

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 8C/390/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615215496  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 05. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Magdaléna Balážová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2016:6615215496.2

## Uznesenie

Okresný súd Lučenec v právnej veci navrhovateľov 1/J. C., P. XX.XX.XXXX, X. Y. O., D. J., H. X/A, štátnej občianky SR, 2/N. L., P. XX.XX.XXXX, X. Y. O., O..H. X, štátnej občianky SR, 3/M.. G. E., P. XX.XX.XXXX, X. Y. X., S.O.. G. L. XXXX/XX, štátnej občianky SR, 4/D.. D. U., P. XX.XX.XXXX, X. Y. O., S.. D. XX, štátnej občianky SR, všetci zastúpení splnomocneným zástupcom M.. G. U., P. XX.XX.XXXX, X. Y. O., D. J., S. G. XXX/XX, štátnym občanom SR proti odporkyni J. U., P. XX.XX.XXXX, X. Y. O., A., X. XXX/XX, štátnej občianke SR o zaplatenie sumy 151,33 Eur s prísl. takto

### rozhodol:

súd s c h v a ľ u j e medzi účastníkmi konania súdny z m i e r v tomto znení:  
odporkyňa je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľke 1/ istinu 50,41 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne z dlžnej sumy od 16.07.2014 do zaplatenia do troch dní od právoplatnosti uznesenia.

Odporkyňa je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľke 2/ istinu 50,41 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne z dlžnej sumy od 16.07.2014 do zaplatenia do troch dní od právoplatnosti uznesenia.

Odporkyňa je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľke 3/ istinu 37,86 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne z dlžnej sumy od 16.07.2014 do zaplatenia do troch dní od právoplatnosti uznesenia.

Odporkyňa je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľke 4/ istinu 12,65 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne z dlžnej sumy od 16.07.2014 do zaplatenia do troch dní od právoplatnosti uznesenia.

Žiaden z účastníkov konania n e m á p r á v o na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

Navrhovatelia sa podaným návrhom na vydanie platobného rozkazu, doručeným súdu dňa 03.11.2015, domáhali od odporkyne zaplatenia sumy 284,90 Eur s príslušenstvom. Návrh odôvodnili tým, že sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti (navrhovateľka 1/ v 1/6, navrhovateľka 2/ v 1/6, navrhovateľka 3/ v 1/8 a navrhovateľka 4/ v 1/24) zapísanej Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom, na LV č. XXXX, Okres: O., Obec: O., kat.úz. O., parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu, parc. č. 6766/26 vo výmere 356 m<sup>2</sup>, ktorá je odčlenená od parc. č. reg. „E“ KN č. 2591/1 vo výmere 66467 m<sup>2</sup>. Ide o poľnohospodársku pôdu v užívaní záhradkovej osady č. XII. ZO SZZ č. 21-28 v katastrálnom území O.-D.É. V. a podľa § 3 ods. 1 a 4 zák. č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“) žiadali nájomné za roky 2011 (od 01.04.2011 do 31.12.2011), 2012 a 2013.

Ku vzájomnej dohode o výške nájomného medzi účastníkmi konania nedošlo, preto podali návrh na súd.

Pred prvým pojednávaním dňa 05.05.2016 sa účastníci konania dohodli, uzavreli súdny zmier v znení, ako je uvedený vo výroku uznesenia.

Súdu je známe z jeho rozhodovacej činnosti, že v súčasnosti prebiehajú na tunajšom súde konania (zaplatenie nájomného v XII záhradkovej osade v počte asi 16 vecí a zaplatenie nájomného v VII záhradkovej osade v počte asi 54 vecí), ktoré sa týkajú toho istého skutkového základu. Navrhovatelia odôvodňujú oprávnenosť nároku znaleckým posudkom Ing. I. H. č. 15/2014 zo dňa 29.05.2014, odporcovia spochybňovali výšku nájomného určeného týmto znaleckým posudkom. Preto súd v konaní sp.zn. 21C/129/2015 najskôr vypočul znalca Ing. I. H., potom nariadil znalecké dokazovanie uznesením č.k. 13C/215/2015-163 dňa 28.10.2015 znalcom z Odboru: Stavebníctvo, Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Zoltánom Lukáčom, ktorý vypracoval po ohliadke miesta samého znalecký posudok č. 44/2015 a v ňom určil cenu nájmu pozemkov v VII záhradkovej osade k.ú. O. v sume 0,33 Eur/m<sup>2</sup> rok 2011, 0,31 Eur/m<sup>2</sup> rok 2012 a 0,30 Eur/m<sup>2</sup> rok 2013. Znalecký posudok je zapísaný v registri Okresného súdu Lučenec pod Spr. 1218/2015, originál v súdnom spise sp.zn. 13C/215/2015 a fotokópia v spise sp.zn. 8C/204/2015.

