

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 7C/19/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1619200749
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Ing. Mgr. Anna Prikrylová
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2021:1619200749.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky, sudkyňou Ing. Mgr. Annou Prikrylovou, v právnej veci žalobcov: 1.) Q. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XX, XXX XX O., X.) J. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XX, XXX XX O., obaja zastúpení advokátskou kanceláriou AS Legal s.r.o., so sídlom Hlučínska 1/11, 831 03 Bratislava, proti žalovanému: I. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. E. XXXX/X, XXX XX Malacky, zastúpený: Okenica Šula & Co. s.r.o., so sídlom Pražská 11, 811 04 Bratislava, o zaplatenie sumy 301,30 Eur s príslušenstvom, takt

rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom 1.) a 2.) sumu 230,71 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 230,71 Eur od 12.12.2018 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Súd konanie vo zvyšnej časti zastavuje.

Súd priznáva žalobcom 1.) a 2.) nárok na náhradu trov konania v rozsahu 53,14 %, o ktorých výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 23.03.2019 sa žalobcovia 1.) a 2.) domáhali voči žalovanému zaplatenia sumy 301,30 Eur s úrokom z omeškania vo výške 8 % ročne od 12.12.2018 do zaplatenia a náhrady trov konania z dôvodu neuhradeného nájomného. Žalobcovia sú vlastníci v súčte spoluvlastníckeho podielu 3 k parc. č. XXXX o výmere 935 m² a XXXX o výmere 1208 m² nachádzajúcich v kat. úz. Malacky zapísaných na LV č. XXXX, pričom žalobca 1.) a žalobkyňa 2.) vlastní v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8/12 a žalobca 1.) vo svojom výlučnom vlastníctve podiel o veľkosti 2/24. Žalovaný podľa informácie z Okresného úradu Malacky, pozemkový a lesný odbor užíva časť parc.č. XXXX o výmere 221 m² (nový diel parc. čísla podľa GP 233). Nájomné bolo stanovené z dvoch znaleckých posudkov vyhotovených na objednávku žalobcu 1.). Na základe znaleckého posudku Ing. Pavla Encingera, 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. Nakoľko žalovaný namietal výšku nájomného žalobca 1.) dal vypracovať znalecký posudok č. 220/2018 Ing. Igorom Matušekom, ktorý určil výšku nájomného na 0,764 Eur/m²/rok. Vzhľadom dve rôzne výšky nájmu žalobcovia požadujú 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 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 200,20 Eur (0,906 Eur x 42 m²), teda výška nájomného za 3 roky je vo výške 600,70 Eur. Žalobcovia uplatňujú nájomné vo výške 400,50 Eur (8/12 z čiastky 600,70 Eur) na spoluvlastnícky podiel žalobcu 1.) a žalobkyne 2.) o veľkosti 8/12 v bezpodielovom

spoluvlastníctve a nájomné vo výške 50,10 Eur (2/24 z čiastky 600,70 Eur) na spoluvlastnícky podiel vo výlučnom vlastníctve žalobcu 1.) o veľkosti 2/24, teda spolu nájomné vo výške 450,50 Eur. Žalobcovia 1.) a 2.) 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. Žalovaný uhradil ku dňu podania žaloby sumu 149,18 Eur (v dvoch častiach a to čiastku 16,34 Eur a čiastku 132,84 Eur), takže nesplatené zostalo nájomné vo výške 301,30 Eur. Úhrady žalovaného na dlžné nájomné boli v celosti započítané na úhradu dlžného nájomného pripadajúceho na spoluvlastnícky podiel žalovaného 1.), takže nesplatená zostala len časť nájomného pripadajúca na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8/12 v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov. Žalobcovia si uplatňujú aj úrok z omeškania v zákonnej výške odo dňa nasledujúceho od doručenia výzvy na úhradu zo dňa 11.12.2018 teda odo dňa 12.12.2018.

2. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe namietol nedostatok aktívnej vecnej legitímácie. 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 podľa názoru žalovaného však nutné považovať za absolútne neplatné v zmysle ustanovenia § 37 ods. 1 zákona Občianskeho zákonníka pre jeho nezrozumiteľnosť a neurčitosť. Z uvedeného zmluvného dojednania je totiž možné vyvodiť, že takto koncipované znenie postúpenia pohľadávky 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, ktorým potvrdil rozsudok Okresného súdu v Rožňave sp.zn. 6C/256/2015 zo dňa 16.06.2016. 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 a preto je podľa názoru žalovaného potrebné považovať toto zmluvné ustanovenie za neurčité a nezrozumiteľné. V tomto smere poukázal žalovaný na rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 11Co/430/2016 zo dňa 04.10.2017. 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 OZ 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. 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 k tomu, že sa im doposiaľ nepodarilo preukázať platné postúpenie pohľadávky. Žalovaný ďalej nesúhlasil so závermi oboch žalobcami predložených znaleckých posudkov. Znalec v znaleckom posudku č. 137/2018 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 prístávaciu 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. 137/2018 s odvolaním sa

na „zvýšený záujem o obdobné pozemky v obdobných lokalitách pri meste Malacky“ (konštatovanie na strane 4 hore v „Popise“) určuje neprimerane vysoký koeficient povyšujúcich 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. 16/2013 a Znaleckým posudkom č. 137/2018. 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 3-násobne. 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 novej zástavby“ - pričom nezohľadňuje, že sa jedná o pozemky v záhradkovej osade, kde sú možnosti výstavby značne obmedzené a to len na záhradné chatky a súvisiace „obslužné“ nehnuteľnosti (kôlne, malé sklady náradia apod.); „sadové úpravy pozemku“ - pričom neuvádza 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. 213/207 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. 220/2018, žalovaný uviedol, že znalec vychádzal z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 Eur/m²), z ktorého vyplýva „zvýšený záujem“. Znalec však ďalej už nezodôvodňuje, prečo použil ako východiskovú hodnotu pre mesto Bratislava, ktoré je od Malaciek vzdialené viac ako 30 km. Navyše, všeobecne je hodnota nehnuteľností v Malackách podstatne nižšia, ako v meste Bratislava. Následne znalec určuje jednotkovú východiskovú hodnotu pre dané predmetné pozemky (navyše mimo zastavaného územia) obce Malacky bez ďalšieho zdôvodnenia ako 40% z jednotkovej východiskovej hodnoty pre mesto Bratislava a dostáva sa na sumu 26,56 Eur/m². V znaleckom posudku č. 220/2018 sa následne i zásadne líši „koeficient povyšujúcich faktorov“ (tabuľka na strane 6), kde znalec (na rozdiel od znaleckého posudku č. 137/2018) konštatuje, že takéto faktory sa údajne „nevyskytujú“. Taktiež žalovaný nesúhlasil, že vo vzťahu k oceneniu predmetných pozemkov neexistujú redukujúce faktory. Ďalej žalovaný poukázal nato, že všetky rozhodujúce koeficienty v oboch znaleckých posudkoch sa podstatne líšia. Žalovaný uhradil nájomné vo výške 149,18 Eur (v období rokov 2015 až 2017), v roku 2018 uhradil sumu 49,73 Eur a v roku 2019 sumu 49,73 Eur. Pri určení primeranej výšky nájomného žalovaný vychádzal zo záverov znaleckého posudku č. 16/2013 zo dňa 22.2.2013, vypracovaného Ing. Ivanom Šimekom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností. Uvedený znalec v znaleckom posudku č. 16/2013 stanovil výšku ročného nájomného za pozemky v záhradkárskej osade 6-65 Nad výhonom Malacky na sumu 0,30 Eur/1m²/rok. Znalec bol určený Slovenským pozemkovým fondom v konaní o vysporiadaní vlastníctva pozemkov v záhradkovej osade X-XX K. B. Q., vedenom pred Okresným úradom Malacky pod sp. č. OÚ-MA-PLO-2017/00461-76/TKA v zmysle ustanovení zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Vo vyššie uvedenej záhradkovej osade, v ktorej užíva predmetné pozemky ako člen Základnej organizácie 6-56 Malacky 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 Malacky, sp. č. OÚ-MA-PLO-2017/00461-76/TKA zo dňa 21.11.2017 bolo rozhodnuté o poskytnutí náhrady vlastníkom pozemkov v obvode záhradkovej osady Nad výhonom Q. v peniazoch a o určení obvodu pozemkových úprav. Predmetné Rozhodnutie bolo potvrdené odvolacím Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, sp. č. OU-BAOOP6-2018/072884-043/GLI zo dňa 14.08.2018. Takýto znalecký posudok by mal byť podľa názoru žalovaného určujúcim aj pre určenie výšky primeraného nájomného za užívanie predmetných pozemkov. Žalovaný ďalej uviedol, že pri určení výšky nájomného je potrebné vziať na zreteľ aj to, že 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. Na základe vyššie uvedeného žalovaný navrhol, aby súd žalobcu v celom rozsahu zamietol a priznal žalovanému náhradu trov konania.

