

Súd: Okresný súd Malacky  
Spisová značka: 5C/9/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1619200736  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 10. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Rudinský  
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2021:1619200736.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky, v konaní pred sudcom JUDr. Miroslavom Rudinským, v právnej veci žalobcov: 1. S. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XX, G., 2. X. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XX, G., obaja zastúpení AK AS Legal s.r.o., so sídlom Hlučínska 1/11, Bratislava, IČO 36 857 688, proti žalovanému: K. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom S., L. X/XX, zastúpený AK Okenica Šula & Co. s.r.o., so sídlom Pražská 11, Bratislava, IČO 36 866 512, o zaplatenie 347,70 EUR s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom sumu 266,21 EUR s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 266,21 EUR od dňa 14.12.2018 až do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti súd žalobu z a m i e t a.

III. Súd p r i z n á v a žalobcom náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 53,12 %, o výške ktorých rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 25.03.2019 sa žalobcovia domáhali, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 347,70 EUR s príslušenstvom. Žalobu skutkovo odôvodnili tým, že sú vlastníkmi spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 3/4 pozemkov parc. č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup> a č. XXXX o výmere XXXX m<sup>2</sup> reg. „E“ nachádzajúcich sa v k.ú. S., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, pričom žalobca v 1. rade a žalobkyňa v 2. rade vlastní v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8/12 a žalobca v 1. rade vo svojom výlučnom vlastníctve podiel o veľkosti 2/24. Tieto pozemky vo vlastníctve žalobcov sa nachádzajú v záhradkárskej osade J. I. a nájonné vzťahy sa preto riadia zákonom č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim.

2. Ďalej žalobcovia v žalobe uviedli, že podľa informácie ktorú obdržali z Okresného úradu S., pozemkového a lesného odboru, žalovaný užíva z parc. č. XXXX v ich vlastníctve výmeru v rozsahu XX m<sup>2</sup> (parc. č. XXX podľa nového GP) a z parcely č. XXXX výmeru v rozsahu XXX m<sup>2</sup> (parc. č. XXX podľa nového GP) a ďalej z parc. č. XXXX výmeru v rozsahu XX m<sup>2</sup> (parc. č. XXXX podľa nového GP).

3. Žalobcovia si dali vypracovať znalecký posudok znalcom F.. K. D., znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľností. Znalec v znaleckom posudku č. XXX/XXXX určil výšku nájomného za užívanie pozemkov par. č. XXXX a XXXX v k. úz. S. vo výške 1,048 EUR /m<sup>2</sup> / rok. Žalobca v 1. rade objednal vypracovanie aj druhého znaleckého posudku. Znalec F.. F. S. vypracoval znalecký posudok č. XXX/XXXX, ktorý určil výšku nájmu na 0,764 EUR /m<sup>2</sup> /rok.

4. Žalobcovia, keďže mali k dispozícii dva znalecké posudky a to č. XXX/XXXX vypracovaný F.. D. a č. XXX/XXXX vypracovaný F.. S., pričom každý stanovil výšku nájmu inak, žalobcovia požadujú úhradu vo výške priemeru nájomného stanoveného v uvedených posudkoch, teda  $0,906 \text{ EUR} / \text{m}^2 / \text{rok} (1,048 + 0,764:2 = 0,906)$ .

5. Žalobcovia preto žiadali priznať ročné nájomné za užívanie časti pozemkov parc. č. XXXX a XXXX v kat. úz. S. v užívaní žalovaného vo výške 231,03 EUR (0,906 EUR x 255 m<sup>2</sup>). Keďže žalobcovia žiadali priznať nájomné za 3 roky jedná sa o peňažnú čiastku vo výške 693,09 EUR. Keďže žalobcovia si uplatňujú nájomné za podiel 8/12 je táto suma z čiastky 693,09 EUR suma 462,06 EUR na spoluvlastnícky podiel žalobcu 1. rade a žalobkyne v 2. rade BSM a nájomné vo výške 57,75 EUR za podiel 2/24 z čiastky 693,09 EUR za spoluvlastnícky podiel vo výlučnom vlastníctve žalobcu v 1. rade. Spolu teda si žalobcovia uplatňovali nájomné vo výške 519,80 EUR. Žalobcovia si uplatňovali nájomné za rok 2015 splatné 01.04.2016, za rok 2016 splatné 01.04.2017 a za rok 2017 splatné 01.04.2018, keď poukázali na splatnosť nájomného podľa ustanovenia § 4 ods. 1. Zák. č. 64/1997 Z.z.

