

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 21C/237/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615215499  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 09. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Kristína Glezgová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2016:6615215499.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudkyňou JUDr. Kristínou Glezgovou v právnej veci žalobkyní 1/ F. Y., M.. XX.XX.XXXX, A. Q. C., P. X/A, G. P., X/ J. W.G., M.. XX.XX.XXXX, A. Q. C., C.. P. X, G. P., X/ I.. T. U., M.. XX.XX.XXXX, A. Q. A., E.. T. W. Č.. XXXX/XX, G. P. J. X/ L.. L. B., M.. XX.XX.XXXX, A. Q. C., E. L. XX, G. P., všetky v zastúpení splnomocneným zástupcom I.. T. B., M.. XX.XX.XXXX, A. Q. C. - L. F., E. T. XXX/XX proti žalovanej B. R., M.. XX.XX.XXXX, A. Q. C., T.. B. XXXX/XX, občianke SR v konaní o zaplatenie 291,28 Eur s prísl. takto

### rozhodol:

Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobkyniam 1/, 2/, 3/, 4/ sumu 16,- Eur a to každej zvlášť s úrokom z omeškania vo výške 5,15 % ročne od 16.07.2014 do 09.09.2014 a od 10.09.2014 až do zaplatenia vo výške 5,05% ročne.

Súd žalobu čo do zaplatenia 227,28 Eur s prísl. z a m i e t a .

Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyne 1 - 4 sa prostredníctvom splnomocneného zástupcu podaným návrhom domáhali voči žalovanej B. R. zaplatenia sumy 291,28 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 záhradkárskej organizácie SZZ č. XX-XX F. katastrálnom území C. - L. S.. Keďže k vzájomnej dohode o výške nájomného medzi žalobkyňami 1 - 4 a žalovanou nedošlo, v súlade s citovaným zákonom vyúčtovali žalobkyne 1 - 4 žalovanému nájomné za užívanie pozemkov v VII. záhradkovej 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. Žalovaná nezaplatila nájomné ani po písomnej upomienke zo dňa 05.08.2014 a predžalobnej výzvy zo dňa 12.09.2014. Žalovaná mala povinnosť zaplatiť žalobkyniam žalovanú sumu 291,28 Eur do podania žaloby, čo nespĺnila, preto im vzniklo aj právo na zaplatenie úrokov vo výške 5,15% ročne z uvedenej sumy od 16.07.2014 do 09.09.2014 a 5,05% ročne od 10.09.2014 do zaplatenia.

2. Súd vo veci vytýčil pojednávanie. Splnomocnený zástupca žalobkyní I.. T. B. na pojednávaní uviedol, že žalobkyne 1 - 4 vlastnia jednu polovicu výmery pozemku, ktorú užíva žalovaná. Pri podaní žaloby vychádzali zo znaleckého posudku I.. R. P., 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 I.. S.M. C., tak s prihliadnutím na posudok I.. C. žiada len o zaplatenie sumy 172,08 Eur a navrhuje zastaviť konanie

čo do sumy 119,20 Eur. Záverom pojednávania zo dňa 22.06.2016 splnomocnený zástupca žalobkyň uviedol, že predloží žalovanej návrh na mimosúdnu dohodu.

3. Žalovaná B. R. na pojednávani uviedla, že považuje požiadavku žalobkyň za príliš vysokú, kedy zdôrazňuje, že ona ako aj ďalší záhradkári nezískali pozemky od žalobkyň, ale od Semenárskeho štátneho podniku. Boli ubezpečení, že vlastníci pozemkov budú mať vymeraný náhradný pozemok, keďže štát sa s vlastníkmi chce vyrovať a záhradkári nebudú musieť poskytovať žiadnu finančnú odplatu. Nevie, prečo sa situácia takto zmenila, ale konštatuje aj ako podpredsedníčka záhradkárskoho zväzu, že záhradkári sú nespokojní, prestávajú pracovať na svojich pozemkoch, mnohí odišli alebo odídu a tým pádom nič nebude fungovať. Vzhľadom k situácii, ktorá nastala je ochotná sa finančne vyrovať so žalobkyňami, avšak po prihladnutí na ňou vznesenú námietku premlčania časti pohľadávky do 31.10.2012. Žalovaná záverom konania uviedla, že návrh mimosúdnej dohody neobdržala.

4. 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 I. P., geometrickým plánom, prehľadom užívateľov pozemkov, mapou pozemku, výzvou na zaplatenie, dokladom o doručení, odporom, listom vlastníctva, vyjadrením Mesta Lučenec, znaleckým posudkom I. S.M. C. (Spr/1218/2015), 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.