3. Na vyjadrenie žalovaného žalobcovia uviedli, že čo sa týka námietky žalovaného ohľadom aktívnej legitimácie žalobcov každá jednotlivá kúpna zmluva uzatvorená s jednotlivými spoluvlastníkmi

dotknutých nehnuteľností v postavení predávajúcich obsahovala v čl. IV. ods. 2 ustanovenie ohľadom prehlásenia predávajúcich, že prechádzajú na nich práva ohľadom vydania bezdôvodného obohatenia, právo na náhradu škody a nárok na úhradu splatného nájomného vrátane príslušenstva. 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. Žalobcovia 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, nájomného za rok 2016 splatného 01.04.2017 a nárok na úhradu nájomného za rok 2017 splatného 01.04.2018 teda celý nárok žalobcami uplatnený 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 z ktorého možno vyvodiť, že zo žiadneho zákonného ustanovenia nemožno vyvodiť, že zmluva musí obsahovať údaj o tom, či ide o postúpenie za odplatu alebo bezodplatne. Ustanovenie § 527 OZ by mohlo naznačovať, že podstatnou náležitosťou zmluvy je uvedenie odplatnosti zmluvy o postúpení pohľadávky. Judikatúra súdov však dospela k jednoznačnému záveru, že pohľadávku je možné postúpiť aj bezodplatne. Odplatnosť postúpenia pohľadávky upravená v § 527 OZ, je právnou úpravou majúcou význam iba vo vzťahu k zodpovednosti postupcu za predpokladu, že dôjde k dohode o odplatnosti pohľadávky. Ak zmluva neobsahuje údaj o odplatnosti, judikatúra súdov má za to, že ide o bezodplatný prevod. 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 súdnymi inštanciami požadovaný nárok na identifikáciu pohľadávok je, aby ich nebolo možné zameniť s inou pohľadávkou postupcu voči dlžníkovi s poukazom na rozhodnutie NS ČR, sp. zn. 23 Cdo 4297/2010; rozhodnutie NS ČR, sp. zn. 20 Cdo 1319/2002. V prejednávacom 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. Ako je uvedené vyššie za podstatné možno považovať, aby bola pohľadávka určiteľná a preukázateľne nezameniteľná s inou pohľadávkou účastníkov záväzkového vzťahu. Z ustanovenia kúpnej zmluvy (medzi pôvodnými vlastníckymi 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 zrejmé 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. (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 predmetného zákona sú užívatelia (nájomcovia) pozemku povinní uhrádzať každoročne k 1.4. vlastníckovi 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 Malacky 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 221 m², teda jednalo sa aj o postúpenie pohľadávky aj voči žalovanému. Užívanie pozemkov v rozhodnom období žalovaný ani nerozporuje. Žalobcovia považujú zmluvu o postúpení pohľadávky za dostatočne určitú, zrozumiteľnú nielen zmluvným stranám ale i tretím osobám, a teda za platnú. Žalobcovia poukázali na judikatúru Ústavného súdu (I. ÚS 243/07, I. ÚS 242/07, IV. ÚS 15/2014) ohľadom prednosti výkladu