6. Žalobcovia vyzvali žalovaného na úhradu dlžného nájomného výzvami zo dňa 20.08.2018 a 03.12.2018. Žalovaný uhradil sumu 172,13 EUR, potom nesplatené zostalo nájomné vo výške 347,70 EUR.

7. Žalovaný sa k žalobe vyjadril prostredníctvom svojho právneho zástupcu. So žalobou nesúhlasil a žiadal ju zamietnuť. Uviedol, že na výzvu žalobcov uhradil nájomné za užívanie jemu pripadajúcej časti pozemkov, par. reg. „E“ parc. č. XXXX a parc. č. XXXX v kat. úz. S. sumu vo výške 172,12 EUR, ktorú považoval vzhľadom na okolnosti veci za primerané a správne.

8. Pri určení primeranej výšky nájomného žalovaný vychádzal zo záverov znaleckého posudku č. 16/2013 zo dňa 22.02.2013 vypracovaného F.. F.F., znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnosti nehnuteľnosti. Tento znalec v znaleckom posudku č. XX/XXXX stanovil výšku ročného nájomného za pozemky v záhradkárskej osade 6 - 56 J. I. S. na sumu 0,30 EUR / m<sup>2</sup>/ rok. Tento znalec bol určený Slovenským pozemkovým fondom v konaní o vyporiadaní vlastníctva pozemkov v záhradkárskej osade 6-56 Nad výhonom Malacky, vedenom pred Okresným úradom Malacky pod. sp. č. OÚ - S.-K.-XXXX/XXXXX-XX/Y. v zmysle zák. č. 330/1991 Zb.

9. Žalovaný poukázal na to, že v záhradkárskej osade X - XX S. prebiehalo od roku 2003 vyporiadanie vlastníctva pozemkov v prospech užívateľov pozemkov - záhradkárov. Rozhodnutím Okresného úradu S. sp. č. OÚ-S.-K.-XXXX/XXXXX-XX/Y. zo dňa 21.11.2017 bolo rozhodnuté o poskytnutí náhrady vlastníkom pozemkov v obvode L. Q. J. I. S. v peniazoch a o určení obvodu pozemkových úprav.

10. Žalovaný bol toho názoru, že pokiaľ je znalecký posudok č. XX/XXXX rozhodujúci pre určenie výšky náhrady pre vlastníkov predmetných pozemkov za vyporiadanie vlastníctva k pozemkom v záhradkárskej osade, musí byť určujúcim aj pre určenie výšky primeraného nájomného za užívanie predmetných pozemkov.

11. Žalovaný nesúhlasil so závermi znaleckých posudkov č. XXX/XXXX vypracovaným znalcom F.. K. D. a č. XXX/XXXX vypracovaným znalcom F.. F. S.. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení uviedol konkrétne námietky k týmto znaleckým posudkom. Namietal, že znalci nezohľadnili polohu pozemkov, ktoré sú v tesnej blízkosti diaľnice D2 s vysokou intenzitou dopravy a tiež cesty II. triedy č. XXX S. - N.. Nezohľadnili napr. aj zamokrenosť predmetných pozemkov a tú skutočnosť, že v lokalite dochádza v jarných mesiacoch k zaplaveniu ciest aj pozemkov. Znaleckým posudkom, ktoré predložili žalobcovia vytýkal, že určili až trojnásobný nárast hodnoty nájmu za obdobie od roku 2013 po rok 2018. Žalovaný uvádzal aj ďalšie konkrétne skutočnosti, pre ktoré sú znalecké posudky nesprávne. Poukazoval tiež na to, že záhradkári, vrátane jeho sa významným spôsobom zaslúžili o zhodnotenie predmetných pozemkov. Vybudovali tiež prípojky elektrickej siete, čo bolo hrazené záhradkármi, vrátane žalovaného. Žalovaný bol presvedčený, že žalobcom uhradil nájomné za užívanie pozemkov plnej výšky a preto nárok na ďalšie nájomné zanikol. Preto je aj žaloba nedôvodná.

