

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 7C/317/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615213848
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 07. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Straka
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2016:6615213848.3

Rozhodnutie

Okresný súd Lučenec samosudcom Mgr. Petrom Strakom v spore žalobcov 1/ W. I., C.. XX.X.XXXX S. T., B.L. M. XXXX, štátna občianka SR 2/ B. I., C.. XX.XX.XXXX, S. T. B. M. XXXX, štátny občan SR 3/ H. I., C.. XX.XX.XXXX, S. T. B. M. Č.. XXX X, štátna občianka SR 4/ W. I., C.. XX.XX.XXXX, S. T. B. M. Č.. XXXX, štátny občan SR a 5/ H. O., C.. XX.XX.XXXX S. D. N. XXX/XX, štátna občianka SR, žalobcovia 1/ až 5/ v zast. H. O., C.. XX.XX.XXXX S. D., N. XXX/XX proti žalovanej A.. H. O. H. H., A. H.. Y.. Y. K., C.. XX.XX.XXXX, bytom T., U. Y. v konaní o zaplatenie 2 266,16 Eur s prísl., takto

rozhodol:

z a s t a v u j e konanie v časti 546,88 Eur s prísl.

Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcom v 1. až 5. rade spoločne a nerozdielne sumu vo výške 1 223,03 Eur a sumu 2,20 Eur spolu s úrokom z omeškania 5,15 % ročne zo sumy 1 223,03 Eur od 16.07.2014 do 09.09.2014, spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 1 223,03 Eur od 10.09.2014 až do zaplatenia a to všetko v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Súd vo zvyšku žalobu z a m i e t a.

Žalovaná je p o v i n n á nahradiť žalobcom v 1. až 5. rade trovy konania v pomere 42,28 % z priznaných trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 21.09.2015 sa žalobcovia domáhali od žalovanej zaplatenia sumy 2 266,16 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 a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia v 1. až v 5. rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností 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. A.. ZO SZZ č. 21-25 v katastrálnom území Lučenec - Modré Zeme. 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 2 266,16 Eur, nakoľko vychádzali zo Znaleckého posudku Ing. Daniela Slivku č. 15/2014, kde cena nájmu bola stanovená vo výške 0,582 Eur/m²/rok. Neskôr žalobcovia požadovali sadzbu nájmu určená podľa Znaleckého posudku č. 44/2015 zo dňa 19.11.2015 vypracovanej Ing. Zoltánom Lukáčom v sume 0,33 Eur/m²/rok za rok 2011, 0,31 Eur/m²/rok, za rok 2013 0,30 Eur/m²/rok. Takto nájomné za rok 2011 činí sumu 496,25 Eur, za rok 2012 621,54 Eur a za rok 2013 601,49 Eur pri výmere záhradky vo výške 4 010 m² a preto žalobcovia zobrali na pojednávaní návrh späť v časti 546,88 Eur.

2. Žalobcovia označili písomné dôkazy a to výpis z listu vlastníctva č. XXXX, obec okres a katastrálne územie Lučenec, písomný dokument - Vyúčtovanie nájomného za užívanie pozemkov - A.. ZO SZZ Lučenec zo dňa 23.06.2014 spolu s podacím hárkom, oznámenie Obvodného pozemkového úradu v Lučenci zo dňa 03.08.2012, Znalecký posudok č. 15/2014 znalca Ing. Daniela Slivku, písomná dokument: predžalobná výzva - pokus o zmier zo dňa 12.09.2014 s fotokópiou podacieho hárku.

3. Žalovaná so žalobou nesúhlasila. Žalovaná uviedla, že jednotliví záhradkári súhlasia so Znaleckým posudkom Ing. Lukáča, avšak mala byť zohľadnená doba návratnosti 25 rokov. Zároveň poukázala na to, že Slovenský pozemkový fond prenajíma pôdu za 0,09 Eur, celá záhradka vyjde tak približne na 40 Eur. Vedľajší hektár má prenajatá firma za 50 Eur. K späťvzatiu sa žalovaná nevedela vyjadriť. Žalovaná vzniesla námietku premlčania pokiaľ ide o nájomné za rok 2011.

