

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 17Co/9/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8119204419
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Burešová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8119204419.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Burešovej a členov senátu JUDr. Moniky Juskovej a JUDr. Marianny Hirkovej, v spore žalobcov: 1/ X. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. X, XXX XX V., 2/ V. Z. nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX V., 3/ A. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX V., 4/ H. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX V., všetci právne zastúpení JUDr. Martinou Kožárovou Jenčovou, advokátkou so sídlom Slovenská 69, 080 01 Prešov, proti žalovaným: 1/ J. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XX, XXX XX V., 2/ Z. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XX, XXX XX V., obaja právne zastúpení JUDr. Vierou Strakovou, advokátkou so sídlom Námestie legionárov č. 5, 080 01 Prešov, o zaplatenie nájomného, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 8C/11/2019-198 zo dňa 18.9.2020 takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalobcom priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovaným v 1. a 2. rade povinným spoločne a nerozdielne každému v plnom rozsahu s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne prvoinštančný súd v samostatnom uznesení po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom prvoinštančný súd rozhodol takto:

I. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi v 1. rade sumu 458,94 Eur s 5 % ročným úrokom z omeškania

- zo sumy 152,98 Eur od 02.04.2016 do zaplatenia

- zo sumy 152,98 Eur od 02.04.2017 do zaplatenia

- zo sumy 152,98 Eur od 02.04.2018 do zaplatenia

to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku

II. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyni v 2. rade sumu 458,94 Eur s 5 % ročným úrokom z omeškania

- zo sumy 152,98 Eur od 02.04.2016 do zaplatenia

- zo sumy 152,98 Eur od 02.04.2017 do zaplatenia

- zo sumy 152,98 Eur od 02.04.2018 do zaplatenia

to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku

III. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyni v 3. rade sumu 229,47 Eur s 5 % ročným úrokom z omeškania

- zo sumy 76,49 Eur od 02.04.2016 do zaplatenia

- zo sumy 76,49 Eur od 02.04.2017 do zaplatenia

- zo sumy 76,49 Eur od 02.04.2018 do zaplatenia

to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku

IV. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyni v 4. rade sumu 229,47 Eur s 5 % ročným úrokom z omeškania

- zo sumy 76,49 Eur od 02.04.2016 do zaplataenia

- zo sumy 76,49 Eur od 02.04.2017 do zaplataenia

- zo sumy 76,49 Eur od 02.04.2018 do zaplataenia

to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku

V. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom trovy konania v rozsahu 100 %.

2. Prvoinštančný súd vychádzal zo žaloby, kde žalobcovia žiadali, aby súd rozhodol o povinnosti žalovaných zaplatiť im spoločne a nerozdielne nájomné za ich spoluvlastnícky podiel za užívanie vyčlenenej časti pozemku, ktorého sú spoluvlastníkmi.

Žalobcovia v žalobe uviedli, že na základe znaleckého posudku H.. S. X. č. 9/2018 všeobecná cena nájmu za predmetné pozemky, ktoré užívajú žalovaní, predstavuje 0,679 eur za m² ročne. Žalobcovia dostávajú nájomné od ZOSZZ č. 36-47 B., ktorý uhrádza nájomné vo výške 48 eur za rok za celú výmeru záhradkárskej osady, čo predstavuje 0,009 eura za rok a m². Žalobcovia od uplatňovaného nároku odpočítali poskytované nájomné a rozdiel žiadajú od žalovaných uhradiť s tým, že tento nárok si uplatňujú za rok 2015, 2016 a 2017.

Žalovaní so žalobou nesúhlasili, žiadali ju zamietnuť, poukázali na to, že ZOSZZ č. 36-47 B. X poskytuje žalovaným nájomné vo výške 48 eur ročne za celú výmeru záhradkárskej osady, teda nájomné je uhrádzané. Navyše, pasívne legitimovaným má byť záhradkársky zväz, a nie žalovaní. Namietali závery znaleckého posudku H.. X..

Prvoinštančný súd zistil, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXXX, k.ú. V., a to parcely KN-C č. XXX/XXX o výmere X.XXX m², orná pôda, a to žalobca v 1/ rade vlastní podiel 1/3, žalobkyňa v 2/ rade podiel 1/3, žalobkyňa v 3/ rade podiel 1/6 a žalobkyňa v 4/ rade podiel 1/6. Pôvodne táto nehnuteľnosť bola daná do dočasného užívania Záhradkárskej osade Slovenského zväzu záhradkárov v V., B. X, pričom zmluva bola uzatvorená s Plemenárskym podnikom, odštepný závod Prešov.

