

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 21C/129/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615211146  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 03. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Šulajová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2016:6615211146.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec samosudkyňou JUDr. Renátou Šulajovou v právnej veci navrhovateľov 1/ E. N., narodená XX.XX.XXXX, bytom D. X/A, C. E., B., štátna občianka SR, 2/ S. Y., narodená XX.XX.XXXX, bytom B.. D. X, B., štátna občianka SR a 3/ W.. I. G., narodená XX.XX.XXXX, bytom A. I. Y., XXXX/XX, P., štátna občianka SR, 4/ C.. C. T., narodená XX.XX.XXXX, bytom A. C. XX, B., štátna občianka SR, všetci zastúpení splnomocneným zástupcom W.. I. T., narodený XX.XX.XXXX, bytom A. I. XXX/XX, C. E., B., štátny občan SR proti odporcovi W.. W. R., narodený XX.XX.XXXX, bytom O. W., B., štátny občan SR, o zaplatenie 205,70 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľom 1/, 2/, 3, 4/ spoločne a nerozdielne sumu 40,--Eur spolu s 5,15 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 40,--Eur od 16.07.2014 do 09.09.2014, spolu s 5,05 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 40,--Eur od 10.09.2014 do zaplatenia, všetko v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V časti zaplatenia sumy 165,70 Eur s príslušenstvom s a žaloba z a m i e t a .

Navrhovatelia 1/, 2/, 3/ 4/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť odporcovi trovy konania vo výške 10,02 Eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovatelia sa podaným návrhom domáhali od odporcu zaplatenia sumy 205,70 Eur s príslušenstvom. Uviedli, že ako podieloví spoluvlastníci poľnohospodárskej pôdy v súlade s § 3 ods. 1 a § 4 zákona č. 64/1997 Z. z. v znení noviel preukazujú nárok na úhradu nájomného od odporcu, ktorý je preukázateľne užívateľom ich pôdy v záhradkovej osade číslo 7 ZO SZZ č. 21-25 v katastrálnom území B.- C. X..

Keďže k vzájomnej dohode o výške nájomného medzi účastníkmi konania nedošlo, vyúčtovali odporcovi nájomné za užívanie pozemkov za roky 2011, 2012 a 2013 tak, že pri výpočte vychádzali z aktuálnej všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnej hodnoty nájmu určenej znaleckým posudkom s termínom úhrady do 15.júla 2014.

Odporca nezaplatil nájomné ani po písomnej upomienke zo dňa 05.08.2014 a predžalobnej výzve z 12.09.2014. Odporca mal povinnosť zaplatiť navrhovateľom žalovanú sumu do 15.07.2014, čo nesplnil, preto im vzniklo aj právo na zaplatenie úroku z omeškania odo dňa 16.07.2014 do 09.09.2014 vo výške 5,15 % a 5,05 % ročne od 10.09.2014 do zaplatenia.

Navrhovatelia dodali, že všetci záhradkári majú možnosť odkúpiť si od nich svoj pozemok, keďže je známa aj tržová cena pozemku určená znaleckým posudkom. Pokiaľ ich súd oboznámil s nájomnými zmluvami, ktoré uzatvoril ako vlastníak Slovenský pozemkový fond, tak majú za to, že aj Slovenský

pozemkový fond z niečoho vychádzal pri určovaní výšky nájomného. Taktiež aj Slovenský pozemkový fond ako aj oni si môže predávať pozemky, resp. určovať cenu nájomného na základe dohody.