4. Podľa § 144 CSP žalobca môže vziať žalobu späť.

5. Podľa § 145 ods. 2 CSP ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzati žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

6. Podľa § 146 ods. 1 CSP súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

7. Súd rozhodol o späťvzati v časti 546,88 Eur aj s príslušenstvom, nakoľko žalobcovia vzali návrh späť v časti 546,88 Eur s príslušným úrokom z omeškania, pričom žalovaná k tomu vyjadrila neutrálne stanovisko. Súd následne v súlade s § 144, § 145 ods. 2 CSP a contratio § 146 ods. 1 CSP konanie v tejto časti zastavil.

8. 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 Realitného hypotekárneho centra, Znaleckého posudku Ing. Zoltána Lukáča č. 44/2015 a Odborného vyjadrenia Ing. Zoltána Lukáča 7/2016 a spisu Okresného súdu Lučenec 7C/318/2015, kde bol vypočutý znalec Ing. Lukáč. Súd tak vykonal dokazovanie oboznámením a prečítaním obsahu spisového materiálu 7C/318/2015, výpisu z listu nehnuteľností na č.l. 3, výzvy vyúčtovanie nájomného na č.l. 6, doručenka, oznámenia Obvodného pozemkového úradu, Znaleckého posudku č. 15/2014 na č.l. 10, odpovede Slovenského zväzu záhradkárov na č.l. 42-46, rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica na č.l. 47-50, vyjadrenia realitného hypotekárneho centra, Znaleckého posudku č. 44/2015 a Odborného vyjadrenia Ing. Lukáča, spisu Okresného súdu Lučenec 7C/318/2015 a zistil nasledovný skutkový stav.

9. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalobcovia 1/ až 5/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX okres, obec a katastrálne územie Lučenec, parc. reg. C, parc. č. XXXX/X, vo výmere 75 m² na parc. č. XXXX/X, 33 m² na parc. č. XXXX/XX, XXX m² na parc. č. XXXX/XXX., parc. č. XXXX/XXX, parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/XXX, zapísané pôvodne na parc. reg. R parc. č. XXXX/X a XXXX/X. Podiel žalobcov zodpovedal v prípade žalobkyne v 1. rade v 1/18, u žalobcu v 2. rade v 1/6, u žalobkyne v 3. rade v 1/18, žalobcu v 4. rade v 1/18 a žalobkyne v 5. rade v 1/6. 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 VII. záhradkovej osade, Lučenec - Modré Zeme. 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. V rovnakej cene znalec dospel aj v odbornom vyjadrení č. 7/2016 v konaní Okresného súdu Lučenec sp. zn. 12C/379/2015, kde túto cenu po čiastočnom späťvzati požadovali zohľadniť žalobcovia. Aj z vyjadrenia Realitného hypotekárneho centra U.-S. O..U..L.. v prípade záhradkárskeho osadách v Lučenci bola cena prenájmu odhadnutá na sumu 0,30 Eur, pričom cena pozemku v záhradkárskej osade v Lučenci bola odhadovaná realitnou kanceláriou Lx Reality, s.r.o. na 10 Eur/m², čo presahovalo cenu stanovenú aj znalcom Ing. Zoltánom Lukáčom. Súd taktiež zistil zo zápisnice v konaní 7C/318/2015 ako písomného dôkazou, kde vo výsluchu znalec Ing. Zoltána Lukáča uviedol, že Znalecký posudok č. 44/2015 (ktorý zodpovedá aj záverom v Odbornom vyjadrení č. 7/2016) bol vykonávaný podľa platnej legislatívy (poznámka súdu: t.j. vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty

majetku). Táto umožňuje určiť cenu dvoma metódami a to porovnávacou, kde je potrebné mať 3 rôzne ceny od rôznych subjektov prenájmu alebo metódou výpočtovou, kde sa určuje všeobecná trhová cena a to metódou polohovej diferenciacie alebo porovnaním. Porovnávací metóda nebola možná nakoľko musia existovať pre prenájom rovnako 3 ceny od rôznych subjektov. Znalec mal k dispozícii len zmluvy zo strany Slovenského pozemkového fondu, kde bola cena určená akoby paušálne bez ohľadu na výmer pozemku a polohu pozemku na základe riaditeľa Slovenského pozemkového fondu. Znalec dospel k všeobecnej hodnote pozemku 4,80 Eur za m², ktorý zodpovedá cene, za ktorú Slovenský pozemkový fond predáva v konkrétnej záhradkárskej oblasti. Dobu návratnosti pri nájme určil na 20 rokov ako dobu primeranú, nakoľko odborná literatúra dáva výslednú cenu návratnosti od 15 do 40 rokov, pričom kratšiu dobu návratnosti priznáva nehnuteľnostiam s vyšším potenciálom, napr. nachádzajúcim sa v katastri mesta pokiaľ je pozemok dobre prenajímateľný a má vysoký potenciál na predaj a na využitie. Pre pozemky, ktoré nemajú takýto potenciál sa určuje doba návratnosti od 30 do 40 rokov. Znalec zohľadnil pri koeficiente všeobecnej situácie položku záhradkové osady. Pokiaľ ide o svahovitosť, podľa znalca nebráni účelnému využitiu pozemku na záhradky a tento koeficient sa používa len vtedy, ak zároveň použité koeficienty nezohľadňujú charakter danej lokality a pozemkov. Znalec uviedol, že na predmetných nehnuteľnostiach je zákaz výstavby v súlade s územným plánom mesta Lučenec.

10. Súd z dokumentu Výkaz - výmer (na čl. 27 a nasl.) zistil, že žalovaná je vedená ako iná oprávnená osoba, ako nájomca záhrady o výmere 1 245 m² na parc. č. XXXX/X, vo výmere 75 m² na parc. č. XXXX/X, 33 m² na parc. č. XXXX/XX, 535 m² na parc. č. XXXX/XXX, 3 m² na parc. č. XXXX/XXX, 39 m² na parc. č. XXXX/XX vo výmere 2083 m², parc. č. XXXX/XXX, parc. reg. K. XXXX/X. Z vyúčtovania nájomného za užívanie pozemkov v A.. ZO SZZ Lučenec súd zistil, že žalobcovia 1/ až 5/ vyzvali žalovanú na úhradu dlžnej sumy 2266,16 Eur pri sadzbe 0,411/m² na rok, čo vychádzalo zo všeobecnej hodnoty stanovenej znalcom Ing. Danielom Slivkom.

11. Zo Špecifikácie žalovanej sumy už pri použití ceny stanovenej Ing. Zoltánom Lukáčom, súd zistil, že za rok 2012 vychádza suma 621,54 Eur a za rok 2013 601,49 Eur, za rok 2011 zodpovedá táto suma výške 496,25 Eur pri výmere 4 010 m².

12. Z takto vykonaného čiastkového dokazovania súd skutkovo uzatvára, že žalovaná užívala časť pozemku parc. reg. K. nachádzajúci sa na LV č. XXXX okres, obec a katastrálne územie Lučenec, zameraného geometrickým plánom na zameranie OZ č. 12 parc. č. XXXX/X, XXXX,X, XXXX/XX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XX, XXXX/XXX. Žalobcovia v 1/ až v 5/ rade sú dokopy vlastními 1 predmetnej parcely. Žalobcovia v 1/ až v 5/ rade vyzvali žalovanú na zaplatenie sumy za nájomné od 01.04.2011 zo splatnosťou 15.07.2014. Súd ďalšie dôkazy predložené žalovanou ani žalobcami už nevyhodnocoval, nakoľko neboli pre konanie relevantné a nič by nezmenili na rozhodnutí súdu.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

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

18. 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.

19. 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.

20. Podľa § 100 OZ 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. Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka. Nepremlčujú sa takisto práva z vkladov na vkladných knižkách alebo na iných formách vkladov a bežných účtoch, pokiaľ vkladový vzťah trvá.

21. Podľa § 101 OZ pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

22. 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.

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

24. 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.

25. 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.

26. Súd vyššie uvedené právne predpisy aplikoval na ním zistený skutkový stav. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalovaná 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.

