

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 9C/264/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615211155
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Triznová
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2016:6615211155.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec samosudkyňou JUDr. Evou Triznovou v právnej veci žalobcov X/. N., rod. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., C. E., D. X/A, štátny občan SR, 2/ S. Y., rod. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., L. D. X., štátny občan SR, 3/ W.. I. G., rod. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom P., ul. I. Y. XXXX/XX, štátny občan SR, 4/ C.. C. T., rod. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., ul. C. XX, štátny občan SR, všetci zastúpení splnomocneným zástupcom W.. I. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., C. E., A. I. XXX/XX, štátny občan SR proti žalovanej C.. C. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., O. W./XX, t.č. bytom B., O. W. štátny občan Slovenskej republiky, v konaní o zaplatenie 247,53 Eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcom spoločne a nerozdielne 134,69 Eur spolu s 5,15 % ročným úrokom z omeškania počnúc od 16.07.2014 do 09.09.2014 zo sumy 68,55 Eur, spolu s 5,05 % ročným úrokom z omeškania počnúc od 10.09.2014 do zaplatenia zo sumy 66,14 Eur v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku súd žalobu žalobcov proti žalovanej po výšku 112,84 Eur s príslušenstvom z a m i e t a .

Žiadny z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

Žalobcovia sa žalobou, ktorá bola doručená súdu dňa 28.07.2015 domáhali od žalovanej zaplatenia sumy 247,53 Eur s príslušenstvom. Žalobu odôvodnili tým, že sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti - pozemkov v záhradkovej osade č. 7 ZO SZZ č. 21-25 v katastrálnom území B. - C. X.. Keďže k vzájomnej dohode o výške nájomného medzi žalobcami a žalovanou nedošlo, na základe vyúčtovaného nájomného si uplatňovali zaplatenie nájmu vo vyššie uvedenej sume s termínom úhrady do 15.07.2014.

Súd v tejto právnej veci vydal platobný rozkaz č.k. 9C/264/2015-34 zo dňa 30.07.2015. Proti platobnému rozkazu podala odpor žalovaná.

Zástupca žalobcov 1/ až 4/ trval na žalobe tak ako to bolo uvedené v písomnom podaní. Zdôraznil, že žalobcovia 1/ až 4/ majú záujem vyriešiť spor mimosúdne. Snažili sa uzavrieť so žalovanou dohodu o zaplatení nájomného za obdobie od 01.04.2011 do 31.12.2011, za rok 2012 si uplatnili nájomné a za rok 2013. Vychádzali z tej skutočnosti, že žalovaná užíva záhradku vo výške 219 m², výšku nájomného určili sumou 0,411 Eur za 1 m²/rok . Vychádzali zo znaleckého posudku, ktorý vypracoval Ing. K. D. zo dňa 01.06.2014. Na Okresnom súde v Lučenci prebiehajú aj ďalšie konania, v ktorých si uplatňujú zaplatenie nájomného od iných členov 7 ZO SZZ č. 21-25.

Žalovaná vypovedala tak, že vznáša námietku premlčania nároku žalobcov za rok 2011. Pravdou je, že je členkou č. 7 ZO SZZ č. 21-25, v ktorej je postavená záhradná chatka. Na Okresnom súde v

