

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 21C/130/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615211148  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Kristína Glezgová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2016:6615211148.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec samosudkyňou JUDr. Kristínou Glezgovou v právnej veci žalobkýň 1/ I. A., J.. XX.XX.XXXX, Y. G. X., N. X/A, Q. N., X/ M. E., J.. XX.XX.XXXX, Y. G. X., X. N. X, Q. N., X/ F.. Z. K., J.. XX.XX.XXXX, Y. G. Y., W.. Z. E. Č.. XXXX/XX, Q. N. M. X/ S.. S. H., J.. XX.XX.XXXX, Y. G. X., W. S. XX, Q. N., všetky v zastúpení splnomocneným zástupcom F.. Z. H., J.. XX.XX.XXXX, Y. G. X. - S.Á. I., W. Z. XXX/XX proti žalovanému F.. S. H.N., J.. XX.XX.XXXX, Y. G. X., S. X, Q. N. v konaní o zaplatenie 215,88 Eur s prísl. takto

### rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom 1 - 4 spoločne a nerozdielne 163,35 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,15 % ročne od 16.07.2014 do 09.09.2014 a s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne od 10.09.2014 do 22.06.2016.

Súd žalobu čo do zaplatenia 18,67 Eur s prísl. z a m i e t a .

Účastníci nemajú právo na náhradu trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobkyne 1 - 4 sa podaným návrhom domáhali voči žalovanému zaplatenia 215,88 Eur s príslušenstvom. Uviedli, že ako podieloví spoluvlastníci poľnohospodárskej pôdy v súlade § 3 ods. 1 a § 4 zákona č. 64/1997 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov (zákon o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim) preukazujú nárok na úhradu nájomného od žalovaného, ktorý je preukázateľne užívateľom ich pôdy v záhradkovej osade č. X L. Q. N. Č.. XX-XX v katastrálnom území X. - S. L.. Keďže k vzájomnej dohode o výške nájomného medzi žalobkyňami 1 - 4 a žalovaným nedošlo, v súlade s citovaným zákonom vyúčtovali žalobkyne 1 - 4 žalovanému nájomné za užívanie pozemkov v I.. L. osade za roky 2011, 2012, 2013 tak, že pri výpočte vychádzali z aktuálnej všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnej hodnoty nájmu (oboje určené znaleckým posudkom) s termínom úhrady do 15.07.2014. Žalovaný nezaplatil nájomné ani po písomnej upomienke zo dňa 05.08.2014 a predžalobnej výzvy zo dňa 12.09.2014. Žalovaný mal povinnosť zaplatiť žalobkyňam žalovanú sumu 215,88 Eur 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.

Súd vo veci na návrh vydal platobný rozkaz č. k. 21C/130/2015-35 zo dňa 05.08.2015, ktorým zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 215,88 Eur s prísl..

Platobný rozkaz v zákonnej lehote napadol žalovaný odporom dňa 14.08.2015 a poukázal na to, že nesúhlasí s výškou nájomného podľa udania žalobcu, nakoľko trhovú cenu nájomného v danej lokalite

predstavuje X,XX D.. Žiadal preto vykonať dôkaz vyžiadanim správy z Mestského úradu Lučenec. Zároveň žiadal vo veci vytýčiť pojednávanie.

Žalobkyne 1 - 4 k podanému odporu predložili vyjadrenie dňa 28.08.2015 a poukázali na to, že podľa zákona č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších zmien a doplnkov zákon priznáva okrem iného právo vlastníkov účtovať za pozemky trhové nájomné podľa výmery a súčasnej kvality pôdy. V zmysle § 3 a 4 cit. zákona 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 a vlastníkom pozemku. Keďže výbor záhradkovej osady nebol ochotný prikrčiť na primerané podmienky, boli nútení stanoviť objektívnu sadzbu nájmu 0,XXX D. S.. Je síce pravdou, že záhradkári pociťujú ako krivdu tú skutočnosť, že situáciu nezavinili a pozemky dostali do užívania v dobrej viere, ktoré zveľadili prácou a investíciami. Na druhej strane však záhradkári 30 - 35 rokov získavali z pozemkov úžitky bezplatne, hoci pozemky nevlastnili. Aj pôvodní vlastníci pociťujú krivdu, lebo ich právni predchodcovia boli prinútení v minulom režime dať k dispozícii štátu alebo družstvám svoje pozemky bez akejkoľvek náhrady. Právny základ súčasného nájomného je i zadosťučinením pôvodných vlastníkov, keď záhradkári ich pôdu dlhodobo užívali bezplatne. U žalovaného ide o celkovú výmeru XXX S. a nájomné je účtované od 01.04.2011 do 31.12.2011, t.j. za 9 mesiacov v sume 58,88 Eur a za roky 2012 a 2013 v sume po 78,50 Eur. Ž. X/ I. A. M. Ž. X/ M. E. I. J. X. Č.. XXXX H.. Ú.. X. L. K. Č.. XXXX/XX M. Č.. XXXX/XX X/X-F., Ž. X/ F.. Z. K., V.. H. X/X-F. M. S.. S. H. X/XX-F..

