

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 6C/112/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615203647
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Cifrová
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2016:6615203647.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudkyňou JUDr. Máriou Cifrovou v spore žalobcov:

1) N. Y., T. XX.XX.XXXX, U. H. I. C. XXXX, W., štátna občianska SR,
2) I. Y., T. XX.XX.XXXX, U. H. I. C. XXXX, W., štátny občan SR,
3) F. Y., T. XX.XX.XXXX, U. H. I. C. XXXX, W., štátna občianka SR,
4) N. Y., T. XX.XX.XXXX, U. H. I. C. XXXX, W., štátny občan SR,
5) F. G., T. XX.XX.XXXX, U. H. R. XXX/XX, U., štátna občianka SR,
všetci zastúpení Mgr. Jozefom Mochňackým, advokátom, so sídlom T. G. Masaryka 14/A, Lučenec,
proti žalovanému J. G., T. XX.XX.XXXX, U. H. G. X, W., štátny občan SR,
v konaní o zaplatenie 254,48 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom 1/ až 5/ sumu 96,99 eura spolu s ročným úrokom z omeškania vo výške 5,15% zo sumy 96,99 eura od 16.07.2014 do 09.09.2014, od 10.09.2014 do zaplatenia zo sumy 6,99 eura vo výške 5,05% ročne z omeškania.

Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobcom trovy konania za zaplatený súdny poplatok z návrhu vo výške 16,50 eura, úhradu poštových sadzieb spojených s vymáhaním vo výške 2,20 eura a trovy právneho zastúpenia vo výške 68,18 eura, všetko v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Súd konanie čo do zaplatenia sumy 38,16 eura z a s t a v u j e .

odôvodnenie:

1. Žalobcov v 1.-5. rade sa návrhom na začatie konania zo dňa 20.03.2015, ktorý bol súdu doručený dňa 24.03.2015 domáhali od žalovaného zaplatenia sumy 254,48 € s príslušenstvom, pričom uviedli, že ako podieloví spoluvlastníci poľnohospodárskej pôdy v súlade s § 3 ods. 1, § 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. 12 ZO SZZ č. 21-28 v k.ú. Lučenec. Keďže k vzájomnej dohode o výške nájomného medzi žalobcami v 1.-5. rade a žalovaným nedošlo, v súlade s citovaným zákonom vyúčtovali žalobcov v 1.-5. rade žalovanému nájomné za užívanie pozemkov v XII. záhradkovej osade za roku 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 ku dňu podania návrhu nezaplatil nájomné ani po písomnej upomienke zo dňa 05.08.2014 a predžalobnej výzve zo dňa 12.09.2014. Žalovaný svoju povinnosť zaplatiť žalobcom v 1.-5. rade sumu 254,48 € nesplnil, preto majú žalobcov v 1.-5. rade nárok aj na 5,15 % ročný úrok z omeškania odo dňa 16.07.2014 do 09.09.2014 a 5,05 % ročne od 10.09.2014 až do zaplatenia.

2. Súd vydal dňa 08.04.2015 Platobný rozkaz č.k. 6C/112/2015-52, ktorým zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcom v 1.-5. rade sumu 254,48 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,15 % ročne zo sumy 254,48 € od 16.07.2014 do 09.09.2014, vo výške 5,05 % ročne zo sumy 254,48 € od 10.09.2014 do zaplataenia, úhradu poštovného vo výške 2,20 € a náhradou trov konania vo výške 16,50 €.

3. Žalovaný podal voči Platobnému rozkazu č.k. 6C/112/2015-52 odpor (č.l. 54) zo dňa 20.04.2015 (súdu doručený dňa 21.04.2015), v ktorom nesúhlasil so zaplatením, nakoľko suma 0,582 € zo Znaleckého posudku č. 15/2014 nezodpovedá reálnej cene za 1 m² pozemku v danej lokalite. Plne sa stotožňuje s odpoveďami výboru ich ZO SSZ na vyúčtovanie nájomného zaslané p. Zuzane Sivičekovej v roku 2014 a s odvolaním voči rozhodnutiu OÚ Lučenec v roku 2015, ktoré v prílohe k odporu priložil. Zároveň žalovaný uviedol, že je za vzájomnú dohodu mimosúdnou cestou a požiadal súd o vypracovanie nového znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stanovenie hodnoty nájmu pozemkov v obvodne zriadenej Záhradkovej osady č. XII. ZO SSZ 21-28 v k.ú. Lučenec.

4. Žalobcovia vo vyjadrení k odporu (č.l. 65) uviedli, že keďže výbor ZO nebol ochotný prikrčiť na primerané podmienky a ponúkal neprijateľne nízku cenu nájmu, boli prinútení pristúpiť k určeniu sadzby nájmu podľa znaleckého posudku, podľa ktorého bola stanovená objektívna sadzba nájmu 0,582 €/m²/rok.

5. Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom žalovaného a prečítaním vyúčtovania nájomného za užívanie pozemkov č.l. 5, fotokópie poštového podacieho hárku č.l. 6, oznámenia Obvodného pozemkového úradu v Lučenci č.l. 7, Znaleckého posudku č. 15/2014 Ing. Daniela Slivku č.l. 9-41, LV č. XXXX č.l. 34, upomienky č.l. 42, predžalobnej výzvy - pokusu o zmier č.l. 43, fotokópie poštového podacieho hárku č.l. 44-45, odporu s prílohami č.l. 54-59, vyjadrenia k odporu č.l. 65-66, oznámenia č.l. 67, Znaleckého posudku č. 44/2015 Ing. Zoltána Lukáča - podané v spore sp. zn. 13C/215/2015 č.l. 72-85, Odborného vyjadrenia č. 7/2016 Ing. Zoltána Lukáča - podaného v spore sp. zn. 12C/379/2015 č.l. 86-102 a zistil nasledovný skutkový stav:

6. Žalobcovia v 1.-5. rade sú vlastníkami pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. a obec Lučenec ako parcela "E" č. XXXX/X o celkovej výmere 66 467 m² ornej pôdy v podieloch: žalobca 1/ N. Y. 1/18-ina, 2/ I. Y. 1/6-ina, 3/ F. Y. 1/18-ina, 4/ N. Y. 1/18-ina a 5/ F. G. 1/6-ina (č.l. 34-35 spisu).

7. Žalovaný je užívateľom pozemkov žalobcov v 1.-5. rade v XII. záhradkovej osade v k.ú. Lučenec 318 m².

8. Vyššie uvedené medzi stranami sporu nebolo sporné.

9. Z písomného podania zo dňa 23.06.2014 (č.l. 5) označeného ako "Vyúčtovanie nájomného za užívanie pozemkov v XII. ZO SZZ Lučenec" vyplýva, že poverený zástupca žalobcov v 1.-5. rade vyzval žalovaného na zaplatenie nájomného za užívanie pozemkov za roky 2011-2012-2013 v celkovej výške 254,48 € v lehote do 15.07.2014. Žalovaný na výzvu nereagoval a nájomné neuhradil.

10. Z Oznámenia Obvodného úradu v Lučenci zo dňa 03.08.2012 (č.l. 7) vyplýva, že jednotková hodnota pozemkov v XII. záhradkovej osade č. 21-28 v k.ú. Lučenec je 6,78 €/m².

11. Zo záveru Znaleckého posudku č. 15/2014 (č.l. 9-41 spisu) súdneho znalca Ing. Daniela Slivku vyplýva, ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Nájom bol stanovený pre parcelu KN-E XXXX/XX vo výške 0,582 €/m² a pre parcelu KN-E XXXX/X vo výške 0,582 €/m².

12. Písomným podaním zo dňa 05.08.2014 (č.l. 42) označenom ako "Upomienka" poverený zástupca žalobcov v 1.-5. rade vyzval žalovaného na úhradu dlžného nájomného vo výške 254,48 € v lehote do 20.08.2014. Žalovaný na upomienku nereagoval.

13. Písomným podaním zo dňa 12.09.2014 (č.l. 43) označenom ako "Predžalobná výzva - Pokus o zmier" poverený zástupca žalobcov v 1.-5. rade vyzval žalovaného na úhradu dlžného nájomného vo výške 254,48 € v lehote do 30.09.2014. Zároveň ho upozornil, že v prípade ak nedôjde v stanovenej lehote k úhrade dlžnej sumy, bude nútený domáhať sa svojho zákonného nároku súdnou cestou podaním žaloby.

14. Zo záveru Znaleckého posudku č. 44/2015 (č.l. 72-85 spisu) súdneho znalca Ing. Zoltána Lukáča vypracovaného v konaní sp. zn. 13C/215/2015 vyplýva, že dobu návratnosti určenú na 20 rokov pre pozemok v záhradkovej osade č. 7 považuje za primeranú a určil cenu nájmu za rok 2011 vo výške 0,33 €/m², za rok 2012 vo výške 0,31 €/m² a za rok 2013 vo výške 0,30 €/m².

15. Zo záveru Odborného vyjadrenia č. 7/2016 (č.l. 86-102) súdneho znalca Ing. Zoltána Lukáča vypracovaného v konaní sp. zn. 12C/379/2015 vyplýva, že dobu návratnosti určenú na 20 rokov pre pozemok v záhradkovej osade považuje za primeranú a určil cenu nájmu za rok 2011 vo výške 0,32 €/m², za rok 2012 vo výške 0,31 €/m² a za rok 2013 vo výške 0,30 €/m².

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

17. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim, 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.

18. Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim, 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").

19. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim, ak medzi vlastníkom a užívateľom nebola uzavretá nájomná zmluva podľa osobitného predpisu, vznikne medzi nimi dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona nájomný vzťah.

20. Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim, výška ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu podľa § 3 sa určuje podľa osobitného predpisu, ak sa vlastníkom s nájomcom nedohodnú inak.

21. Podľa § 4 ods. 2 zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim, nájomné podľa odseku 1 je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. Podľa § 517 ods. 1 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.

26. 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.

27. Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 2) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

28. Z vykonaného dokazovania bolo súdom nepochybne zistené, že žalobcovia sú aktívne vecne legitimovaní ako spoluvlastníci na podanie návrhu o zaplatenie ceny nájmu z dôvodu užívania ich parcely žalovaným ako jedným zo skupiny záhradkárov XII. ZO. Vzhľadom na zhodné vyjadrenia strán sporu bolo nesporne ustálené, že žalovaný užíval v rokoch 2011, 2012 a 2013 v XII. ZO záhradku o výmere 318 m² a táto sa nachádza na parcele žalobcov. Podiel žalobcov súčtom predstavuje jednu polovicu k celku a v takejto výške si žalobcovia 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.

29. Súd mal za preukázané, že žalovaný ako člen záhradkárskej organizácie pozemky v podielovom spoluvlastníctve žalobcov obhospodaruje a užíva, a preto na ich vzájomný vzťah je nutné aplikovať zákon č. 64/1997 Z.z.

30. V zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z., keďže medzi žalobcami, ako podielovými spoluvlastníkmi, a žalovaným, ako užívateľom, nebola do dňa účinnosti tohto zákona uzatvorená nájomná zmluva, automaticky dňom nadobudnutia účinnosti zákona, t.j. 01.04.2011 vznikol medzi účastníkmi konania nájomný vzťah.

31. Spornou skutočnosťou medzi stranami sporu 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.

32. Žalobcovia si uplatnili právo za 9 mesiacov roku 2011, t.j. 0,75 % ročného nájmu (v tejto časti o zaplatenie nájmu za rok 2011 vo výške 69,40 € žalobca žalobu čiastočne späť), za 12 mesiacov roku 2012, t.j. 100 % ročného nájmu a 12 mesiacov roku 2013, t.j. 100 % ročného nájmu. Súd pri rozhodovaní vychádzal zo záveru odborného vyjadrenia Ing. Zoltána Lukáča, a preto priznal žalobcom právo na zaplatenie za rok 2012 vo výške 49,29 € (159 x 0,31) a za rok 2013 vo výške 47,70 € (159 x 0,30 €), t.j. spolu vo výške 97,29 €.

33. Žalovaný je v omeškaní so zaplatením dlžného nájomného, a preto súd taktiež priznal žalobcom úrok z omeškania počnúc 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. Nájomné za rok 2011 bolo splatné 01.04.2012, za rok 2012 splatné 01.04.2013 a za rok 2013 splatné 01.04.2014.

34. Podľa § 96 ods. 1 zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej O.s.p.), navrhovateľ môže vziať za konania späť návrh na jeho začatie, a to sčasti alebo celkom. Ak je návrh vzatý späť celkom, súd konanie zastaví. Ak je návrh vzatý späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví.

35. Podľa § 96 ods. 2 O.s.p., súd konanie nezastaví, ak odporca so späťvzatím návrhu z vážnych dôvodov nesúhlasí; v takom prípade súd po právoplatnosti uznesenia pokračuje v konaní.

36. Podľa § 96 ods. 3 O.s.p., nesúhlas odporcu so späťvzatím návrhu nie je účinný, ak dôjde k späťvzatiu návrhu skôr, než sa začalo pojednávanie, alebo ak ide o späťvzatie návrhu na rozvod, neplatnosť

manželstva alebo určenie, či tu manželstvo je alebo nie je. V takomto prípade súd rozhodne o zastavení konania do 30 dní od späťvzatia návrhu.

37. Žalobcovia 1/ až 5/ vzali návrh v časti o zaplatenie nájomného za rok 2011 vyčíslené vo vyúčtovaní v sume 69,40 € späť, z uvedeného dôvodu súd konanie v časti 38,16 € zastavil a následne doplňujúcim rozsudkom rozhodne o zvyšku uplatneného práva.

38. Podľa § 142 ods. 3 O.s.p., aj keď mal účastník vo veci úspech len čiastočný, môže mu súd priznať plnú náhradu trov konania, ak mal neúspech v pomerne nepatrnej časti alebo ak rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého posudku alebo od úvahy súdu; v takom prípade sa základná sadzba tarifnej odmeny advokáta vypočíta z výšky súdom priznaného plnenia.

39. Podľa § 149 ods. 1 O.s.p., ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi.

40. Žalobcovia 1/ až 5/ boli v konaní úspešní, súd im preto priznal právo na náhradu trov konania vo výške 16,50 € a náhradu za poštovné vo výške 2,20 €, keďže rozhodnutie záviselo od znaleckého dokazovania.