Lučenci prebiehalo niekoľko sporov o zaplataenie nájomného, pričom Okresný súd v Lučenci rozhodol rozsudkom č.k. 12C/296/2015-106 zo dňa 15.03.2016 tak, že zaviazal člena záhradkovej osady na zaplataenie nájomného vo výške 40,- Eur s príslušenstvom na celý kalendárny rok. Navrhla teda, aby súd aj v tomto konaní rozhodol v súlade s právnym názorom, ktorý bol vyslovený v tomto rozhodnutí Okresného súdu Lučenec.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom zástupcu žalobcov 1/ až 4/, prečítaním žaloby, výzvy zo dňa 23.06.2014, oznámenia Obvodného pozemkového úradu Lučenec zo dňa 30.08.2012 č. 2012/00013, znaleckého posudku č. 16/2014, ktorý vypracoval znalec Ing. K. D., geometrického plánu zhotoviteľa O. D. zo dňa 20.07.2008, fotokópie katastrálnej mapy, listu vlastníctva č. XXXXX, č. XXXX, kat. úz. B., vyjadrenia Slovenského pozemkového fondu, záverov znaleckého posudku č. 44/2015, odborného vyjadrenia č. 7/2016 znalca Ing. X. B., rozsudku Okresného súdu Lučenec č.k. 12C/296/2015-106 zo dňa 15.03.2016, stanoviska k trhovej cene spoločnosti LX O. s.r.o., J. XX/XX, B., vyjadrenia realitného a hypotekárneho centra O. - B s.r.o., X. č. XX, B., zápisnice o pojednávaní zo dňa 16.03.2016 vo veci 7C/318/2015, kde bol vypočítaný Ing. X. B., správy Mesta B., správy Slovenského pozemkového fondu, Regionálny odbor, G. č. XX, B., na základe čoho bol zistený nasledovný skutkový stav:

Žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX katastrálne územie B. a parc. reg. C, parc.č. 6668/85 o výmere 13335 m² orná pôda, parc.č. 6747/196 o výmere 8 m² zastavané plochy a nádvorí, parc.č. 6747/197 o výmere 321 m² záhrady ako aj parcely reg. E parc.č. 2591/1 o výmere 66467 m² orná pôda a to žalobkyňa 1/ v podiele 6/12, žalobkyňa 2/ v podiele 6/12, žalobkyňa 3/ v podiele 8/12, žalobkyňa 4/ v podiele 24/12. Žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX katastrálne územie B. a to parc.č. 6747/198 o výmere 154 m² záhrady a parc. reg. E parc.č. 2590/2 o výmere 18 980 m² trvalé trávne porasty v tých istých podieloch.

Žalobcovia nehnuteľnosti neužívajú. Medzi účastníkmi konania je nesporné, že na nehnuteľnostiach v ich vlastníctve sa nachádza záhradková osada č. 7 ZO SZZ č. 21-25, ktorej členkou je žalovaná, ktorá skutočnosť bola preukázaná nahliadnutím do členského preukazu.

Žalobcovia 1/ až 4/ vyzvali žalovanú písomnou výzvou na zaplataenie nájomného za obdobie od 01.04.2011 do 31.12.2011, za rok 2012 a za rok 2013. Pri vyčíslení nájomného vychádzali z tej skutočnosti, že znalec Ing. K. D. vypracoval znalecký posudok a nájomné vyčísliť sumou 0,411 Eur/m²/rok. Žalovaná s takouto výškou nájomného nesúhlasila. Zdôraznila, že pozemok v čase, keď ho začali spolu s manželom užívať bol neobrobený, oni ho skultivovali a postavili si na základe riadne vydaného stavebného povolenia záhradnú chatku.

Znalec Ing. X. B. vypracoval znalecký posudok a odborné vyjadrenia v iných právnych veciach, ktoré sa týkajú zaplataenia nájomného v záhradkárskej osade č. 7 a v záhradkárskej osade č. 12. Vysvetlil spôsob akým vyčísliť výšku nájomného.

Zo správy Slovenského pozemkového fondu, Regionálny odbor B. bolo preukázané, že v súčasnosti je cena za prenájom pozemkov v zriadenej záhradkovej osade určená minimálne sumou 40,- Eur za rok. V okolí 7. záhradkárskej osady má Slovenský pozemkový fond, Regionálny odbor B. uzatvorené nájomné zmluvy, nájomné je stanovené minimálne sumou 40,- Eur ročne.

LX O. s.r.o. B. vo svojej správe konštatuje, že v prípade ak na pozemku nie je postavená chatka, cena pozemku sa pohybuje okolo 0,40 Eur/m².

Mesto B. uvádza, že v prípade nájmu pozemku fyzickou osobou na záhradkárske účely by bola cena nájmu 0,20 Eur/m²/rok.

Z lustrácie v registroch Okresného súdu Lučenec má súd preukázané, že vlastníci pozemkov na ktorých sa nachádza 7 a 12 záhradková osada sa domáhajú asi 80 žalobami zaplataenia nájomného.

