

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 32C/28/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1619200739
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 08. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zuzana Albert
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2021:1619200739.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky, sudkyňou Mgr. Zuzanou Albert, v právnej veci žalobcov: 1. E. 2. A., obaja zast.: AS Legal s.r.o., IČO: 36 857 688, Hlučinska 1, 831 03 Bratislava, proti žalovanému: Q. zast.: Okenica Šula & Co. s.r.o., IČO: 36 866 512, Pražská 11, 811 04 Bratislava, o zaplatenie 201,10 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom sumu 190,80 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne od 29.12.2018 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd konanie vo zvyšnej časti z a s t a v u j e .

III. Súd p r i z n á v a žalobcom voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 89,76 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 23.03.2019 sa žalobcovia v 1. a 2. rade domáhali voči žalovanému zaplatenia sumy 201,10 Eur s úrokom z omeškania vo výške 8 % ročne od 29.12.2018 do zaplatenia a náhrady trov konania z dôvodu neuhradeného nájomného za ostatné tri roky. Žalobcovia na odôvodnenie žaloby uviedli, že sú vlastníci v súčte spoluvlastníckeho podielu 3 pozemkov s parc. č. E-KN XXXX o výmere 935 m² a E-KN XXXX o výmere 1208 m² nachádzajúcich v kat. úz. E., zapísaných na LV 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 má vo svojom výlučnom vlastníctve podiel o veľkosti 2/24. Žalovaný podľa informácie z Okresného úradu E., pozemkový a lesný odbor, užíva časť parc. č. E-KN XXXX o výmere 111 m². Nájomné bolo stanovené z dvoch znaleckých posudkov vyhotovených na objednávku žalobcu v 1. rade. Na základe znaleckého posudku č. XXX/XXXX O. znalca z odboru stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľnosti je nájomné za užívanie parciel č. XXXX a č. XXXX. určené vo výške 1,048 Eur/m²/rok. Keďže žalovaný namietal takto určenú výšku nájomného, žalobca v 1. rade dal vypracovať znalecký posudok č. XXX/XXXX Ing. O., ktorý určil výšku nájomného na 0,764 Eur/m²/rok. Vzhľadom na dve rôzne výšky nájmu v zmysle vyššie uvedených posudkov požadujú žalobcovia úhradu vo výške priemeru nájomného stanoveného v uvedených posudkoch, teda 0,906 Eur/m²/rok ($(1,048 + 0,764)/2 = 0,906$). Nájomné bolo stanovené podľa § 4 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim a vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ročné nájomné za užívanie časti pozemkov č. XXXX a XXXX v užívaní žalovaného činí 100,60 Eur (0,906 Eur x 111 m²), teda výška nájomného za 3 roky je vo výške 301,70 Eur. Žalobcovia si uplatňujú nájomné vo výške 201,10 Eur (8/12 z čiastky 301,70 Eur) na spoluvlastnícky podiel žalobcu v 1. rade a žalobkyne v 2. rade o veľkosti 8/12 v bezpodielovom spoluvlastníctve a nájomné vo výške 25,10 Eur na spoluvlastnícky podiel vo výlučnom vlastníctve žalobcu v 1. rade o veľkosti 2/24, teda spolu nájomné vo výške 226,30 Eur. Žalobcovia si uplatňujú

nájomné za rok 2015 splatné 01.04.2016, za rok 2016 splatné 01.04.2017 a rok 2017 splatné 01.04.2018. Splatnosť nájomného sa riadi § 4 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z. Žalobcovia vyzvali žalovaného na úhradu dlžného nájomného výzvou zo dňa 20.08.2018 a 03.12.2018. Žalovaný neuhradil žiadne nájomné. Žalobcovia si uplatňujú aj úrok z omeškania v zákonnej výške odo dňa nasledujúceho od doručenia výzvy na úhradu zo dňa 28.12.2018, teda odo dňa 29.12.2018.

2. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že žalobcom na ich výzvu uhradil nájomné za užívanie jemu pripadajúcej časti pozemkov s parc. č. E-KN XXXX a XXXX v k.ú. E. vo výške 99,91 Eur, ktoré považuje za primerané a správne. Pri určení primeranej výšky nájomného žalovaný vychádzal zo záverov znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 22.2.2013, vypracovaného IF., znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý stanovil výšku ročného nájomného za pozemky v záhradkárskej osade 6-65 Nad výhonom E. na sumu 0,30 €/1m²/rok. Predmetný znalec bol určený Slovenským pozemkovým fondom v konaní o vysporiadaní vlastníctva pozemkov v záhradkovej osade 6-56 Nad Výhonom E., vedenom pred Okresným úradom E. pod sp. č. OÚ-MA-PLO-XXXX/XXXXX-XX/TKA v zmysle zákona o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách. Vo vyššie uvedenej záhradkovej osade, v ktorej užíva predmetné pozemky ako člen Základnej organizácie 6-56 E. IV Slovenského zväzu záhradkárov (ďalej len ako „záhradkári“) aj žalovaný, totiž už od roku 2003 prebiehalo vysporiadanie vlastníctva pozemkov v prospech užívateľov pozemkov - záhradkárov. Rozhodnutím Okresného úradu E., sp. č. OÚ-MA-PLO-XXXX/XXXXX-XX/TKA zo dňa 21.11.2017 bolo rozhodnuté o poskytnutí náhrady vlastníkom pozemkov v obvode záhradkovej osady Nad výhonom E. v peniazoch a o určení obvodu pozemkových úprav. Predmetné Rozhodnutie bolo potvrdené odvolacím Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, sp. č. OU-BAOOPX-XXXX/XXXXXX-XXX/GLI zo dňa 14.08.2018. Žalovaný má za to, že pokiaľ je uvedený Znalecký posudok č. XX/XXXX rozhodujúci pre určenie výšky náhrady pre vlastníkov predmetných pozemkov za vysporiadanie vlastníctva k pozemkom v záhradkovej osade v zmysle citovaných rozhodnutí správnych orgánov, musí byť určujúcim i pre určenie výšky primeraného nájomného za užívanie predmetných pozemkov. Žalovaný ďalej nesúhlasil so závermi oboch žalobcami predložených znaleckých posudkov. Znalec v znaleckom posudku č. XXX/XXXX pri analýze polohy nehnuteľnosti konštatuje, že „nehnuteľnosť nie je negatívne ovplyvňovaná, nakoľko sa nachádza v tichej lokalite s nízkou intenzitou dopravy“ (strana 3 dole). Znalec však vôbec nevzal v úvahu, že v tesnej blízkosti sa nachádza diaľnica D2 s vysokou intenzitou dopravy a popri záhradkovej osade vedie cesta II. triedy č. 590 Malacky-Studenka. V blízkosti sa nachádza tiež Letecká základňa Malacky-Kuchyňa, pričom nesporne značne hlučné vojenské lietadlá nalietavajú na pristávaciu plochu pravidelne práve ponad predmetnú záhradkovú osadu (a teda i ponad predmetné pozemky žalobcov). Rovnako znalec nezohľadnil najmä zamokrenosť predmetných pozemkov a skutočnosť, že v uvedenej lokalite takmer každoročne dochádza v jarných mesiacoch k zaplaveniu ciest i samotných pozemkov. Predmetné pozemky vo vlastníctve žalobcov sa nachádzajú na bývalých „močariskách“, ktoré významným spôsobom v minulosti zhodnotili a udržiavajú práve záhradkári, nevynímajúc žalovaného. Všetky tieto vyššie popísané skutočnosti a okolnosti následne znalec nezohľadnil v „koeficiente redukujúcich faktorov“, ktorému pridelil hodnotu „1“ a nesprávne konštatuje, že takéto redukujúce faktory sa v lokalite „nevyskytujú“. Na druhej strane znalec v predmetnom Znaleckom posudku č. XXX/XXXX s odvolaním sa na „zvýšený záujem o obdobné pozemky v obdobných lokalitách pri meste E.“ (konštatovanie na strane 4 hore v „Popise“) určuje neprimerane vysoký koeficient zvyšujúcich faktorov na úrovni hodnoty „2,50“ (tabuľka na strane 5, prvý riadok). Žalovaný má dôvodne za to, že práve tento (podľa názoru žalovaného nesprávne a neprimerane vysoko určený) koeficient má zásadný vplyv na rozdiel medzi výškou nájomného určenou Znaleckým posudkom č. XX/XXXX a Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX. . Hoci je nesporné, že medzi rokmi 2013 a 2018 došlo všeobecne na Slovensku k istému nárastu ceny/hodnoty nehnuteľností, nemožno prisvedčiť (nepriamo) záveru žalobcov, že táto hodnota narástla u predmetných pozemkov viac ako trojnásobne. Pri určení výšky uvedeného koeficientu pritom znalec podľa svojho vyjadrenia vzal do úvahy najmä „tvar pozemku“ (pričom však neuvádza a nezohľadňuje skutočnosť, že predmetné pozemky v spoluvlastníctve žalobcov majú šírku len 11 metrov, a teda ako celok značne obmedzenú využiteľnosť), „druh možnej zástavby“ (pričom nezohľadňuje, že sa jedná o pozemky v záhradkovej osade, kde sú možnosti výstavby značne obmedzené len na záhradné chatky a súvisiace „obslužné“ nehnuteľnosti ako kôlne, malé sklady náradia apod.), „sadové úpravy pozemku“ (pričom nevzal v úvahu, že tieto úpravy vykonali záhradkári, vrátane žalovaného). Žalovaný ďalej poukázal na použitý právny predpis znalcom, a to vyhlášku č. 605/2008 Z.z., pričom správne mal uviesť vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení, v čase vypracovania predmetného znaleckého