Geometrickým plánom č. 6/2002 zo dňa 15.5.2002, ktorý vyhotovila spoločnosť GEOPLUS Prešov, s.r.o. boli z pôvodnej parcely KN-E č. XXX/XXX odčlenené parcely KN-C č. XXXXX/XX o výmere XXX m², ďalej KN-C č. XXXXX/XX o výmere XXX m², KN-C č. XXXXX/XX o výmere XX m², KN-C č. XXXXX o výmere XX m², KN-C č. XXXXX/XX o výmere XX m² a KN-C č. XXXXX/XX o výmere XX m². Aktuálny geometrický plán č. XX/XXXX zo dňa 11.10.2019, ktorý vyhotovil H.. U. E., potvrdil výmery uvedených odčlenených parciel z predchádzajúceho geometrického plánu. Žalovaní sú v zozname užívateľov pozemkov - záhradkárov v zriadenej Záhradkovej osade B. 2. Žalovaní užívajú parcelu KN-C č. XXXXX/XX, KN-C č. XXXXX/XX, KN-C č. XXXXX/XX, KN-C č. XXXXX/XX, KN-C č. XXXXX/XX a KN-C č. XXXXX.

Žalobcovia predložili súdu znalecký posudok č. 9/2018 z 26.1.2018, ktorý vypracoval H.. S. X. na odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov v Záhradkovej osade B. X podľa geometrického plánu č. 6/2002. Znalec stanovil výšku nájomného za obdobie 1 roka pre pozemky, ktoré užívajú žalovaní, v sume 0,679 eura za rok. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená vo výške 9,56 eura za m² na základe metódy polohovej diferenciacie.

Prvoinštančný súd zistil na základe dopytu v realitných kanceláriách, že v Záhradkárskej osade V. B. sa hodnota pozemkov, ktoré nie sú určené na bývanie, pohybuje v rozmedzí od 10 eur za m² do 20 eur za m².

Žalovaní súdu predložili znalecký posudok č. 66/2020, ktorý vypracoval H.. Q. E. vo veci stanovenia nájmu za pozemok KN-E č. XXX/XXX za obdobie rokov 2015 - 2017. Hodnota pozemkov stanovená metódou polohovej diferenciacie činí 10,04 eura za m² a nájomné za rok 2015 znalec určil na sumu 0,432 eura za m² ročne, za rok 2016 vo výške 0,414 eura za m² ročne a za rok 2017 vo výške 0,418 eura za m² ročne.

Z odborného vyjadrenia predloženého žalobcami č. 34/2020 z 3.6.2020, ktoré vypracovala H.. A. S., znalkyňa z odboru stavebníctvo, za účelom porovnania predložených dvoch znaleckých posudkov č. 9/2018 a 66/2020 bolo zistené, že rozdiel vo výške nájomného je spôsobený čiastočne rozdielnym výberom úrokovej miery z úverov poskytnutých v eurách rezidentom eurozóny a zároveň ide aj o subjektívny pohľad znalcov na uvedenú problematiku, čo sa prejavuje vo voľbe dĺžky doby návratnosti

investície. Znalecký posudok č. 9/2018 vychádzal z úrokových mier vkladov domácností a znalecký posudok č. 66/2020 z úrokových mier pre nefinančné spoločnosti. Táto skutočnosť však nemá zásadný vplyv na výpočet výšky nájomného. Znalecký posudok č. 9/2018 stanovil dobu návratnosti investície na 20 rokov a znalecký posudok č. 66/2020 na dobu 30 rokov. Pri návratnosti 30 rokov je výška nájmu výrazne nižšia. Podľa znalkyne H.. A. S. je vhodné použiť pri výpočte času návratnosti investície obdobie 20 rokov. Prvoinštančný súd zo stanoviska Mesta V. zistil, že uvedené územie je funkčne využiteľné ako obytná plocha rodinných domov, čo vyplýva z územného plánu.

Žalobcovia vyzvali žalovaných na úhradu nájomného za roky 2015 - 2017 listom zo dňa 19.11.2018, avšak bezvýsledne.

Prvoinštančný súd vec posúdil jednak podľa § 3 ods. 1 a § 4 ods. 1, 2 zákona č. 64/97 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadanie vlastníctva k nim, vychádzal z § 517 ods. 2 OZ, v súvislosti s § 3 Nariadenia vlády 87/95 Z.z. a dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Je nesporné, že žalovaní ako členovia záhradkárskej organizácie užívajú pozemky, ktoré boli vyčlenené z pôvodného pozemku geometrickým plánom, č. KN-E XXX/XXX, pričom ide o parcelu KN-C č. XXXXX/XX, KN-C č. XXXXX/XX, KN-C č. XXXXX/XX, KN-C č. XXXXX/XX, KN-C č. XXXXX/XX KN-C č. XXXXX, pričom rozsah tohto užívania potvrdili priamo na pojednávaní dňa 20.5.2020 za obdobie rokov 2015 - 2017. Medzi žalobcami a žalovanými vznikol zákonný nájom podľa § 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z.. Žalobcom vzniklo právo na úhradu nájomného podľa § 4 tohto zákona.