právných úkonov smerujúcich k ich platnosti pred výkladom smerujúcim k neplatnosti. Ústavný súd zároveň zdôrazňuje, 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. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán, povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. 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. Žalobcovia považujú argumentáciu žalovaného ohľadom nutnosti použiť na daný prípad výšku nájomného stanoveného v znaleckom posudku č. 16/2013 zo dňa 22.3.2013 vypracovaného znalcom Ing. Ivanom Šimekom za chybnú. Znalecký posudok č. 16/2013 neobsahuje prehlásenie podľa ust. § 209 ods. 2 Civilného sporového poriadku, takže nie je možné ho hodnotiť ako znalecký posudok. Znalecký posudok č. 16/2013 je vyhotovený začiatkom roka 2013 a nezohľadňuje aktuálny stav pozemku, jeho elektrifikáciu a ani rast cien nehnuteľností. Skutočnosť, že vypracovanie znaleckého posudku č. 16/2013 si objednal Slovenský pozemkový fond a tento je použitý v správnom konaní vedenom pred Okresným úradom Malacky pod sp. č. OÚ-MA-PLO-2017/00461-76-TKA je bez významu pre predmetné konanie. Správny orgán - Okresný úrad Malacky nebude môcť použiť závery stanovené v znaleckom posudku č. 16/2013 pre účely vysporiadania záhradkárov a vlastníkov pozemkov v predmetnom správnom konaní, nakoľko jeho postup je v priamom rozpore s judikatúrou Najvyššieho súdu SR a Európskeho súdu pre ľudské práva z dôvodu, že pri vyporiadaní je správny orgán povinný stanoviť trhovú cenu ku dňu prevodu vlastníctva a nie vychádzať zo starého znaleckého posudku nezohľadňujúceho aktuálny stav nehnuteľnosti a jej cenu. V znaleckom posudku č. 16/2013 znalec Ing. Šimek 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 Malacky 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 Malacky IV, Nad výhonom takúto cenu ponúkala jednotlivým spoluvlastníkom. Ak samotný Slovenský zväz záhradkárov - Základná organizácia 6-56 Malacky 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 z.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 či podľa vedomostí žalobcov od jeho právnych predchodcov nežiadal žiadny súhlas na zmeny prenajíatej 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 - záhradkárenie, a takáto činnosť je predovšetkým ku prospechu žalovaného. Žiada sa dodať, že žalovaný dlhodobo užíva časť pozemku vo vlastníctve žalobcov a nikdy žiadne nájomné žalobcom a 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. 160/2013. Skutočnosť, že v znaleckom posudku č. 137/2018 a č. 220/2018 nie je stanovená neprimerane vysoká hodnota predmetného pozemku a nájomného plynie i zo skutočnosti, že v inej takmer identickej veci prejednáwanej príslušným súdom pod sp. zn. 4C/34/2013 bol žalobcom - vlastníkom pozemku v záhradkovej osade Nad Výhonom predložený znalecký posudok č. 52/2013 vyhotovený znalkyňou Ing. Ondrovičovou 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. Na základe vyššie uvedeného žalobcovia žiadali žalobe vyhovieť.

4. Po začatí pojednávania vo veci vzal žalobca žalobu v časti prevyšujúcej sumu 230,71 Eur spolu s úrokom z omeškania v časti prevyšujúcej 5% ročne späť a v tejto časti žiadal konanie zastaviť z dôvodu zníženia požadovanej sumy nájomného.

5. 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 späťvzatí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

6. 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.

