

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 6C/273/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615211150
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Cifrová
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2016:6615211150.4

Rozhodnutie

Okresný súd Lučenec sudkyňou JUDr. Máriou Cifrovou v spore žalobcov X/ C. Z., R.. XX.XX.XXXX, D. Q., K. C., I. X/A, štátna občianka SR 2/ O. H., R.. XX.XX.XXXX, D. Q., Q.. I. Č.. X, štátna občianka SR 3/ X.. S. N., R.. XX.XX.XXXX, D. T., B.. S. H. Č.. XXXX/XX, štátna občianka SR, žalobcovia 1/ - 3/ zastúpení X.. S. J., R.. XX.XX.XXXX, D. Q., K. C., B. S. Č.. XXX/XX, štátny občan SR proti žalovanej K. Q., R.. XX.XX.XXXX, Q., W. X., štátna občianka SR, o zaplatenie 272,39,- Eur s prísl., takto

rozhodol:

Súd konanie čo do zaplatenia sumy 59,65 eura **z a s t a v u j e .**

Žalovaná je **p o v i n n á** zaplatiť žalobcom 1/ až 3/ sumu 147,01 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,15% ročne zo sumy 147,01 eura od 16.07.2014 do 09.09.2014, vo výške 5,05% ročne zo sumy 147,01 eura od 10.09.2014 do zaplatenia a náhradiť žalobcom 1/ až 3/ náhradu trov konania za úhradu poštovného vo výške 2,20 eura a náhradu trov konania za zaplatený súdny poplatok z návrhu v sume 16,50 eura tak, že zaplatením pohľadávky jednému z žalobcov zaniká povinnosť zaplatenia ďalšiemu zo žalobcov v rozsahu plnenia, všetko v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 28.07.2015 sa žalobcovia pôvodne domáhali od žalovaného zaplatenia sumy 272,39 Eur spolu s úrokom z omeškania 5,15 % ročne od 16.07.2014 do 09.09.2014 z istiny, vo výške 5,05 % ročne z istiny od 10.09.2014 do zaplatenia a náhrady príslušenstva - úhrady poštovného 2,20 Eur a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia v 1. až v 3. rade sú podielovými spoluvlastníkmi poľnohospodárskej pôdy v súlade s § 3 ods. 1, § 4 zákona č. 64/1997 Z. z., na základe ktorého majú nárok na úhradu nájomného od žalovanej, ktorá je preukázateľným užívateľom ich pôdy v Záhradkovej osade č. C.. U. I. č. 21-25 v katastrálnom území Q. - K. U.. Keďže nedošlo k vzájomnej dohode medzi účastníkmi konania, žalobcovia vyúčtovali žalovanej nájomné za užívanie pozemkov za roky 2011 až 2013, pričom vychádzali z aktuálnej všeobecnej hodnoty pozemkov a všeobecnej hodnoty nájmu s termínom úhrady do 15.07.2014. Žalovaná si svoju povinnosť zaplatiť sumu nájomného nespĺnila, týmto si žalobcovia uplatňujú úrok z omeškania. Žalobcovia pôvodne žiadali zaplatenie sumy 272,39 Eur, nakoľko vychádzali zo Znaleckého posudku X.. A. I. Č.. XX/XXXX, kde cena nájmu bola stanovená vo výške 0,411 Eur/m2/rok. Neskôr žalobcovia požadovali sadzbu nájmu určenú podľa Znaleckého posudku č. 44/2015 zo dňa 19.11.2015, kde cena nájmu bola určená v sume 0,33 Eur/m2/rok za rok 2011, 0,31 Eur/m2/rok 2012, 0,30 Eur/m2/rok za rok 2013. Takto nájomné za rok 2011 činí sumu 59,61 Eur, za rok 2012 73,23 Eur a za rok 2013 72,30 Eur pri výmere záhradky vo výške 482 m2. Žalobcovia v rámci zmeny žaloby, ktorej súd vyhovel žiadali žalobcovia priznať sumu vo výške 147,01,- Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,15% ročne zo sumy 147,01 Eur od 16.07.2014 do 09.09.2014 a vo výške 5,05% ročne zo sumy 147,01 Eur od 10.09.2016 do zaplatenia.