12. Podľa § 3 ods. 1 Zák.č. 64/1997 Z. z., vznikol ku dňu jeho účinnosti medzi vlastníkom pozemkov a žalovaným ex lege nájomný vzťah. Od 01.04.2011 nadobudla účinnosť novela Zákona č. 57/2011 Z.

z., ktorá upravila výšku nájomného § 4, určovanie výšky nájomného sa spravuje Vyhl. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ak sa vlastníak a nájomcom nedohodnú inak.

13. Žalobcovia v 1. a 2. rade si dali vypracovať na určenie hodnoty nájomného v prípade parciel č. XXXX a XXXX v kat. úz. S., ktorých užívateľom je v rozsahu XXX m<sup>2</sup> žalovaný znalecké posudky, ktoré súd už vyššie uviedol.

14. Prvostupňový súd vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 26.05.2020 tak, že zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcom sumu 266,21 EUR s úrokom z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 266,21 EUR odo dňa 14.12.2018 až do zaplattenia. V prevyšujúcej časti súd žalobu zamietol a rozhodol aj o trovách konania.

15. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný prostredníctvom advokátskej kancelárie, ktorá ho v konaní zastupuje, odvolanie. Žalovaný predovšetkým namietal, že neboli splnené podmienky pre vydanie rozsudku bez nariadenia pojednávania v zmysle § 177 ods. 2 C.s.p. Rozsudku ďalej vytkol, že nie je dostatočne presvedčivý vo svojom odôvodnení z hľadiska splnenia dôvodov na vydanie rozsudku bez nariadenia pojednávania vo veci samej. Bolo mu podľa jeho názoru upreté právo na verejné prejednanie sporu na pojednávaní, ktoré je vyjadrením zásady ústnosti a bezprostrednosti konania. Poukázal pritom na čl. 48 ods. 2 Ústavy SR a čl. 6 ods. 1 Dohovoru. Postupom súdu bolo takto upreté právo vyjadriť sa k dokazovaniu, k právnej stránke veci a zhrnúť svoje návrhy, ktoré sú súčasťou záverečnej reči po skončení dokazovania v zmysle ust. § 182 C.s.p.

16. Žalovaný vytkol prvostupňovému súdu jeho postup, pri ktorom vychádzal zo znaleckých posudkov znalcov F. D. a F. S.. Bol toho názoru, že pred súdom prvého stupňa sa mu podarilo preukázať podstatné dôvody, na základe ktorých namietal neplatnosť a nesprávnosť oboch znaleckých posudkov predložených žalobcami, a tiež to, že súd sa s jeho námietkami proti týmto posudkom nevysporiadal. Naopak, žalovaný poukazoval počas celého konania na znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa 22.02.2013, vypracovaný F. F.F., znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý v znaleckom posudku č. 16/2013 stanovil výšku ročného nájomného za pozemky v L. Q. X - XX J. I., S., na sumu 0,30 EUR / 1 m<sup>2</sup> / rok. Tento znalec bol určený SPF o vypořádání vlastníctva pozemkov v záhradárskej osade vedenom pred Okresným úradom S. pod sp. zn. č. Q.-S.-K.-XXXX/XXXX-XX/Y. v zmysle Zák. č. 330/1991 Zb.

17. Žalovaný vo svojom odvolaní ďalej uviedol, že počas priebehu civilného konania tiež poukazoval na skutočnosť, že aktívna vecná legitímácia žalobcov nie je daná. V skutočnosti žalovaný takéto argumenty pred prvostupňovým rozhodnutím súdu neuvádzal. Nič také sa nenachádza vo vyjadrení žalovaného k žalobe zo dňa 08.01.2020. V odvolaní však takúto námietku žalovaný uplatnil. Uviedol, že žalobcovia postúpenie pohľadávky odvodili od ustanovenia čl. IV ods. 2 Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcami a právnym predchodcom žalobcov. Toto dojednanie však žalovaný považoval za absolútne neplatné v zmysle ust. § 37 ods. 1 Obč. zák. pre jeho nezrozumiteľnosť a neurčitosť. Podľa jeho názoru koncipované znenie postúpenia pohľadávok nie je dostatočne určité, nie je z neho zrejmé kto je v postavení postupníka, postupcu, dlžníka, taktiež z neho nevyplýva dostatočná a jednoznačná špecifikácia pohľadávky, ktorá má byť postúpená tak, aby nemohla byť zameniteľná s inou pohľadávkou. Bol toho názoru, že v žalobcami tvrdenom postúpení pohľadávky absentovali všetky podstatné náležitosti, a to najmä jej presná výška, jej konkrétna identifikácia a tiež absentovalo dojednanie o tom, či ide o postúpenie odplatné alebo neodplatné. Takéto skutočnosti sú podľa jeho názoru dôvodom absolútnej neplatnosti postúpenia pohľadávky.