Spornou ostala otázka základu nájomného, z ktorého má vychádzať súd. Obe strany predložili súdu súkromné znalecké posudky, pričom rozdiel týchto súkromných znaleckých posudkov bol pri výpočte nájomného, kde aplikáciou rozdielnej úrokovej sadzby a rozdielnou dĺžkou predpokladanej doby návratnosti, ktorá v zákone je uvedená v rozsahu 15 - 40 rokov, spôsobil, že výška nájomného je u znalca H.. S. X. vyššia, než u znalca Q. E.. Prvoinštančný súd už aj v závislosti od záverov odborného posudku dospel k záveru, že je potrebné vychádzať zo záverov znaleckého posudku H.. S. X., pričom pozemok, ktorý je predmetom tohto konania sa síce nachádza v extraviláne obce, je svahovitý, avšak v zmysle územného plánu mesta sa nachádza na ploche, ktorá je určená na výstavbu rodinných domov. Stanovenie doby návratnosti týchto pozemkov druhej polovici intervalu 15 - 40 rokov podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. nie je správne. Samotný znalec H.. Q. E. poukázal v znaleckom posudku na blízkosť individuálnej bytovej výstavby s kompletnou infraštruktúrou a budúcou diaľnicou, pričom vzdialenosť od centra mesta je približne 4 km.

Prvoinštančný súd vychádzal aj z porovnateľného údajov pri výpočte hodnoty časovo neobmedzeného vecného bremena, kde sa tiež aplikuje doba 20 rokov.

Pre určenie úrokovej miery je potrebné vychádzať z úrokovej miery pre vklady domácností, pretože v danom prípade ide o zmluvný vzťah fyzických osôb nepodnikateľov.

Prvoinštančný súd vyhodnotil námietku premlčania za nedôvodnú, žaloba bola podaná včas a predmet sporu predstavuje zákonné nájomné.

Pokiaľ sa týka námietok nezapisateľnosti geometrického plánu, tu prvoinštančný súd poukázal na to, že geometrické plány boli vyhodnotené a overené nielen autorizačne, ale aj úradne katastrálnym úradom a nepredstavujú samotný vlastnícky vzťah k parcele, ale predstavujú výmeru, ktorá je v užívaní žalovaných.

Pokiaľ žalovaní napádali vlastnícke právo žalobcov, žalobcovia nemajú naliehavý právny záujem na takomto určení.

Preto prvoinštančný súd žalobe v požadovanom rozsahu vyhovel.

O trovách konania rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP. Žalobcovia mali v konaní plný úspech, a preto im súd priznal plnú náhradu trov konania, o ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením.

3. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podali odvolanie žalovaní, a to proti všetkým výrokom prvoinštančného rozsudku. Žalovaní v odvolaní namietali výšku nájomného ustáleného prvoinštančným súdom. Žalobcovia v priebehu konania na pojednávaní dňa 20.5.2020 navrhli výsluch znalcov. Súd uložil žalobcom zložiť preddavok na trovy dôkazu, avšak žalobcovia tento preddavok nezložili, ale predložili odborné vyjadrenie vypracované H.. A. S., znalkyňou z odboru stavebníctvo, kde porovnala znalecké posudky predložené žalobcami aj žalovanými a zistila, prečo uvedené znalecké posudky vychádzajú z rozličných súm nájomného za m² vyčlenených pozemkov na základe geometrického plánu. So závermi odborného posudku H.. S. žalovaní nesúhlasili, považujú tento odborný posudok za subjektívny. Ide o účelový dôkaz predložený žalobcami na konci sporu. Závery znaleckého posudku možno vyvrátiť len znaleckým posudkom. Žalovaní nepredkladali žiadne odborné vyjadrenie, ale súkromný znalecký posudok, aby vyvrátili závery znaleckého posudku H.. X.. Odborné

vyjadrenie H.. S. je nezrozumiteľné a uvedeným dôkazom žalobcovia jednoznačne nepopreli závery žalovaných o výške nájomného. Ďalej žalovaní namietali, že súd nevykonal navrhnuté dôkazy výsluchom znalcov, ktorých navrhli vypočuť žalobcovia.

Žalovaní namietali aj geometrický plán č. 6/2002, ktorý nedefinuje plochu, ktorú užívajú žalovaní, a takisto ani geometrický plán č. 68/2019. Tento geometrický plán č. 6/2002 nie je zapísaný podľa prvoinštančného súdu, avšak spĺňa podmienky zapisateľnosti. Je však zapísaný v katastri nehnuteľností. Žalobcovia nepreukázali podľa Zákona o katastri hodnovernosť údajov, že žalovaní užívajú ich parcelu v takom rozsahu, ako je uvedená v rozsudku. V takom prípade je potrebné obrátiť sa s nárokom na náhradu škody na kataster.

