok, avšak žalovaní takýto znalecký posudok, prípadne odborné vyjadrenie, súdu nepredložili. Na základe uvedeného musel súd konštatovať, že žalovaní vo vzťahu k svojim tvrdeniam o nižšej obvyklej cene nájomného než bola určená znaleckým posudkom č. 5/2019 súdnou znalkyňou Ing. Máriou Valacsayovou, neunesli dôkazné bremeno, a preto súd pri určení obvyklej ceny nájomného vychádzal práve z tohto posudku.

29. Zhrnutím vyššie uvedeného teda súd dospel k záveru, že už len samotným umiestnením stavieb vo vlastníctve žalovaných na pozemkoch parc. č. XXX/X a parc. č. XXX/X, došlo k užívaniu pozemkov parc. č. XXX/X a parc. č. XXX/X žalovanými, a to bez ohľadu na to, či žalovaní tieto stavby a pozemky pod nimi aj reálne užívali, čím zo strany žalovaných v rozhodnom období (t.j. od 01.01.2012 do 20.04.2017) došlo k bezdôvodnému obohateniu sa na úkor žalobcov ako vlastníkov pozemkov parc. č. XXX/X a parc. č. XXX/X (keďže na užívanie týchto pozemkov žalovaným nepatrila žiadne právny titul napr. nájomná zmluva, prípadne vecné bremeno), ktoré sú žalovaní podľa § 458 ods. 1 druhej vety Občianskeho zákonníka povinní vydať vlastníkom pozemkov parc. č. XXX/X a parc. č. XXX/X, ktorými v rozhodnom období boli žalobcovia (v podiele 62,60 %), L. W. (v podiele 16,30 %) a X. G. (v podiele 21,10 %), a to vo forme náhrady za užívanie predmetných pozemkov vychádzajúcej z obvyklej ceny nájomného za pozemky parc. č. XXX/X a parc. č. XXX/X v rozhodnom období (t.j. od 01.01.2012 do 20.04.2017) určenej znaleckým posudkom č. 5/2019 (ktorý výšku obvyklého nájmu už určil s ohľadom na veľkosť spoluvlastníckych podielov žalobcov).

30. Pozemky parc. č. XXX/X a parc. č. XXX/X mali spolu výmeru 1 748 m<sup>2</sup> (961 + 787 m<sup>2</sup>), na základe čoho bezdôvodného obohatenie žalovaných za užívanie parc. č. XXX/X a č. XXX/X:

- za rok 2012 predstavovalo sumu 1 678,08 eura (t.j. 0,96 eura za m<sup>2</sup> za rok užívania x 1 748 m<sup>2</sup>);
- za rok 2013 predstavovalo sumu 1 976,98 eura (t.j. 1,131 eura za m<sup>2</sup> za rok užívania x 1 748 m<sup>2</sup>);
- za rok 2014 predstavovalo sumu 2 162,27 eura (t.j. 1,237 eura za m<sup>2</sup> za rok užívania x 1 748 m<sup>2</sup>);
- za rok 2015 predstavovalo sumu 2 284,64 eura (t.j. 1,307 eura za m<sup>2</sup> za rok užívania x 1 748 m<sup>2</sup>);
- za rok 2016 predstavovalo sumu 2 585,29 eura (t.j. 1,479 eura za m<sup>2</sup> za rok užívania x 1 748 m<sup>2</sup>);
- za obdobie od 01.01.2017 do 20.04.2017 predstavovalo sumu 886,58 eura (t.j. 0,0046 eura za m<sup>2</sup> za jeden deň roku 2017 x 110 dní x 1 748 m<sup>2</sup>); t.j. celkovo za obdobie od 01.01.2012 do 20.04.2017 predstavovalo sumu 11 573,84 eura.