18. Napokon žalovaný vytkol prvostupňovému súdu nesprávne rozhodnutie v časti výšky úrokov z omeškania priznaných žalobcom.

19. Krajský súd v Bratislave uznesením sp. zn. 10Co/94/2020 zo dňa 29.01.2021 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti a v časti o trovách konania zrušil a vec vrátil na ďalšie nové konanie a nové rozhodnutie. Vytkol súdu prvého stupňa, že bolo potrebné zaoberať sa aktívnou vecnou legitímáciou, pričom bolo povinnosťou žalobcov preukázať, že sú účastníkmi hmotnoprávneho vzťahu, z ktorého vyvodzovali žalobou uplatnený nárok, a teda dokázať, že žalovaný je povinný zaplatiť nájomné za roky 2015 - 2017 práve im, pretože v uvedených rokoch užíval časť pozemkov, ktoré (spolu)vlastnili, keďže takúto dôkaznú povinnosť si žalobcovia doteraz nesplnili.

20. Ďalej súd druhého stupňa vytkol prvostupňovému súdu, že tento vykonal dokazovanie výlučne žalobou a listinnými dôkazmi predloženými žalobcami, pričom vyjadrenie žalovaného k žalobe a ním predložené dôkazy opomenul a nebral vôbec do úvahy a v napadnutom rozsudku sa s argumentmi žalovaného nijak nezaoberal a nevysporiadal sa s nimi, došlo tak k vydaniu nepreskúmateľného rozhodnutia, a tým k porušeniu práva žalovaného na spravodlivý proces.

21. Po zrušení prvostupňového rozsudku zo dňa 26.05.2020 súd vo veci na pojednávaní dňa 14.09.2021 vypočul právnych zástupcov sporových strán. Oboznámil sa s ďalšími dokladmi založenými do spisu, a to so zápisnicami o pojednávaniach zo dňa 17.06.2021 vo veciach OS S. sp. zn. 7C/18/2019 a 7C/19/2019, kúpnymi zmluvami uzavretými medzi S. S. a žalobcami zo dňa 24.05.2018, medzi O.Y. a žalobcami zo dňa 30.05.2018, medzi Máriou Královou a žalobcami zo dňa 24.05.2018, medzi I. Z. a žalobcami zo dňa 06.06.2018, medzi S. T. a žalobcami zo dňa 28.05.2018, medzi N. G. a žalobcami zo dňa 28.05.2018.

22. Súd zistil z vykonaného dokazovania, že žalobcovia v 1. a v 2. rade sú spoluvlastníkmi podielu o veľkosti 3 pozemkov parc. č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup> a XXXX o výmere XXXX m<sup>2</sup> reg. „E“ nachádzajúcich sa v kat. úz. S. zapísaných na LV č. XXXX Okresného úradu S., kat. odboru, pričom žalobca v 1. rade a žalobkyňa v 2. rade vlastní v BSM spoluvlastnícky podiel týchto nehnuteľností o veľkosti 8/12 a žalobca v 1. rade vlastní vo výlučnom vlastníctve podiel o veľkosti 2/24. Jedná sa o nehnuteľnosti - pozemky nachádzajúce sa v L. Q. X - XX J. I. v S.. Žalovaný užíva z uvedených pozemkov 255 m<sup>2</sup>, čo vyplýva z listu Okresného úradu S. zo dňa 02.10.2018 č. Q.-S.-K.-XXXX/XXX-XXX/Y..

23. Žalobcovia si dali vypracovať dva znalecké posudky, ako už súd vyššie uviedol. V prvom prípade bolo nájomné za užívanie pozemkov parc. č. XXXX a XXXX určené vo výške 1,048 EUR / m<sup>2</sup> / rok a v druhom prípade 0,764 EUR / m<sup>2</sup> / rok. Žalobcovia podľa § 209 C.s.p. dali vypracovať aj ďalší znalecký posudok. Navrhovali, aby súd vychádzal z priemeru nájomného stanoveného v uvedených posudkoch, teda z nájomného vo výške 0,906 EUR / m<sup>2</sup> / rok (príp. 1,048 + 0,764 : 2 = 0,906).

