

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/119/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5115209476
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Beniačová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2016:5115209476.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľov: 1/ H. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. R. XX, F. - F., 2/ C. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX/X, H., 3/ M. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. F. XX, F., 4/ I. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/XX, F., 5/ Y. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XX/XX, G., 6/ C. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XXX, U., 7/ N. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. D. XX, T. T. R., 8/ Z. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXX/XX, F. - F., 9/ Z. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. X. XX, F., 10/ U. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. O. XXX/X, F. - F., 11/ J. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, F. - F., 12/ N. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. O. XXX/X, F. - F., 13/ Ing. V. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. M. XXXX/XX, F., 14/ Z. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. T. D. XXX/XX, F., 15/ S. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. H. XXXX/XX, F., 16/ W. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. C. XXXX/X, F., 17/ S. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. X, F. - F., 18/ N. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX/XXXX, F., všetci právne zastúpení JUDr. Juraj Strähle, advokát so sídlom S. D. XX/XXX, F., proti odporcom: 1/ Ing. Q. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom F., C. G. XX, 2/ Mgr. D. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom F., C. G. XX, o zaplatenie 92,24 Eur s príslušenstvom, na odvolanie navrhovateľov proti rozsudku Okresného súdu Žilina, č. k. 18C/109/2015-84 zo dňa 14. januára 2016, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e:

Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol žalobný návrh, ktorým sa navrhovatelia domáhali voči odporcom v rade 1/ a 2/ zaplatenia sumy 92,24 Eur s príslušenstvom, z titulu užívania pozemku, ktorý je vo vlastníctve navrhovateľov. Na základe vykonaného dokazovania okresný súd ustálil, že pokiaľ odporcovia užívajú časť pozemku na nehnuteľnosti vo vlastníctve navrhovateľov, sú povinní platiť nájomné. Keďže nebola uzavretá žiadna zmluva, došlo na strane odporcov k bezdôvodnému obohateniu. Odporcovia však vzniesli námietku premlčania, ktorú okresný súd vyhodnotil ako dôvodnú. Vychádzal zo zistenia, že navrhovatelia sa o bezdôvodnom obohatení na strane odporcov dozvedeli v roku 2010 a 2011. Žalobný návrh bol podaný dňa 31.03.2015, preto nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011 je v zmysle § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka premlčaný. Okresný súd sa nestotožnil s názorom právneho zástupcu navrhovateľov, že premlčacia lehota je 3-ročná a začala plynúť v deň nasledujúci po 31.03.2012.

O trovách konania rozhodol okresný súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p.. Odporcovia ako účastníci v konaní úspešní mali právo na náhradu jeho trov, ktoré si však neuplatnili, preto im túto náhradu nepriznal.

Proti tomuto rozsudku podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie navrhovatelia, ktorým sa domáhali jeho zrušenia a vrátenia veci okresnému súdu na ďalšie konanie. Namietali nesprávne právne posúdenie veci, poukázali na zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov zriadených v záhradkárskych osadách. Podľa tohto zákona ak medzi vlastníckmi a užívateľmi pozemku v záhradkárskej osade nebola uzatvorená nájomná zmluva, vzniká medzi nimi nájomný vzťah (§ 3 ods. 1 citovaného zákona). Nájomné je splatné do 01.04. nasledujúceho roku (§ 4 ods. 2 citovaného zákona). Zákonom č. 57/2001 Z. z. bol zmenený § 4 ods. 1 cit. zákona a stanovil, že výška ročného nájmu za užívanie pozemku na základe nájomného

vzťahu podľa § 3 sa určuje podľa osobitného predpisu, ak sa vlastník s nájomcom nedohodnú inak. Keďže v prejednávanej veci nedošlo k dohode o výške nájmu, tak odporcom bolo účtované nájomné v zmysle týchto zákonných ustanovení. Nárok na úhradu nájmu bol za rok 2011 splatný do 01.04.2012 a na súde bol uplatnený do 31.03.2015, t.j. v zákonnej lehote, preto námietka premlčania nie je opodstatnená.

Odporcovia sa k odvolaniu navrhovateľov nevyjadrili.

Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec v rozsahu danom ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 214 ods. 2 O.s.p. napadnutý rozsudok okresného súdu podľa ust. § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. zrušil a podľa ods. 2 tohto zákonného ustanovenia vrátil vec okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Podľa § 1 ods. 1 písm. a/ zákona č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov zriadených v záhradkárskych osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim (ďalej „Zákon č. 64/1997 Z. z.“) tento zákon upravuje užívanie pozemkov zriadených v záhradkárskych osadách, na základe nájomného vzťahu zriadeného týmto zákonom.

Podľa § 2 ods. 1 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.

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").

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 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.