7. V súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd konanie zastavil so súhlasom žalovaného z dôvodu čiastočného späťvzatia žaloby.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s výsluchom znalca Ing. Igora Matuška vykonaného v konaní 7C/18/2019, listom Okresného úradu Malacky zo dňa 02.10.2018, znaleckým posudkom Ing. Encingera č. 137/2018, znaleckým posudkom Ing. Matuška č. 220/2018, listom vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. Malacky, rozpismi finančných nákladov na elektrifikáciu, zálohovou faktúrou, potvrdením o hotovostnom vklade, dodacími listami, emailovou komunikáciou, správou o odbornej prehliadke a odborných skúškach elektrického zariadenia, rozhodnutím Okresného úradu Bratislava zo dňa 14.08.2018, rozhodnutím Okresného úradu Malacky zo dňa 21.11.2017, fotografiami pozemku, znaleckým posudkom Ing. Šimeka č. 16/2013, kúpnyimi zmluvami ohľadom podielov žalobcov, výzvou na uplatnenie predkupného práva zo dňa 26.03.2018, znaleckým posudkom Ing. Ondrovičovej č. 52/2013, predžalobnou výzvou zo dňa 03.12.2018, kópiou dokladu o doručení a zistil tento skutkový a právny stav.

9. Z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. Malacky súd zistil, že žalobcovia 1.) a 2.) sú podielovými spoluvlastníkmi v podiele 8/12 parciel č. XXXX o výmere 935 m² ako orná pôda a č. XXXX o výmere 1208 m² ako trvalý trávnatý porast. Tento podiel nadobudli šiestimi kúpnyimi zmluvami. Ďalej je žalobca 1.) vlastníkom podielu 2/24 na základe osvedčeni o dedičstve.

10. Z listu Okresného úradu Malacky zo dňa 02.10.2018 súd zistil, že žalovaný užíva časť parc.č. XXXX podľa geometrického plánu označenej ako nová parc.č. XXXX/XXX o výmere 221 m².

11. Z jednotlivých kúpnych zmlúv uzatvorených medzi Q. Q. (predávajúca), Q. C. (predávajúca), B. X. (predávajúca), Q. S. (predávajúca), P. B. (predávajúca), W. O. (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 článok IV ods. 2 je 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.

12. Znalec Ing. Igor Matušek vo výsluchu v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 7C/18/2019 uviedol, že čo sa týka použitia východiskovej hodnoty 66,39 Eur/m² pre Bratislavu, vyhláška 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky 513/2017 Z.z. umožňuje použiť východiskovú hodnotu platnú pre sídelné centrum, z ktorého vyplýva záujem o túto lokalitu. Vyhláška umožňuje použiť východiskovú hodnotu pri záhradkárskejších osadách až do výšky 50%. Keďže oceňované pozemky sa nachádzajú v blízkosti hlavného mesta Bratislava, ide o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu. Východisková hodnota pre Bratislavu pri stanovení hodnoty pozemkov na bývanie sa používa aj pri obciach okolo Malaciek, napríklad pre obec Kostolište. Z východiskovej hodnoty 9,96 Eur/m² pre Malacky nie je možné dosiahnuť hodnotu, ktorá rešpektuje trhovú cenu. Znalec ďalej uviedol, že v rámci použitia koeficientu redukujúcich faktorov nevidel dôvod na znižovanie v dôsledku zamokrenosti alebo blízkosti letiska a diaľnice pri používaní pozemkov na daný účel. Čo sa týka koeficientu technickej infraštruktúry tento môže byť v rozpätí 0,80 až 1,00 pri existencii žiadnej alebo jedného druhu verejnej siete. Vzhľadom na existenciu pripojenia na elektrickú energiu znalec použil koeficient 0,80 až 0,90.

13. Zo znaleckého posudku č. 137/2018 Ing. Pavla Encingera 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. Malacky na 1,048 Eur/rok/m². Znalec použil metódu polohovej diferenciacie a východiskovú hodnotu pre Malacky 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 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 diferenciacie 2,0475. Znalecký posudok obsahuje vyhlásenie podľa § 209 ods. 2 C.s.p.

14. Zo znaleckého posudku č. 220/2018 Ing. Igora Matuška 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. Malacky 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 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.