Prvoinštančný súd vec nesprávne právne posúdil aj vo vzťahu k aplikácii ust. § 257 CSP. Žalovaní sú dôchodcovia a na vzniku sporu majú podiel obidve sporové strany. To, že žalovaní celý čas nesúhlasili s nájomom v takej výške, ako ho požadovali žalobcovia, ešte neznamená, že žalobcov vtiahli úmyselne do tohto sporu. Žalovaní sú povinní a oprávnení sa brániť v sporovom konaní, ktoré má kontradiktórny charakter. Výnimočnosť sporu spočíva nielen v tom, že sa jedná o spor v zriadených záhradkových osadách, ktorý sa rieši aj administratívnoprávne pred správnymi orgánmi už niekoľko desaťročí, avšak nepriznanie náhrady trov konania sa neprejaví negatívne v majetkovej sfére žalobcov, ale na strane žalovaných, ktorí sú starší ľudia a dôchodcovia. Žalovaní predložili doklad o svojich dôchodkoch a o tom, že žalovaný v 1/ rade je fyzickou osobou ZŤP. Obaja majú zdravotné problémy. Preto žiadali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

4. K odvolaniu zaujali písomné stanovisko žalobcovia. Žiadali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil. Namietali argumentáciu žalobcov.

Pokiaľ sa týka odborného stanoviska, ide o dôkazný prostriedok podľa § 206 a nasl. CSP. Odborné vyjadrenie alebo znalecký posudok je prípustný dôkazný prostriedok a odborné vyjadrenie sleduje predovšetkým hospodárnosť konania. Znalkyňa v odbornom posudku posúdila závery dvoch znaleckých posudkov H.. X. a H.. E., pričom obaja dospeli k porovnateľnej všeobecnej hodnote pozemkov, následne v však určili nájomné značne rozdielne. H.. S. ako znalkyňa vo svojom odbornom vyjadrení vysvetlila tento rozdiel a uviedla, že rozdielne výsledky spočívajúce v tom, že obaja znalci použili rozdielnu úrokovú mieru, ale predovšetkým rozdielnu dobu návratnosti investície. Návratnosť investície 30 rokov použitá H.. E. je nereálna vzhľadom na blízkosť diaľnice a rozširovania bytovej výstavby v danej lokalite. Vzhľadom na to, že vyhláška č. 492/2004 Z.z. určuje interval predpokladanej doby návratnosti 15 - 40 rokov, je potrebné dobu návratnosti určiť inak, ako v druhej polovici stanoveného intervalu.

Tým, že vo veci neboli vypočutí dvaja znalci navrhovaní žalobcami nie je zaťažené procesné postavenie žalovaných. Tento dôkaz navrhovali žalobcovia, ktorí návrh následne vzali späť a namiesto tohto dôkazu predložili odborné vyjadrenie znalkyne H.. S., ktorý považovali za objektívnejší a jednoznačnejší, než výsluch znalcov, ktorý pôvodne chceli navrhnúť.

Pokiaľ sa týka geometrických plánov č. 6/2002 a 68/2019, námietky vo vzťahu k týmto listinám sú zmätočné. Nie je relevantné, že druhý geometrický plán nie je zapísaný v katastri nehnuteľností. Z geometrických plánov bolo potrebné len zistiť výmeru parcely užívanej žalovanými. Žalovaní nie sú zapísaní ako vlastníci týchto parciel, avšak postačuje tento geometrický plán pre určenie rozsahu užívania pozemkov žalovanými.

Aplikácia ust. § 257 CSP je nedôvodná. Žalovaní boli vyzvaní na úhradu nájmu pred podaním žaloby, čo však odmietli. Preto, keďže žalovaní ani v priebehu konania nájom nezaplatili, ktorý by zodpovedal aspoň nimi predloženému znaleckému posudku, aplikácia citovaného zákonného ustanovenia je nedôvodná. To, že žalovaní sú dôchodcovia, samo osebe nie je dôvodom pre nepriznanie náhrady trov konania žalobcom a nie je dôvodom pre aplikáciu ust. § 257 CSP.

5. K vyjadreniu žalobcov k odvolaniu žalovaných zaujali stanovisko žalovaní. Nesúhlasili s aplikáciou kratšej ako 30 ročnej výslednej doby návratnosti pri pozemkoch. Namietali vypracovanie odborného posudku H.. S., ktorá nie je znaleckým ústavom, neprislúcha jej hodnotiť závery jednotlivých znalcov v prospech strán konania. Jej objektivita je narušená len tým, že konala na základe dopytu žalobcov. Inak by to bolo, pokiaľ by si odborné vyjadrenie vyžiadal súd. Takéto odborné vyjadrenie mohli vyžiadať alebo zabezpečiť aj žalovaní, avšak nemohli to predložiť, pretože súd prvej inštancie už vyhlásil dokazovanie za skončené a tým bolo znemožnené žalovaným realizovať ich procesné práva v takom rozsahu, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces. Súdom prvej inštancie nevyočul znalcov, ktorých navrhli žalobcovia, ale zobral do úvahy subjektívne odborné hodnotenie H.. S.. Prvoinštančný súd dospel k nesprávnym skutkovým a právnym zisteniam. Vychádzal z geometrického plánu č. 6/2002 a následne

68/2019. Tieto geometrické plány neriešili celú nehnuteľnosť a v dôsledku geometrického plánu 6/2002 došlo k porušeniu ustanovení Katastrálneho zákona. Súd sa nezaoberal správnym konaním ohľadne záhradkárskej osady, ktorá ku dňu písania vyjadrenia neexistuje a správne konanie bolo zastavené. Žalovaní na aplikácii ust. § 257 CSP trvali.