Navrhovatelia poukázali na zákon č. 64/1997 Z. z. v znení noviel, ktorý stanovuje nové zásady a pravidlá užívania pozemkov v zriadených záhradkových osadách, kde okrem iného zákon priznáva vlastníkom právo účtovať za pozemky trhové nájomné podľa výmery a súčasnej kvality pôdy. Konkrétne § 3 a § 4 zákona jednoznačne určuje, že výška nájomného od 01.04.2011 za užívanie pozemkov v záhradkárskych osadách vychádza z aktuálnej všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnej hodnoty nájmu, pokiaľ nedôjde k dohode medzi užívateľom - záhradkárom a vlastníkom pozemku. Keďže výbor záhradkárskej osady nebol ochotný prikrčiť na primerané podmienky, ponúkal neprijateľne nízku cenu nájmu, boli prinútení pristúpiť k určeniu sadzby nájmu podľa znaleckého posudku, kde bola stanovená hodnota nájmu 0,411 Eur/m<sup>2</sup>/rok. Uznávajú, že momentálne záhradkári pociťujú krivdu, že túto situáciu sami nezavinili, lebo pozemky dostali do užívania v dobrej viere, pozemky zveľaďovali prácou a investíciami. Preto aj odmietajú uhrádzať vyúčtované nájomné s odôvodnením, že je vysoké. Je to však len jedna strana problému, pričom do značnej miery toto bolo vyvážené skutočnosťou, že záhradkári mohli počas značne dlhého obdobia 30 až 35 rokov získavať z pozemkov úžitky bezplatne aj napriek tomu, že ich nevlastnili. Na druhej strane pociťujú krivdu aj pôvodní vlastníci, ktorí ťažko nadobudnutú pôdu boli prinútení v minulom režime dať k dispozícii štátnym alebo poľnohospodárskym družstvám, pričom len formálne ostali vlastníkami pôdy. Dotknuté pozemky, ktoré neboli z rôznych dôvodov obrábané družstvami, boli dané do užívania členom Slovenského záhradkárskeho zväzu, ktorí ich mohli bez akejkoľvek náhrady pôvodným vlastníkom, obrábať podľa svojich individuálnych potrieb. Právny základ súčasného nájomného preto považujú zároveň ako aj za zadosťučinenie k pôvodným vlastníkom, keď záhradkári zato dlhé obdobie užívali ich pôdu bezplatne a bez akejkoľvek náhrady.

Odporca nesúhlasil s výškou nájomného podľa žalobného návrhu. Uviedol, že trhovú cenu nájomného v danej lokalite predstavuje 0,06 Eur na m<sup>2</sup>. Je ochotný platiť len preukázateľnú trhovú alebo obvyklú cenu nájomného.

Odporca taktiež uviedol, že okrem toho, že je sám vlastníkom záhrady je aj predsedom záhradkárskeho spolku v 7. záhradkovej osade, avšak nebol ani na jednom jednaní s navrhovateľmi. Vie o tom, že druhí záhradkári sa s nimi stretli asi štyrikrát, ale ani na jednom rokovaní sa na cene nedohodli. Ohľadne nájomného za rok 2011 v sume 56,10 Eur vzniesol námietku premičania, nakoľko návrh bol podaný 02.04.2015.

Odporca uviedol, že keď dostali pozemky, išlo o zanedbanú pôdu, roky museli vynaložiť mravčiu prácu, aby zhodnotili aj bonitu pôdy a dostali ju na tú úroveň čo je dnes.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom odporcu, svedka Ing. K. D., prečítaním vyúčtovania nájomného zo dňa 23.06.2014, záverov Znaleckého posudku číslo 16/2014 znalca W.. K. D., Geometrického plánu zhotoviteľa O. D. zo dňa 20.07.2008, fotokópie katastrálnej mapy, Listu vlastníctva číslo XXXXX, číslo XXXX k. ú. B., upomienky, predžalobnej výzvy, vyjadrenia Slovenského pozemkového fondu, výpisu lustrácie Okresného súdu Lučenec navrhovateľov (č. I. 61 až 64 spisu), uznesenia číslo konania 13C/215/2015-163 zo dňa 28.10.2015, záverov Znaleckého posudku č. 44/2015 znalca W.. X. B., podstatného obsahu Zápisnice o pojednávaní zo dňa 15.02.2016 Okresného súdu Lučenec spisová značka 13C/215/2015, Zmlúv o nájme pozemkov uzatvorených medzi navrhovateľmi a spoločnosťou ENROL, s.r.o. a zistil nasledovný skutkový stav:

Navrhovatelia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísanej na Liste vlastníctva číslo XXXXX katastrálne územie B. a to parcely číslo 6747/195 registra C o výmere 15 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, parcely číslo 6747/198 o výmere 154 m<sup>2</sup> záhrady a parcely registra E parcelné číslo 2590/2 o výmere 18980 m<sup>2</sup> trvalé trávne porasty, navrhovateľka 1/ v podiele 1/6, navrhovateľka 2/ v podiele 1/6, navrhovateľka 3/ v podiele 1/8 a navrhovateľka 4/ v podiele 1/24.

Navrhovatelia sú taktiež podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na Liste vlastníctva číslo XXXX katastrálne územie B. a to parcely registra C parcelné číslo 6668/85 o výmere 13335 m<sup>2</sup> orná pôda, parcely číslo 6747/196 o výmere 8 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, parcely číslo 6747/197 o výmere 321 m<sup>2</sup> záhrady ako aj parcely registra E parcelné číslo 2591/1 o výmere 66467 m<sup>2</sup> orná pôda

a to navrhovateľka 1/ v podiele 1/6, navrhovateľka 2/ v podiele 1/6, navrhovateľka 3/ v podiele 1/8, navrhovateľka 4/ v podiele 1/24.

Navrhovatelia ako podieloví spoluvlastníci predmetných nehnuteľností (v skutočnosti sa jedná o záhradkársku osadu) vyúčtovali jednotlivým užívateľom záhradiek nájomné za roky 2011 a to za obdobie od 01.04.2011 do 31.12.2011, a taktiež za rok 2012 a 2013 na základe záverov Znaleckého posudku číslo 16/2014 znalca W.. K. D., ktorý za týmto účelom si dali vypracovať. Zo záverov predmetného znaleckého posudku vyplýva, že znalec určil výšku nájomného 0,411 Eur za m<sup>2</sup> a rok nájmu.

Listom zo dňa 23.06.2014 navrhovatelia vyzvali odporcu na zaplatenie dlžného nájomného, pričom pre výpočet nájomného použili sadzbu 0,411 Eur na m<sup>2</sup> na rok, za rok 2011 od 01.04.2011 do 31.12.2011 vo výške 56,10 Eur, za rok 2012 vo výške 74,80 Eur a za rok 2013 vo výške 74,80 Eur. Odporcu zároveň vyzvali, že ako člen záhradkárskej organizácie užíva pozemok, ktorý je v ich vlastníctve a podľa geometrického plánu je užívaná plocha odporcom 364 m<sup>2</sup> z čoho pripadá na ich spoločný podiel polovica, t. j. 182 m<sup>2</sup>. Sumu 205,70 Eur žiadali uhradiť do 15.07.2014.

Z Geometrického plánu č. 11932856-53/2008 zhotoviteľa O. D. Geodetické práce Lučenec, Vajanského 29, IČO: 11932856 vyhotoveného 19.07.2008, úradne overeného Správou katastra Lučenec 24.07.2007 má súd preukázané užívanie nehnuteľnosti vo vlastníctve navrhovateľov jednotlivými členmi záhradkárskeho zväzu.

Navrhovatelia odporcu vyzvali aj listom zo dňa 05.08.2014 ako aj predžalobnou výzvou zo dňa 12.09.2014 na zaplatenie dlžného nájomného.

Zo správy Slovenského pozemkového fondu (č. I. 54 spisu) má súd preukázané, že v 7.záhradkovej osade SZ záhradkárov číslo 21-25 v katastrálnom území B. na pozemky vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Slovenského pozemkového fondu do dnešného dňa fond uzavrel 18 nájomných zmlúv za cenu vo výške 0,06 na m<sup>2</sup>, minimálne za cenu 40,--Eur ročne.