31. Ako bolo z vyššie uvedeného zrejmé, súd do výpočtu výšky bezdôvodného obohatenia žalovaných za rozhodné obdobie nezaradil pozemok parc. č. XXX/X, a to z dôvodu, že na tomto pozemku sa žiadne stavby - nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaných nenachádzali a preto nebolo možné uplatniť skutkový a právny základ bezdôvodného obohatenia ako pri pozemkoch parc. č. XXX/X a č. XXX/X. Pozemok parc. č. XXX/X v časti výmery 4 565 m<sup>2</sup> (z celkovej výmery tejto parcely 23 076 m<sup>2</sup>) bol od 01.04.2008 až do 31.12.2011 v užívaní žalovaných z titulu nájomnej zmluvy, pričom ak by žalovaní túto časť pozemku parc. č. XXX/X užívali aj po zániku nájomnej zmluvy, išlo by o užívanie pozemku v cudzom vlastníctve bez právneho titulu. V takom prípade by bolo možné uvažovať o povinnosti žalovaných vydať bezdôvodné obohatenie za neoprávnené užívanie pozemku vo vlastníctve žalobcov a to vo forme náhrady za užívanie vo výške obvyklej ceny nájomnej (obdobe ako pri pozemkoch parc. č. XXX/X a č. XXX/X). To znamená, že v danom prípade bolo povinnosťou žalobcov preukázať tvrdenie o tom, že žalovaní v rozhodnom období (t.j. po zániku nájomnej zmluvy až do 20.04.2017) predmetnú časť pozemku parc. č. XXX/X užívali a tým pádom sa na úkor žalobcov bezdôvodne obohatili. To znamená, že bremeno tvrdenia, ako aj dôkazné bremeno ohľadom splnenia hmotnoprávneho predpokladu vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie časti pozemku parc. č. XXX/X (t.j. faktické užívanie predmetnej časti pozemku parc. č. XXX/X) zaväzovalo práve žalobcov, a teda práve žalobcovia mali pravdivo a úplne uviesť akým spôsobom žalovaní v rozhodnom období užívali časť pozemku parc. č. XXX/X, ako aj predložiť a navrhnúť dôkazné prostriedky na preukázanie týchto svojich tvrdení. Žalobcovia však užívanie časti pozemku parc. č. XXX/X odvodzovali len od nájomnej zmluvy zo dňa 11.04.2008, ktorá zakladala právny titul užívania tohto pozemku žalovaným. To však neznamená, že predstavuje aj dôkaz, že predmetnú časť pozemku žalovaní užívali aj v rozhodnom období, teda po zániku spomínanej nájomnej zmluvy. Zároveň žalobcovia ani netvrdili a ani nepreukázali, že by táto časť pozemku parc.

č. XXX/X bola neoddeliteľne spojená s parc. č. XXX/X a parc. č. XXX/X, resp. nevyhnutná pre ich užívanie, prípadne, že spolu tieto tri parcely vytvárali jeden logický celok nevyhnutný pre užívanie stavieb vo vlastníctve žalovaných, na základe čoho by muselo ustúpiť vlastnícke právo žalobcov k týmto pozemkom, aby mohlo byť realizované vlastnícke právo žalovaných k predmetným stavbám. V danom prípade žalovaní tvrdili, že stavby v ich vlastníctve neužívali a teda neužívali ani sporné pozemky (čo však je irelevantné k vzniku bezdôvodného obohatenia vo vzťahu k pozemkom parc. č. XXX/X a č. XXX/X tak ako súd už vyššie uviedol). Zo strany žalovaných išlo o tvrdenie negatívnej skutočnosti, pri ktorej všeobecne platí, že nemožno preukázať skutočnosť, ktorá sa nestala. Napríklad veriteľ nemôže preukázať, že dlžník nezaplatil. V takom prípade prechádza dôkazná povinnosť na protistranu, ktorá musí preukázať, že tvrdená negatívna skutočnosť nenastala, teda napr. dlžník musí preukázať, že zaplatil, prípadne, že jeho záväzok zaplatiť zanikol iným zákonom predpokladaným spôsobom. A preto aj v tomto prípade mali žalobcovia preukázať, že žalovaní predmetnú časť pozemku parc. č. 152/1 fakticky užívali, resp. že táto časť pozemku tvorila s pozemkami č. XXX/X a č. XXX/X logický celok potrebný na užívanie stavieb žalovaných. To sa však nestalo a preto mal súd za to, že žalobcovia vo vzťahu k vydaniu bezdôvodného obohatenia za užívanie časti pozemku parc. č. XXX/X nepreukázali, že žalovaní túto časť tohto pozemku skutočne/fakticky užívali a teda sa na úkor žalobcov ako podielových spoluvlastníkov obohatili.

32. Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností považoval súd žalobu žalobcov za dôvodnú iba v časti o zaplatenie sumy 11 573,84 eura, t.j. v časti vydania bezdôvodného obohatenia žalovanými žalobcom za užívanie pozemkov parc. č. XXX/X a č. XXX/X z dôvodu stavieb vo vlastníctve žalovaných na nich stojacich v rozhodnom období, pričom v ostatnej časti týkajúcej sa neoprávneného užívania časti pozemku parc. č. XXX/X ju ako nedôvodnú zamietol, keďže žalobcovia nepreukázali, že žalovaní časť pozemku parc. č. XXX/X fakticky užívali.

33. Súd nevykonal dôkazy navrhnuté žalovanými, a to: výsluch súdnej znalkyne, keďže súdna znalkyňa na všetky námietky žalovaných týkajúcich sa znaleckého posudku reagovala písomne, na základe čoho by bol výsluch znalkyne nadbytočný a ne hospodárny, pričom by vykonaním tohto dôkazu neboli zistené iné skutočnosti, resp. by súdna znalkyňa nepodala iné vysvetlenie než to, ktoré bolo obsahom jej písomného podania; ohliadku sporných pozemkov, keďže ohliadkou by neboli zistené také skutočnosti, ktorými by súd už nedisponoval, ako aj výsluch svedkov navrhnutých podaním zo dňa 05.10.2020, pričom ich výpoveďou sa mali zistiť skutočnosti, ktoré neboli pre rozhodnutie súdu podstatné (nemožnosť prejazdu) s tým, že tento návrh na vykonanie dôkazov skôr poukazoval na to, že žiaden z doposiaľ konajúcich súdov spomenuté osoby ako svedkov nevy počul než na to, aby súd tieto osoby skutočne vypočul. Vo vzťahu ku všetkým nevykonaným dôkazom súd uviedol, že je výlučne vecou súdu (§ 185 ods. 1 C.s.p.) určiť, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná a ktoré nie, pričom nevykonaním všetkých navrhnutých dôkazov v žiadnom prípade nedochádza k porušeniu Ústavou SR garantovaného práva na ochranu ohrozeného alebo porušeného práva na nezávislom a nestrannom súde.