27. Žalovaná je podľa § 2 ods. 2 zákona č. 64/1997 Z. z. nájomcom pozemku parc. č. XXXX/X, XXXX/X zapísaného na LV č. 6570 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 5. rade ako vlastníckymi a žalovanou ex lege (zo zákona) nájomná zmluva. Jedná sa o nepísanú formu nájomnej zmluvy vo výmere 4 010 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 4 010 m² nachádzajúcich sa na parc. reg. „K.“ č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X zapísanej na LV č. XXXX XXXXX okres, obec a k. ú. Lučenec parc. Č., XXXX,X, XXXX/XX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XX, XXXX/XXX určená geometrickým plánom (na č.l. 23 a nasl.) ako parcela. XXXX/X, XXXX,X, XXXX/XX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XX, XXXX/XXX. 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 1. apríla, 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.

28. V konaní boli predložené Znalecký posudok č.15/2014 znalca Ing. Daniela Slivku a Znalecký posudok č. 44/2015 znalca Ing. Zoltána Lukáča. Obidva vychádzali z Vyhlášky MS SR 492/2004 Z. z. Súd na základe svojej úvahy sa priklonil k záverom Znaleckého posudku č. 44/2015 (na čl. 79 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 (v konaní Okresného súdu Lučenec sp. zn. 7C/318/2015 k znaleckému posudku, ktorého závery zodpovedajú Znaleckého posudku č. 44/2015) 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 staveným 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.

29. Žalobcovia v 1. až 5. rade vo svojich podieloch na predmetnej nehnuteľnosti majú celkový podiel 1 . Z uvedených dôvodov si uplatnili nájomné len za výmeru vo rozsahu 4 010 m². Žalovaná na pojednávaní vzniesla námietku premlčania voči nárokom žalobcov za nájomné za rok 2011. Podľa § 100 ods. 1 OZ sa premlčí právo, ak sa nevykoná v dobe stanovenej zákonom, pričom súd na námietku premlčania žalovanej musí prihliadnuť. Podľa § 101 OZ je všeobecná premlčacia doba trojročná a plynie odo dňa keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Ak sa žalovaná v konaní dovoľá premlčania, nezaniká žalobcovi právo na dlžné nájomné, ale len sa oslabuje jeho právo v tom zmysle, že nemožno žalobcovi priznať nárok na dlžné nájomné. Žaloba na súd bola podaná dňa 21.09.2015, pričom žalobcom vznikol nárok a teda prvý krát si mohli uplatniť dlžné nájomné za rok 2011 od 01.01.2012. To znamená, že trojročná premlčacia lehota podľa § 101 OZ uplynula dňa 01.01.2015 a nárok žalobcov za nájomné za rok 2011 je premlčaný. V uvedenej časti vyčíslennej žalobcami vo výške 496,25 Eur a príslušného úroku z omeškania súd žalobu zamietol.

30. Na základe vyššie uvedeného súd vychádzal zo užívanej výmery žalovanou 4 010 m². Súd tak určil cenu nájmu za rok 2012 od 01.01.2012 do 31.12.2012 v žalobcami uplatnenej výške 621,54 Eur (4 010 x 0,31 = 1 243,10; 1 243,10 : 2 = 621,54 Eur), za celý rok 2013 v žalobcami uplatnenej výške 601,49 Eur (4 010 x 0,30 = 1 203; 1 203 : 2 = 601,50 Eur). Vo zvyšku súd žalobu zamietol. Zároveň súd priznal žalobcom úrok z omeškania 5,15 % p.a. od 16.07.2014 do 09.09.2014 a 5,05 % p.a. od 10.09.2014 až do zaplatenia z istiny 1 223,03 Eur (t.j. 53,30 + 51,59 = 107,09 Eur) 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 %. Súd žalobu zamietol okrem premlčaného nároku vo výške 496,25 Eur aj vo zvyšku uplatnených úrokov z omeškania z tejto sumy.

31. Podľa § 255 ods. 1, 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

32. Súd rozhodol o náhrade trov konania podľa § 255 ods. 1, 2 CSP tak, že priznal žalobcom v 1. až 5. rade náhradu trov konania, nakoľko žalobcovia mali úspech len čiastočný. Žalobcovia si uplatňovali po späťvzati sumu vo výške 1 719,28 Eur, pričom súd im priznal sumu vo výške 1 223,03 Eur, čo zodpovedá 71,14% úspechu, pričom žalovaná bola úspešná v pomere 42,28 % (100 - 71,14 = 28,86), t.j. čistý pomer úspechu činí 29,38 % (71,14 - 28,86 = 42,28 %).

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.