V tomto konaní súd rozhoduje o zaplatení nájomného za pozemky v XII záhradkovej osade.

Z dôvodu hospodárnosti súd vo veci sp.zn. 12C/379/2015 vyžiadal od znalca Ing. Zoltána Lukáča odborné vyjadrenie č. 7/2016 zo dňa 16.02.2016 v ktorom určil cenu nájmu za pozemky v XII záhradkovej osade. Pri určení nájmu vychádzal súdny znalec z vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. - Príloha č. 3 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, publikovanej pod č. ISBN 80-7100-827-3 v roku 2001-USI Žilina. Základom výpočtu nájmu za pozemok je všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou polohovej diferenciácie, lebo porovnávacou metódou už realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľností (resp. nájmom za pozemok) v danom mieste a čase určenie hodnoty neprichádza do úvahy, lebo nie sú žiadne podklady. V odbornom vyjadrení určil nájom jednotlivých parciel CKN podľa geometrického plánu a keďže navrhovatelia nesúhlasili s takto určenou cenou nájmu (vyjadrenie z 29.03.2016 vo veci sp.zn. 8C/390/2015), súd vo veci sp.zn. 12C/379/2015 vyzval znalca, aby sa vyjadril k námietkam ku svojmu odbornému vyjadreniu č. 7/16, lebo znalec nepoužil koeficient redukujúcich faktorov, t.j.  $kR=1,0$ . Znalec vo vyjadrení tvrdil: „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. Charakteristiky daného pozemku sú v plnej miere vystihnuté koeficientmi  $kS$ ,  $kV$ ,  $kD$ ,  $kP$ ,  $kI$ , (ktoré sú zásadne nižšie od použitých koeficientov v znaleckom posudku Ing. Slivku, ktorý následne potom použil  $kR=0,60$  - vid' strana č. 8 bod č. 3 v odbornom vyjadrení). Použitie koeficientov je usmernené aj v odbornej literatúre - Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb - Zborník USI Žilina, február - marec 2011, kde sa k uvedenej problematike uvádza: „Povyšujúce alebo redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci alebo redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov je 1,0.“ 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. Veď predsa sa hodnotil pozemok v záhradkovej osade, kde zákaz výstavby iných objektov je samozrejmosťou. Prakticky všetky záhradkové osady sú zriadené na svahovitých pozemkoch a existencia vzdušného elektrického vedenia je tiež bežnou skutočnosťou. Svahovitost' terénu a to, že cez ZO prechádza vzdušné elektrické vedenie zásadným spôsobom neprekáža využívaniu pozemku na daný účel - záhradkársku osadu. Uvedené charakteristiky daného pozemku sú vystihnuté hneď v koeficiente všeobecnej situácie  $kS=0,60$  - pozemky v záhradkových osadách, ako aj v ďalších koeficientoch. Použitie koeficientu redukujúcich faktorov  $kR=1,0$  v danom prípade nezodpovedá skutočnosti a je zavádzajúce.“ Na Okresnom súde Lučenec je v registri Spr. 225/2016 založená fotokópia Odborného vyjadrenia - č. 7/2016 znaleckého úkonu 7/2016 a originál sa nachádza v spise sp.zn. 12C/379/2015.

V tomto konaní písomným vyjadrením zo dňa 23.03.2016 odporkyňa súhlasila s odborným vyjadrením znalca.