6. V písomnom vyjadrení k uvedenému vyjadreniu žalovaných žalobcovia uviedli, že v danom prípade v odbornom posudku bolo potrebné zistiť, z akých dôvodov dospeli dvaja znalci k odlišným hodnotám nájmu pozemku pri použití rovnakej metódy výpočtu a v podstate rovnakej východiskovej všeobecnej hodnote pozemkov. Táto otázka nepredstavuje zvlášť obtiažnu otázku, ktorej vyriešenie by si vyžadovalo posúdenie znaleckým ústavom. Znalčka H.. S. svoj odborný názor riadne a logicky odôvodnila, a preto nie je dôvod spochybňovať jej objektivitu. Ak by sa spochybňovala objektivita ostatných znalcov v súlade s argumentáciou žalovaných, tak aj znalecký posudok H.. E., ktorý predložili žalovaní, nie je objektívny. Ani námietka žalovaných, že nemohli predložiť odborné vyjadrenie prvoinštančnému súdu, ktorý by si boli sami zadali, neobstojí, pretože odborné vyjadrenie H.. S. bolo žalovaným doručené pred pojednávaním, na ktorom súd vyhlásil dokazovanie za skončené. Ani pred pojednávaním, ani na samotnom pojednávaní žalovaní nenavrhli vykonanie ďalšieho dokazovania a takéto argumenty neobstoja. Žalovaní na pojednávaní dňa 20.5.2020 prehlásili, že užívajú pozemky v rozsahu tak, ako boli znázornené v geometrickom pláne H.. E., vrátane ním určenej výmery. Preto aktuálne námietky žalovaných sú pre žalobcov nepochopiteľné. To, že záhradkárska osada aktuálne neexistuje, nemá vplyv na povinnosť žalovaných platiť nájomné za obdobie od roku 2015, vrátane roku 2017. Aplikácia ust. § 257 CSP nie je dôvodná.

7. Odvolací súd v rámci kompetencií vyplývajúcich z ust. § 34 CSP preskúmal napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu podľa zásad uvedených v ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP a contrario a zistil, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je správne. Odvolací súd sa stotožňuje so závermi prvoinštančného súdu, na ktoré v celom rozsahu poukazuje. Prvoinštančný súd vec správne právne posúdil po tom, čo mal jednoznačne zistený skutkový stav veci. Odvolací súd len na zdôraznenie správnosti rozhodnutia prvoinštančného súdu udáva:

8. Predmetom tohto konania je doplatok nájomného za užívanie pozemkov žalovanými, ktoré pozemky patria do podielového spoluvlastníctva žalobcov, a to u žalobcu v 1/ rade a 2/ rade v rozsahu podielu 1/3 u každého a u žalobcov v 3/ a 4/ rade v podiele 1/6 u každého. Tieto pozemky žalovaní užívajú ako záhradku. Žalovaným bola z pozemku KN-E č. XXX/XXX o výmere XXXX m² - orná pôda, zapísaná na LV č. XXXXX, k.ú. V. vyčlenená časť tejto parcely, ktoré vyčlenenie je znázornené v geometrickom pláne č. 6/2002, kde ide o vyčlenené parcely KN-C č. XXXXX/XX o výmere 245 m², KN-C č. XXXXX/XX o výmere 66 m², KN-C č. XXXXX/XX o výmere XXX m², KN-C č. XXXXX o výmere XX m² a KN-C č. XXXXX/XX o výmere XX m². Žalovaní prostredníctvom svojej právnej zástupkyne na pojednávaní potvrdili, že takto vyčlenené pozemky v súlade s geometrickým plánom vo výmerách tak, ako sú uvedené v geometrickom pláne č. 6/2002 aj užívajú. Žalobcom za užívanie pozemkov platil ZO SZZ č. 36-47 B. X v rozsahu 48 eur za rok za celú výmeru záhradkárskej osady, teda 0,009 eura za rok za m². Keďže žalovaným v súlade so zákonom vznikol zákonný nájom, žalovaní sú povinní žalobcom uhrádzať nájomné, ktoré žalobcovia žiadajú po odpočítaní nájomného získaného od Základnej organizácie slovenského zväzu záhradkárov v rozsahu 0,009 eura za m² ročne. Žalobcovia predložili súdu znalecký posudok, podľa ktorého H.. S. X. určil všeobecnú cenu nájmu za predmetné pozemky vo výške 0,679 eura za m² ročne. S týmto nájomným žalovaní nesúhlasili a odmietli uhradiť nájomné vôbec. V priebehu konania predložili vlastný súkromný znalecký posudok H.. E., ktorý stanovil výšku nájomného za každý požadovaný rok tak, že za rok 2015 znalec určil nájomné 0,432 eura za m² ročne, za rok 2016 určil nájomné vo výške 0,414 eura za m² ročne a za rok 2017 vo výške 0,418 eura za m² ročne. S týmto záverom žalobcovia nesúhlasili.