15. Zo znaleckého posudku č. 16/2013 Ing. Ivana Šimeka súd zistil že znalec ocenil nájom pozemkov č. 5035 a 5036/1-15 oddeľované 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 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 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. Povyšujúce faktory majúce vplyv na hodnotu nehnuteľnosti zistené neboli. Redukujúce faktory uvažujem 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. Na návrh žalobcov si súd zo spisu tunajšieho súdu sp.zn. 4C/34/2013 zabezpečil kópiu znaleckého posudku č. 52/2013 Ing. Silvie Ondrovičovej z ktorej súd zistil, že znalkyňa ocenila nájom parciel č. XXXX/X-X (diely 154 až 162 podľa GP č. 22697616-10/5/97 a parcely č. XXXX (diely č. 163/188 podľa GP č. 22697616-10/5/97) na 0,726 Eur/rok/m² za rok 2011, na 0,687 Eur/rok/m² za rok 2012 a na 0,663 Eur/rok/m² za rok 2013. Znalkyňa použila metódu polohovej diferenciacie a východiskovú hodnotu 66,39 Eur/m² pre Bratislavu z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov vyplývajúci prevažne z Bratislavy a tento záujem výrazne ovplyvňuje ich cenu. Znalkyňa znížila východiskovú hodnotu pre Bratislavu na 50%, čím sa východisková hodnota upravila na 33,20 Eur/m². Ďalej znalkyňa použila koeficient všeobecnej situácie 0,60, koeficient intenzity využitia 0,90 (záhradkové osady), koeficient dopravných vzťahov 0,90, koeficient obchodnej a priemyselnej polohy 1,00 (obytná a rekreačná plocha), koeficient technickej infraštruktúry 0,80 (bez technickej infraštruktúry resp. vlastné zdroje), koeficient povyšujúcich faktorov 1,00 a koeficient redukujúcich faktorov 1,00. Výsledkom bol koeficient polohovej diferenciacie 0,3888.

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 „záhradkárská 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 č. XXXX o výmere 221 m². Túto časť užíva v zriadenej záhradkovej osade v zmysle zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim. Ako člen Slovenského zväzu záhradkárov, Základnej organizácie 6-56 Malacky IV Záhradková osada Nad výhonom je zároveň nájomcom vyššie uvedenej časti pozemku podľa § 2 ods. 2 zákona č. 64/1997 Z.z. Medzi vlastníkom - žalobcami a užívateľom - žalovaným nebola uzatvorená 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.

24. Ďalej nebolo medzi stranami sporné, že žalobcovia sú vlastníkami parcely č. XXXX (ktorej časť žalovaný užíva) v podiele 8/12 ako bezpodieloví spoluvlastníci a v podiele 2/24 žalobca 1.) ako výlučný vlastník. Spoluvlastnícky podiel 8/12 nadobudli žalobcovia šiestimi kúpnyimi zmluvami, ktoré boli právoplatne zavkladované dňa 19.07.2018.

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 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 legitimovaní 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 žalovaný 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 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 Najvyššieho súdu SR alebo Najvyššieho súdu ČR 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 935 m² a č. XXXX o výmere 1208 m² zapísaných na LV č. XXXX pre kat. úz. Malacky) 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.

26. Čo sa týka výšky nájomného, ktorú požadovali žalobcovia v konaní boli doložené 4 znalecké posudky, z toho dva z roku 2018 (Ing. Encinger a Ing. Matušek) a dva z roku 2013 (Ing. Šimek a Ing. Ondrovičová). 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 rôznej východiskovej hodnoty (pre mesto Malacky 9,96 Eur/m² a pre Bratislavu 66,39 Eur/m²) ako aj použitím koeficientov v rôznych hodnotách. Žalobcovia požadovali nájomné podľa znaleckého posudku Ing. Matušeka č. 220/2018. 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, že zvýšený záujem o túto lokalitu skutočne vychádza z blízkosti hlavného mesta. Blízkosť parcely č. XXXX k hlavnému mestu Bratislava je objektívne daná. Znalcovi použitie takejto sadzby umožňuje vyhláška, preto súd nevidel dôvod, prečo by znalec túto východiskovú hodnotu nemohol použiť. Tu je potrebné poukázať na to, že znalec Ing. Encinger použil vo svojom znaleckom posudku č. 137/2018 síce východiskovú hodnotu pre mesto Malacky vo výške 9,96 Eur/m², pričom však výšku nájomného stanovil na 1,048 Eur/m²/rok (teda vyššiu ako Ing. Matušek), čo bolo spôsobené použitím vysokého koeficientu zvyšujúcich faktorov. Teda aj tento znalec videl pri stanovení výšky nájmu trhový potenciál predmetného pozemku. Cieľom oboch znaleckých posudkov bolo určiť výšku nájmu v danom čase a mieste a to či pri stanovovaní výšky nájmu použijú rôznu východiskovú hodnotu a použitím koeficientov sa následne dopracujú k stanoveniu výšky nájmu, ktorá odráža skutočnú trhovú situáciu (teda ceny prenájmu pozemkov v danej lokalite) je už na ich odborných vedomostiach.