5. 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 G. F. XX XXX L. G. U., U. Č.. XXXX/XXX G. F. X L. S. U. J. M. J. U. Č.. XXXX/XXX G. F. XXX L. S., F. F. D. "... A. P. F. U. Č.. XXXX/X G. F. XX XXX L. G. U. U. D. "... Ž. X/ F. U. X/X-I., Ž. X/ F. U. X/X-I., Ž. X/ F. U. X/X-I. J. Ž. X/ F. U. X/XX-I.. Ž. E. U. Ž. M. C. Č.. XXXX M. U.. Č.. XXXX/X F. F. XXX L..

6. 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 I. R. P., znalca z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (ev. číslo: XXXXXX), ktorý znalecký posudok si dali vypracovať. Zo záverov predmetného znaleckého posudku vyplýva, že znalec určil výšku nájomného 0,XXX V. S. rok nájomu.

7. Listom zo dňa 23.06.2014 žalobkyne vyzvali žalovanú na zaplatenie dlžného nájomného, pričom pre výpočet nájomného použili sadzbu 0,XXX V. D.. Žalobkyne z výmery XXX L.2 žiadali nájomné len za polovicu, t.j. za XXX m<sup>2</sup> z dôvodu, že žalobkyne sú spoluvlastníčky polovice nehnuteľnosti. Za rok 2011 žiadali nájomné od 01.04.2011 do 31.12.2011, t.j. za 9 mesiacov vo výške 79,44 Eur, za roky 2012 a 2013 vo výške po 105,92 Eur, čiže žiadali zaplatiť (79,44 Eur + 105,92 Eur + 105,92 Eur) 291,28 Eur. Z výzvy vyplýva, že žalovaná užíva pozemok ako člen záhradkárskej organizácie, ktorý je v ich vlastníctve, pričom podľa pripojeného geometrického plánu je žalovanou užívaná plocha XXX m<sup>2</sup>, z čoho pripadá na ich spoločný podiel polovica, t.j. XXX m<sup>2</sup>. Sumu 291,28 Eur žiadali uhradiť do 15.07.2014 na účet vedený v A. Q. J..P., U. C., Č. Ú.: XXXXXXXXXXX/XXXX, I.: P..

8. Z geometrického plánu č. XXXXXXXX-XX/XXX zhotoviteľa Reality Trading spol. s r.o. Lučenec, Nám. artézskych prameňov 1, IČO: 36 049 905 vyhotoveného 08.10.2010 predloženého žalobkyňami má súd za preukázané užívanie nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyň jednotlivými členmi záhradkárskoho zväzu, z toho žalovanou B. R. vo výmere XXX m<sup>2</sup>.

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

10. 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 S. P..

11. 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 v kat. úz. Lučenec za situácie, že tieto by boli vo vlastníctve mesta, by sa postupovalo pri určení nájmu za 1m2 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 X,XXXXX V. v prípade ornej pôdy J. X,XXXXX V. v prípade trvalého trávnatého porastu. V prípade nájmu pozemku fyzickou osobou na záhradkárске účely by bola cena nájmu 0,XX V. a v prípade nájmu pozemku na iné účely by bola cena nájmu X,- V..

12. V konaní sp.zn. 13C/215/2015 žalobkyň voči R. J., Q. C., D. I. XXX/XX súd nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti I.. S. C., kde určil povinnosť vyčísliť cenu nájmu za žalované obdobie rokov 2011 - 2013 a taktiež sa vyjadriť k záverom znaleckého posudku súdneho znalca I.. R. P. z hľadiska vhodnosti použitia a správnosti metódy určenia ceny nájmu znalcom I.. P.. Z uvedeného znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 19.11.2015 znalca I.. S. C. mal súd preukázané, že znalec vykonal ohliadku na mieste samom a k záveru znaleckého posudku č. XX/XXXX znalca I.. R. P. uviedol, že uvedený znalec na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a nájmu porovnaním nemal k dispozícii potrebné údaje. Ohľadom výšky nájmu za rok 2011 v 7. záhradkovej osade pri 20-ročnej dobe návratnosti určil sumou 0,XX V., za rok 2012 sumou X,XX V. a za rok 2013 sumou 0,XX V.. Všeobecnú hodnotu určil vo výške X,XX V.. Znalecký posudok znalca I.. S. C. Č.. XX/XXXX je titulom hromadnej žaloby založený v registri Spr Okresného súdu Lučenec pod číslom Spr/1218/2015.

13. Zo zápisnice z pojednávania v konaní vedenom na Okresnom súde Lučenec sp.zn. 7C/318/2015 žalobkyne T. B. a spol. v zastúpení splnomocnenou zástupkyňou S. P. voči žalovanému U. S., kde predmet žaloby sa týka prenájmu pozemku v zriadenej VII. záhradkovej osade bol vypočítaný znalec I.. S. C., 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 (viď strana 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 4,XX V. L. 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 záhradkárске účely. Z dôvodu vedenia vysokého napätia a vodovodu, ktoré obmedzujú výstavbu, pozemky nie sú určené na výstavbu v zmysle územného plánu. Prihliadol však na to, že všetky záhradkové osady v Lučenci sú na svahovitých pozemkoch a cez všetky v prevažnej miere vedie elektrické vedenie, pričom za 30 rokov sa neukázalo žiadne riziko, preto faktor rizikovosti 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.

14. Z pripojenej katastrálnej mapy vyplýva, že záhradkárska osada, na ktorej sa nachádza záhradka v užívaní žalovanej, je situovaná v rámci parcely "V. M. C. Č.. XXXX F. B. Ú. C. U. Č.. XXXX/X G. F. XX XXX L. G. U.. Uvedené nebolo medzi účastníkmi konania sporné.

15. 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,- V. a cena prenájmu je 1/10-ina kúpnej ceny. Z vyjadrenia spoločnosti LX REALITY s.r.o. Lučenec súd zisťuje, že priemerná cena

pozemku v záhradkovej osade je XX,- V. v závislosti od jeho umiestnenia, prístupu k vode, výsadby a údržby. V prípade, že na pozemku nie je žiadna chatka, cena pozemku je cca 0,XX V.. Prenájom pozemkov je obvykle zdarma a nájomné je kompenzované prácou nájomcu. Správy realitných kancelárií sú ako dôkaz založené v spise Okresného súdu Lučenec 5C/266/2015.

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 vyplýva, že "tento zákon upravuje užívanie pozemkov v zriadených záhradkových osadách na základe nájomného vzťahu zriadeného týmto zákonom".

17. 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.

18. 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").

a) 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.

19. 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 vlastníkom s nájomcom nedohodnú inak. Nájomné podľa odseku 1 je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. Podľa § 100 OZ ods. 1, 2, veta prvá sa právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne 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.

24. 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.

25. 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.

26. Na základe vykonaného dokazovania po vyhodnotení všetkých dôkazov jednotlivo ako aj v ich vzájomnej súvislosti mal súd za preukázané, že žalovaná ako členka záhradkárskej organizácie pozemky v podielovom spoluvlastníctve žalobkýň 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 žalovanou 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.

27. Právo na zaplatenie nájomného žalobkyňam vyplýva z § 4 zákona č. 64/1997 Z. z..

28. Z prevedeného dokazovania bolo súdom nepochybne zistené, že žalobkyne sú ako spoluvlastníčky aktívne vecne legitimované na podanie návrhu o zaplatenie ceny nájmu z dôvodu užívania ich pozemku žalovanou ako jednou zo skupiny záhradkárov VII. záhradkovej osady. Vzhľadom na zhodné vyjadrenia účastníkov konania bolo nesporne ustálené, že žalovaná užívala v rokoch 2011, 2012 a 2013 v VII. záhradkovej osade záhradku o výmere XXX m<sup>2</sup> na parcele vo vlastníctve žalobkýň. Vlastnícky podiel žalobkýň 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.

29. 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.

30. Žalobkyne predložili súdu znalecký posudok súdneho znalca I.. R. P. ako dôkaz, kde znalec metódou polohovej diferenciácie určil všeobecnú výšku nájomného. Keďže všeobecná výška nájomného takto určená a v ktorej intenciiach 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 I.. S. C. v konaní vedenom na Okresnom súde Lučenec pod sp.zn. 13C/215/2015. Znalec I.. S. C. 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 X,XX V. U. X,XX V..

31. Znalecký posudok I.. R. P. súd hodnotil ako listinný dôkaz vo vzťahu k znaleckému posudku I.. S. C., z ktorého znaleckého posudku súd vychádzal.

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

33. 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 I. S. C., 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 diferenciácie, 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. Súd tiež vyžiadaval v inom konaní 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 0,XX V. L.. 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 porovnávej metódy. Pozemky v záhradkovej osade v počte XX prenajíma ešte Slovenský pozemkový fond Bratislava, avšak za jednotnú cenu XX Eur bez ohľadu na to, či majú výmeru XXX,XX L. J. XXX,XX L. ako aj bez ohľadu na polohu pozemku, čo nedáva odpoveď otázku všeobecnej ceny. Fond nie je pritom 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 údaj. Súd tiež zisťoval (v inej, ale identickej veci podanej v rámci hromadného podania tých istých žalobcov sp.zn. 5C/266/2015) 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 J. X,-V. a cena prenájmu je 1/10-ina kúpnej ceny, čo korešponduje zo závermi znaleckého posudku I.. C.. Z vyjadrenia spoločnosti LX REALITY s.r.o. Lučenec vyplýva, že priemerná cena pozemku v záhradkovej osade je XX,-V. 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 V.. Prenájom pozemkov je obvykle zdarma a nájomné je kompenzované prácou nájomcu.

34. Na základe takto vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že posúdi žalobu z hľadiska určenia ceny nájmu v súlade so závermi znaleckého posudku I.. S. C. Č.. XX/XXXX R. XX.XX.XXXX. S. E. K. M. P. X,XX V. D. XXXX, P. X,XX V. D. XXXX J. P. X,XX V. D. XXXX.

35. Žalobkyne žiadali priznať nájomné v sume 291,28 Eur, pričom vychádzali z polovice výmery, na ktorej hospodári žalovaná s prihladnutím na ich spoluvlastnícky podiel, ktorý činí jednu polovicu. Pri výmere XXX m<sup>2</sup> žiadali pôvodne v zmysle znaleckého posudku I.. R. P. nájomné pri sadzbe 0,XXX L. a to za 9 mesiacov roku 2011, ďalej za roky 2012 a 2013. Na pojednávaní dňa 22.06.2016 splnomocnený zástupca žalobkyň I.. T.Á. B. súhlasil s výpočtom nájomného podľa znaleckého posudku I.. S. C., ktorý určil nájomné sumou 0,XX V.za rok 2011, sumou X,XX V./m<sup>2</sup>/za rok 2012 a sumou X,XX V./m<sup>2</sup>/za rok 2013. Pri tomto výpočte by nájomné činilo za rok 2011 sumu (XXX m<sup>2</sup> x 0,XX Eur) 60,06 Eur, z toho za 9 mesiacov činí nájomné 75% 45,05 Eur. Za rok 2012 činí nájomné (XXX L. H. X,XX V.) 56,42 Eur a za rok 2013 je výška nájomného (XXX L. H. X,XX Eur) 54,60 Eur, čo spolu činí (45,05 + 56,42 + 54,60) 156,07 Eur.

36. Súd vychádza z vyššie uvedeného výpočtu, kedy si osvojil názor znalca I.. C. čo do výpočtu hodnoty prenájmu za vyššie uvedené roky 2011 - 2013. Pri výpočte nájmu však súd musel zobrať do úvahy aj námietku premlčania, ktorú vzniesla žalovaná.

37. Zo spisu sp.zn. 21C/237/2015 vyplýva, že návrh bol doručený súdu 03.11.2015. Nakoľko nájomné sa premlčuje v zmysle § 100 OZ, kedy platí všeobecná trojročná premlčacia doba § 101 OZ, kedy žalovaná vzniesla námietku premlčania od 31.10.2012, súd mohol priznať nájomné iba za obdobie november a december roku 2012 a za rok 2013. Nájomné takto činí za dva mesiace roku 2012 sumu 9,40 Eur a za rok 2013 sumu 54,60 Eur, čo spolu činí 64,- Eur. Súd preto zaviazal žalovanú na zaplatenie tejto sumy tak, že žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyniam 1/ - 4/ 16,- Eur a to každej zvlášť, kedy súčin tejto sumy je 64,- Eur.

38. Nakoľko v zmysle podaného návrhu žalobkyne žiadali o zaplatenie sumy 291,28 Eur, súd vo zvyšku uplatnený nárok zamietol.

39. Žalovaná je v omeškaní so zaplatením dlžného nájomného za obdobie od 01.11.2012, na ktorého zaplatenie bola vyzvaná listom zo dňa 23.06.2014 v lehote do 15.07.2014, pričom splnomocnený zástupca žalobkyní preukázal, že výzva na zaplatenie bola žalovanej doručovaná prostredníctvom pošty. Žalobkyniam preto prináleží úrok z omeškania počnúc od 16.07.2014 v zákonnej výške 5,15% ročne do 09.09.2014 a od 10.09.2014 vo výške 5,05% ročne až do zaplatenia, kedy sú vyhovel návrhu, nakoľko nemohol priznať úroky vyššie, ako žalobkyne žiadali.

40. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

41. 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.

42. V konaní bola úspešná žalovaná, ktorá si trovy konania neuplatnila, preto súd vyslovil, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

#### **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.

Podľa § 363 CSP 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).

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každá strana v spore dostala jeden rovnopis. Ak strana nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie ja jej trovy.

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.