2. Žalobcovia označili v rámci prostriedkov procesného útoku písomné dôkazy a to výpis z listu vlastníctva č. 10428, obec okres a katastrálne územie Lučenec, písomný dokument - Vyúčtovanie nájomného za užívanie pozemkov - VII. ZO SZZ Lučenec zo dňa 23.06.2014 spolu s podacím hárkom,

Oznámenie Obvodného pozemkového úradu v Lučenci zo dňa 30.08.2012, Znalecký posudok č. 16/2014 znalca Ing. Daniela Slivku, fotokópia Geometrického plánu č. XXXXXXXX-XX/XXXX zo dňa 19.07.2008, fotokópia plnej moci, fotokópia Upomienky zo dňa 05.08.2014, fotokópia Predžalobnej výzvy - pokus o zmier zo dňa 12.09.2014, fotokópia doručenky Upomienky, fotokópia doručenky Predžalobnej výzvy.

3. Žalovaná so žalobou nesúhlasila. Uviedla, že nesúhlasí so žalovanou sumou, ktorá bola určená, nakoľko trhovacia cena je 0,06 Eur/m². Užívatelia pôdy zhodnotili túto pôdu tým, že ju obrábali, takže do nej investovali, tým že ju hnojili. Na pozemku si žalovaná postavila chatku riadne podpivničenú a nevie teda prečo bol vtedy daný súhlas od štátu aj stavebné povolenie na stavanie stavby, keď pozemok nebol v ich vlastníctve, bol len v užívaní a podľa žalovanej názoru túto situáciu nezavinili oni.

4. Súd okrem predložených dôkazov vykonal dokazovanie v súlade s vtedajším účinným § 120 ods. 1 veta druhá OSP aj prostredníctvom oboznámenia sa a prečítania s vyjadrením Znaleckého posudku Ing. Zoltána Lukáča č. 44/2015. Súd tak vykonal dokazovanie oboznámením a prečítaním obsahu spisového materiálu 6C/273/2015, výzvy vyúčtovanie nájomného na č.l. 3, plnej moci na č.l. 4, poštového hárku na č.l. 6, fotokópia Oznámenia Obvodného pozemkového úradu v Lučenci na č.l. 7, Znaleckého posudku číslo 16/2014 na č.l. 8-17, fotokópiu Geometrického plánu na č.l. 18, Upomienky na č.l. 24, Predžalobnej výzvy - Pokus o zmier na č.l. 25, fotokópie Podacieho hárku na č.l. 26-27, fotokópie Znaleckého posudku číslo 44/2015 na č.l. 37-52, fotokópiu Výpisov z Listov vlastníctva č. 10428 a č. 6570 na č.l. 55-59, fotokópie Informatívne kópie z mapy na č.l. 60-62, Znaleckej doložky na č.l. 63, Dohody o mimosúdnom vyrovnaní na č.l. 74-75 a Oznámeniu špecifikácie žalovanej sumy na č.l. 76-77 a zistil nasledovný skutkový stav.

5. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalobcovia 1/ až 3/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXXX, okres, obec a katastrálne územie Lučenec, parc. reg. P., parc. č. XXXX/XXX, vo výmere 15 m², právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/XXX je evidovaný na liste vlastníctva číslo XXXXX - parc.č. XXXX/XXX výmera 154 m², parc. reg. E., o výmere XXXXX m², na parc.č. XXXX/X. Podiel žalobcov zodpovedal v prípade žalobkyne v 1. rade v 1/6, u žalobkyne v 2. rade v 1/6, u žalobkyne v 3. rade v 1/8. Dokopy ich podiel voči ostatným spoluvlastníkom činí 1/2. Pokiaľ ide o výšku primeraného nájomného, súd vychádzal zo Znaleckého posudku č. 44/2015 znalca Ing. Zoltána Lukáča, ako písomného dôkazu, ktorý bol vyhotovovaný v konaní Okresného súdu Lučenec sp. zn. 13C/215/2015 týkajúci sa C.. záhradkovej osady, Lučenec - Modré Zeme. V znaleckom posudku znalec cenu určoval metódou polohovej diferenciácie podľa bodu E.3.1.1 vyhlášky č. 254/2010 Z. z. t. j. novely vyhlášky 492/2004 Z. z. o stanovovaní všeobecnej hodnoty majetku, pozemok ocenil východiskovou hodnotou pozemku podľa klasifikácie obce Lučenec 9,96 Eur/m². Pri výpočte koeficientu polohovej diferenciácie použil hodnoty koeficient všeobecnej situácie - 1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov v hodnote 0,60, koeficient intenzity využitia - 1. veľmi mále využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 1-3 podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením v hodnote 0,90, koeficient dopravných vzťahov - 3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min - 0,90, koeficient obchodnej a priemyselnej polohy 3.obytná alebo rekreačná poloha 1,10, koeficient technickej infraštruktúry pozemku 1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje) 0,90, koeficient povyšujúcich faktorov - nevyskytuje sa a koeficient redukujúcich faktorov - 8. svahovitosť terénu, hladina pozemnej vody, únosnosť základovej pôdy - 1.00. Všeobecná hodnota pozemku bola na základe vyčíslených koeficientov vypočítaná v hodnote 4,79Eur/m². Zo záveru vyplynulo, že cena nájmu pri dobe návratnosti 20 rokov pri priemernej úrokovej miere za rok 2012 zodpovedá výške 0,31 Eur/m² a za rok 2013 vo výške 0,30 Eur/m², ktorý vychádzal zo stanovenej metódy polohovej diferenciácie ceny za 1 m² vo výške 4,80 Eur.