9. Rozsah užívania pozemkov na účely záhradky žalovanými, ktoré pozemky sú v podielovom spoluvlastníctve žalobcov, za ktoré čiastočne od záhradkárskeho združenia dostávajú žalobcovia ročne nájomné za celú výmeru pozemkov 48 eur, sú nesporné skutkové okolnosti prípadu. Spornou otázkou sa stala otázka ceny nájomného za zákonný nájom pozemkov. Žalobcovia predložili znalecký posudok H.. X., ktorý znalecký posudok vychádzal z ceny za m² v rozsahu 0,679 eura za m² ročne. Uvedený znalecký posudok je možné považovať z procesného hľadiska a kontradiktórneho konania za procesný útok žalobcov. Tento procesný útok žalobcov bol eliminovaný procesnou obranou žalovaných, ktorí predložili súdu súkromný znalecký posudok H.. E., ktorý diferencoval cenu nájmu za rok 2015 na 0,432

eura za m2 ročne, za rok 2016 na 0,414 eura za m2 a za rok 2017 vo výške 0,418 eura m2 ročne. Táto procesná obrana k spornej otázke výšky nájomného za prenájom m2 v záhradkárskej osade spôsobila, že výška nájmu ostala aj naďalej spornou.

Žalobcovia na to, aby svoj procesný útok zintenzívnili, navrhli vo veci vypočuť oboch znalcov, teda aj znalca H.. X., ale aj znalca H.. E.. Neskôr žalobcovia si svoj procesný útok rozmysleli, na výsluchu týchto znalcov netrvali a namiesto výsluchu znalcov predložili súdu odborné vyjadrenie znalkyne H.. S., ktoré odborné vyjadrenie a závery odborného vyjadrenia spôsobili prevahu v procesnom útoku žalobcov.

Žalovaní v odvolaní namietali, že prvoinštančný súd nevypočul znalcov, ktorých navrhli žalobcovia, prvoinštančný súd uvedené dôkazy nevykonal a boli potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností.

10. Nevykonanie navrhnutého dôkazu je porušenie práva na spravodlivý proces. Na to, aby odvolatelia, teda žalovaní sa mohli domáhať námietky porušenia práva na spravodlivý súdny proces nevykonaním uvedeného dôkazu a to výsluchom znalcov, by museli byť postupom súdu žalovaní poškodení na svojich procesných právach. Tento dôkaz však navrhli žalobcovia, ktorí tento svoj návrh neskôr zobrali späť, a preto len navrhovatelia mohli s výkonom tohto dôkazu disponovať, a teda niesť riziko, že ich procesný útok nebude úspešný. Prvoinštančným súdom tým, že neboli vypočutí znalci, ktorých ani nenavrhli nedošlo na strane žalovaných k žiadnemu znemožneniu realizácie ich práv, preto uvedenú odvolaciu námietku odvolací súd považuje za nedôvodnú.

Tým, že žalobcovia zobrali návrh na vykonanie dôkazu výsluchom znalcami späť, svoju procesnú taktiku v útoku proti žalovaným zmenili a vo veci predložili súdu odborné vyjadrenie znalkyne H.. S.. Uvedený dôkaz má byť dôkazom, ktorým žalobcovia podporujú svoj pôvodný predložený znalecký posudok vypracovaný Ing. X.. Odborné vyjadrenie predstavuje vysvetlenie odbornej spôsobilej osoby k rozdielnym záverom dvoch rovnocenných znaleckých posudkov predložených stranami sporu. Na to, aby bolo vysvetlené, prečo obaja znalci na základe približne rovnakých vstupných údajov dospeli v svojich znaleckých posudkoch k rozličným hodnotám ceny nájmu pôdy pre zriadenú záhradu žalovaných, je potrebné odborné stanovisko, resp. odborné znalosti, nie však vedecké znalosti. Cieľom odborného posudku bolo vysvetliť, v ktorých údajoch použitých pri vypracovaní záverov znaleckých posudkov sa znalecké posudky líšia. Cieľom nebolo vypracovať kontrolný znalecký posudok, resp. ďalší znalecký posudok.

Odborné vyjadrenie má hodnotu dôkazu a tento dôkaz sa hodnotí v kontexte so všetkými ostatnými ďalšími vykonanými dôkazmi jednotlivo a vo vzájomných súvislostiach.

Z časového hľadiska odborné vyjadrenie je rýchlejšie, hospodárnejšie aj vo vzťahu k nákladom konania. Na vyjadrenie rozdielov v znaleckých posudkoch nie je potrebný znalecký posudok, postačuje odborné vyjadrenie. Odborné vyjadrenie vzhľadom na to, že ho podáva odborne spôsobilá osoba, presahuje rámec všeobecných znalostí a všeobecných skúseností, ktoré majú strany konania. Zodpovedané otázky nie sú natoľko zložité, že by nepostačovalo pre ich vysvetlenie odborné vyjadrenie.