27. Žalovaný ďalej namietal to, že pri stanovení ceny nájmu bolo zohľadnené možnosť pripojenia daného pozemku na elektrinu, pričom však žalovaní spolu s ďalšími členmi záhradkovej osady sa pričínili o elektrifikáciu a na vlastné náklady toto pripojenie vybudovali. Súd v tomto smere poukazuje na vyhlášku 492/2004 Z.z., prílohu č. 3, ktorá hovorí, že koeficient technickej infraštruktúry pozemku sa použije v rozpätí 0,80 až 1,00, ak ide o nehnuteľnosť bez technickej infraštruktúry, teda iba o možnosť napojenia z vlastných zdrojov alebo jeden druh verejnej siete. Čiže znalec Ing. Matušek postupoval podľa vyhlášky č. 492/2008 Z.z. a použil tento koeficient v rámci uvedeného rozpätia, keď určil koeficient technickej infraštruktúry 0,95. Ďalej žalovaný nesúhlasil s použitím koeficientu redukujúcich faktorov Ing. Matušekom vo výške 1,00. Tvrdil, že pri stanovení výšky nájmu je potrebné zohľadniť blízkosť

diaľnice, cesty II. triedy, blízkosť leteckej základne a zamokrenosť pozemkov, čo sa malo premietnuť do koeficientu redukujúcich faktorov. Znalci Ing. Matušek, Ing. Encinger, Ing. Ondrovičová takéto redukujúce faktory nevideli. Ing. Šimek použil koeficient 0,80, čo odôvodnil priamym kontaktom so štátnou cestou, diaľnicou a vplyvom vysokej hladiny spodnej vody. Súd k uvedenému uvádza, že traja rôzni znalci v rôznych časových obdobiach (rok 2013 a 2018) existenciu redukujúcich faktorov nevideli, teda podľa ich odborných vedomostí blízkosť diaľnice, cesty a letiska ako aj zamokrenosť pozemku nemá vplyv na zníženie hodnoty pozemku. Súd sa stotožnil s tvrdením žalobcov, že znalecký posudok Ing. Šimeka je vyhotovený začiatkom roka 2013 a nezohľadňuje aktuálny stav pozemku k rokom, z ktorých žalobcovia požadujú nájomné (2015, 2016 a 2017). Pri stanovení výšky nájomného je potrebné vychádzať z trhovej ceny v čase úhrady nájomného. Len pre úplnosť posudok Ing. Ondrovičovej bol vyhotovený v roku 2013 a oceňuje nájom v rozpätí 0,663 Eur/rok/m² až 0,726 Eur/rok/m², čo je viac ako dvojnásobok ceny, ktorú určil v tom istom roku Ing. Šimek, t.j. 0,30 Eur/rok m². Treba poukázať aj na to, že Ing. Šimekom stanovená cena za m² (3,61 Eur) nekorešponduje s cenou, ktorú záhradkári boli ochotní zaplatiť jednotlivým spoluvlastníkom (6,- Eur/m²) ako vyplýva z výzvy na uplatnenie predkupného práva zo dňa 26.03.2018. Z uvedeného sa javí, že samotní nájomcovia (členovia Slovenského zväzu záhradkárov - Základnej organizácie 6-56 Malacky IV) považujú pozemky, na ktorých záhradkárcia za hodnotnejšie, než ich ocenil Ing. Šimek.