posudku naposledy novelizovanú vyhláškou MSSR č. 213/2017 Z.z. Na základe vyššie uvedeného má žalovaný za to, že znalecký posudok bol vypracovaný tendenčne v prospech žalobcov. Čo sa týka znaleckého posudku č. XXX/XXXX, žalovaný uviedol, že znalec vychádzal z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 Eur/m²), z ktorého vyplýva „zvýšený záujem“. Znalec však ďalej už nezdôvodňuje, prečo použil východiskovú hodnotu pre mesto Bratislava, ktoré je od E. vzdialené viac ako 30 km. Navyše, všeobecne je hodnota nehnuteľností v E. podstatne nižšia, ako v meste Bratislava. Následne znalec určil jednotkovú východiskovú hodnotu pre dané predmetné pozemky (navyše mimo zastavaného územia) obce E. bez ďalšieho zdôvodnenia ako 40 % z jednotkovej východiskovej hodnoty pre mesto Bratislava a dostal sa na sumu 26,56 Eur/m². V znaleckom posudku č. XXX/XXXX. sa následne i zásadne líši „koeficient povyšujúcich faktorov“ (tabuľka na strane 6), kde znalec (na rozdiel od znaleckého posudku č. XXX/XXXX) konštatuje, že takéto faktory sa údajne „nevyskytujú“. Taktiež žalovaný nesúhlasil so záverom znalca, že vo vzťahu k oceneniu predmetných pozemkov neexistujú redukujúce faktory, pričom poukázal na svoju argumentáciu k znaleckému posudku č. XXX/XXXX. Ďalej žalovaný poukázal na to, že všetky rozhodujúce koeficienty v oboch znaleckých posudkoch (XXX/XXXX a XXX/XXXX) sa podstatne líšia a že podľa neho nemožno primeranú výšku nájomného určiť váženým priemerom znalcami určených výšok nájomného. Žalovaný ďalej uviedol, že pri určení výšky nájomného je potrebné vziať do úvahy aj to, že práve záhradkári, vrátane žalovaného, sa významným spôsobom zaslúžili o zhodnotenie predmetných pozemkov žalobcov najmä pravidelným obhospodarovaním, údržbou, melioráciou, vybudovaním a udržiavaním nespevnených prístupových komunikácií a taktiež vybudovaním prípojky elektrickej siete cca pred 2 rokmi. Taktiež je podľa neho potrebné zohľadniť, že žalobcovia nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva manželov spoluvlastnícky podiel k pozemkom vo výške 8/12 až dňa 19.07.2018, dovtedy vlastnil žalobca v 1. rade len spoluvlastnícky podiel 2/24. Na základe vyššie uvedeného žalovaný navrhol, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol a priznal žalovanému náhradu trov konania.

3. Na vyjadrenie žalovaného žalobcovia v replike uviedli, že považujú argumentáciu žalovaného ohľadom nutnosti použiť na daný prípad výšku nájomného stanoveného v znaleckom posudku č. XX/XXXX zo dňa 22.03.2013 vypracovanom znalcom O. za chybnú. Znalecký posudok č. XX/XXXX jednak neobsahuje prehlásenie podľa ust. § 209 ods. 2 Civilného sporového poriadku, takže nie je možné ho hodnotiť ako (súkromný) znalecký posudok a jednak bol vyhotovený začiatkom roka 2013 a nezohľadňuje aktuálny stav pozemku, jeho elektrifikáciu, ani rast cien nehnuteľností. Skutočnosť, že vypracovanie znaleckého posudku č. XX/XXXX. si objednal Slovenský pozemkový fond a tento je použitý v správnom konaní vedenom pred Okresným úradom E. pod sp. č. OÚ-MA-PL0-XXXX/XXXX-XX-TKA je bez významu pre predmetné konanie. Správny orgán - Okresný úrad E. nebude môcť použiť závery stanovené v znaleckom posudku č. XX/XXXX pre účely vysporiadania záhradkárov a vlastníkov pozemkov v predmetnom správnom konaní, keďže taký postup by bol v priamom rozpore s judikatúrou Najvyššieho súdu SR a Európskeho súdu pre ľudské práva, podľa ktorej je pri vyporiadaní správny orgán povinný stanoviť trhovú cenu ku dňu prevodu vlastníctva a nemožno vychádzať zo starého znaleckého posudku nezohľadňujúceho aktuálny stav nehnuteľností a jej cenu. Aj z judikatúry Najvyššieho súdu SR (10Sžr/124/2014) vyplýva, že pozemky v záhradkových osadách pre účely konania podľa zákona č. 64/1997 Z.z. treba oceniť podľa ich stavu ku dňu prevodu, je preto nesprávny postup, kedy je výška náhrady určená na základe znaleckého ocenenia podľa infraštruktúry ku dňu vzniku záhradkovej osady (rovnako Najvyšší súd SR judikoval aj v prípade sp.zn. 7Sžr/7/2016). V znaleckom posudku č. 16/2013 znalec O. stanovil hodnotu pozemku vo výške 3,61 Eur za m² a hodnotu nájomného vo výške 0,30 Eur za m². Skutočnosť, že vyššie uvedená cena za m² (3,61 Eur) a z toho vychádzajúca výška nájomného (0,30 Eur) nie sú trhovou (všeobecnou) cenou či nájomným, je daná už zo skutočnosti, že samotný Slovenský zväz záhradkárov - Základná organizácia 6-56 E. IV, Nad výhonom ponúka jednotlivým vlastníkom pozemkov v záhradkovej oblasti za predaj pozemku cenu min. 6,- Eur za m². Žalobcom bola zaslaná výzva jednou z pôvodných spoluvlastníčok sporných pozemkov na uplatnenie predkupného práva za cenu 6,- Eur za m², nakoľko Slovenský zväz záhradkárov - Základná organizácia 6-56 E. IV, Nad výhonom takúto cenu ponúkala jednotlivým spoluvlastníkom. Ak samotný Slovenský zväz záhradkárov - Základná organizácia 6-56 E. IV, Nad výhonom (ktorého členom je i žalovaný) ponúka dvojnásobnú cenu za predaj pozemkov v dotknutej záhradkovej osade, nemožno prisvedčiť záverom žalovaného, že cena 3,16 Eur za m² a nájomné vo výške 0,30 Eur/m² sú trhové. Čo sa týka zhodnotenia pozemku, vzťah žalobcov a žalovaného sa spravuje ust. § 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim a podľa predmetného ustanovenia medzi nimi vznikol zo zákona vzťah prenajímateľa a nájomcu. Žalovaný ako nájomca pozemku nikdy od žalobcov, ani od ich právnych predchodcov nežiadal žiadny