Podľa § 99 ods. 1 a 2 zák. č. 99/1963 Zb. (Občiansky súdny poriadok, ďalej „O.s.p.“) ak to povaha vecí pripúšťa, môžu účastníci skončiť konanie súdnym zmierom. O zmier sa má súd vždy pokúsiť. Ak to umožňujú okolnosti prejednávanej veci, môže súd pred prvým pojednávaním a počas konania účastníkov vyzvať, aby sa o zmier pokúsili mediáciou a zúčastnili sa na informatívnom stretnutí u mediátora zapísaného v registri mediátorov.

Súd rozhodne o tom, či zmier schvaľuje; neschváli ho, ak je v rozpore s právnymi predpismi. V takom prípade súd po právoplatnosti uznesenia pokračuje v konaní.

V súdnej veci súd skonštatoval, že v súdnom zmiere, ktorý uzavreli účastníci konania boli aplikované závery vyššie citovaných znaleckých posudkov, odborného vyjadrenia znalca Ing. Zoltána Lukáča, ale aj vyjadrenia účastníkov konania k citovaným dôkazom. Schválený zmier je v súlade so zákonom, výška nájmu určená podľa rozsudku ESLP vo veci Urbárska obec Trenčianske Biskupice v. Slovenská republika zo dňa 27.01.2009 v ktorom ESLP vyslovil záver, že nájom pôdy v záhradkových osadách sa musí realizovať za podmienok, ktoré berú do úvahy skutočnú cenu pôdy a súčasné trhové podmienky v dotknutej oblasti. Dôsledkom tohto rozsudku bola zmena zák. č. 64/1997 zákonom č. 57/2011 Z.z., ktorým už bola určená výška ročného nájomného za užívanie pozemkov od 01.04.2011 podľa § 3 - vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. - Prílohy č. 3 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a podľa ktorej vypracoval odborné vyjadrenie aj súdny znalec Ing. Zoltán Lukáč.

Podľa § 671 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník, ďalej „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 § 2 ods. 1 a 2 Zákona v znení účinnom ku dňu 31.03.2011 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 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 a 2 Zákona výška ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu podľa § 3 je 10% z ceny pozemkov zistenej podľa osobitného predpisu. 10) Nájomné podľa odseku 1 je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku.

Podľa § 11 ods. 1, 2 Zákona po schválení úvodných podkladov obvodný pozemkový úrad vypočíta výšku náhrady za pozemky v zriadenej záhradkovej osade v peniazoch.

Pri výpočte výšky náhrady podľa odseku 1 obvodný pozemkový úrad vychádza z bonity pôdy a kultúry pozemku v čase vzniku práva užívania. Pri určení hodnoty pozemku a porastu na ňom sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 43 ods. 2 zák. SNR č. 330/1991 Zb. v znení zák. č. 549/2004 Z.z.).

Ministerstvo pôdohospodárstva SR podľa § 43 ods. 2 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradov v pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov ustanovil vyhl. č. 38/2005 Z.z. určenie hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav v závislosti od bonitovaných pôdnoekologických jednotiek. Právna úprava platná pre určenie nájomného do 31.03.2011 odkazovala na ust. § 43 ods. 2 citovaného zákona a citovanú vyhlášku, ktorá pri určení nájmu vychádzala z tzv. úradnej ceny pozemku nezohľadňujúcej skutočnú cenu pôdy.

Podľa § 3 a 5 písm. c) Zákona ak je výška náhrady vypočítaná podľa odseku 2 nižšia ako 3 Sk, platí, že táto výška je 3 Sk za m<sup>2</sup>.

Výška náhrady vypočítaná podľa odseku 2 alebo 3 sa zvýši o  
c) 100%, ak ide o pozemok v mestách, ktoré boli do 31. decembra 2003 sídlami okresného úradu.

Súd pri schválení súdneho zmiereho dospel k záveru, že je v súlade so zákonom č. 57/2011 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa Zákon (§ 3 a § 4 ods. 1) v znení účinnom od 01.04.2011.

Podľa § 4 ods. 1 Zákona v znení účinnom od 01.04.2011 výška ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu podľa § 3 sa určuje podľa osobitného predpisu, 9) ak sa vlastníak s nájomcom nedohodnú inak (tým osobitným predpisom je vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - Príloha č. 3).