24. Z jednotlivých kúpnych zmlúv uzatvorených medzi S. S. (predávajúca), S. T. (predávajúca), I. Z. (predávajúca), S. H. (predávajúca), O.Y. (predávajúca), N. G. (predávajúcim) a žalobcami 1.) a 2.) ako kupujúcimi súd zistil, že žalobcovia odkúpili od uvedených predávajúcich jednotlivé podiely na parcelách č. XXXX a č. XXXX. V každej jednotlivej kúpnej zmluve je v článku IV ods. 2 uvedené, že predávajúca prehlasuje, že na kupujúcich prechádzajú všetky práva a pohľadávky spojené s nehnuteľnosťami ako právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, právo na náhradu škody na nehnuteľnostiach a nárok na úhradu splatného nájomného a tieto práva, pohľadávky a nároky vrátane príslušenstva v celom rozsahu na kupujúcich postupuje, a to i v rozsahu už všetkých splatných nárokov voči všetkým užívateľom či nájomcom nehnuteľností.

25. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX F.. K. D. súd zistil, že znalec ocenil nájom parciel č. XXXX ako orná pôda a XXXX ako trvalý trávnatý porast zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. S. na 1,048 EUR / rok / m<sup>2</sup>. Znalec použil metódu polohovej diferenciácie a východiskovú hodnotu pre S. 9,96 EUR / m<sup>2</sup>. Ďalej znalec použil koeficient všeobecnej situácie 1,00, koeficient intenzity využitia 0,70 (záhradkové osady), koeficient dopravných vzťahov 0,90, koeficient funkčného využitia územia 1,30 (plochy obytných a rekreačných území), koeficient technickej infraštruktúry 1,00 (bez technickej infraštruktúry alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete), koeficient povyšujúcich faktorov 2,50 (iné faktory ako napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku) a koeficient redukujúcich faktorov 1,00. Výsledkom bol koeficient polohovej diferenciácie 2,0475. Znalecký posudok obsahuje vyhlásenie podľa § 209 ods. 2 C.s.p.

26. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX F.. F. S. súd zistil, že znalec ocenil nájom parciel č. XXXX ako orná pôda a XXXX ako trvalý trávnatý porast zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. S. na 0,764 EUR / rok / m<sup>2</sup>. Znalec použil metódu polohovej diferenciácie a východiskovú hodnotu 66,39 EUR / m<sup>2</sup> pre G. z dôvodu zvýšeného záujmu o danú lokalitu. Znalec znížil východiskovú hodnotu pre G. na 40%, čím sa východisková hodnota upravila na 26,56 EUR / m<sup>2</sup>. Ďalej znalec použil koeficient všeobecnej situácie 1,95, koeficient intenzity využitia 0,60 (záhradkové osady), koeficient dopravných vzťahov 1,00, koeficient funkčného využitia územia 1,10 (plochy obytných a rekreačných území), koeficient technickej infraštruktúry 0,95 (bez technickej infraštruktúry alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej

siete), koeficient povyšujúcich faktorov 1,00 a koeficient redukujúcich faktorov 1,00. Výsledkom bol koeficient polohovej diferenciacie 0,5957. Znalecký posudok obsahuje vyhlásenie podľa § 209 ods. 2 C.s.p.

27. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX F.. F.F. súd zistil, že znalec ocenil nájom pozemkov č. XXXX a XXXX/1-XX oddelené geometrickým plánom na 0,304 EUR / rok / m<sup>2</sup>. Znalec použil metódu polohovej diferenciacie a východiskovú hodnotu 9,96 EUR / m<sup>2</sup>. Ďalej znalec použil koeficient všeobecnej situácie 0,70, koeficient intenzity využitia 0,90 (záhradkové osady), koeficient dopravných vzťahov 0,90, koeficient obchodnej a priemyselnej polohy 1,00 (plochy obytných a rekreačných území), koeficient technickej infraštruktúry 0,80 (bez technickej infraštruktúry alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete), koeficient povyšujúcich faktorov 1,00 a koeficient redukujúcich faktorov 0,80 (rušivý hluk z cestnej leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach). Výsledkom bol koeficient polohovej diferenciacie 0,3629. Na zdôvodnenie koeficientov objektivizácie znalec uviedol, že pozemky sa nachádzajú v záhradkovej osade cca 1 km od hranice intravilánu okresného mesta. Vzhľadom na charakter lokality, početnosť a veľkosť výmery jednotlivých pozemkov vo vlastníctve väčšieho počtu osôb majú pozemky veľmi malé využitie. Lokalitu možno charakterizovať ako predmestie, odkiaľ sa možno dostať k prostriedku mestskej hromadnej dopravy alebo cestou autom do centra mesta do 15 min. V priamom okolí sa nachádzajú poľnohospodársky obrábané polia a lesy. Pozemky nemajú možnosť napojenia na žiadne verejné inžinierske siete, sú využívané len miestne zdroje. Povyšujúce faktory majúce vplyv na hodnotu nehnuteľnosti zistené neboli. Redukujúce faktory uvažoval v hodnote 0,8 z dôvodu priameho kontaktu so štátnou cestou č. XXX a diaľnicou D2, ktoré hlukom nepriaznivo vplyvajú na oddychový charakter pozemkov ako aj vplyv vysokej hladiny spodnej vody na časť pozemkov, ktorý v určitých obdobiach znemožňuje ich užívanie.

28. Podľa § 2 ods. 1 Zák.č. 64/1997 Z.z., o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim zriadenou záhradkárskou osadou sa rozumie záhradkárská osada zriadená do 24. júna 1991 na pozemkoch, ku ktorým bola uzavretá zmluva o dočasnom užívaní pozemku medzi Slovenským zväzom záhradkárov alebo jeho organizačnou zložkou (ďalej len „záhradkárská organizácia“), alebo jej členom a poľnohospodárskou organizáciou alebo inou organizáciou, ktorá k pozemku mala a) právo správy (právo hospodárenia) alebo b) právo družstevného užívania, alebo c) právo náhradného užívania, alebo d) právo užívania na zabezpečenie výroby, alebo e) iné užívacie právo.

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

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

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

32. Podľa § 4 ods. 2 Zák. č. 64/1997 Z. z., nájomné podľa odseku 1 je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku.

33. Podľa § 524 ods. 1, 2 Obč. zák., veriteľ môže svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému. S postúpenou pohľadávkou prechádza aj jej príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené.

34. Podľa § 663 Obč. zák., nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

35. Podľa § 671 ods. 1 Obč. zák., je nájomca povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

36. Podľa § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

37. V prejednáwanej veci súd dospel k záveru, že žaloba je čiastočne dôvodná. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že žalobca je vlastníkom pozemkov v k.ú. S., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX ako parc. registra E č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup> - orná pôda a XXXX o výmere XXXX m<sup>2</sup> - trvalý trávnatý porast, ktoré sa nachádzajú v L. Q. J. I. v S., ktorá bola zriadená do 24.06.1991. Podľa vyjadrenia Obvodného pozemkového úradu v S. zo dňa 02.10.2018 žalovaný užíva z parciel č. XXXX a XXXX výmeru spolu v rozsahu 255 m<sup>2</sup>, pričom sú to v súčasnosti nové parcely podľa GP a to parc. č. XXX a XXXX.