Svedok W.. K. D., ktorý bol vypočutý na pojednávaní súdu, a ktorý pre navrhovateľov vypracoval Znalecký posudok č. 16/2014, na základe ktorého určili výšku nájomného uviedol, že pri určovaní ceny vychádzal z vyhlášky č. 254/2010, kde spadajú aj záhradkárske osady. To, že či to v minulosti bola poľnohospodárska pôda a v súčasnosti orná, nemá vplyv na určenie výšky ceny a ani na východziu cenu. V prípade, ak v čase keď vypracovával znalecký posudok mal by k dispozícii aj iné nájomné zmluvy, napríklad zo Slovenského pozemkového fondu, mohol by použiť aj porovnávaciu metódu. Pri vypracovávaní znaleckého posudku zohľadnil aj vybudovanie inžinierskych sietí, a to v časti východisková hodnota ako koeficient technickej infraštruktúry pozemku. Taktiež zohľadnil aj rozvody elektriny, aj vody. V znaleckom posudku zohľadnil aj ochranné pásmo elektrického zariadenia a taktiež svahovitosť terénu.

Z lustrácie v registroch Okresného súdu Lučenec (č. I. 61 až 64 spisu) má súd preukázané, že navrhovatelia z titulu zaplatenia nájomného od užívateľov záhradiek podali hromadné žaloby cca. 80 návrhov.

V konaní spisová značka 13C/215/2015 navrhovateľov voči K. S., J. B., O. W. XXX/XX súd nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti W.. X. B., kde mu určil povinnosť vyčíslit' cenu nájmu za žalované obdobie rokov 2011 až 2013 a taktiež sa vyjadriť k záverom znaleckého posudku súdneho znalca W.. K. D., z hľadiska vhodnosti použitia správnej metódy.

Zo Znaleckého posudku č. 44/2015 znalca W.. X. B., ktorý bol ustanovený v konaní tunajšieho súdu spisová značka 13C/215/2015 mal súd preukázané, že znalec vykonal ohliadku na mieste samom, pričom k záveru Znaleckému posudku č. 16/2014 znalca W.. K. D. uviedol, že znalec na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a nájmu porovnaním nemal k dispozícii potrebné údaje. Ohľadne výšky nájmu za rok 2011 v 7.záhradkárskej osade určil sumu 0,33 Eur/rok, za rok 2012 sumu 0,31 Eur/rok, za rok 2013 sumu 0,30 Eur/rok. Všeobecnú hodnotu určil vo výške 4,80 Eur/m<sup>2</sup>.

Zo Zápisnice o pojednávaní zo dňa 15.02.2016 v konaní spisová značka 13C/215/2015, kde bol vypočutý ustanovený znalec W.. X. B. má súd preukázané, že ohodnotenie tej ktorej záhradky separátne nie je

správne, preto hodnotil záhradky globálne ako celok, pričom počítal s dobou návratnosti okolo 20 rokov, tak ako to uviedol aj v znaleckom posudku.

Z predložených nájomných zmlúv navrhovateľmi do súdneho spisu, ktoré majú uzatvorené so spoločnosťou ENROL, s.r.o. so sídlom Lučenec, Mikušovská cesta 17, IČO: 36619434 má súd preukázané, že naposledy určené nájomné z titulu uzatvorenej Zmluvy o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely zo dňa 15.11.2008 bolo určené nájomné vo výške 50,--Eur na 1 hektár ročne. Predmetom nájomnej zmluvy boli pozemky v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľov, ktoré sa nachádzajú na parcele číslo 2590/2 a 2591/1 katastrálne územie B., zapísané na LV č. XXXX.