súhlas na zmeny prenajatej veci a z uvedeného dôvodu mu nevznikol akýkoľvek nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou (zhodnotením) pozemku. Žalovaný žiadnym spôsobom nepreukázal zhodnotenie pozemku vlastnou činnosťou (obhospodarovanie, údržba, meliorácia), jedná sa výlučne o jeho tvrdenie bez náležitých dôkazov. Nakoniec sám žalovaný ako záhradkár užíva predmetnú časť pozemku, poberá z neho plody a úžitky, a teda údržba a obhospodarovanie prenajatého pozemku je len logickým a zrejším dôsledkom účelu nájmu - záhradkárčenie, a takáto činnosť je predovšetkým ku prospechu žalovaného. Žalovaný dlhodobo užíva časť pozemku vo vlastníctve žalobcov a nikdy žiadne nájomné žalobcom, ani ich právnym predchodcom za obdobie pred rokom 2015 neuhradil a za rok 2015, 2016 a 2017 uhradil nájomné len v hodnote, ktorú sám považoval za správnu - stanovenú podľa znaleckého posudku č. XXX/XXXX. Skutočnosť, že v znaleckom posudku č. XXX/XXXX a č. XXX/XXXX, nie je stanovená neprímerane vysoká hodnota predmetného pozemku a nájomného plynie i zo skutočnosti, že v inej takmer identickej veci prejednávanej príslušným súdom pod sp. zn. 4C/34/2013 bol žalobcom - vlastníkom pozemku v záhradkovej osade Nad Výhonom predložený znalecký posudok č. XX/XXXX vyhotovený znalkyňou Ing. Z. ktorá stanovila hodnotu nájomného pozemku v rokoch 2011 - 2013 v rozmedzí od 0,663 Eur do 0,726 Eur. Príslušný súd tento znalecký posudok akceptoval. K námietke žalovaného, že žalobcovia nadobudli celý ich spoluvlastnícky podiel na pozemkoch až v roku 2018 uviedli žalobcovia, že každá kúpna zmluva uzatvorená s jednotlivými spoluvlastníkmi dotknutých nehnuteľností v postavení predávajúcich obsahovala v čl. IV. ods. 2 ustanovenie, podľa ktorého na žalobcov ako kupujúcich prechádzajú práva a pohľadávky spojené s nadobúdanými nehnuteľnosťami ako právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, právo na náhradu škody a nárok na úhradu splatného nájomného vrátane príslušenstva a tieto práva a pohľadávky na žalobcov predávajúci postupuje. Z uvedeného článku je zrejmé, že na žalobcov ako kupujúcich boli postúpené všetky nároky na úhradu nájomného za roky 2015, 2016 a 2017 voči všetkým nájomcom, teda i žalovanému. O uvedenej skutočnosti bol žalovaný riadne upovedomený listom zo dňa 3.12.2018.

4. Žalovaný v duplike doručenej súdu dňa 18.03.2020 namietol nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcov. Žalobcom sa doposiaľ žiadnym spôsobom nepodarilo v konaní preukázať existenciu akejkoľvek pohľadávky vyplývajúcej zo záväzkového vzťahu medzi žalovaným a právnym predchodcom žalobcov. Žalobcovia postúpenie pohľadávky odvodili od ustanovenia čl. IV ods. 2 kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcami a právnym predchodcom žalobcov. Uvedené dojednanie čl. IV ods. 2 kúpnej zmluvy je však podľa názoru žalovaného nutné považovať za absolútne neplatné v zmysle ustanovenia § 37 ods. 1 zákona Občianskeho zákonníka pre jeho nezrozumiteľnosť a neurčitosť. Uvedené zmluvné dojednanie 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 byť postúpená tak, aby nemohla byť zameniteľná s inou pohľadávkou. Súčasne platí, že nie je možné v zmysle platných právnych predpisov postúpiť pohľadávku, ktorá je fiktívna alebo domnelá bez jednoznačne preukázaného hmotnoprávneho oprávnenia. Uvedené zmluvné dojednanie bolo koncipované len veľmi stroho a všeobecne a preto nie je možné podľa názoru žalovaného takéto postúpenie pohľadávky považovať za platne dojednané. Žalovaný poukázal na rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 11Co/430/2016 zo dňa 04.10.2019, z ktorého vyplýva, že súdy nepovažovali za určité, jednoznačné a zrozumiteľné obdobne formulované ustanovenie o postúpení pohľadávky. Zmluvné dojednanie, na ktoré odkazujú žalobcovia neobsahuje žiadne z náležitostí vyžadovaných súdnou praxou potrebné na to, aby bolo možné označiť postúpenie pohľadávky za zrozumiteľné a určité. Jednoznačne absentuje predmet plnenia, osoba dlžníka, právny dôvod, jednoznačná špecifikácia pohľadávky. Na základe takto koncipovaného postúpenia pohľadávky nie je možné určiť podstatné a potrebné náležitosti. V znení čl. IV. ods. 2 je uvedené, že predávajúci prehlasuje, že na kupujúcich prechádzajú všetky práva a pohľadávky spojené s nehnuteľnosťami. Z takto formulovaného znenia nie je možné vymedziť a presne identifikovať, ktorých konkrétnych pohľadávok sa postúpenie týka, ktorých konkrétnych dlžníkov sa týka, na základe akých právnych skutočností pohľadávky vznikli a pod. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka je z dôvodu neurčitosti neplatná zmluva o postúpení pohľadávok, podľa ktorej sú predmetom postúpenia „všetky pohľadávky“ postupcu, pretože z textu takéhoto ustanovenia nemôže byť postupníkovi zrejmé, ktoré konkrétne pohľadávky sú postupované (porov. rozsudok Vrchného súdu v Prahe sp.zn. 9Cmo/856/1999). Súdna prax navyše vyžaduje pod podmienkou absolútnej neplatnosti uvedenie údaju o odplatnosti alebo bezodplatnosti zmluvy o postúpení pohľadávok. Z uvedených dôvodov je žalovaný toho názoru, že žalobcovia nedisponujú aktívnou vecnou legitímáciou k vymáhaniu doposiaľ nešpecifikovanej pohľadávky za obdobie predchádzajúce nadobudnutiu vlastníckeho práva k predmetným pozemkom žalobcami, vzhľadom na to, že sa im doposiaľ nepodarilo preukázať platné postúpenie pohľadávky. Žalovaný ďalej uviedol, že počas celej existencie záväzkového vzťahu