34. Zároveň súd podotkol, že podľa konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, 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 sporu. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, pripomienku strany sporu, ktorá ju nastolila. Je ale nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán sporu (napríklad rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a podobne).

35. Na omeškanie žalovaných s platením súdom priznanej sumy žalobcom súd aplikoval § 563 Občianskeho zákonníka, a to z dôvodu, že pri pohľadávke z titulu bezdôvodného obohatenia splatnosť nevyplýva ani z dohody účastníkov a nie je ani zákonom stanovená. V takom prípade je splatnosť podľa § 563 Občianskeho zákonníka viazaná na výzvu veriteľa, pretože až výzvou sa pohľadávka stane splatnou a dlžník je povinný svoj dlh splniť prvého dňa po tom, keď bol veriteľom na to vyzvaný. Forma výzvy na plnenie nie je predpísaná, je však potrebné, aby spĺňala všeobecné náležitosti stanovené v § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka a z jej obsahu musí byť zrejmé, že veriteľ vyzýva dlžníka na plnenie, ktorého výška musí byť dostatočne určite špecifikovaná. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu SR (1 Cdo 210/2005) za takúto kvalifikovanú výzvu možno považovať aj žalobu, pričom zročnosť výzvy v takejto forme nastane deň po doručení žaloby žalovanému. Aplikujúc vyššie uvedené, za kvalifikovanú výzvu žalobcov podľa § 563 Občianskeho zákonníka bolo možné považovať nie žalobu (nebola určená

konkrétna výška bezdôvodného obohatenia), ale až návrh na zmenu žaloby zo dňa 12.09.2019, ktorý bol žalovaným preukázateľne doručený na pojednávaní dňa 18.09.2019, a preto splatnosť pohľadávky žalobcov na vydanie súdom priznaného bezdôvodného obohatenia nastala až dňa 19.09.2019, na základe čoho sa žalovaní dostali do omeškania s platením súdom priznanej sumy žalobcom až dňa 20.09.2019. Na uvedený záver nemá vplyv ani tá skutočnosť, že súd o navrhutej zmene rozhodol až dňa 18.06.2020, keďže už samotný doručený návrh na zmenu žaloby žalovaným treba považovať za kvalifikovanú výzvu žalobcov ako veriteľov podľa § 563 Občianskeho zákonníka.

36. V danom prípade sa teda žalovaní dňa 20.09.2019 dostali do omeškania s platením peňažného dlhu, na základe čoho podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka vzniklo žalobcom právo požadovať od žalovaných popri priznanom plnení aj úroky z omeškania, a to vo výške, ktorú ustanovuje nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., t.j. vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššie ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky (ECB) platná k prvému dňu omeškania s plnením priznaného peňažného dlhu (t.j. ku dňu 20.09.2019). Základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky bola v období od 18.09.2019 doposiaľ vo výške 0 %, tzn. vychádzajúc z uvedeného, potom výška úrokov z omeškania ku dňu omeškania žalovaných s plnením súdom priznaného dlhu žalobcom bola 5 % ročne.

37. To znamená, že žalobcami uplatnený nárok na úroky z omeškania nebol správny a preto súd mohol žalobcom priznať nárok na úroky z omeškania iba z priznanej dlžnej sumy 11 573,84 eura vo výške 5 % ročne od 20.09.2019 až do reálneho zaplatenia tejto sumy žalovanými žalobcom s tým, že vo zvyšnej časti uplatnených úrokov z omeškania žalobcu žalobcov ako nedôvodnú súd zamietol.

38. Súd o náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 2 C.s.p. tak, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania, keďže pomer úspechu žalovaných predstavoval len 11,54 % (ich neúspech vo výške 44,23 % - t.j. súdom priznaná suma žalobcom vo výške 11 573,84 eura, odpočítal od ich úspechu vo výške 55,77 % - t.j. zamietnutá časť žaloby v sume 14 593,43 eura), na základe čoho súd úspech žalovaných hodnotil ako len čiastočný, čo oprávňovalo súd rozhodnúť o nároku na náhradu trov konania tak, že žiadnej zo strán tento nárok/právo nepatrí.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré môže strana sporu podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutie smeruje (§ 355 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 362 C.s.p.).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.