6. Súd z dokumentu Geometrický plán (na č.l. 18 a nasl.) zistil, že žalovaná je vedená ako iná oprávnená osoba, ako nájomca záhrady parc. reg. C, č. XXXX/XX o výmere 462 m² a parc.č. XXXX/XX výmera 20 m², na pôvodnej parcele reg. E XXXX/X na LV č. XX XXX. Z vyúčtovania nájomného za užívanie pozemkov v C.. ZO SZZ Lučenec súd zistil, že žalobcovia 1/ až 3/ vyzvali žalovanú na úhradu dlžnej sumy 272,39 Eur pri sadzbe 0,411/m² na rok, čo vychádzalo zo všeobecnej hodnoty stanovenej znalcom Ing. Danielom Slivkom.

7. Zo Špecifikácie žalovanej sumy už pri použití ceny stanovenej Ing. Zoltánom Lukáčom, súd zistil, že za rok 2012 vychádza suma 73,23 Eur a za rok 2013 72,30 Eur, za rok 2011 zodpovedá táto suma výške 59,61 Eur pri výmere 482 m².

8. Z takto vykonaného čiastkového dokazovania súd skutkovo uzatvára, že žalovaná užívala časť pozemku parc. reg. E. parc.č. XXXX/X, nachádzajúci sa na LV č. XXXXX okres, obec a katastrálne územie Lučenec, zameraného geometrickým plánom na zameranie OZ č. VII parc. č. XXXX/XX O. XXXX/XX. Žalobcovia v 1/ až v 3/ rade sú dokopy vlastními 1 predmetnej parcely. Žalobcovia v 1/ až v 3/ rade vyzvali žalovanú na zaplatenie sumy za nájomné od 01.04.2011 zo splatnosťou 15.07.2014. Súd ďalšie dôkazy označené žalovanou (vyžiadanie nijako nešpecifikovanej správy Z Mestského úradu Lučenec) ani predloženými žalobcami už nevyhodnocoval, nakoľko neboli pre konanie relevantné a nič by nezmenili na rozhodnutí súdu.

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

10. Podľa § 2 ods. 2 citovaného zákona nájomcom alebo užívateľom pozemkov v zriadenej záhradkovej osade 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.

11. Podľa § 3 ods. 1 citovaného zákona ak medzi vlastníkom a užívateľom nebola uzavretá nájomná zmluva podľa osobitného predpisu, vznikne medzi nimi dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona nájomný vzťah.

12. Podľa § 4 ods. 1 a 2 citovaného zákona výška ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu podľa § 3 sa určuje podľa osobitného predpisu, ak sa vlastníkom s nájomcom nedohodnú inak. Nájomné podľa odseku 1 je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku.