medzi žalovaným a právnymi predchodcami žalobcov nevznikla žiadna pochybnosť o nezákonnosti alebo protiprávnom konaní žalovaného. Právni predchodcovia žalobcov žalovaného nikdy nevyzvali na plnenie povinností a nespochybnili oprávnenosť konania žalovaného, pričom im nič nebránilo v tom si svoje prípadné práva uplatňovať, a to aj na súde. Žiadna pohľadávka právnych predchodcov žalobcov neexistovala ani neexistuje. Poukázal na znenie ust. § 4 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z., kde sa uvádza, že výška nájomného sa určí podľa osobitného predpisu len v prípade, že sa strany nedohodnú inak. Je možné predpokladať, že medzi žalovaným a právnymi predchodcami žalobcov bola uzatvorená ústna nájomná zmluva, kde nájomné bolo dohodnuté v nepeňažnej forme prostredníctvom obhospodarovania, zveľaďovania a starania sa o predmetný pozemok. Je nelogické predpokladať, že by právní predchodcovia žalobcov vo veci nekonali, ak by mali a to, že im žalovaný dlhuje nájomné za užívanie pozemkov.

5. Súd nariadil pojednávanie na 09.11.2020, kde strany zotrvali na svojich stanoviskách, ku ktorým žalobcovia doplnili, že podľa nich žalovaný nepreukázal existenciu dohody medzi ním a právnymi predchodcami žalobcov o odlišnej výške nájomného ako stanoví zákon. Aj konanie žalovaného takéto tvrdenie vyvracia, pretože ak by bolo pravdivé, žalovaný by nebol uhradil žalobcom ani časť nimi požadovaného nájomného. Dohodnutie nájomného ako obhospodarovanie prenajatého pozemku by tiež z pohľadu prenajímateľa nedávalo žiadny zmysel. Pokiaľ ide o tvrdenú neplatnosť postúpenia pohľadávok, poukázali žalobcovia na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 3Obo/7/2012, podľa ktorého zo žiadneho zákonného ustanovenia nevyplýva povinnosť v zmluve o postúpení pohľadávok uviesť, či sa jedná o odplatné alebo bezodplatné postúpenie. K určitosti a zrozumiteľnosti postúpenia vyžaduje zákon a súvisiaca judikatúra len to, aby postupovanú pohľadávku nebolo možné zameniť s inou pohľadávkou postupcu voči dlžníkovi. Nie je nevyhnutné, aby bolo výslovne uvedené, kto je dlžníkom, aký je právny dôvod pohľadávky, jej výška alebo splatnosť; pohľadávka musí byť len dostatočne určito popísaná. V posudzovanej zmluve je pohľadávka jasne definovaná titulom, keďže bolo uvedené, že sa postupuje splatné nájomné s príslušenstvom. V danom čase bolo zrejmé, že medzi postupcami a žalovaným existoval nájomný vzťah. Z kúpnej zmluvy bolo jasné, aký pozemok bol predmetom nájmu a bolo určito povedané, že sa postupujú nároky voči všetkým nájomcom. Žalovaný plnil žalobcom na postúpenú pohľadávku už po jej postúpení a v danej dobe postúpenie nerozporoval. Žalovaný k tomu na vysvetlenie uviedol, že úhradou nájomného chcel len predísť sporu so žalobcami, avšak za primeranú považoval len ním zaplatenú čiastku. Poukázal tiež na zhodnotenie pozemkov zo strany záhradkárov ich obhospodarovaním, vybudovaním a udržiavaním komunikácie a vybudovaním elektrických sietí. Nemalo by byť správne, aby takéto zhodnotenie pozemkov vyústilo v ich vyššiu cenu určenú znaleckými posudkami. Žalobcovia reagovali s tým, že zhodnotenie pozemkov je len domnelé, bolo vykonané bez súhlasu právnych predchodcov žalobcov a nebolo preukázané, či sa na elektrifikácií podieľal žalobca. Taktiež nemožno zabúdať na skutočnosť, že žalovaný pozemok užíval až do roku 2015 bezodplatne. Žalobcovia si nárok na nájomné uplatňujú až od roku 2015, pretože zvyšok je premlčaný.

6. Po pojednávaní doručili žalobcovia súdu vyjadrenie zo dňa 06.11.2020, v ktorom poukázali na to, že pred podaním žaloby žalovaný žalobcom dobrovoľne plnil časť požadovaného nájomného, pričom vôbec nerozporoval platnosť postúpenia pohľadávky a taktiež nárok na úhradu nájomného za rok 2015 splatného 01.04.2016 a nájomného za rok 2016 splatného 01.04.2017 (teda 2/3 nároku žalobcami uplatneného v predmetnom konaní) je už premlčaný a postupcami nie je ku dnešnému dňu vymáhaný, z čoho vyplýva, že postupcovia nemôžu tento nárok voči žalovanému uplatniť. Z uvedeného vyplýva, že nie je sporné, že postupcovia zmluvy o postúpení pohľadávok nerozporujú a nárok uplatnený v predmetnom konaní nebudú a nemôžu voči žalovanému uplatňovať, takže nevzniká pochybnosť komu má žalovaný povinnosť plniť. Čo sa týka dohody ohľadom odplatného alebo bezodplatného postúpenia žalobcovia poukázali na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Obo/7/2012 podľa ktorého zo žiadneho zákonného ustanovenia nemožno vyvodiť, že zmluva musí obsahovať údaj o tom, či ide o postúpenie za odplatu alebo bezodplatne. Rovnaký záver podľa nich vyplýva aj z Veľkého komentára k Občianskemu zákonníku I. Feketeho, ako aj z publikácie Občiansky zákonník pre prax (komentár), Judikatúra NS SR, NS ČR, ESD, ESLP od J. Krajča a z rozsudku NS ČR 32Cdo 363/2009. Čo sa týka špecifikácie postupovanej pohľadávky, žalobcovia majú za to, že zmluva o postúpení pohľadávok je určitá, zrozumiteľná a platná. Postupované pohľadávky sú špecifikované dostatočne určite, tak, aby ich nebolo možné zameniť s inou pohľadávkou postupcu voči dlžníkovi. Žalobcovia majú za to, že pohľadávka je určitá, identifikovateľná a neexistuje zákonom stanovený spôsob ako identifikovať pohľadávku. Jediný nárok, ktorý na identifikáciu pohľadávok kladú súdne inštalácie, je, aby ich nebolo možné zameniť s inou pohľadávkou postupcu voči dlžníkovi (rozhodnutie NS ČR, sp.