Účastníci konania uzavreli súdny zmier v súlade s vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami. Predmetom sporu bolo zaplatenie nájomného za rok 2011 (od 01.04.2011 do 31.12.2011), rok 2012 a rok 2013.

Nájomné za 9 mesiacov od 01.04.2011 do 31.12.2011 určené podľa odborného vyjadrenia znalca Ing. Zoltána Lukáča (odborné vyjadrenie č. 7/2016) za tento rok 0,32 Eur/m<sup>2</sup> tak u navrhovateľky 1/ (za jej spoluvlastnícky podiel 1/6) vo finančnom vyjadrení znamená 0,32 Eur x 59,33 m<sup>2</sup> je 18,99 Eur : 12 mesiacov = 1,58 Eur x 9 mesiacov je 14,22 Eur.

Navrhovateľke 2/ (za jej spoluvlastnícky podiel 1/ totožný s navrhovateľkou 1/) patrí suma 14,22 Eur.

U navrhovateľky 3/ (za jej spoluvlastnícky podiel 1/4 ) 0,32 Eur x 44,5 m<sup>2</sup> = 14,24 Eur : 12 = 1,19 Eur x 9 mesiacov patrí suma 10,71 Eur.

U navrhovateľky 4/ (za jej spoluvlastnícky podiel 1/12) 0,32 Eur x 14,83 m<sup>2</sup> = 4,75 Eur : 12 mesiacov = 0,40 x 9 mesiacov patrí suma 3,6 Eur.

Za rok 2012 navrhovateľke 1/ patrí suma 19,39 Eur (0,31 Eur/m<sup>2</sup> x 59,33 m<sup>2</sup>), navrhovateľke 2/ patrí taká istá suma, navrhovateľke 3/ patrí suma 13,80 Eur (0,31 Eur x 44,5 m<sup>2</sup>) a navrhovateľke 4/ patrí suma 4,60 Eur (0,31 Eur x 14,83 m<sup>2</sup>).

Za rok 2013 navrhovateľke 1/ patrí suma 17,80 Eur (0,30 Eur/m<sup>2</sup> x 59,33 m<sup>2</sup>), navrhovateľke 2/ patrí taká istá suma, navrhovateľke 3/ patrí suma 13,35 Eur (0,30 Eur x 44,5 m<sup>2</sup>) a navrhovateľke 4/ patrí suma 4,45 Eur (0,30 x 14,83 m<sup>2</sup>).

Spolu za žalované obdobie navrhovateľke 1/ patrí suma 50,41 Eur (14,22 Eur + 18,39 Eur + 17,80 Eur), navrhovateľke 2/ patrí taká istá suma, navrhovateľke 3/ patrí suma 37,86 Eur (10,71 Eur + 13,80 Eur + 13,35 Eur) a navrhovateľke 4/ patrí suma 12,65 Eur (3,6 Eur + 4,60 Eur + 4,45 Eur), spolu suma 151,33 Eur v ktorej žiadali zaplatiť nájomné navrhovateľky 1/-4/.

Podľa § 517 ods. 1 OZ ak dlžník svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

Podľa § 517 ods. 2 OZ 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 (nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z.).

Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom od 01.02.2013 je výška úroku z omeškania o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 2) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Podľa § 10c nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak záväzkový vzťah vznikol pred 01.02.2013, výška úroku z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31.01.2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2015.

Odporkyňa je so zaplatením istín v omeškaní, navrhovateľky dôvodne žiadali priznať úrok z omeškania v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami.

Podľa § 146 ods. 1 písm. b) O.s.p. žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania podľa jeho výsledku, ak konanie skončilo sa zmirom, pokiaľ v ňom nebolo o náhrade trov dojednané niečo iné.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustné odvolanie.

Schválený zmier má účinky právoplatného rozsudku. Rozsudkom však môže súd zrušiť uznesenie o schválení zmieru, ak je zmier podľa hmotného práva neplatný. Návrh možno podať do troch rokov od právoplatnosti uznesenia o schválení zmieru (§ 99 ods. 4 O.s.p.).

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.