13. Poznámka pod čiarou 9/ Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

14. Podľa prílohy č. 3 časti E bod E.3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

„E.3 Metóda polohovej diferenciacie

E.3.1 Pozemky

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, 2) pozemky v zriadených záhradkových osadách 3) a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu 4)

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ$ [€],

kde

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ- jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$V\dot{S}HMJ = VHMJ \cdot kPD$ [€/m²],

kde

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov VHMJ eura/m² a) Bratislava 66,39 b)

Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany,

Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 26,56 c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 16,60 d)

Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 9,96 e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov 6,64 f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov 4,98 g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR [-]$,

kde

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia kS 1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov 0,50 - 0,70 2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí, 0,70 - 0,80 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov 0,80 - 0,90 4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov 0,90 - 1,10 5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov 1,00 - 1,30 6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov 1,20 - 1,60 7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami 1,50 - 1,80 8. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov 1,70 - 1,90 9. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov 1,80 - 2,00

kV - koeficient intenzity využitia (0,90 - 2,0) sa stanoví takto:

Intenzita využitia kV 1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí 0,90 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby 0,95 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením 1,00 4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením 1,05 - 1,10 5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku 1,10 - 1,15 6. obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5 - 7 podlaží a 1 - 2-podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku 1,15 - 1,30 7. využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest 1,30 - 2,0

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20) sa stanoví takto:

Dopravné spojenie s obcou kD 1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min 0,80 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca 0,85 3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min 0,90 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta 1,00 5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej

dopravy (autobus, trolejbus, električka) 1,05 6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou 1,05 - 1,20

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 - 2,00) sa stanoví takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha kP 1. obchodná poloha 1,50 - 2,00 2. obchodná poloha a byty 1,20 - 1,50 3. obytná alebo rekreačná poloha 1,00 - 1,20 4. priemyselná poloha 0,90 - 1,00 5. poľnohospodárska poloha 0,90

kl - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku kl 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje) 0,80 - 1,00 2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny) 1,00 - 1,20 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) 1,20 - 1,30 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) 1,30 - 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory kZ - pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), 1,01 - 3,00 - pozemky na chránených územiach, - obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente kS, - pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote, - iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.).

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory kR - ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, 0,20 - 0,99 - spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., - rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, - ekologické zaťaženie pozemku, - ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia, - pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), - svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, - ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera, - stavba pod povrchom pozemku, - závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), - iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.).

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. Podľa § 488 OZ záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

19. Podľa § 489 OZ záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

20. Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

21. Podľa § 142 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzátí rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

22. Podľa § 146 ods. 1 veta prvá CSP Súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí.

23. Súd vyššie uvedené právne predpisy aplikoval na ním zistený skutkový stav. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalovaný ako záhradkárská organizácia užívala predmetné nehnuteľnosti, preto na daný vzťah súd aplikoval okrem Občianskeho zákonníka aj zákon č. 64/1997 Z. z. nakoľko tento upravuje užívanie pozemkov zriadených v záhradkárskych osadách na základe nájomného vzťahu zriadeného týmto zákonom.

24. Žalovaná je podľa § 2 ods. 2 zákona č. 64/1997 Z. z. nájomcom pozemku parc. č. 2590/2 zapísaného na LV č. 10428 zameraného geometrickým plánom č. XXXXXXXX-XX/XXXX v zriadenej záhradkovej osade. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. dňom nadobudnutia účinnosti predmetného zákona vznikla medzi žalobcami v 1. až 3. rade ako vlastníkami a žalovanou ex lege (zo zákona) nájomná zmluva. Jedná sa o nepísanú formu nájomnej zmluvy vo výmere 482 m² na základe § 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. Takto medzi stranami sporu vznikol záväzkový vzťah podľa § 488 OZ a 489 OZ - nepísaná nájomná zmluva podľa § 663 OZ a § 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z., ktorej predmetom bolo užívanie nehnuteľností v celkovej výmere 18980 m² nachádzajúce sa na parc. reg. „E.“ č. XXXX/X, zapísanej na LV č. XXXXX okres, obec a k. ú. Lučenec. Žalovaná bola na základe vzniknutej nájomnej zmluvy povinná podľa § 671 ods. 1 OZ platiť žalobcom, ktorých podiel predstavuje dokopy 1 spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam nájomné do 15. júla, toho ktorého roku podľa § 4 ods. 2 zákona č. 64/1997 Z. z. V zmysle § 4 ods. 1 sa výška ročného nájomného určuje podľa osobitného predpisu, t.j. vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pokiaľ nie je medzi účastníkmi stanovené inak.

25. V konaní boli predložené Znalecký posudok č.16/2014 znalca Ing. Daniela Slivku a Znalecký posudok č. 44/2015 znalca Ing. Zoltána Lukáča. Tieto vychádzali z Vyhlášky MS SR 492/2004 Z. z. Súd na základe svojej úvahy sa priklonil k záverom Znaleckého posudku č. 44/2015 (na č.l. 37 a nasl.), s ktorým súhlasili aj žalobcovia, pričom vychádzal z ceny nájmu v roku 2011 0,33 Eur za m², v roku 2012 0,31 Eur/m², v roku 2013 0,30 Eur/m² pri dobe návratnosti za 20 rokov nakoľko výsledná cena návratnosti ako súd zistil z výpovede znalca je stanovené na obdobie 15-40 rokov, pričom pri nehnuteľnostiach s vyšším potenciálom je stanovovaná v rozmedzí od 15-30 rokov. Súd pri svojej úvahe okrem predmetného znaleckého posudku a výsluchu znalca vzal do úvahy, že pozemok sa síce nachádza v katastri mesta Lučenec, avšak nejde o pozemok umiestnený v centre, ale na okraji mesta, zároveň sa jedná o trvalé trávnaté porasty, ktoré nie je možné využiť na poľnohospodársku veľkovýrobu. Zároveň keďže sa nejedná o stavebné pozemky, súd nepovažoval za správne určiť dobu návratnosti pri úplne najspodnejšej hranici návratnosti, t.j. 15 rokov, ale za primeranú považoval dlhšiu dobu návratnosti, t.j. 20 rokov. Pri svojej úvahe zohľadnil aj tú skutočnosť, že v prípade trvalých trávnatých porastov je ich potenciál využitia nižší než voči stavebným pozemkom a pri prípadnom prekvalifikovaní pozemkov na ich prípadné stavebné činnosti je potrebné zohľadniť ich nižšiu hodnotu v pomere k časovo dlhodobejšej administratívnej prekvalifikácii na stavebné pozemky, ktoré znižujú ich prípadnú atraktivitu pri prípadnom využití ako stavebných pozemkov. Zároveň pozemky nie sú určené na výstavbu v súlade s územným plánom mesta Lučenec. Súd pri svojom posudzovaní výšky nájomného taktiež zohľadnil skutočnosť, že žalovaná užívaním pozemku kultivovala nehnuteľnosť, avšak prihliadal a zároveň dal do jednej roviny pri svojej úvahe uvedenú skutočnosť so skutočnosťou, že nehnuteľnosť žalovaná užívala dlhodobo bezodplatne a mala alebo mohla mať z nich výnos poľnohospodárskych plodín a zároveň využívala nehnuteľnosti na rekreačné účely.

26. Žalobcovia v 1. až 3. rade vo svojich podieloch na predmetnej nehnuteľnosti majú celkový podiel 1. Z uvedených dôvodov si uplatnili nájomné len za výmeru vo rozsahu 482 m². Pred rozhodnutím súdu však došlo k späťvzatiu nároku žalobcov a títo už neuplatňovali nájomné za rok 2011 vo výške

59,65 Eur, preto súd v súlade s § 145 ods. 2 CSP a § 146 ods. 1 CSP a contrario konanie v tejto časti zastavil a na uplatnenú sumu už neprihliadal. V uvedenej časti vyčíslenej žalobcami vo výške 59,65 Eur a príslušného úroku z omeškania súd žalobu už preto neposudzoval.

27. Na základe vyššie uvedeného súd vychádzal z užívanej výmery žalovanou 482 m². Súd tak určil cenu nájmu za rok 2012 od 01.01.2012 do 31.12.2012 v žalobcami uplatnenej výške 74,71 Eur (482 x 0,31 = 149,42; 149,42 : 2 = 74,71 Eur), za celý rok 2013 v žalobcami uplatnenej výške Eur (482 x 0,30 = 144,60; 144,60 : 2 = 72,30 Eur). Zároveň súd priznal žalobcom úrok z omeškania vo výške 5,15% ročne zo sumy 147,01 Eur od 16.07.2014 do 09.09.2014 a vo výške 5,05% ročne zo sumy 147,01 Eur od 10.09.2014 do zaplatenia v súlade s § 517 ods. 2 OZ a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., t.j. 5 percentuálnych bodov plus aktuálna úroková sadzba ECB 0,15 % a 0,05 %.

28. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

29. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a úspešnej strane sporu priznal plnú náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd v Lučenci, Dr. Herza č. 14, písomne, v štyroch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 389 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom,
- c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom, alebo
- d) nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali.

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