zn. 23 Cdo 4297/2010; rozhodnutie NS ČR, sp. zn. 20 Cdo 1319/2002). V prejednávanom prípade je absolútne rozhodné, že postupcovia nemali voči žalovanému ako dlžníkovi iné pohľadávky okrem tých, ktoré boli postúpené na žalobcov ako postupníkov, takže nie je možné zameniť postúpenú pohľadávku s inou pohľadávkou postupcov voči žalovanému (dlžníkovi). Žalovaný ani len netvrdí, že by iné pohľadávky postupcov voči jeho osobe existovali; že by bolo možné zameniť postúpenú pohľadávku s inou pohľadávkou a ďalej že by existovala neistota ohľadom toho, kto je jeho veriteľom. Ďalej žalobcovia poukázali na rozhodnutia NS ČR (sp. zn. 25Cdo 1074/2003, sp. zn. 29 Odo 654/2003, sp. zn. 32 Odo 523/2005), podľa ktorých nie je nevyhnutné, aby bola pohľadávka určená výškou, označením predmetu plnenia, označením osoby dlžníka, právneho dôvodu plnenia, či splatnosťou, postačuje, aby bola v súhrne určená dostatočne určite. Za podstatné možno považovať, aby bola pohľadávka určiteľná a preukázateľne nezameniteľná s inou pohľadávkou účastníkov záväzkového vzťahu. Z ustanovenia kúpnej zmluvy (medzi pôvodnými vlastníkmi ako predávajúcimi a žalobcami ako kupujúcimi) je zrejmé, že predávajúci ako postupca postúpil na kupujúcich (žalobcov) ako postupníkov všetky pohľadávky spojené v zmluve označenými nehnuteľnosťami vrátane nároku na úhradu splatného nájomného spolu s príslušenstvom voči všetkým nájomcom nehnuteľností. Je absolútne zrejmá vôľa zmluvných strán postúpiť predmetné pohľadávky z postupcu na postupníka. Pohľadávka je definovaná nasledujúcimi znakmi: a) titul - jedná sa o všetky pohľadávky spočívajúce v splatnom nájomnom spolu s príslušenstvom, pričom nájomný vzťah medzi sporovými stranami vznikol a riadi sa zákonom č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim, podľa ktorého sú užívatelia (nájomcovia) pozemku povinní uhrádzať každoročne k 1.4. vlastníkovi nehnuteľnosti (pozemku) nájomné v obvyklej výške, b) nehnuteľnosti - boli v zmluve definované ako pozemok parc. č. XXXX o výmere 935 m² a XXXX o výmere 1208 m² reg. "E" nachádzajúcich sa v kat. území E. zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, c) dlžník - jednalo sa o postúpenie všetkých pohľadávok na úhradu splatného nájomného voči všetkým nájomcom a užívateľom nehnuteľností. V konaní bolo bezpochyby preukázané, že žalovaný užíva a je nájomcom časti pozemku vo vlastníctve žalobcov (pozemok parc. č. XXXX) o výmere 111 m², teda jednalo sa aj o postúpenie pohľadávky aj voči žalovanému. Užívanie pozemkov v rozhodnom období žalovaný ani nerozporuje. Žalobcovia poukázali na judikatúru Ústavného súdu (I. ÚS 243/07, I. ÚS 242/07, IV. ÚS 15/2014) ohľadom prednosti výkladu právnych úkonov smerujúcich k ich platnosti pred výkladom smerujúcim k neplatnosti, t.j. že jedným zo základných princípov výkladu zmlúv je priorita výkladu, ktorý nevedie k neplatnosti zmluvy, pred takým výkladom, ktorý vedie k neplatnosti, ak do úvahy prichádzajú obidva výklady. Čo sa týka úhrady nájomného, žalovaný uhradil žalobcom nájomné za roky 2015, 2016 a 2017, pričom táto pohľadávka na úhradu nájomného bola na žalobcov postúpená. Jediná odlišnosť vyplýva z toho, že žalovaný uhradil nájomné vo výške, ktorú považuje za primeranú, teda 0,30 Eur/m²/rok. Pravdou však je, že žalovaný uhradil žalobcom i na postúpenú pohľadávku. Ak mal žalovaný pochybnosti o tom, kto je jeho veriteľom mohol využiť postup podľa ust. § 563 OZ a uložiť plnenie do notárskej úschovy. Žalovaný začal účelovo spochybňovať osobu veriteľa až v súdnom konaní, pričom neexistuje vôbec žiadna pochybnosť o tom, kto je veriteľom.

7. Žalovaný súdu taktiež doručil vyjadrenie zo dňa 27.11.2020, v ktorom zopakoval svoje výhrady k znaleckým posudkom č. XXX/XXXX a č. XXX/XXXX a zotrval na svojom názore že by mal súd pri určení výšky nájomného vychádzať zo znaleckého posudku z roku 2013. Vyjadril sa tiež k rozhodnutiu Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Obo/7/2012, na ktoré poukazovali žalobcovia pričom namietol, že predmetom konania pred najvyšším súdom bola pohľadávka, ktorá bola v zmluve o postúpení identifikovaná konkrétnejšie ako pohľadávka, ktorá je predmetom tohto konania. Zopakoval ďalej svoju argumentáciu k záveru o neplatnosti čl. IV ods. 2 kúpnych zmlúv predložených žalobcami pre ich neurčitost' a nezrozumiteľnosť. Judikatúru českých súdov podľa žalovaného nemožno zohľadniť, lebo sa nejedná o rozhodnutia súdov SR, ani o ustálenú judikatúru.

8. Po začatí pojednávania vo veci vzali žalobcovia žalobu späť v časti o zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 3 % ročne zo sumy 201,10 Eur od 29.12.2018 do zaplatenia (dňa 09.11.2020) a ďalej podaním doručeným súdu dňa 30.11.2020 v časti prevyšujúcej sumu 190,80 Eur s úrokom z omeškania 5 % ročne zo sumy 190,80 Eur od 29.12.2018 do zaplatenia, a to z dôvodu prezentovaného predbežného právneho názoru súdu na pojednávaní o nemožnosti určiť výšku nájomného priemerom znalecky stanovených výšok. Naďalej tak požadujú len úhradu nájomného, ako bola určená znaleckým posudkom Ing. E.. XXX/XXXX, t.j. v nižšej výške z dvoch predložených posudkov. Podľa § 145 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“), ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzátí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej. Podľa § 146 ods. 1 C.s.p.,

súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie. V súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd konanie na základe späťvzatí vykonaných žalobcami v označenej časti konania výrokom II. tohto rozsudku zastavil.

9. Súd vykonal dokazovanie výsluchom znalca Ing. O. ďalej oboznámením sa s nasledovnými listinami: Žiadosť o informáciu - odpoveď zo dňa 02.10.2018, Doklad o doručení zásielky žalovanému, Znalecký posudok Ing. L.. XXX/XXXX, Znalecký posudok Ing. E.. XXX/XXXX, Potvrdenie o výške finančných nákladov na elektrifikáciu ZO nad Výhonom s vyúčtovaním, e-mailová komunikácia vo veci elektrifikácie ZO, Správa o východiskovej odbernej prehliadke a odborných skúškach elektrického zariadenia, Rozhodnutie OÚ Bratislava č. OU - BA - OOP6-XXXX/XXXXXX-XXX/GLI zo dňa 14.08.2018, Rozhodnutie OÚ E. zn. OU-MA-PLO-XXXX/XXXXXX-XX/TKA zo dňa 21.11.2017, Potvrdenie o vykonanej transakcii v sume 24,98 Eur, 66,60 Eur a 8,33 Eur, fotodokumentácia zaplavených pozemkov, Znalecký posudok Ing. R.. XX/XXXX, Výzva na uplatnenie predkupného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 26.03.2018, Kúpna zmluva medzi žalobcami a E. zo dňa 24.05.2018, Kúpna zmluva medzi žalobcami a J. zo dňa 28.05.2018, Kúpna zmluva medzi žalobcami a E. zo dňa 28.05.2018, Kúpna zmluva medzi žalobcami a R. zo dňa 06.06.2018, Kúpna zmluva medzi žalobcami a E. zo dňa 24.05.2018, Kúpna zmluva medzi žalobcami a C. zo dňa 30.05.2018, Predžalobná výzva zo dňa 03.12.2018. Súd po vykonanom dokazovaní s prihliadnutím na procesné stanoviská strán zistil tento skutkový a právny stav.

10. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobcovia v 1. a 2. rade sú podielovými spoluvlastníkmi parcel č. E-KN XXXX - orná pôda o výmere 935 m² a č. E-KN XXXX - trvalý trávnatý porast o výmere 1208 m², ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre katastrálne územie E.. Spoluvlastnícky podiel žalobcov je nasledovný: na označených pozemkoch majú žalobcovia v 1. a 2. rade spoluvlastnícky podiel 8/12, ktorý je v ich bezpodielovom spoluvlastníctve manželov a žalobca má ďalej spoluvlastnícky podiel 1/12 vo svojom výlučnom vlastníctve. Taktiež medzi nimi nie je sporné, že sa na označených pozemkoch nachádza záhradková osada Nad výhonom, pričom žalovaný užíva časť parcely č. XXXX o výmere 111 m².

11. Z jednotlivých kúpnych zmlúv uzatvorených medzi E. (predávajúca), E. (predávajúca), R. (predávajúca), E. (predávajúca), C. (predávajúca), J. (predávajúcim) a žalobcami v 1. a 2. rade ako kupujúcimi súd zistil, že žalobcovia odkúpili od uvedených predávajúcich jednotlivé podiely na parcelách E-KN č. XXXX a č. XXXX v k.ú. E.. V každej jednotlivej kúpnej zmluve je obsiahnutý článok IV ods. 2, kde príslušný predávajúci 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.“

12. Znalec Ing. O. pri svojom výsluchu na pojednávaní dňa 12.08.2021 vypovedal, že v znaleckom posudku č. XXX/XXXX . uviedol východiskovú hodnotu pre mesto Bratislavu kvôli tomu, že Bratislava sa nachádza v blízkosti ohodnocovaných pozemkov a teda má vplyv na ich hodnotu. Jedná sa podľa neho o bežný postup pri ohodnocovaní pozemkov v zmysle aplikovateľnej vyhlášky. Pri záhradkových osadách sa používa do 50 % takejto hodnoty, pri pozemkoch na bývanie sa používa do 80 %. V znaleckom posudku č. XXX/XXXX použil znalec 40 % z východiskovej hodnoty pre Bratislavu. Z východiskovej hodnoty pre E. nevychádzal, pretože by tak nemohol dospieť k trhovej hodnote pozemku. Vyhláška totiž určuje východiskovú hodnotu pre všetky okresné mestá na Slovensku podľa počtu obyvateľov rovnako a práve preto umožňuje vychádzať z východiskovej hodnoty platnej pre sídelný útvar, z ktorého vyplýva zvýšený záujem kupujúcich. V tomto prípade keby znalec použil východiskovú hodnotu pre E., bola by rovnaká ako napr. pri Meste Tvrdošín či Námestovo. Pokiaľ ide o žalovaným uvádzanú hlučnosť vyplývajúcu z blízkosti diaľnice, cesty a letiska, nebolo toto v znaleckom posudku zahrnuté, pretože to neobmedzuje užívateľa pozemku nad rámec bežného užívania. V znaleckom posudku nebola zohľadnená ani skutočnosť, že pozemky sú v záplavovej oblasti, pretože znalci takáto skutočnosť nebola známa. K zohľadneniu elektrifikácie pozemkov v znaleckom posudku uviedol znalec, že pri ohodnocovaní pozemkov sa vždy vychádza z toho, či je možnosť napojiť sa na inžinierske siete v blízkom okolí, znalec však nezohľadňuje, kto takéto inžinierske siete vybuďoval ani kedy. Ak by znalec v tomto

konkrétnom posudku nemal zohľadniť vykonanú elektrifikáciu, bol by v ňom použil mierne nižší koeficient technickej infraštruktúry pozemku, žiadnym zásadným spôsobom by to ale závery posudku neovplyvnilo.

13. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX Ing. H. súd zistil, že znalec ocenil nájom parciel č. E-KN XXXX - orná pôda a E-KN XXXX - trvalý trávnatý porast, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. E. na 1,048 Eur/rok/m². Znalec použil metódu polohovej diferenciacie a východiskovú hodnotu pre E. 9,96 Eur/m². Ďalej znalec použil koeficient všeobecnej situácie 1,00, koeficient intenzity využitia 0,70 (záhradkové osady), koeficient dopravných vzťahov 0,90, koeficient funkčného využitia územia 1,30 (plochy obytných a rekreačných území), koeficient technickej infraštruktúry 1,00 (bez technickej infraštruktúry alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete), koeficient zvyšujúcich faktorov 2,50 (iné faktory ako napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku) a koeficient redukujúcich faktorov 1,00. Výsledkom bol koeficient polohovej diferenciacie 2,0475. Znalecký posudok obsahuje vyhlásenie podľa § 209 ods. 2 C.s.p.

14. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX. Ing. O.a súd zistil, že znalec ocenil nájom parciel č. E-KN XXXX - orná pôda a E-KN XXXX - trvalý trávnatý porast, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. E. na 0,764 Eur/rok/m². Znalec použil metódu polohovej diferenciacie a východiskovú hodnotu 66,39 Eur/m² pre Bratislavu z dôvodu zvýšeného záujmu o danú lokalitu. Znalec znížil východiskovú hodnotu pre Bratislavu na 40 %, čím sa východisková hodnota upravila na 26,56 Eur/m². Ďalej znalec použil koeficient všeobecnej situácie 1,95, koeficient intenzity využitia 0,60 (záhradkové osady), koeficient dopravných vzťahov 1,00, koeficient funkčného využitia územia 1,10 (plochy obytných a rekreačných území), koeficient technickej infraštruktúry 0,95 (bez technickej infraštruktúry alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete), koeficient zvyšujúcich faktorov 1,00 a koeficient redukujúcich faktorov 1,00. Výsledkom bol koeficient polohovej diferenciacie 0,5957. Znalecký posudok obsahuje vyhlásenie podľa § 209 ods. 2 C.s.p.

15. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX Ing. O. súd zistil že znalec ocenil nájom pozemkov č. XXXX a XXXX/X-XX oddelovaných geometrickým plánom na 0,304 Eur/rok/m². Znalec použil metódu polohovej diferenciacie a východiskovú hodnotu 9,96 Eur/m². Ďalej znalec použil koeficient všeobecnej situácie 0,70, koeficient intenzity využitia 0,90 (záhradkové osady), koeficient dopravných vzťahov 0,90, koeficient obchodnej a priemyselnej polohy 1,00 (plochy obytných a rekreačných území), koeficient technickej infraštruktúry 0,80 (bez technickej infraštruktúry alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete), koeficient zvyšujúcich faktorov 1,00 a koeficient redukujúcich faktorov 0,80 (rušivý hluk z cestnej leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach). Výsledkom bol koeficient polohovej diferenciacie 0,3629. Na zdôvodnenie koeficientov objektivizácie znalec uviedol, že pozemky sa nachádzajú v 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 cesta autom do centra mesta do 15 min. V priamom okolí sa nachádzajú poľnohospodársky obrábané polia a lesy. Pozemky nemajú možnosť napojenia na žiadne verejné inžinierske siete, sú využívané len miestne zdroje. Zvyšujúce faktory majúce vplyv na hodnotu nehnuteľnosti zistené neboli. Redukujúce faktory uviedol znalec v hodnote 0,8 z dôvodu priameho kontaktu so štátnou cestou č. 590 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.