Na základe podaného odporu súd vytýčil vo veci pojednávanie.

Splnomocnený zástupca žalobkýň na pojednávaní uviedol, že žalobkyne 1 - 4 vlastnia jednu polovicu výmery pozemku, ktorú užíva žalovaný. Berie späť žalobu v časti žalovanej sumy 33,86 Eur. Pri podaní žaloby vychádzali zo znaleckého posudku F.. O. N., znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ale vzhľadom k tomu, že tento znalecký posudok bol vypracovaný na žiadosť žalobcov a súd ho posúdil ako listinný dôkaz a v inom zhodnom konaní preto súd pribral za znalca F.. L. X., tak vychádzali zo znaleckého posudku znalca F.. X.. Na základe tohto znaleckého posudku preto znížili žalovanú sumu voči žalovanému tak, že za 9 mesiacov v roku 2011 žiadajú 0,XX D., L. V. XXXX W. X,XX D. M. L. V. XXXX Ž. X,XX D.. Spolu preto uplatňuje 182,02 Eur. Po vyrovnaní dlžného nájomného majú žalobcovia úmysel predať pozemky, avšak ku kúpnej cene sa vyjadriť nevedia. Záverom splnomocnený zástupca špecifikoval žalovanú sumu nasledovne. Žiada o zaplatenie 182,02 Eur, z toho 2,20 Eur predstavujú trovy konania titulom poštovného. Žalovaná istina teda činí 179,82 Eur. Tiež žiada priznať úroky z omeškania vo výške 5,15 % ročne zo sumy 163,78 Eur od 16.07.2014 do 09.09.2014, čo činí 1,29 Eur a 5,05 % ročne zo sumy 163,78 Eur od 10.09.2014 do 22.06.2016, čo činí 14,75 Eur.

Žalovaný F.. S. H. na pojednávaní uviedol, že súhlasí so späťvzatím žaloby čo do sumy 33,86 Eur. V ďalšom poukázal na to, že čo sa týka zbývajúcej sumy 182,02 Eur, aj túto považuje za príliš vysokú vzhľadom k tomu, že Slovenský pozemkový fond prenajíma pozemky za menšiu sumu. Navyše namieta tú skutočnosť, že záhradkové osady boli skultivované samotnými záhradkármi, ich prácou a na ich náklady. Považuje preto za nesprávne, že došlo k zmene zákona v neprospech užívateľov pozemkov v záhradkových osadách, pretože zmenu zákona užívateľa pozemkov nezavinili. Preto necháva vec na zváženie súdu. Zdôrazňuje však, že nie je v poriadku, aby žalobcovia prenajíмали nehnuteľnosť za inú cenu, ako Slovenský pozemkový fond.

Na základe vyššie uvedeného čiastočného späťvzatia žaloby súd konanie zastavil čo do sumy 33,86 Eur.

Súd vykonal dokazovanie konštatovaním návrhu na začatie konania, účtovaním nájomného, prehľadom doporučených zásielok o výzve, oznámením o určení výšky náhrady podľa znaleckého posudku, znaleckým posudkom F.. N., geometrickým plánom, prehľadom užívateľov pozemkov, mapou pozemku, výzvou na zaplatenie, dokladom o doručení, odporom, listom vlastníctva, opravou návrhu, vyjadrením Mesta Lučenec, znaleckým posudkom F.. L. X.Č. (N.), správou z realitného a hypotekárneho centra REAL-B s.r.o., správou z LX REALITY s.r.o. Lučenec a zápisnicou z pojednávania vo veci 7C/318/2015.