Odborné vyjadrenie zadovážili žalobcovia. V zmysle uvedeného odborného vyjadrenia vyplýva, že rozdielne výsledky ceny nájmu vznikli z dvoch dôvodov, a to použitím rozdielnej úrokovej miery a rozdielneho obdobia návratnosti investície. Znalecký posudok H.. X. pri úrokovej miere vychádza zo štatistík NBS - vklady v komerčných bankách, úrokové miery vkladov domácností, na rozdiel od H.. E., ktorý vychádzal z rozličných hodnôt, a to v roku 2016 z hodnoty 0,25 % a v roku 2017 vo výške 0,31 %, údaj za rok 2015 je pravdepodobne priemerom údajov k stavu úverov a k novým obchodom, domácnosti. H.. E. vychádza pri úrokových mierach z úrokov vzťahujúcich sa na nefinančné spoločnosti, na rozdiel od H.. X., ktorý vychádzal z domácností.

Zásadný rozdiel je pri návratnosti investície, kde H.. X. vychádzal z návratnosti investície 20 rokov a H.. E. pri návratnosti investície 30 rokov. Vyhláška č. 492/2004 vychádza z návratnosti investície za obdobie 15 - 40 rokov, pričom závisí od rôznych faktorov. Aj H.. E. poukázal v znaleckom posudku na to, že v danom prípade je v Meste V. rozvíjajúca sa výstavba, čo si vyžaduje nové stavebné pozemky, že neďaleko je výstavba diaľnice D1 s privádzačmi, čo ovplyvňuje používanie pozemkov a takisto aj zmeny v zástavbe v uvedenej lokalite, kde sa rozširuje IBV. Preto návratnosť 30 rokov stanovená H.. E. je nereálna.

11. Odborný posudok ako dôkaz, ktorým žalobcovia realizujú svoj procesný útok proti dôkazom predloženým žalovanými bol doručený súdu dňa 9.6.2020. Prvoinštančný súd odborný posudok doručil právnej zástupkyňi žalovaných dňa 25.8.2020. V podaní, ktoré došlo prvoinštančnému súdu dňa 14.9.2020 sa žalovaní k tomuto odbornému posudku vyjadrili.

Na pojednávaní, ktoré bolo dňa 18.9.2020, okrem popretia doručenia tejto listiny žalovaným, žalovaní nenavrhli žiaden ďalší dôkaz ako procesnú obranu voči tomuto odbornému posudku. Preto aj odvolacia

námietka žalovaných, ktorá spočívala v tom, že nemali priestor sa k odbornému vyjadreniu vyjadriť a sami predložiť ďalšie odborné stanovisko, považuje odvolací súd za účelovú, ktorá neodráža reálny priebeh dokazovania v rámci kontradiktórneho konania pred prvoinštančným súdom. Žalovaní žiadali dôkaz svedčiaci o spornosti záverov odborného posudku nepredložili.

12. Pokiaľ žalobcovia namietali, že geometrický plán č. 6/2002 je zapísaný v katastri nehnuteľností a geometrický plán č. 68/2019 nie je zapísaný v katastri nehnuteľností, preto nie je možné jednoznačne ustáliť výmeru, ktorú užívajú žalovaní, túto odvoláciu námietku považuje odvolací súd za nedôvodnú. Uvedená námietka bola vyriešená v prvoinštančnom konaní, kedy žalovaní potvrdili, a to na pojednávaní dňa 20.5.2020, že reálne užívajú pozemky tak, ako boli znázornené v geometrickom pláne H.. E., vrátane ním určenej výmery, navyše, v tom čase právna zástupkyňa žalovaných potvrdila, že aj na parcelách č. 15976/61 a 15991 sa nachádzajú chatky. Uvedené skutkové závery prvoinštančného súdu mali charakter zhodných tvrdení strán sporu. Skutočnosť, či geometrický plán je alebo nie je zapísaný v katastri je pre určenie výmery, ktorú žalovaní užívajú bez významu.

13. Na základe všetkých zistení prvoinštančným súdom a aj s poukazom na ďalšie dôkazy vykonané pred prvoinštančným súdom považuje odvolací súd ustálenú hodnotu nájmu vyčlenených pozemkov, ktoré užívajú žalovaní, v rozsahu 0,679 eura za m² za správnou. Pri aplikácii doby návratnosti prvoinštančný súd vychádzal nielen z odborného posudku H.. S., ale aj z praxe napr. pri výpočte hodnoty časovo neobmedzeného vecného bremena, kde doba návratnosti sa aplikuje tiež v trvaní 20 rokov. Pre určenie úrokov a úrokovej miery ako ďalšieho vstupného údaja pre výpočet ceny nájmu v prejednávanej veci nie je možné vychádzať z nájmu, ktorý sa uzatvára v prípade právnických osôb, resp. spoločností. Je potrebné, vzhľadom na to, že ide o súkromnoprávne vzťahy medzi fyzickými osobami, vychádzať z položiek v nepodnikateľskej sfére, domácnosti.