16. Z potvrdení o vykonaných transakciách súd zistil, že žalovaný v dňoch 04.04.2019, 28.12.2018 a 12.09.2018 uhradil žalobcovi v 1. rade sumu celkovo 99,91 Eur.

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

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

19. Podľa § 3 ods. 1 zákona 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.

20. Podľa § 4 ods. 1 zákona 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.

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

22. Podľa § 524 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

23. Medzi sporovými stranami nebolo sporné, že žalovaný užíva časť parcely žalobcov č. E-KN 4171 v k.ú. Malacky o výmere 111 m², a to v zriadenej záhradkovej osade v zmysle zákona č. 64/1997 Z.z. ako člen Slovenského zväzu záhradkárov, Základnej organizácie 6-56 Malacky IV Záhradková osada Nad výhonom. Žalovaný je nájomcom vyššie uvedenej časti pozemku podľa § 2 ods. 2 zákona č. 64/1997 Z.z., žalobcovia sú v postavení prenajímateľov.

24. Pokiaľ žalovaný tvrdil, že medzi ním a právnymi predchodcami žalobcov bola uzavretá ústna nájomná zmluva, kde nájomné bolo dohodnuté v nepeňažnej forme prostredníctvom obhospodarovania, zveľaďovania a starania sa o predmetný pozemok, existenciu takej zmluvy žalovaný v konaní nijakým spôsobom nepreukázal. Súd preto uzavrel, že medzi vlastníkom - žalobcami, resp. ich právnymi predchodcami a užívateľom - žalovaným nebola uzatvorená písomná ani ústna nájomná zmluva a teda ani dohodnuté nájomné. Preto sa podľa § 4 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z. výška nájomného určuje podľa osobitného predpisu, ktorým je vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

25. Žalovaný namietal v spore aktívnu vecnú legitimáciu žalobcov, keďže žalobcovia sa domáhajú nájomného za roky 2015 (splatné 01.04.2016), 2016 (splatné k 01.04.2017) a 2017 (splatné 01.04.2018), avšak vlastníctvo k podielu 8/12 nadobudli žalobcovia až dňa 19.07.2018. Tvrdil, že v kúpnych zmluvách bolo dojednané postúpenie pohľadávok z nájomného neplatne, a to z dôvodu neurčitosti a nezrozumiteľnosti špecifikácie postupovanej pohľadávky.

26. Podľa ustanovenia § 524 Občianskeho zákonníka môže veriteľ svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému. S postúpenou pohľadávkou prechádza aj jej príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené. V zmluve o postúpení pohľadávky musí byť prevádzaná pohľadávka určená jednoznačne (najmä predmetom plnenia, osobou dlžníka či právnym dôvodom) tak, aby zo zmluvy bolo zistiteľné, aká konkrétna pohľadávka je predmetom postúpenia a aby ju nebolo možné zameniť s inou pohľadávkou, pričom uvedenie presnej výšky peňažného plnenia nie je nevyhnutnou náležitosťou zmluvy. Predmetom zmluvy o postúpení môže byť pohľadávka akéhokoľvek druhu, teda aj iná než peňažitá, môže sa jednať o pohľadávku splatnú či nesplatnú, ale aj o pohľadávku budúcu. Podmienkou vždy je, že ide o určitú a existujúcu, prípadne podmienenú existujúcu pohľadávku proti konkrétnemu dlžníkovi. Na postúpenie je spôsobilá aj pohľadávka, ktorej existencia je sporná, aj pohľadávka, ktorej vznik je viazaný na splnenie podmienky. Okamih postúpenia pohľadávky, ktorá v dobe uzavretia postupnej zmluvy ešte neexistuje a má vzniknúť až v budúcnosti (t.j. pohľadávka budúca), je totožný s okamihom, kedy pohľadávka vznikne. Zo žalobcami predložených prakticky identických šiestich kúpnych zmlúv súd zistil, že žalobcovia zmluvami nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva od jednotlivých predávajúcich ich podiely na parc. č. E-KN XXXX a XXXX, k.ú. E.. V každej jednotlivjej zmluve je jednoznačne identifikovaný predávajúci a obaja kupujúci (vždy žalovaní v 1. a 2. rade), ako aj

predmet kúpy, pričom ohľadom predmetu kúpy je v zmluvách zavedená zmluvná skratka „Nehnutelnosti“, a teda prevádzané pozemky sa v prakticky celej zmluve označujú len takýmto skráteným spôsobom. V čl. IV. ods. 2 každej zmluvy si zmluvné strany výslovne dohodli, že na kupujúcich prechádzajú spolu s vlastníckym právom k Nehnutelnostiam (v rozsahu prevádzaného podielu) všetky práva a pohľadávky spojené s Nehnutelnosťami, a to okrem iného výslovne tiež „nárok na úhradu splatného nájomného ... vrátane príslušenstva“, a že predávajúci tieto práva na kupujúcich výslovne postupuje, a to i v rozsahu už všetkých splatných nárokov voči všetkým užívateľom či nájomcom Nehnutelností. Postupovaná pohľadávka je tak identifikovaná jednak podrobným označením „Nehnutelností“, s vlastníctvom ktorých je prevádzaná pohľadávka spojená (pozemkov s parc. č. E-KN XXXX a XXXX, k.ú. E.), jednak označením právneho vzťahu, z ktorého pohľadávka vyplýva, a to že sa jedná o nájomný vzťah k Nehnutelnostiam a z neho vyplývajúci nárok na úhradu nájomného za ich užívanie. Pohľadávka je identifikovaná tiež označením dlžníka, ktorým je každý nájomca alebo iný užívateľ Nehnutelností. Pohľadávka tak bola v zmluvách identifikovaná jednoznačne a nezameniteľne s inou pohľadávkou postupcu proti dlžníkovi. Nie je pochybností o tom, že jednotlivý postupca nemohol disponovať žiadnou inou pohľadávkou voči nájomcovi pozemkov E-KN XXXX a XXXX z titulu dlžného nájomného za užívanie pozemkov, resp. že všetky takéto jeho pohľadávky boli uzavretím zmluvy postúpené na žalobcov. Súd sa preto stotožnil s tvrdením žalobcov, že postupované pohľadávky 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, a ani pre neuvedenie údaju o odplatnosti / bezodplatnosti postúpenia. Takýto výklad právneho úkonu je v súlade aj s judikatúrou Ústavného súdu SR, podľa ktorej je základným princípom výkladu zmlúv prioritou 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). Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti dospel súd k záveru, že aktívna legitímácia žalobcov je v spore daná, pretože na nich bola platne postúpená pohľadávka predchádzajúcich spoluvlastníkov pozemkov E-KN XXXX a XXXX v k.ú. E. voči nájomcom takých pozemkov z titulu dlžného nájomného. Sporná medzi stranami tak ostala len výška nájomného, na ktorú majú žalobcovia nárok.