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

Navrhovatelia v podanom žalobnom návrhu uviedli, že sú vlastníkami pozemkov, ktoré užíva neregistrovaná Záhradková osada SZZ Do stráne - Žilina - Závodie. Odporcovia užívajú pozemok vo výmere 140 m², ktorý sa nachádza na parcele č. 1891, vedenej na LV č. XXXX, ktorý je vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa v rade 17. Ďalej odporcovia užívajú ako spoločné priestory a komunikáciu záhradkárskej osady, ktoré sú na pozemkoch vo vlastníctve navrhovateľov v rade 1/ až 18/. Navrhovatelia na preukázanie svojho vlastníctva predložili výpisy v žalobnom návrhu označených listov vlastníctva, vrátane geometrického plánu, ktorý bol vyhotovený za účelom majetkovo-právneho vysporiadania záhradkárskej osady.

Odporca v rade 1/ vo vyjadrení k podanému žalobnému návrhu odkazoval na uzavretú zmluvu o prenechaní časti nehnuteľností na dočasné užívanie zo dňa 26.06.1989 medzi Slovenským zväzom záhradkárov 28-85 Žilina - Bánová - Mier a jeho osobou. Podľa tejto zmluvy mu bola odovzdaná časť tam uvedených nehnuteľností na dočasné užívanie na záhradkárске účely. Predmetnú pôdu dali pôvodní vlastníci do užívania JRD, ktoré založilo uvedenú záhradkársku osadu, s tým, že vlastníci pozemkov brali nájomné od JRD aj od záhradkárskej osady.

V súvislosti s týmto tvrdením odporca predložil osadový poriadok záhradkárskej osady „Do stráne“, kde v článku 2 bod 1 sa uvádza, že táto záhradkárška osada je oprávnená využívať pre individuálne záhradkárčenie pozemky, ktoré boli zapísané v prospech JRD „MIER“ Žilina - Bánová, s ktorými táto osada uzatvorila zmluvu o dočasnom užívaní pozemku podľa § 40 Zákona č. 122/75 Zb.

Odporca v rade 1/ na pojednávaní pred okresným súdom dňa 14.01.2016 uviedol, že nespochybňuje užívanie sporných nehnuteľností, ale poukazoval na to, že nájomné uhradil záhradkárskej organizácii.

Vychádzajúc z vyššie uvedených tvrdení bolo potrebné, aby si okresný súd ustálil, či odporcami užívané pozemky sa nachádzajú v zriadenej záhradkárskej osade, ktorých užívanie je upravené Zákonom č. 64/1997 Z. z..

Odporca poukazoval na osadový poriadok, z obsahu ktorého malo vyplývať, že bola pôvodne uzatvorená zmluva medzi Slovenským zväzom záhradkárov a poľnohospodárskou organizáciou o dočasnom užívaní pozemku. Ak takáto zmluva uzatvorená bola a jej predmetom boli sporné nehnuteľnosti, možno konštatovať, že išlo o zriadenú záhradkársku osadu, v zmysle ust. § 2 ods. 1 písm. b/ Zákona č. 64/1997.

Odporcovia ďalej poukazovali na to, že sú členmi záhradkárskej organizácie, s ktorou mali uzatvorenú zmluvu, na základe ktorej sporné nehnuteľnosti obhospodarujú a užívajú tie pozemky, ktoré slúžia všetkým členom záhradkárskej organizácie. Odporca v rade 1/ predložil súdu aj zmluvu o prenechaní časti nehnuteľností na dočasné užívanie, ktorú však okresný súd nevyhodnotil. V tomto štádiu konania sa však javí, že na základe tejto zmluvy je potom odporca v rade 1/ užívateľom sporných nehnuteľností. Navyše túto skutočnosť odporca v rade 1/ aj vo svojej výpovedi na pojednávaní pred okresným súdom nespochybňoval. Je však potrebné sa zaoberať vznikom užívateľského práva vo vzťahu k odporcyni v rade 2/. Teda ak odporcovia naplňujú definíciu užívateľov sporných nehnuteľností v zmysle § 2 ods. 2 Zákona č. 64/1997 a neuzavreli s navrhovateľmi ako vlastníkmi nájomnú zmluvu, treba pri určení výšky ročného nájomného vychádzať z ust. § 4 ods. 1 Zákona č. 64/1997 a jeho splatnosť posudzovať podľa odseku 2 tohto právneho predpisu.

Okresný súd na zistený skutkový stav neaplikoval správny právny predpis a preto v tejto súvislosti dostatočne nezistili skutkový stav veci, z uvedeného dôvodu krajský súd napadnutý rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Okresný súd v ďalšom konaní bude vychádzať z právneho názoru vysloveného odvolacím súdom s tým, že uplatnený nárok zhodnotí v zmysle ustanovenia Zákona č. 64/1997 Z. z., vec následne opätovne prejedná a rozhodne. V novom rozhodnutí bude rozhodovať aj o trovách tohto odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)