Súd v konaní zistil, že žalobkyne sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX v katastrálnom území Lučenec a to parcely č. XXXX/XX Q. I. XX XXX S. Q. K., K. Č.. XXXX/XXX Q. I. X S. L. K. M. J. M. K. Č.. XXXX/XXX Q. I. XXX S. L., I. I. V. ". Y. N. I. K. Č.. XXXX/X Q. I. XX XXX S.

Q. K. K. V. "... Ž. X/ I. K. X/X-F., Ž. X/ I. K. X/X-F., Ž. X/ I. K. X/X-F. M. Ž. X/ I. K. X/XX-F.. Ž. W. K. Ž. J. X. Č.. XXXX J. K.. Č.. XXXX/X.

Žalobkyne ako podieloví spoluvlastníci predmetných nehnuteľností (v skutočnosti sa jedná o záhradkovú osadu) vyúčtovali jednotlivým užívateľom záhradiek nájomné za roky 2011 a to za obdobie od 01.04.2011 do 31.12.2011 a taktiež za roky 2012 a 2013 na základe záverov znaleckého posudku č. XX/XXXX F.. O. N., znalca z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (D.. Č.: XXXXXX), ktorý znalecký posudok si dali vypracovať. Zo záverov predmetného znaleckého posudku vyplýva, že znalec určil výšku nájomného 0,XXX D. za rok nájmu.

Listom zo dňa 23.06.2014 žalobkyne vyzvali žalovaného na zaplatenie dlžného nájomného, pričom pre výpočet nájomného použili N. X,XXX D. rok. Z toho za rok 2011 žiadali nájomné od 01.04.2011 do 31.12.2011, t.j. za 9 mesiacov vo výške 58,88 Eur, za roky 2012 a 2013 vo výške po 78,50 Eur. Z výzvy vyplýva, že žalovaný užíva pozemok ako člen záhradkárskej organizácie, ktorý je v ich vlastníctve, pričom podľa pripojeného geometrického plánu je žalovaným užívaná plocha XXX S., z čoho pripadá na ich spoločný podiel polovica, t.j. XXX S.. Sumu 215,88 Eur žiadali uhradiť do 15.07.2014.

Z geometrického plánu č. XXXXXXXX-XX/XXXX L. V. N. A. K. X., I. XX, F.: XX XXX XXX vyhotoveného 19. 07.v2008 a úradne overeného Správou katastra Lučenec 24.07.2008 pod č. XXX/XXXX má súd za preukázané užívanie nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkýň jednotlivými členmi záhradkárskeho zväzu.

Žalobkyne vyzvali žalovaného aj listom zo dňa 05.08.2014 ako aj predžalobnou výzvou zo dňa 12.09.2014 na zaplatenie dlžného nájomného.

Z lustrácie v registroch Okresného súdu Lučenec má súd preukázané, že na Okresný súd Lučenec z titulu zaplatenia nájomného podali vlastníci pozemkov voči užívateľom pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách hromadné žaloby v počte 87 návrhov, kedy časť návrhov podali žalobkyne a ďalšie návrhy podali ďalší spoluvlastníci pozemkov v zastúpení splnomocnenou zástupkyňou L. N..

Z vyjadrenia Mesta Lučenec súd zistil, že Mesto Lučenec nemá k dispozícii prieskum trhových cien nájmu pozemku v záhradkárskych osadách. V prípade prenájmu parciel na LV č. XXXX I. H.. Ú.. X. za situácie, že tieto by boli vo vlastníctve mesta, by sa postupovalo pri určení nájmu za 1m<sup>2</sup> za rok podľa Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Lučenec tak, že v prípade nájmu pozemku pre poľnohospodárske využitie - poľnohospodárska výroba ako podnikanie by bola cena nájmu 0,XXXXX D. I. K. Q. K. M. X,XXXXX D. I. K. Y. Y. K.. V prípade nájmu pozemku fyzickou osobou na záhradkárske účely by bola cena nájmu X,XX D. a v prípade nájme pozemku na iné účely by bola cena nájmu X,- D..

V konaní sp.zn. 13C/215/2015 žalobkýň voči O. M., G. X., V. F. XXX/XX súd nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti F.. L. X., kde určil povinnosť vyčíslieť cenu nájmu za žalované obdobie rokov 2011 - 2013 a taktiež sa vyjadriť k záverom znaleckého posudku súdneho znalca F.. O. N. z hľadiska vhodnosti použitia a správnosti metódy určenia ceny nájmu znalcom F.. N.. Z uvedeného znaleckého posudku č. XX/XXXX L. F.. L. X.Á. mal súd preukázané, že znalec vykonal ohliadku na mieste samom a k záveru znaleckého posudku č. XX/XXXX L. F.. O. N. uviedol, že znalec na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a nájmu porovnaním nemal k dispozícii potrebné údaje. Ohľadom výšky nájmu za rok 2011 v X. L. Q. pri 20-ročnej dobe návratnosti určil sumou 0,XX D., L. V. XXXX N. X,XX D. M. L. V. XXXX N. X,XX D.. Všeobecnú hodnotu určil vo výške X,XX D.. Znalecký posudok znalca F.. L. X. je titulom hromadnej žaloby založený v registri Spr Okresného súdu Lučenec pod číslom Spr/1218/2015.

Zo zápisnice z pojednávania v konaní vedenom na Okresnom súde Lučenec sp.zn. 7C/318/2015 žalobkyne Z. H. a spol. v zastúpení splnomocnenou zástupkyňou L. N. voči žalovanému K. L., kde predmet žaloby sa týka prenájmu pozemku v zriadenej I.. L. Q. bol vypočítaný znalec F.. L. X., ktorý poukázal na to, že vypracoval znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa 19.11.2015 podľa platnej legislatívy, ktorá mu umožňovala určiť cenu dvoma metódami: porovnávacou, kde je predpokladom, že treba mať tri rôzne ceny od rôznych subjektov prenájmu alebo metódou výpočtovou kde sa určuje všeobecná trhovú cenu a to zas metódou polohovej diferenciácie alebo porovnaním. Porovnávaciu metódu a ani porovnávanie všeobecnej ceny nebolo možné vykonať, nakoľko neexistovali a teda nemal k dispozícii 3 rôzne ceny od rôznych subjektov. K dispozícii boli len nájomné zmluvy uzavreté Slovenským

pozemkovým fondom Bratislava, kde však cena bola určená paušálne bez ohľadu na výmeru pozemku a polohu pozemku, ktorá bola v jednotlivých záhradkách odlišná. Toto je uvedené aj na strane 10 cit. znaleckého posudku. Z uvedených dôvodov tento spôsob určovania ceny nie je v súlade s vyhláškou a taktiež išlo len o jeden údaj. Ďalej musel prihliadať na priemernú úrokovú sadzbu ECB a dospel k tej všeobecnej hodnote X,XX D. S. za predaj pozemku, ktorý zodpovedá cene, za ktorú Slovenský pozemkový fond konkrétne predával v záhradkárskej oblasti. Dobu návratnosti určil na 20 rokov, ktorú považuje za primeranú dobu. Odborná literatúra uvádza tiež výslednú cenu pri návratnosti od 15-40 rokov, avšak táto kratšia doba návratnosti sa dáva v prípade nehnuteľnosti s vyšším potenciálom, t.j. nachádzajúcim sa v katastri mesta, pokiaľ je pozemok dobre prenajímateľný a má vysoký potenciál na predaj a na využitie. Pokiaľ ide o potenciál pozemku, tak v registri "E" to bola orná pôda a trvalé trávnaté porasty, ktoré nie sú využiteľné na poľnohospodársku veľkočinnosť. Avšak koeficient všeobecnej situácie takúto položku pri záhradkových osadách pozná a to zohľadňoval. Pokiaľ ide o svahovitosť, táto nebráni účelnému využitiu pozemku na záhradkárske účely. Pokiaľ ide o otázku vysokého napätia a vodovodu, ktorý obmedzuje výstavbu, pozemky nie sú určené na výstavbu v zmysle územného plánu. Pokiaľ ide o všetky záhradkové osady v Lučenci, tak tieto sú na svahovitých pozemkoch a cez všetky v prevažnej miere vedie elektrické vedenie, pričom za 30 rokov sa neukázala žiadne riziko, preto faktor rizikovitosti ako koeficient nebol zohľadňovaný. Je pravdou, že tieto pozemky kultivovali záhradkári, avšak treba zohľadniť aj to, že ich mohli využívať bezodplatne. Mali z nich určitý výnos poľnohospodárskych plodín a taktiež boli pozemky využívané aj na rekreačné účely pre záhradkárov.

Z pripojenej katastrálnej mapy vyplýva, že záhradkárska osada, na ktorej sa nachádza záhradka v užívaní žalovaného je situovaná v rámci parcely "D. J. X. Č.. XXXX I. H. Ú. X. K. Č.. XXXX/X Q. I. XX XXX S. Q. K.. Uvedené nebolo medzi účastníkmi konania sporné.

Z vyjadrenia Realitného a hypotekárneho centra REAL-B s.r.o. Lučenec vyplýva, že odporúčaná cena na odkúpenie - predaj pozemku v záhradkovej osade je v cene X - X,- D. M. U. K. Z. X/XX-F. H. U.. Z vyjadrenia spoločnosti LX REALITY s.r.o. Lučenec vyplýva, že priemerná cena pozemku v záhradkovej osade Z. XX,- D. I. závislosti od jeho umiestnenia, prístupu k vode, výsadbe a údržbe. V prípade, že na pozemku nie je žiadna chatka, cena pozemku je cca X,XX D.. Prenájom pozemkov je obvykle zdarma a nájomné je kompenzované prácou nájomcu. Správy realitných kancelárií sú zo spisu 5C/265/2015.

Podľa § 1 ods. 1 písm. a/ zákona č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim vyplýva, že "tento zákon upravuje užívanie pozemkov v zriadených záhradkových osadách na základe nájomného vzťahu zriadeného týmto zákonom".

Podľa § 2 ods. 1, 2 cit. 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 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, 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, ak sa vlastník 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 § 517 ods. 1, 2 OZ, 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.

Na základe vykonaného dokazovania po vyhodnotení všetkých dôkazov jednotlivo ako aj v ich vzájomnej súvislosti mal súd za preukázané, že žalovaný ako člen záhradkárskej organizácie pozemky v podielovom spoluvlastníctve žalobkyň obhospodaruje a užíva, preto je nutné na vzájomný vzťah medzi účastníkmi konania aplikovať zákon č. 64/1997 Z. z.. V zmysle § 3 ods. 1 vyššie uvedeného zákonného ustanovenia, keďže medzi žalobkyňami ako podielovými spoluvlastníkmi a žalovaným 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 žalobkyňam vyplýva z § 4 zákona č. 64/1997 Z. z..

Z prevedeného dokazovania bolo súdom nepochybne zistené, že žalobkyne sú aktívne vecne legitimované ako spoluvlastníčky na podanie návrhu o zaplatenie ceny nájmu z dôvodu užívania ich parcely žalovaným ako jedným zo skupiny záhradkárov I.. L. Q.. Vzhľadom na zhodné vyjadrenia účastníkov konania bolo nesporne ustálené, že žalovaný užíval v rokoch 2011, 2012 a 2013 v I.. L. osade záhradku o výmere XXX S. na parcele vo vlastníctve žalobkyň. Vlastnícky podiel žalobkyň súčtom predstavuje jednu polovicu k celku a v takejto výške si žalobkyne 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 všeobecnému nájomnému tak, ako je v tejto lokalite pri rovnakom spôsobe užívania pozemku obvyklé.

Žalobkyne predložili súdu znalecký posudok súdneho znalca F.. O. N. ako dôkaz, kde znalec metódou polohovej diferenciacie určil všeobecnú výšku nájomného. Keďže všeobecná výška nájomného takto určená a v ktorej intenciách si aj žalobkyne právo uplatnili, bola namietaná zo strany viacerých žalovaných, ktorí boli pasívne legitimovaní v hromadnej žalobe podanej na tunajší súd vlastníckmi pozemkov voči užívateľom pozemkov v záhradkových osadách, súd nariadil znalecké dokazovanie súdnym znalcom Ing. L. X. v konaní vedenom na Okresnom súde Lučenec pod sp.zn. 13C/215/2015. Znalec F.. L. X. vypracoval znalecký posudok č. XX/XXXX, ktorý bol založený do registra Spr Okresného súdu Lučenec pod číslo Spr 1218/2015 a tento posudok súd takto považoval za znalecký najmä z dôvodu hospodárnosti konania, kedy vypracovávanie znaleckých posudkov v každej z napadnutých vecí hromadnej žaloby by bolo v rozpore so zásadami hospodárnosti konania a v neposlednom rade by to znamenalo výrazné finančné zaťaženie pre účastníkov. Znalec určil výšku nájomného výpočtom v sumách od 0,XX D. K. X,XX D..

Znalecký posudok F.. O. N. súd hodnotil ako listinný dôkaz vo vzťahu k znaleckému posudku F.. L. X., z ktorého znaleckého posudku súd vychádzal.

Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že predmetná parcela, na ktorej sa nachádza záhradkárská oblasť, je súčasťou väčšej parcely a to "D. XXXX/X, V. XXXX/X, ktorej časť žalobkyne dali do užívania podnikateľskému subjektu ENROL, s. r. o. za účelom poľnohospodárskej pôdy. Podnikateľský subjekt uhradza za túto časť parcely, ktorej kontinuálnou časťou pre prípad, že by tam nebola zriadená záhradkárská osada, by bola aj časť parcely touto osadou zabratá za cenu 0,XXX D. S. (XX,-D. XXX S.), ktorú skutočnosť mal súd tiež za zistenú.

Vychádzajúc zo všetkých týchto údajov a skutočností súd dospel k záveru, že absentujú seriózne podklady na to, aby súd mohol sám určiť výšku nájomného v zmysle tzv. obvyklého nájomného, nakoľko na určenie obvyklého nájomného je potrebné mať k dispozícii súbor viacerých písomne alebo aj ústne dojednaných nájomných zmlúv uzavretých medzi rôznym subjektmi. Za danej situácie súd pri určení výšky nájomného mohol vychádzať jedine z dôkazu, ktorý môže poskytnúť osoba odborne na to spôsobilá a to znalec z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý je zapísaný v zozname znalcov a ktorý je pririatý súdom v konaní. Preto súd určil nájomné v súlade so znaleckým posudkom znalca F.. L.J. X., ktorý vypracoval znalecký posudok č. XX/XXXX dňa 19.11.2015. V uvedenom znaleckom posudku znalec presne vysvetlil, z akých podkladov vychádzal, pričom odôvodnil, prečo hodnotil nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciacie, nakoľko porovnávaciu metódu pre neexistenciu troch rôznych cien od rôznych subjektov nebolo možné získať. S týmto názorom aj súd súhlasí, pretože aj súd sa snažil získať informácie o všeobecnej cene nájmu v záhradkárskej osade, pričom v podstate žiadnu objektívnu všeobecnú cenu nezistil. Prenájom poľnohospodárskej pôdy na poľnohospodárske účely podnikateľskému subjektu ENROL, s.r.o. súd použiť nemohol, pretože išlo o prenájom veľkej výmery pôdy na obdobie mnohých rokov, pričom v takých prípadoch, keď ide o prenájom vo veľkom tak ako keď je predaj vo veľkom rozsahu, tak sa cena automaticky dramaticky zníži. Žalovaný žiadal zistiť správu z Mesta Lučenec o výške nájmu, kedy zo správy bolo zistené, že sa Mesto Lučenec k otázke prenájmu pozemku v záhradkovej osade nevie vyjadriť, pretože nemá k dispozícii prieskum trhových cien a v danej lokalite pozemky nevlastní. Pokiaľ by vlastnil, podľa Zásad hospodárenia Mesta Lučenec by bola cena X,XX D. S.. K tomu je však treba uviesť, že mesto pozemky v záhradkových osadách neprenajíma, preto údaj zo Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Lučenec nemá výpovednú silu na využitie porovnávacjej metódy. Pozemky v záhradkovej osade v počte 19 prenajíma ešte Slovenský pozemkový fond Bratislava, avšak za jednotnú cenu XX D. bez ohľadu na to, či majú výmeru XXX,XX S. M. XXX,XX S. ako aj bez ohľadu na polohu pozemku, čo nedáva odpoveď otázku všeobecnej ceny, pričom fond nie je ani vlastníkom, ale len správcom pozemkov, pričom notoricky známe poznatky týkajúce sa uvedeného správcu dávajú vedomosť o tom, že prenajíma pozemky za nižšie ceny ako bežní vlastníci. Preto súd ako podklad na zistenie všeobecnej ceny pozemku nemohol vychádzať ani z tohto údajja. Súd tiež zisťoval (v inej, ale identickej veci podanej v rámci hromadného podania tých istých žalobcov) z realitných kancelárií, aká je cena nájmu pozemku v zriadených záhradkových osadách. Realitné a hypotekárne centrum REAL-B s.r.o. Lučenec uviedlo, že odporúčaná cena na odkúpenie - predaj pozemku v záhradkovej osade je v cene X M. X,-D. M. U. K.Z. Z. X/XX-F. kúpnej ceny, čo korešponduje zo závermi znaleckého posudku F.. X.. Z vyjadrenia spoločnosti LX REALITY s.r.o. Lučenec vyplýva, že priemerná cena pozemku v záhradkovej osade je XX,-D. v závislosti od jeho umiestnenia, prístupu k vode, výsadbe a údržbe. V prípade, že na pozemku nie je žiadna chatka, cena pozemku je cca X,XX D.. Prenájom pozemkov je obvykle zdarma a nájomné je kompenzované prácou nájomcu. (Správy realitných kancelárií sú zo spisu 5C/265/2015.) Vychádzajúc z týchto údajov

Na základe takto vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že posúdi žalobu z hľadiska určenia ceny nájmu v súlade so závermi znaleckého posudku F.. L. X. Č.. XX/XXXX dňa 19.11.2015. Znalec určil cenu nájmu v roku 2011 N. X,XX D., I. V. XXXX N. X,XX D. M. I. V. XXXX N. X,XX D..

Žalobkyne žiadali priznať nájomné za výmeru XXX S. a to za 9 mesiacov roku 2011, ďalej za roky 2012 a 2013. Pri sume 0,XX D. činí nájomné za rok 2011 sumu (381 m<sup>2</sup> x 0,33 Eur) 125,73 Eur, z toho za 9 mesiacov činí nájomné 75% 94,29 Eur. Za rok 2012 činí nájomné (381 m<sup>2</sup> x 0,31 Eur) 118,11 Eur a za rok 2013 je výška nájomného (381 m<sup>2</sup> x 0,30 Eur) 114,30 Eur, čo spolu činí (94,29 + 118,11 + 114,30) 326,70 Eur. Nakoľko však žalobkyne vlastnia iba jednu polovicu výmery parcely, ktorú má

žalovaný v nájme, majú nárok na polovicu tejto sumy, čo činí 163,35 Eur. Súd preto zaviazal žalovaného na zaplatenie tejto sumy.

Žalovaný je v omeškaní so zaplatením dlžného nájomného za roky 2011 - 2013, na ktorého zaplatenie bol vyzvaný listom zo dňa 23.06.2014 v lehote do 15.07.2014, pričom splnomocnený zástupca žalobkyň preukázal, že výzva na zaplatenie bola žalovanému doručovaná prostredníctvom pošty. Žalobkyniam preto 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.

Žalobkyne žiadali zaviazat' žalovaného po čiastočnom späťvzátí návrhu čo do sumy 33,86 Eur na sumu 182,02 Eur. Nakoľko súd priznal iba zaplatenie sumy 163,35 Eur, vo zvyšku sumy 18,67 Eur žalobu zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 2 O.s.p. podľa ktorého ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania rozdelí, prípadne vysloví, že žiaden z účastníkov nemá na náhradu trov právo. V konaní mali prevažný úspech žalobkyne, nakoľko zo žalovanej sumy 182,02 Eur im bolo priznaných 163,35 Eur, avšak trovy konania uplatnili len čo do poštovného v sume 2,20 Eur. Nakoľko v súdnom konaní je potrebné trovy konania preukázať a žalobkyne tieto trovy nepreukázali, súd žalobkyniam náhradu trov konania nepriznal. Žalovaný si uplatnil trovy konania titulom zaplateného súdneho poplatku z podaného odporu. Nakoľko však žalovaný mal úspech len v nepatrnej miere, súd vyslovil, že účastníci nemajú právo na náhradu trov konania.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Lučenec, Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec.

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,
- 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 vchádza 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 aj také dôvody neexistovali,
- j) je 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.