38. Žalovaný namietal v spore aktívnu vecnú legitímáciu žalobcov, keďže žalobcovia sa domáhajú nájomného za roky 2015 (splatné 01.04.2016), 2016 (splatné k 01.04.2017) a za rok 2017 (splatné 01.04.2018), keďže splatnosť nájomného sa riadi § 4 ods. 2 zákona č. 64/1997 Z. z, pričom vlastníctvo k podielu 8/12 nadobudli žalobcovia až dňa 19.07.2018. Tvrdil, že v kúpnych zmluvách bolo dojednané postúpenie pohľadávok z nájomného neplatne. Po oboznámení sa s námietkou žalovaného ako aj vyjadrením žalobcov súd dospel k záveru, že žalobcovia sú aktívne vecne legitímovaní v spore. Identickými šiestimi kúpnyimi zmluvami žalobcovia nadobudli do BSM od kupujúcich podiely na parc. č. XXXX a XXXX. V každej jednotlivej zmluve je jednoznačne identifikovaný predávajúci ako aj obaja kupujúci (vždy žalovaní 1.) a 2.). Obom zmluvným stranám je známe, čo je predmetom prevodu, pričom v čl. IV. ods. 2 si zmluvné strany výslovne dohodli, že na kupujúcich prechádzajú všetky práva a pohľadávky spojené s nehnuteľnosťami (len s tými, ktoré sú predmetom prevodu jednotlivých kúpnych zmlúv podľa čl. I.) a to právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárok na úhradu splatného nájomného vrátane príslušenstva a to vrátane všetkých splatných nárokov voči všetkým užívateľom a nájomcom. Čiže zmluvné strany výslovne uviedli, že predmetom postúpenia sú aj splatné nároky (ktoré si pôvodní predávajúci neuplatnili ku dňu prevodu) a to konkrétne voči užívateľom a nájomcom, keďže obe zmluvné strany vedeli, že predmetom prevodu sú parcely, ktoré sa nachádzajú v záhradkovej osade a vzťahuje sa na ne režim zákona č. 64/1997 Z. z. Súd sa stotožnil s tvrdením žalobcov, že postupované pohľadávky (jednotlivé neuhradené splatné nájomné od predávajúcich) sú dostatočne špecifikované, nie je možné ich zameniť s inou pohľadávkou postupcu (predávajúcich) voči dlžníkovi (žalovaný). Postúpenie nie je neplatné ani pre neuvedenie výšky postupovanej pohľadávky. Z vyjadrenia žalovaného je zrejmé, že ešte predtým, ako podiely na predmetnej parcele nadobudli žalobcovia, žalovaný nájomné neplatil. Z uvedeného možno usúdiť, že medzi žalovaným a pôvodnými vlastníkmi neboli uzatvorené nájomné zmluvy. Pôvodní vlastníci a zároveň predávajúci teda nemohli uviesť do zmlúv konkrétnu výšku dlžného nájomného. Žalobca poukázal na viacero rozhodnutí či už Slovenského Najvyššieho súdu ohľadom odplatnosti resp. bezodplatnosti postúpenia (rozsudok NS SR sp. zn. 3Obo 7/2012), špecifikácie postupovanej pohľadávky (rozhodnutie NS ČR sp. zn. 23Cdo 4297/2010 a NS ČR sp.zn. 20Cdo 1319/2002, NS ČR 23Cdo 4297/2010) a iné). Ako správne uviedol žalobca postupovaná pohľadávka je v kúpnych zmluvách definovaná a to titulom (všetky pohľadávky titulom nájomného vrátane príslušenstva), súvisom s konkrétnymi nehnuteľnosťami (parcely reg. „E“ č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup> a č. XXXX o výmere XXXX m<sup>2</sup> zapísaných na LV č. XXXX pre kat. úz. S.) ako aj osobou dlžníka (všetci užívatelia a nájomcovia). Ďalej žalobca poukázal na početné rozhodnutia Ústavného súdu SR ohľadom výkladu zmlúv, pričom základným princípom výkladu zmlúv je priorita takého výkladu, ktorý vedie k platnosti zmluvy pred výkladom, ktorý vedie k neplatnosti zmluvy, ak do úvahy prichádzajú obidva výklady (I. ÚS 243/07, I. ÚS 242/07, IV. ÚS 15/2014, I ÚS 640/2014). Napokon samotný žalovaný uhradil nájomné za roky 2015 až 2017 (teda za obdobie ešte pred prevodom vlastníckeho práva na žalobcov) priamo žalobcovi, teda pokladal ho za osobu, ktorej má plniť nájom a čiastočne mu aj plnil. Na základe vyššie uvedeného súd považoval námietku žalovaného ohľadom nedostatku aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobcov za nedôvodnú.

39. Žalovaný užíva za obdobie rokov 2015 - 2017 pozemky žalobcov z titulu nájomnej zmluvy (ktorá medzi žalobcami ako vlastníkmi a žalovaným ako užívateľom vznikla ex lege nadobudnutím účinnosti Zák.č. 94/1997 Z.z.), pričom rozsah užívania pozemkov vyplynul z geometrického plánu (jedná sa o výmeru v rozsahu 255 m<sup>2</sup>).

40. Podľa § 3 ods. 1 Zák.č. 64/1997 Z. z., vznikol ku dňu jeho účinnosti medzi vlastníkmi pozemkov a žalovaným ex lege nájomný vzťah. Na základe vyššie uvedeného záveru mal súd základ nároku žalobcov voči žalovanému za preukázaný, keď žalovaného ako člena Slovenského zväzu záhradkárov, L. Q. X-XX, S. IV. - J. I. a užívateľa pozemkov v zriadenej záhradkárskej osade viažu povinnosti voči vlastníkom pozemkov, ktoré užíva.