27. V konaní boli doložené tri znalecké posudky, z toho dva z roku 2018 (Ing. L.) a jeden z roku 2013 (Ing. R.). Vo všetkých znaleckých posudkoch bola stanovená všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie a boli oceňované pozemky v tej istej lokalite. Rozdiely pri stanovení výšky nájmu boli spôsobené použitím jednak rôznej východiskovej hodnoty (pre mesto E. 9,96 Eur/m² a pre Bratislavu 66,39 Eur/m²) a jednak koeficientov v rôznych hodnotách. Žalobcovia požadovali nájomné podľa znaleckého posudku Ing. E.. XXX/XXXX. Tento znalec použil východiskovú hodnotu pre mesto Bratislava vo výške 66,39 Eur/m², čo odôvodnil blízkosťou hlavného mesta Bratislavy, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o túto lokalitu. Poukázal na to, že vyhláška č. 492/2004 Z.z. použitie takejto hodnoty umožňuje, a to až do výšky 50 %, pričom znalec použil 40 %. Žalovaný namietal použitie tejto východiskovej hodnoty, pričom však nepoprel pravdivosť záveru znalca, že z dôvodu blízkosti hlavného mesta je reálne záujem o oceňovanú lokalitu zvýšený. Blízkosť parcely č. XXXX k Bratislave je objektívne daná a nespochybniteľná. Znalcovi použitie takejto východiskovej hodnoty umožňuje vyhláška, preto súd uzatvoril, že znalec bol túto východiskovú hodnotu oprávnený použiť a jej aplikáciou sa nedopustil žiadneho pochybenia. Tu je potrebné poukázať na to, že znalec Ing. L. použil vo svojom znaleckom posudku č. XXX/XXXX východiskovú hodnotu pre mesto E. vo výške 9,96 Eur/m², pričom však výšku nájomného stanovil na 1,048 Eur/m²/rok, čo bolo spôsobené použitím vysokého koeficientu povyšujúcich faktorov. Obaja oslovení znalci sa nimi vypracovanými znaleckými posudkami snažili správne určiť trhovú cenu oceňovaných nehnuteľností a trhovú výšku nájmu v danom čase a mieste, aj keď k takej obaja dospeli použitím dvoch rôznych (zákonných) postupov. Je preto na rozhodnutí, skúsenostiach a znalostiach znalca, či pri zisťovaní výšky trhového nájmu zvolí postup vyššej východiskovej hodnoty alebo sa k trhovej cene dopracuje použitím príslušných koeficientov.

28. Žalovaný ďalej namietal to, že pri stanovení ceny nájmu bola znalcom započítaná možnosť pripojenia daného pozemku na elektrinu, bez zohľadnenia, že práve žalovaný s ostatnými členmi záhradkovej osady elektrifikáciu nechali vykonať a toto pripojenie vybudovali na vlastné náklady. Súd v tomto smere poukazuje na prílohu č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z., podľa ktorej sa koeficient technickej infraštruktúry pozemku použije v rozpätí 0,80 až 1,00, ak ide o nehnuteľnosť bez technickej infraštruktúry (možnosť napojenia z vlastných zdrojov alebo jeden druh verejnej siete). Znalec Ing. E. použil tento koeficient v rámci uvedeného rozpätia, keď určil koeficient technickej infraštruktúry 0,95 a uviedol, že aj keby elektrifikáciu nezohľadnil, tento koeficient by len veľmi mierne poupravil. Ďalej žalovaný nesúhlasil s

použitím koeficientu redukujúcich faktorov Ing. E. vo výške 1,00. Tvrdil, že pri stanovení výšky nájmu bolo potrebné zohľadniť blízkosť diaľnice, cesty II. triedy, blízkosť leteckej základne a zamokrenosť pozemkov, čo sa malo premietnuť do koeficientu redukujúcich faktorov. Tu súd poukazuje na skutočnosť, že takéto redukujúce faktory na nehnuteľnostiach nezaevidoval ani Ing. L., ktorý spracoval druhý žalobcami predložený posudok. Ing. R. použil koeficient 0,80, čo odôvodnil priamym kontaktom so štátnou cestou, diaľnicou a vplyvom vysokej hladiny spodnej vody. Súd k uvedenému uvádza, že dvom rôznym znalcom v období roku 2018 nebola známa existencia žiadnych redukujúcich faktorov, teda podľa ich odborných vedomostí blízkosť diaľnice, cesty a letiska (ktorá je objektívne daná), ako aj žalovaným tvrdená zamokrenosť pozemkov nemá vplyv na zníženie hodnoty pozemku, resp. neobmedzuje užívateľa v bežnom užívaní (súd tu podotýka, že sa jedná o užívanie nehnuteľností na pestovanie plodín, nie na bývanie či rekreáciu, keďže ide o záhradkovú osadu). Znalecký posudok Ing. R. je vyhotovený začiatkom roka 2013 a preto zjavne nezohľadňuje aktuálny stav oceňovaných pozemkov. Tento posudok ani reálne nie je spôsobilý oceniť výšku nájomného za roky 2015, 2016 a 2017, pretože bol spracovaný pred týmto obdobím. Znalcovi tak nemohla byť známa v oceňovanom období aktuálna situácia na trhu, pričom platí, že pri stanovení výšky nájomného je potrebné vychádzať z trhovej ceny v čase úhrady nájomného.

29. Na základy vyššie uvedeného sa súd stotožnil s argumentáciou žalobcov v prospech výšky nájmu 0,764 Eur/rok/m² stanovenú znalcom Ing. E. a priznal žalobcom požadovanú sumu nájomného vo výške 190,80 Eur. Pri výške nájomného 0,764 Eur/rok/m² za užívanie 111 m², je ročná výška nájomného v sume 84,80 Eur, za tri roky je to suma 254,40 Eur. Na podiel žalobcov (spolu 9/12) pripadá práve žalobcami požadovaná suma 190,80 Eur.

30. Podľa § 517 ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., 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.

31. Súd priznal žalobcom aj úroky z omeškania vo výške 5 % zo sumy 190,80 Eur od 29.12.2018 do zaplatenia. Žalovaný sa do omeškania s úhradou nájomného, resp. jeho jednotlivých častí dostal vždy v deň nasledujúci po splatnosti nájomného za príslušný rok v zmysle ust. § 4 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z. (dňa 02.04.2016, 02.04.2017 a 02.04.2018). Žalovaný tak dňa 29.12.2018, od ktorého žiadajú úrok z omeškania priznať žalobcovia, už bezpochyby v omeškaní bol. Súd žalobcom preto priznal nárok na úroky z omeškania v zákonnej výške 5 % od nimi navrhovaného dátumu.

32. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 255 ods. 2 C.s.p. ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Podľa § 256 ods. 1 C.s.p. ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

33. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania súd kombinoval kritériá pre priznanie náhrady uvedené vyššie, t.j. úspech v konaní a zavinenie jeho zastavenia. V zastavenej časti konania by náhrada trov prináležala žalovanému, pretože žalobcovia zobrali žalobu späť bez uvedenia dôvodu, resp. bez toho, aby takýto postup bol zavinенý žalovaným. Vo zvyšnej časti konania bolo žalobe v celosti vyhovené. Pomer úspechu strán pri zohľadnení zavinenia zastavenia konania na strane žalobcov je 94,88 % úspech žalobcov oproti 5,12 % ich zavinenia na zastavení konania. Vzhľadom na uvedené súd rozhodol tak, že žalobcom priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 89,76 %.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Malacky, písomne, dvojmo. 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č . 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok).