

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 12C/379/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615215491  
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 05. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Šulajová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2016:6615215491.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec samosudkyňou JUDr. Renátou Šulajovou v právnej veci navrhovateľov 1/ D. K., narodená XX.XX.XXXX, bytom G. X/A, I. D., W., štátna občianka SR, 2/ Z. R., narodená XX.XX.XXXX, bytom W. G. X, W., štátna občianka SR a 3/ V. N. C., narodená XX.XX.XXXX, bytom O. N. R., XXXX/XX, U., štátna občianka SR, 4/ I. I. Y., narodená XX.XX.XXXX, bytom O. I. XX, W., štátna občianka SR, všetci zastúpení splnomocneným zástupcom V. N. Y., narodený XX.XX.XXXX, bytom O. N. XXX/XX, I. D., W., štátny občan SR proti odporkyni J. O., narodená XX.XX.XXXX, bytom W., M. V. XXXX/X, štátna občianka SR, v konaní o zaplatenie 275,28 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Odporkyňa je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľom 1/, 2/, 3/, 4/ spoločne a nerozdielne sumu 40,--Eur spolu s 5,15 % ročným úrokom z omeškania 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 235,28 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 odporkyni trovy konania vo výške 82,71 Eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Navrhovatelia 1/, 2/, 3/, 4/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť trovy konania Slovenskej republiky na účet Okresného súdu Lučenec vo výške 53,68 Eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Odporkyňa je p o v i n n á nahradiť trovy konania Slovenskej republiky na účet Okresného súdu Lučenec vo výške 9,10 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 odporkyni zaplatenia sumy 275,28 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 odporkyni, ktorá je preukázateľne užívateľom ich pôdy v záhradkovej osade číslo XII. ZO SZZ č. 21-28 v katastrálnom území W.- I. F..

Keďže k vzájomnej dohode o výške nájomného medzi účastníkmi konania nedošlo, vyúčtovali odporkyni 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.

Odporkyňa nezaplatila nájomné ani po písomnej upomienke zo dňa 05.08.2014 a predžalobnej výzve z 12.09.2014. Odporkyňa mala povinnosť zaplatiť navrhovateľom žalovanú sumu do 15.07.2014, čo nespĺnila, 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 k podanému odporu zo strany odporkyňa písomne uviedli, že podľa zákona č. 64/1997 Z. z. v znení noviel, tento zákon stanovuje nové zásady a pravidlá užívania pozemkov v zriadených záhradkových osadách, kde zákon okrem iného priznáva vlastníkom právo účtovať za pozemky trhové nájomné podľa výmery a súčasnej kvality pôdy. Keďže výbor ZO nebol ochotný prikrčiť na primerané podmienky, ponúkal pre nich neprijateľne nízku cenu nájmu, boli prinútení pristúpiť k určeniu sadzby nájmu podľa znaleckého posudku, kde bola stanovená objektívna sadzba nájmu 0,582 Eur na m<sup>2</sup> na rok. Aj keď záhradkári pociťujú krivdu, že túto situáciu sami nezavinili, lebo pozemky dostali do užívania v dobrej viere, pozemky zveľaďovali prácou a investíciami, čo je však jedna strana pohľadu. Toto všetko bolo do značnej miery vyvážené skutočnosťou, že záhradkári mohli počas značne dlhého obdobia 30 až 35 rokov získavať z pozemkov úžitky bezodplatne 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 zostali vlastníkami pôdy. Okolité pozemky v blízkosti XII. záhradkárskej osady prenajímajú spoločnosti ENROL, s.r.o., pričom ide o ornú pôdu. Firma ENROL, s.r.o. tam vykonáva poľnohospodársku činnosť a pestuje tam poľnohospodárske plodiny.

Navrhovatelia k odbornému vyjadreniu, ktoré dal vypracovať súd v tomto konaní uviedli, že podali námietky k odbornému vyjadreniu, kde namietli použitú polohovú diferenciaciu a technické zabezpečenie záhradkárskych osád, teda pripojenie na sieť.

Odporkyňa nesúhlasila s výškou nájomného podľa žalobného návrhu. Uviedla, že je za vzájomnú mimosúdnu dohodu, resp. žiadala vypracovať nový znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a hodnoty nájmu pozemkov. Poukázala taktiež na rozhodnutie Obvodného úradu Banská Bystrica k odvolaniu záhradkárskej osady Slovenského zväzu záhradkárov číslo OÚ-BB-00P4-2015/024540-001 o začatí mimo odvolacieho konania.

Na pojednávaní súdu odporkyňa uviedla, že záhradku užíva asi 30 rokov, kúpila ju za 30 000,--Sk. Keď začala záhradku užívať bola tam len samá hlina, museli tam dať hnojivo, aby mohli vypestovať nejakú zeleninu. Pôda tam ani doteraz nie je dobrá, ťažko sa rýľuje. Za záhradku platí mestu aj dane, čo preukázala aj listinným dôkazom. Tiež vzniesla námietku premlčania s tým, že navrhovatelia majú právo na zaplatenie nájomného len za dva roky, nie za tri, lebo tento rok už omeškali.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom odporkyne, prečítaním vyúčtovania nájomného zo dňa 23.06.2014, záverov Znaleckého posudku číslo 15/2014 znalca V. S. G., Geometrického plánu zhotoviteľa Reality Trading spol. s r.o., Námestie Artézskych prameňov 1/, Lučenec, IČO: 36049905, fotokópie katastrálnej mapy, Listu vlastníctva číslo XXXXX, číslo XXXX k. ú. W., upomienky, predžalobnej výzvy, vyjadrenia Slovenského pozemkového fondu, podstatného obsahu Nájomných zmlúv uzavretých SPF s užívateľmi záhradiek v VII. ZO v k. ú. W., výpisu lustrácie Okresného súdu Lučenec navrhovateľov (č. I. 67a až 67f spisu), uznesenia číslo konania 12C/379/2015-72 zo dňa 18.01.2016, záverov Odborného vyjadrenia č. 7/2015 znalca V. F. W., vyjadrenie znalca V. F. W. k námietkam odporkyne, listinných dôkazov preukazujúcich platenie dane za záhradku odporkyňou, rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica, odboru opravných prostriedkov č. OÚ-BB-00P4-2015/016438-002, vyjadrenia Okresného úradu Lučenec, pozemkového a lešného odboru, Zmlúv o nájme pozemkov uzatvorených medzi navrhovateľmi a spoločnosťou ENROL, s.r.o., námietok navrhovateľov a odporkyne k odbornému vyjadreniu, vyjadrenia znalca k námietkam účastníkov konania a zistil nasledovný skutkový stav:

Navrhovatelia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísanej na Liste vlastníctva číslo XXXXX katastrálne územie W. 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 W. 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 15/2014 znalca V. S. G., ktorý za týmto účelom si dali vypracovať. Zo záverov predmetného znaleckého posudku vyplýva, že znalec určil výšku nájomného 0,582 Eur za m<sup>2</sup> a rok nájmu.

Listom zo dňa 23.06.2014 navrhovatelia vyzvali odporkyňu na zaplatenie dlžného nájomného, pričom pre výpočet nájomného použili sadzbu 0,582 Eur na m<sup>2</sup> na rok, za rok 2011 od 01.04.2011 do 31.12.2011 vo výške 75,08 Eur, za rok 2012 vo výške 100,10 Eur a za rok 2013 vo výške 100,10 Eur. Odporkyňu zároveň vyzvali, že ako člen záhradkárskej organizácie užíva pozemok, ktorý je v ich vlastníctve a podľa geometrického plánu je užívaná plocha odporkyňou 344 m<sup>2</sup> z čoho pripadá na ich spoločný podiel polovica, t. j. 172 m<sup>2</sup>. Sumu 275,28 Eur žiadali uhradiť do 15.07.2014.

Z Geometrického plánu č. 36049905-36/2010 zhotoviteľa Reality Trading, spol. s r. o., Námestie Artézskych prameňov 1, Lučenec, IČO: 36049905 vyhotoveného 08.10.2010, úradne overeného Správou katastra Lučenec 22.10.2010 má súd preukázané užívanie nehnuteľnosti vo vlastníctve navrhovateľov jednotlivými členmi záhradkárskeho zväzu.

Navrhovatelia odporkyňu 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. 65 spisu) má súd preukázané, že v VII. záhradkovej osade SZ záhradkárov číslo 21-25 v katastrálnom území W. 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. Slovenský pozemkový fond z XII. ZO v katastrálnom území W. pozemky nepredáva a ani nemá uzavreté nájomné zmluvy s užívateľmi záhradiek. XII. ZO je však predmetom konania na okresnom úrade, odbor pozemkový a lesný v Lučenci v zmysle zákona č. 64/1997 Z. z. a práve z tohto dôvodu sa v danej lokalite pozemky nepredávajú.

Z lustrácie v registroch Okresného súdu Lučenec (č. I. 66a až 66f spisu) má súd preukázané, že navrhovatelia z titulu zaplatenia nájomného od užívateľov záhradiek podali hromadné žaloby cca. 80 návrhov, ktoré sa týkajú jednak VII. a jednak XII. záhradkárskej oblasti a tieto sa nachádzajú v tej istej lokalite a vzdialené sú od seba vzdušnou čiarou cca 600 metrov, čo vyplýva aj z vyjadrenia znalca V. F. W. v jeho Odbornom vyjadrení číslo 7/2016 na strane 2 (č. I. 181 spisu).

Odporkyňa do súdneho spisu predložila platobné výmery, ktoré sa týkali platenia dane z nehnuteľnosti za záhradku, ktorá je predmetom tohto konania. Z platobných výmerov má súd preukázané, že od roku 1993 do roku 1995 vrátane platila dane za záhradku vo výške 80,--Sk, od roku 1996 vo výške 208,--Sk, od roku 1997 do 2004 vo výške 96,--Sk, od roku 2005 do roku 2008 vrátane platila dane za záhradku vo výške 280,--Sk, počnúc od roku 2009 do roku 2015 vrátane vo výške 10,20 Eur ročne.

Zo záverov Znaleckého posudku č. 15/2014 znalca V. S. G., ktorý vypracoval znalecký posudok na žiadosť navrhovateľov, má súd preukázané, že nájom za rok na m<sup>2</sup> je určený vo výške 0,582 Eur.

Odporkyňa do súdneho spisu predložila listinný dôkaz, a to Rozhodnutie Okresného úradu Banská Bystrica, odboru opravných prostriedkov zo dňa 24.07.2015 číslo OÚ-BB-00P4-2015/016438-002, ktorým bolo rozhodnuté o zrušení rozhodnutia Okresného úradu Lučenec, pozemkového a lesného odboru číslo OÚ-LC-PLO-2015/000411 zo dňa 30.03.2015 a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie a rozhodnutie. Z odôvodnenia rozhodnutia je zrejmé, že Okresný úrad Lučenec, pozemkový a lesný odbor rozhodnutím číslo OÚ-LC-PLO-2015/000411 zo dňa 30.03.2015 rozhodol o spôsobe náhrady za pozemky v obvode záhradkovej osady číslo XII., 21-28 Lučenec v zmysle § 10 ods. 3 písm. a/ zákona v

konaní o vypořádanie vlastníckeho práva k pozemkom. Voči vyššie uvedenému rozhodnutiu sa odvolal Slovenský zväz záhradkárov, základná organizácia 21-28 Lučenec.

Z oznámenia Okresného úradu Lučenec, pozemkového a lesného odboru (č. I. 66 spisu) má súd preukázané, že vo veci vedenej pod číslom OÚ-LC-PLO-2015 zo dňa 30.03.2015, ktorá bola Okresným úradom Banská Bystrica zrušená nebolo vydané žiadne iné nové rozhodnutie.

Z Odborného vyjadrenia č. 7/2016 znalca V. F. W., ktorý bol ustanovený v tomto konaní mal súd preukázané, že znalec vykonal ohliadku na mieste samom, znalec poukázal na to, že v danom prípade ide o analogickú úlohu znalca ako pre podaný Znalecký posudok č. 44/2015 zo dňa 19.11.2015 pre konanie spisová značka 13C/215/2015 pre nájom pozemkov v VII. záhradkárskej oblasti katastrálne územie W. - I. F., nakoľko VII. a XII. Záhradkárka oblasť sú v tej istej lokalite vzdialené od seba vzdušnou čiarou cca 400 až 600 metrov. Ohľadne výšky nájmu za rok 2011 v XII. záhradkárskej osade určil sumu 0,32 Eur/rok, za rok 2012 sumu 0,31 Eur/rok, za rok 2013 sumu 0,30 Eur/rok. Všeobecnú hodnotu určil vo výške 4,79 Eur/m<sup>2</sup>.