41. Pri určení výšky nájomného s poukazom na citované ustanovenia § 4 ods. 1 Zák. č. 94/1997 Z. z., súd vychádzal zo Znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa 21.10.2018, vyhotoveného F.. F. S., ktorí predložili žalobcovia. Súd aplikujúc § 209 ods. 1 C.s.p. považoval žalobcami predložený posudok za súkromný znalecký posudok (znalecký posudok predložený stranou bez toho, aby znalecké dokazovanie nariadil súd) a zistenia a závery v ňom obsiahnuté za dostatočný a hodnoverný základ pre rozhodnutie o výške nároku žalobcov. Žalobcovia uplatnili voči žalovanému sumu vo výške 0,906 EUR / m<sup>2</sup> / rok, pričom vychádzali z priemeru nájomného za užívanie pozemkov parc. č. XXXX a XXXX určeného znalcami F.. D. a F.. S. ( $1,048 + 0,764 / 2 = 0,906$  EUR / m<sup>2</sup> /rok). Súd sa ale nestotožnil s takto požadovaným nájomným určeným ako priemer výšky nájmu. Podľa názoru súdu určovanie všeobecnej hodnoty nájmu stanovením priemeru z dvoch znaleckých posudkov nie je možné. Žalobcovia si sami dali vypracovať znalecký posudok znalcom F.. D.. Dali vypracovať aj ďalší súkromný znalecký posudok ďalšiemu znalcomu a je teda logické, že mohli sami mať pochybnosť o záveroch skôr vyhotoveného znaleckého posudku. Súd preto vychádzal zo stanovenej všeobecnej hodnoty pozemkov a nájmu pozemkov tak, ako to určil znalec F.. F. S. vo svojom znaleckom posudku č. 220/2018 zo dňa 21.10.2018, ktorý je aj najnovším znaleckým posudkom zo všetkých posudkov, ktoré stanovovali všeobecnú hodnotu pozemkov a nájmov v prípade parc. č. XXXX a XXXX kat. úz. S..

42. Ročné nájomné za užívanie časti pozemkov parc. č. XXXX a XXXX kat. úz. S. v užívaní žalovaného predstavuje sumu 194,82 EUR (0,764 x 255 m<sup>2</sup>). Potom výška nájomného za tri roky je 584,46 EUR. Súd priznal preto žalobcom nájomné vo výške 389,64 EUR (8/12 z čiastky 584,46) zo spoluvlastníckeho podielu žalobcov o veľkosti 8/12 BSM a nájomné vo výške 48,70 EUR za spoluvlastnícky podiel vo výlučnom vlastníctve žalobcu v 1. rade (2/24 z čiastky 584,46). Spolu teda nájomné predstavuje sumu 438,34 EUR. Keďže žalovaný žalobcom uhradil celkovú čiastku 172,13 EUR, súd žalobcom priznal sumu 266,21 EUR. Túto sumu súd považoval za obvyklú a dôvodnú. V prevyšujúcej časti súd žalobu zamietol.

43. Podľa § 517 ods. 1 prvá veta Obč. zák., dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

44. Podľa § 517 ods. 2 Obč. zák., ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

45. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. (v znení účinnom od 01.02.2013), výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

46. Súd priznal žalobcom aj úroky z omeškania vo výške 5 % zo sumy 266,21 EUR od 14.12.2018 do zaplatenia, nakoľko mal preukázané, že žalovanému bola dňa 13.12.2018 doručená výzva na úhradu, preto sa dňom nasledujúcim dostal do omeškania s platením nájomného. Pri určení výšky úroku z omeškania vychádzal súd zo základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, ktorá ku dňu 14.12.2018 predstavovala 0 % ročne (0 % + 5 % = 5 %), žalobcom 1.) a 2.) tak vzniklo právo na úrok z omeškania vo výške 5 % ročne. Na základe vyššie uvedeného súd vyhovel žalobe žalobcu a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

47. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

48. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobcovia mali úspech vo veci v pomere 76,56 % a neúspech v pomere 23,44 %. Patrí im preto náhrada trov v rozsahu 53,12 %.

49. Podľa § 262 ods. 2 C.s.p., o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).