Správne postupoval prvoinštančný súd, keď tak, ako to žiadali žalobcovia od určenej ceny nájmu 0,679 eura za m² ročne odpočítal poskytované nájomné vo výške 0,009 eura za m² ročne a tak pri nesporných výmerách pozemkov a nesporných skutočnostiach o podielovom spoluvlastníctve žalobcov a užívaní týchto pozemkov žalovanými a neuhradením nájomného v riadnej výške správne prvoinštančný súd žalobe vyhovel. Preto odvolací súd prvoinštančný rozsudok podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

14. Prvoinštančný súd správne postupoval aj pri rozhodovaní o trovách konania, keď vychádzal z miery úspechu strán sporu, a to konkrétne z § 255 ods. 1 CSP, v spojení s ust. § 262 ods. 1 CSP a následne aj § 262 ods. 2 CSP, pretože o výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením. Prvoinštančný súd v danom prípade neaplikoval ust. § 257 CSP, na ktoré sa žalovaní odvolávajú, keď uvádzajú, že v bode 31 rozsudku sa aplikáciou tohto zákonného ustanovenia prvoinštančný súd zaoberá. Je potrebné uviesť, že písomné vyhotovenie rozhodnutia prvoinštančného súdu je v 30 odsekoch, posledný odsek sa zaoberá všeobecnými ustanoveniami o trovách konania, nie ust. § 257 CSP. Odsek 31 v rozsudku chýba, resp. nie je uvedený. Je preto otázne, či žalovaní argumentujú v svojom odvolaní dostatočne korektné.

15. Pokiaľ by však súd vychádzal z možnej aplikácie ust. § 257 CSP, je potrebné uviesť, že citované zákonné ustanovenie je ustanovenie, ktoré sa aplikuje výnimočne, pretože podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Tieto výnimočné dôvody a dôvody hodné osobitného zreteľa musí preukazovať tá strana sporu, ktorá sa v svoj prospech aplikácie ust. § 257 CSP domáha.

Žalovaní tvrdili, že ich majetkové pomery odôvodňujú aplikáciu citovaného zákonného ustanovenia. Odvolací súd zistil, že žalovaní sú starobnými dôchodcami, ich dôchodok predstavuje 353 eur a 355,40 eur, pričom žalovaný v 1/ rade je aj zdravotne ťažko postihnutou osobou. Žalovaná v 2/ rade trpí zdravotnými ťažkosťami. Žalovaní síce predložili doklady o výške dôchodkov, avšak ďalšie dôvody, ktoré by ozrejmovali ich sociálnu situáciu a preukazovali by dôvody hodné osobitného zreteľa nepredložili a ani netvrdili. Preto ich rodinné pomery, sociálna situácia, ďalšie príjmy do domácnosti, výdavky z domácnosti a výška majetku ostali nepreukázané. Aplikácia ust. § 257 CSP by mohla nepriaznivo zasiahnuť aj do sociálnej sféry žalobcov.

Vo vzťahu k výnimočným okolnostiam v súvislosti s vedením konania je potrebné ďalej uviesť, že žalobcovia vyzvali žalovaných predžalobnou výzvou na úhradu nájomného tak, ako ho uplatňovali v tejto žalobe. Vtedy žalovaní rozhodne so žalobou nesúhlasili a dokonca oznámili žalovaným, že vzhľadom na chýbajúce listinné dôkazy nárok žalobcov je neurčitý a nie je schopný vymáhania na súde. Preto žalobcovia boli nútení podať žalobu na uplatnenie svojich práv. Ani po podaní žaloby žalovaní nezmenili svoj názor. Nájomné žalovaným neuhradili, spočiatku namietali premlčanie, pasívnu vecnú legitimáciu,

neboli ochotní zaplatiť žiadnu finančnú čiastku. Neskôr, po predložení znaleckého posudku H.. E., ktorý vypočítal výšku nájomného, neuhradili nájomné ani v takto určenej sume.

Preto bolo nevyhnutné, aby žalobcovia pre úspech v spore pokračovali v konaní. Žalovaní svojím konaním neprispeli k mimosúdному vyriešeniu sporu, alebo k hospodárnemu vyriešeniu konania.

Preto v danom prípade nebola dôvodná aplikácia ust. § 257 CSP.

Preto odvolací súd napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu aj vo výroku o trovách strán sporu podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako správny potvrdil.

16. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP, v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP a § 262 ods. 1, 2 CSP. V odvolacom konaní žalobcovia boli úspešnou stranou sporu, kde každý žalobca má nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovaným, ktorí sú povinní spoločne a nerozdielne tieto trovy každému zo žalobcov zaplatiť. O výške týchto trov rozhodne prvoinštančný súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

17. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Podľa § 420 CSP, dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Podľa § 421 ods. 1 CSP, dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Podľa § 421 ods. 2 CSP, dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n).

Podľa § 423 CSP, dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Podľa § 424 CSP, dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 427 ods. 1 CSP, dovolanie sa podáva 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.

Podľa § 427 ods. 2 CSP, dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

Podľa § 428 CSP, v dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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).

Podľa § 429 ods. 1 CSP, dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Podľa § 429 ods. 2 CSP, povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.