Z pripojenej katastrálnej mapy vyplýva, že záhradkárská osada, na ktorej sa nachádza záhradka v užívaní odporcu je situovaná v rámci parcely "E" 2590/2, resp. 2591/1. Uvedené nebolo medzi účastníkmi konania sporné.

Podľa § 1 ods. 1 písm. a/ zákona č. 64/1997 Z. z., tento zákon upravuje užívanie pozemkov v zriadených záhradkových osadách na základe nájomného vzťahu zriadeného týmto zákonom.

Podľa § 2 ods. 1, 2 zákona 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

- a) právo správy (právo hospodárenia) alebo
- b) právo družstevného užívania, alebo
- c) právo náhradného užívania, alebo
- d) právo užívania na zabezpečenie výroby, alebo
- e) iné užívacie právo.

Nájomcom 3) alebo užívateľom 4) 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 5) (ďalej len "spoločný pozemok").

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z., ak medzi vlastníkom a užívateľom nebola uzavretá nájomná zmluva podľa osobitného predpisu, 6) vznikne medzi nimi dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona nájomný vzťah.

Podľa § 4 ods. 1, 2 zákona č. 64/1997 Z. z., výška ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu podľa § 3 sa určuje podľa osobitného predpisu, 9) ak sa vlastníkom s nájomcom nedohodnú inak. Nájomné podľa odseku 1 je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku.

Podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len "OZ"), nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

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

Podľa § 3 ods. 1 OZ, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

Podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. 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.

Z vykonaného dokazovania, po vyhodnotení všetkých dôkazov jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti mal súd preukázané, že žaloba navrhovateľov je dôvodná čiastočne.

Je preukázané, že odporca ako člen záhradkárskej organizácie pozemky v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľov obhospodaruje a užíva, preto na vzájomný vzťah medzi účastníkmi konania je nutné aplikovať zákon č. 64/1997 Z. z.

V zmysle § 3 ods. 1 vyššie uvedeného zákonného ustanovenia, keďže medzi navrhovateľmi ako podielovými spoluvlastníkmi a odporcom ako užívateľom nebola do dňa účinnosti zákona uzatvorená nájomná zmluva, automaticky dňom nadobudnutia účinnosti zákona, t. j. od 01.04.2011 vznikol medzi účastníkmi konania nájomný vzťah.

Právo na zaplatenie nájomného navrhovateľom vyplýva z § 4 zákona č. 64/1997 Z. z.

Z vykonaného dokazovania bolo súdom nepochybne zistené, že navrhovatelia sú aktívne vecne legitimovaní ako spoluvlastníci na podanie návrhu o zaplatenie ceny nájmu z dôvodu užívania ich parcely odporcom ako jedným zo skupiny záhradkárov VII. ZO. Vzhľadom na zhodné vyjadrenia účastníkov konania bolo nesporne ustálené, že odporca užíval v rokoch 2011, 2012 a 2013 v VII. ZO záhradku o výmere 364 m<sup>2</sup> a táto sa nachádza na parcele navrhovateľov. Podiel navrhovateľov súčtom predstavuje jednu polovicu k celku a v takejto výške si navrhovatelia aj uplatnili právo na zaplatenie nezaplateného nájomného, čo je v súlade so zákonom, pretože so spoločnou vecou a právami s ňou súvisiacimi môže nakladať ktorýkoľvek spoluvlastník a takéto právo si uplatniť.

Spornou skutočnosťou medzi účastníkmi konania bola len otázka výšky náhrady nájomného, keď keďže v predmetnej veci nebola uzatvorená nájomná zmluva, avšak nájomný vzťah vznikol zo zákona. Nakoľko teda výška nájomného nebola dojednaná, mal súd za to, že výška nájomného by mala korešpondovať všeobecnému nájomnému tak, ako je v tejto lokalite pri rovnakom spôsobe užívania pozemku obvyklé.

Navrhovatelia predložili súdu znalecký posudok súdneho znalca W. K. D. ako listinný dôkaz, kde znalec metódou polohovej diferenciácie určil všeobecnú výšku nájomného. Keďže všeobecná výška nájomného takto určená a v ktorej intenciiach si aj navrhovatelia právo uplatnili bola namietaná zo strany odporcov, súd vo veci nariadil znalecké dokazovanie súdnym znalcom W. X. B. v konaní vedenom na Okresnom súde Lučenec spisová značka 13C/215/2015. Znalec taktiež určil výšku nájomného, a to metódou polohovej diferenciácie výpočtom v sumách od 0,30 Eur po 0,31 Eur za m<sup>2</sup> a rok. Súdny znalec W. X. B. sa tiež vyjadril k zmluvám, ktoré v predmetnej lokalite ako nájomca uzatvoril Slovenský pozemkový fond, kde nájomné bolo určené v sume 0,06 Eur za m<sup>2</sup>, minimálne však 40,--Eur za užívanie jednej záhradky. Znalec uviedol, že túto metódu nepovažuje za vhodnú vzhľadom na to, že sa jedná o paušálnu náhradu a nezohľadňuje skutočnú výmeru týchto jednotlivých záhradiek.

Vyššie uvedené znalecké posudky súd hodnotil ako listinný dôkaz vo vzťahu k znaleckému posudku W. K. D., ako aj znaleckému posudku W. X. B., ktoré však súd nezohľadnil pri rozhodovacej činnosti, nakoľko podľa názoru súdu je potrebné vychádzať zo širších aspektov pri posudzovaní predmetnej problematiky. V prvom rade je všeobecne známou skutočnosťou, že záhradkárske osady sa budovali v lokalitách, ktoré pred rokom 1989 neboli využívané poľnohospodárskou výrobou či už Jednotnými roľníckymi družstvami alebo Štátnym majetkami ako veľkovýroba, pretože na túto veľkovýrobu neboli vhodné. Predmetné parcely boli preto odovzdávané do užívania jednotlivým občanom, ktorí ich následne rekultivovali, zúrodňovali a užívali pre svoju osobnú potrebu, resp. potrebu svojich blízkych. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že predmetná parcela, na ktorej sa nachádza záhradkárka

osada je súčasťou väčšej parcely, a to "E" 2591/1, resp. 2590/2, ktorej časť navrhovatelia dali do užívania podnikateľskému subjektu ENROL, s.r.o. za účelom poľnohospodárskej výroby. Podnikateľský subjekt uhradza za túto časť parcely, ktorej kontinuálnou časťou pre prípad, že by tam nebola zriadená záhradkárska osada, by bola aj časť parcely touto osadou zabratá, za cenu 0,005 Eur za m<sup>2</sup> (50,-- Eur za 10 000 m<sup>2</sup>). Vychádzajúc zo stavu, keď podnikateľský subjekt, ktorý vykonáva poľnohospodársku výrobu za účelom dosiahnutia zisku platí nájomné vo výške 50,--Eur za 100 000 m<sup>2</sup> sa súd domnieva, že požadovať nájomné vo výške 0,30 Eur, resp. 0,41 Eur za m<sup>2</sup> by bolo v rozpore so zásadami občianskeho spolužitia, pretože zo strany vlastníka by došlo k nedôvodnému zneužívaniu svojho postavenia. Navyše súd poukazuje taktiež na skutočnosť, že v rovnakej lokalite prenajíma iný prenajímateľ, a to Slovenský pozemkový fond jednotlivé záhrady za nájom vo výške 0,06 Eur/m<sup>2</sup>, najmenej však 40,--Eur za záhradku. Podľa názoru súdu, napriek tomu, že súdny znalec sa nepriklonil k tejto cene, je predmetnú cenu možno považovať za cenu všeobecnú a obvyklú v tomto mieste aj vzhľadom na to, že tak ako je to deklarované SPF opakovane boli uzatvorené nájomné zmluvy v množstve 18 kusov s jednotlivými záhradkármi. V neposlednom rade je treba poukázať na skutočnosť, že súdni znalci vychádzali v zmysle metodiky a všeobecne záväzných predpisov zo stavu v akom sa parcely v súčasnosti nachádzajú, tzn. rekultivované a zúrodnené, čo bolo spôsobené činnosťou odporcov a uvedená skutočnosť by pri posudzovaní výšky nájomného bola pripočítavaná na ich ťarchu.

Vzhľadom na skutočnosť, že zo strany odporcu bola vznesená aj námietka premlčania, súd skúmal, či právo uplatnené v konaní za rok 2011 z titulu zaplataenia nájomného je premlčané alebo nie. Súd má preukázané, že keďže premlčacia doba je trojročná a návrh na súd bol podaný 28.07.2015 právo na zaplataenie dlžného nájomného za rok 2011 sa premlčalo v roku 2014. Z uvedeného dôvodu súd teda prihliadol na námietku premlčania a právo na zaplataenie nájomného za rok 2011 z dôvodu premlčania navrhovateľom priznané nebolo.

Na základe vyššie uvedených skutočností súd vychádzal z nájomného 40,--Eur ročne za záhradku pre všetkých podielových spoluvlastníkov. Keďže navrhovatelia vlastnia ako podieloví spoluvlastníci len polovicu spoluvlastníckeho podielu, cena ročného nájmu za záhradku je 20,--Eur (40:2). Z dôvodu, že zo strany odporcu bola úspešne vznesená námietka premlčania, súd za rok 2011 navrhovateľom z titulu premlčania nepriznal žiadne nájomné a za rok 2012 a 2013 nájomné vo výške 20,--Eur, t. j. spolu 40,--Eur.

Vo zvyšku čo do zaplataenia sumy 165,70 Eur s príslušenstvom súd preto žalobu zamietol.

Odporca je v omeškani so zaplataením dlžného nájomného za roky 2012 až 2013 keďže rok 2011 bol zamietnutý pre vznesenú námietku premlčania, na ktorého zaplataenie bol vyzvaný v lehote do 15.07.2014, čo odporca aj potvrdil a v konaní nenamietal a navrhovatelia to preukázali aj listinným dôkazom. Navrhovateľom teda prináleží úrok z omeškania počnúc od 16.07.2014 v zákonnej výške 5,15 % ročne a keďže od 09.09.2014 požadovali úrok v nižšej výške, a to 5,05 % ročne z dlžnej sumy, súd priznal predmetný úrok v zmysle navrhovaného petitu.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 2 O. s. p., ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov právo.

Keďže tak navrhovatelia ako aj odporca boli v konaní úspešní pomerne, avšak odporca v pomerne väčšej časti, súd rozdelil trovy konania podľa pomerného úspechu v konaní. Odporcovi vznikli trovy konania v súvislosti so zaplataením súdneho poplatku vo výške 16,50 Eur. Navrhovatelia sa podaným návrhom domáhali zaplataenia sumy 205,70 Eur s príslušenstvom, pričom im bolo priznané právo na zaplataenie sumy 40,--Eur s príslušenstvom ( $40 : 205,70 = 0,194$ )  $80,6 - 19,4 = 61,20$  % úspech odporcu (0,612 koeficient na trovy konania).  $16,50 \times 0,612 = 10,02$  Eur. Navrhovatelia sú povinní spoločne a nerozdielne na trovách konania nahradiť odporcovi 10,02 Eur.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozsudku, prostredníctvom Okresného súdu Lučenec, Ulica Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec na Krajský súd Banská Bystrica, a to písomne v troch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáhať.

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každý účastník dostal jeden rovnopis odvolania. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Podľa § 205 ods.2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 221 ods. 1 súd rozhodnutie zruší, len ak:

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- c) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- f) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- g) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
- h) súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav,
- i) sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali,
- j) bol odvolacím súdom schválený zmier.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.