28. Na základy vyššie uvedeného sa súd stotožnil s argumentáciou žalobcov v prospech výšky nájmu 0,764 Eur/rok/m² stanovenú znalcom Ing. Matušekom a priznal žalobcom požadovanú sumu nájomného vo výške 230,71 Eur. Pri výške nájomného 0,764 Eur/rok/m² za užívanie 221 m², je ročná výška nájomného v sume 168,84 Eur, za tri roky je to suma 506,52 Eur. Na podiel žalobcov (spolu 9/12) pripadá suma 379,89 Eur, z toho na podiel žalobcu vo výlučnom vlastníctve 42,21 Eur a na podiel žalobcov 1.) a 2.) v BSM suma 337,68 Eur. Žalobcovia si úhrady žalovaného vo výške 149,18 Eur (uhradené na dva krát sumami 132,84 Eur a 16,34 Eur) započítali najprv na nájomné na podiel vo výlučnom vlastníctve žalobcu 1.) a teda obom žalobcom zostáva uhradiť suma 230,71 Eur (379,89 Eur - 149,18 Eur), na ktorú súd zaviazal žalovaného.

29. Čo sa týka návrhu žalovaného na vypracovanie kontrolného znaleckého posudku súd takýto dôkaz zamietol z dôvodu, že vykonanie takéhoto dôkazu považuje za nehospodárne. V konaní boli vyhotovené dva znalecké posudky z roku 2018, ktoré sa považujú za znalecké posudky súdom ustanoveného znalca podľa § 209 C.s.p. Na dokreslenie boli v konaní doložené ďalšie dva znalecké posudky z roku 2013, ktoré však nemôžu byť považované za rovnaké súkromné znalecké posudky jednak z dôvodu, že sú vypracované v inom období a jednak, že nereflektujú aktuálnu právnu úpravu ohľadom súkromných znaleckých posudkov (čo ani nemôžu z dôvodu ich vyhotovenia v období účinnosti O.s.p.). Žalovaný minimálne od doručenia žaloby vedel o existencii dvoch znaleckých posudkov vypracovaných žalobcami a nič mu nebránilo v tom, aby si dal vypracovať vlastný súkromný znalecký posudok s náležitosťami podľa § 209 C.s.p. a to ním zvoleným znalcom.

30. Podľa § 517 ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

31. 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.

32. 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.

33. Súd priznal žalobcom aj úroky z omeškania vo výške 5 % zo sumy 230,71 Eur od 12.12.2018 do zaplatenia, nakoľko mal preukázané, že žalovanému bola dňa 11.12.2018 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 12.12.2018 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.

34. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

35. 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.

36. Podľa § 256 ods. 1 C.s.p. ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

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

38. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 256 ods. 1 C.s.p. Žalobca sa žalobou domáhal zaplata sumy 301,30 Eur. V časti o zaplata sumy 70,59 Eur vzali žalobcovia žalobu späť z dôvodu zníženia požadovaného nájomného. Žalobcovia vzali späť aj úrok z omeškania v časti prevyšujúcej 5% ročne z dôvodu zákonnej úpravy úrokov z omeškania v zmysle § 3 ods. 1 nar. vl. č. 87/1995 Z.z. aktuálne platnej ku dňu vzniku omeškania žalovaným, t.j. ku dňu 11.12.2018. Žalobcovia zavinili v časti o zaplata 70,59 Eur zastavenie konania, keďže žalobu vzali späť bez uvedenia dôvodu. Žalobcovia boli teda úspešní v časti o zaplata sumy 230,71 Eur k pôvodne žalovanej sume 301,30 Eur. Úspech žalobcov predstavuje 76,57 % a úspech žalovaného 23,43 % (neúspech žalobcu je úspechom žalovaného), čiže žalobca bol úspešný v pomernej časti 53,14 % (76,57 - 23,43). O výške trov rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

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).