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 § 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, 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. 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 nájomu vychádzala z tzv. úradnej ceny pozemku nezohľadňujúcu 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 m².

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.

V tejto právnej veci súd konštatoval, že aplikuje závery znaleckých posudkov Ing. K. D., Ing. X. B., odborné vyjadrenie č. 7/2016 znalca Ing. X. B.. Súd poukazuje na rozsudok ESLP vo veci Urbárska obec P. J. v. Slovenská republika zo dňa 27.01.2009 v ktorom 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 zákona č. 64/1997 zákonom č. 5/2011 Z.z., ktorým už bola určená výška ročného nájomného za užívanie pozemkov od 01.04.2011

podľa § 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. - Prílohy č. 3 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov podľa ktorej vypracoval znalecký posudok a odborné vyjadrenie Ing. X. B..

Žalobcovia 1/ až 4/ sú aktívne vecne legitimovaní ako spoluvlastníci na podanie žaloby o zaplatenie ceny nájmu z dôvodu užívania ich parcely žalovanou ako jednou zo skupiny záhradkárov 7 ZO SZZ č. 21-25, vzhľadom na zhodné vyjadrenie účastníkov konania je nesporné, že žalobcovia si uplatňujú nájomné za výmeru 219 m².

Spornou medzi stranami zostala len otázka výšky nájomného, keďže v predmetnej právnej veci nebola uzavretá nájomná zmluva.

Súd hodnotil znalecké posudky Ing. K. D., Ing. X. B. v tejto právnej veci ako listinné dôkazy.

Postavil sa na to stanovisko, že znalec Ing. X. B. jednoznačne ustálil postup pri určení ceny nájmu tak, že súd vychádzal zo záverov tohto znalca, ktoré napokon nespochybňovala ani žalovaná. Zdôraznila, že primeraným nájomným by bola suma 40,- Eur za 1 rok tak ako to určil súd v rozsudku č.k. 12C/296/2015-106. Rozsudok ku dňu vyhlásenia rozhodnutia v právnej veci sp.zn. 9C/264/2015 právoplatný nie je.

Pretože žalovaná vzniesla námietku premlčania časti nároku, súd skúmal, či nájomné za obdobie od 01.04.2011 do 31.12.2011 je uplatnené včas.

Žaloba bola podaná na Okresnom súde v Lučenci dňa 28.07.2015. Nájomné by mala zaplatiť žalovaná mimosúdne do 01.04. nasledujúceho roka, teda do 01.04.2012. Žaloba bola podaná dňa 28.07.2015, teda po uplynutí trojročnej premlčacej doby.

Súd priznal podielovým spoluvlastníkom nájomné za výmeru 219 m² za rok 2012 vo výške 0,313 Eur/m²/rok, teda celkom 68,55 Eur. Za rok 2013 za výmeru 219 m² vo výške 0,302 Eur/m²/rok, teda celkom 66,14 Eur.

Vo zvyšku súd žalobu žalobcov proti žalovanej zamietol z toho dôvodu, že nájomné za rok 2011 bolo uplatnené po uplynutí premlčacej doby a nájomné za rok 2012, 2013 uplatňované žalobcami podľa znaleckého posudku znalca Ing. K. D. bolo neprimerane vysoké.

Z týchto dôvodov súd rozhodol tak, ako to vyplýva z výrokovej časti rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku. Ak mal účastník úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov právo.

Keďže žalobcovia a žalovaná boli v konaní úspešní pomerne, približne v rovnakej miere, súd rozhodol tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

Záverom súd poznamenáva, že žalobcovia ako podieloví spoluvlastníci si od žalovanej uplatnili nájomné jednou sumou, takže súd im nárok priznal spoločne a nerozdielne. Žalovaná môže dlh plniť ktorémukolvek z nich. Žalobcovia si nájomné rozdelia podľa podielu v akom vlastnia nehnuteľnosti.

Úroky z omeškania súd žalobcom priznal podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka s poukazom na ust. § 3, § 10c nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou Okresného súdu Lučenec, Ul. Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec na Krajský súd v Banskej Bystrici a to písomne v troch rovnopisoch.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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 domáha. 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 (§ 205 a), f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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