Z písomného vyjadrenia znalca V. F. W. (č. I. 209 spisu) k námietke odporkyne J. O., ktorá sa týkala nepoužitia koeficientu redukujúcich faktorov uviedol, že všetky koeficienty polohovej diferenciácie pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku na 1 m<sup>2</sup> boli použité v súlade s vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z. z. Použitie koeficientov je usmernené aj v odbornej literatúre. To, že záhradková osada je umiestnená v strede svahovitého terénu, a že naprieč prechádza vzdušné elektrické vedenie VN a sú zakázané všetky druhy stavieb pre výrobu, bývanie, verejné stravovanie a ubytovanie nie je dôvod na použitie koeficientu kR inou hodnotou ako 1,0. Predsa sa hodnotil pozemok v záhradkárskej osade, kde zákaz výstavby iných objektov je samozrejmosťou. Prakticky všetky záhradkárske osady sú zriadené na svahovitých pozemkoch a existencia vzdušného elektrického vedenia je tiež bežnou skutočnosťou. Svahovitost' terénu, a to, že cez záhradkársku osadu prechádza vzdušné elektrické vedenie, zásadným spôsobom neprekáža využívaniu pozemkov na daný účel - pre záhradkársku osadu. Uvedené charakteristiky daného pozemku sú vystihnuté hneď v koeficiente všeobecnej situácie kS = 0,60 ako pozemky v záhradkových osadách, ako aj v ďalších koeficientov.

Navrhovatelia k Odbornému vyjadreniu V. W. číslo 7/2016 vzniesli námietky s tým, že XII. záhradkárska oblasť je v teritóriu mestskej aglomerácie, oddeľuje ju len príjazdová komunikácia na miestnu časť obytnej zóny - I. F., preto zdôvodnenie, že XII. a VII. záhradkárska oblasť je tá istá lokalita vzdialená od seba vzdušnou čiarou cca 400 až 500 metrov nie je na mieste. Taktiež neobstojí stanovisko znalca, že nie je priama možnosť napojenia na inžinierske siete, pretože táto možnosť tu je, keďže spomínanou príjazdovou komunikáciou sú vedené všetky inžinierske siete k obytným budovám. Týmto došlo k značnému podhodnoteniu cien v odbornom vyjadrení.

Znalec V. F. W. k námietkam navrhovateľov písomne uviedol (č. I. 213 spisu), že na území XII. záhradkárskej osady nie sú žiadne vnútroareálové rozvody inžinierskych sietí, voda pre záhradkárske účely sa používa z vlastných zdrojov (studne), čiže priama možnosť napojenia nie je. Je možnosť napojenia z blízkej miestnej komunikácie, náklady na zriadenie takéhoto pripojenia sú zásadne vyššie ako pripojenie na vlastný, resp. vnútroareálový rozvod. Preto XII. záhradkárska oblasť z hľadiska technickej infraštruktúry je zaradená do triedy 1. s intervalom 0,80 až 1,0. Je použitá priemerná hodnota 0,90. Ostatné koeficienty sú prakticky rovnaké a vyjadrujú rovnaké charakteristiky lokalít, ktoré sú vzdialené cca 400 až 500 metrov.

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 W.J., zapísané na LV č. XXXX.

Z pripojenej katastrálnej mapy vyplýva, že záhradkárska osada, na ktorej sa nachádza záhradka v užívaní odporkyne 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 "záhradkárska 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 prihliadne 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 odporkyňa 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 odporkyňou 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 odporkyňou ako jedným zo skupiny záhradkárov XII. ZO. Vzhľadom na zhodné vyjadrenia účastníkov konania bolo nesporne ustálené, že odporkyňa užívala v rokoch 2011, 2012 a 2013 v XII. ZO záhradku o výmere 344 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, 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 všeobecne nájomnému tak, ako je v tejto lokalite pri rovnakom spôsobe užívania pozemku obvyklé.

Navrhovatelia predložili súdu znalecký posudok súdneho znalca V. S. G. 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 odborné vyjadrenie súdnym znalcom V. F. W. v konaní vedenom na Okresnom súde Lučenec spisová značka 12C/379/2015. Znalec taktiež určil výšku nájomného, a to metódou polohovej diferenciácie výpočtom v sumách od 0,30 Eur po 0,32 Eur za m<sup>2</sup> a rok.

Vyššie uvedené znalecké posudky súd hodnotil ako listinný dôkaz vo vzťahu k znaleckému posudku V. S. G., ďalej súd preskúmal odborné vyjadrenie V. F. W., ktoré však 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 záhradkárске 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 záhradkárska 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 uhrádza 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. 0,582 Eur za m<sup>2</sup> by bolo v rozpore so zásadami občianskeho spoluzitia, pretože zo strany vlastníka by došlo k nedôvodnému zneužívaniu svojho postavenia. Navyiac 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 (jednalo sa o VII. ZO, ktorá sa nachádza v tej istej lokalite ako XII. ZO vzdialená vzdušnou čiarou cca 400 až 600 metrov od seba). 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 odporkyne bola vznesená aj námietka premlčania, súd skúmal, či právo uplatnené v konaní za rok 2011 z titulu zaplatenia 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 zaplatenie dlžného nájomného za rok 2011 sa premlčalo v roku 2014. Z uvedeného dôvodu súd teda prihliadol na námietku premlčania a právo na zaplatenie 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 odporkyne 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 zaplatenia sumy 235,28 Eur s príslušenstvom súd preto žalobu zamietol.

Odporkyňa je v omeškaní so zaplatením dlžného nájomného za roky 2012 až 2013 keďže za rok 2011 bola úspešne vznesená odporkyňou námietka premlčania. Na zaplatenie nájomného bol vyzvaný v lehote do 15.07.2014, čo odporkyňa aj potvrdila a v konaní nenamietala, navrhovatelia to preukázali 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 odporkyňa boli v konaní úspešní pomerne, avšak odporkyňa v pomerne väčšej časti, súd trovy konania rozdelil podľa pomerného úspechu v konaní a priznal ich odporkyni. Odporkyňa si uplatnila trovy konania, ktoré jej vznikli v súvislosti so zaplatením súdneho poplatku z podaného odporu vo výške 16,50 Eur a zo zaplateného preddavku na trovy znaleckého dokazovania vo výške 100,--Eur.

Navrhovatelia sa domáhali v konaní zaplatenia sumy 275,28 Eur s príslušenstvom, súd im priznal právo na zaplatenie sumy 40,--Eur s príslušenstvom ( $40:275,28=0,145$ ).  $85,5 - 14,5 = 71$ , koeficient na pre násobenie všetkých trov bude suma 0,71.

Súd navrhovateľov spoločne a nerozdielne zaviazal nahradiť odporkyni trovy konania z titulu zaplateného súdneho poplatku vo výške 11,71 Eur ( $16,50 \times 0,71$ ) a z titulu zaplatených trov v súvislosti s preddavkom na trovy znaleckého dokazovania sumu 71,--Eur ( $100 \times 0,71$ ).

Podľa § 148 ods. 1 O. s. p., štát má podľa výsledkov konania proti účastníkom právo na náhradu trov konania, ktoré platil. Ak sú u niektorého účastníka predpoklady na oslobodenie od súdnych poplatkov, náhrada trov sa proti tomuto účastníkovi zníži o rozsah, ktorý mu súd priznal.

Slovenskej republike v tomto konaní vznikli trovy konania v súvislosti s vyplatením znaleckého znalcovi V. W., ktoré neboli kryté preddavkom navrhovateľky vo výške 62,78 Eur, ktoré boli vyplatené a priznané na základe uznesenia Okresného súdu Lučenec číslo konania 12C/379/2015-201 zo dňa 18.02.2016, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 08.03.2016. Z dôvodu, že súd o trovách rozhodol podľa § 142 ods. 2 O.s.p. je potrebné, aby obidvaja účastníci sa podieľali na znášaní trov štátu podľa pomerného úspechu. Navrhovatelia sú teda povinní zaplatiť trovy štátu vo výške 53,68 Eur, keďže boli úspešní vo výške 14,5 % a odporkyňa je povinná nahradiť štátu trovy vo výške 9,10 Eur, keďže bola úspešná vo veci v rozsahu 85,5 %.

**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 nespĺní, 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.