

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 21C/183/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615213219
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 11. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Kristína Glezgová
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2016:6615213219.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudkyňou JUDr. Kristínou Glezgovou v právnej veci žalobkyň 1/ U. J., W.. XX.XX.XXXX, M. F. N., L. X/A, I. L., X/ E. Q.I., W.. XX.XX.XXXX, M. F. N., N.. L. X, I. L., X/ K.. R. T., W.. XX.XX.XXXX, M. F. M., G.. R. Q. Č.. XXXX/XX, I.K. L. E. X/ Y.. Y. V., W.. XX.XX.XXXX, M. F. N., G. Y. XX, I. L., U. U. A. L. A. K.. R. V., W.. XX.XX.XXXX, M. F. N. - Y. U., G. R. XXX/XX T. Ž. A. M., W.. XX.XX.XXXX, M. F. N., W. XXXX/XX, I. L. v konaní o zaplatenie 229,43 Eur s prísl. takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyniam 1/, 2/ každej po 26,96 Eur, žalobkyni 3/ sumu 20,22 Eur a žalobkyni 4/ sumu 6,75 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,15% ročne od 16.07.2014 do 09.09.2014 a s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne od 10.09.2014 do zaplatenia v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Súd žalobu čo do zaplatenia 148,54 Eur s prísl. z a m i e t a .

III. Účastníci nemajú právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyne 1 - 4 sa podaným návrhom domáhali voči žalovanému zaplatenia 229,43 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,15% ročne od 16.07.2014 do 09.09.2014 a vo výške 5,05% ročne od 10.09.2014 do zaplatenia. Uvedli, že ako podielové spoluvlastníčky 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 A. I.Á. L. Č.. XX-XX U. V. Ú. N. - Y. A.. Keďže k vzájomnej dohode o výške nájomného medzi žalobkyňami 1 - 4 a žalovaným nedošlo, v súlade s citovaným zákonom vyúčtovali žalobkyne 1 - 4 žalovanému nájomné za užívanie pozemkov v 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. Žalovaný nezaplatil nájomné ani po písomnej upomienke zo dňa 05.08.2014 a predžalobnej výzvy zo dňa 12.09.2014. Žalovaný mal povinnosť zaplatiť žalobkyniam žalovanú sumu 229,43 Eur do 15.07.2014, čo nesplnil, preto im vzniklo aj právo na zaplatenie úroku z omeškania odo dňa 16.07.2014 do 09.09.2014 vo výške 5,15% a 5,05% ročne od 10.09.2014 do zaplatenia.

2. Na pojednávaní dňa 22.06.2016 účastníci uviedli, že navrhujú uzavrieť mimosúdnu dohodu. Nakoľko k uzavretiu mimosúdnej dohody nedošlo, súd vytyčil pojednávanie na deň 21.09.2016. Na toto pojednávanie sa žalobkyne ani ich splnomocnený zástupca nedostavili, kedy zvolený zástupca svoju neprítomnosť ospravedlnil a žiadal vykonať pojednávanie v neprítomnosti. Žalovaný potvrdil snahu o mimosúdnu dohodu, kedy uviedol, že žalobkyne mu návrh dohody nezaslali. Zároveň namietol

premlčanie pohľadávky žalobkyní s poukazom na to, že žaloba bola podaná až 07.09.2015, kedy žalobkyne si uplatňujú nájomné už za rok 2011. Súd preto pojednávanie znovu odročil za účelom uzavretia mimosúdnej dohody. Nakoľko k tejto dohode nedošlo, súd vo veci rozhodol bez nariadenia pojednávania v zmysle § 219 ods. 3 písm. c/ Civilného sporového poriadku.

3. 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 K.. L., geometrickým plánom, prehľadom užívateľov pozemkov, mapou pozemku, výzvou na zaplatenie, dokladom o doručení, listom vlastníctva, vyjadrením Mesta Lučenec, znaleckým posudkom K.. A. N. (L.), správou z realitného a hypotekárneho centra REAL-B s.r.o., správou z LX REALITY s.r.o. Lučenec, správou zo Slovenského pozemkového fondu Bratislava, zmluvou o nájme pozemkov so spoločnosťou ENROL s.r.o. Lučenec a pripojeným spisom 7C/318/2015.

4. Súd v konaní zistil, že žalobkyne sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX v katastrálnom území N. E. M. T. Č.. XXXX/XX I. U. XX XXX Y. I. T., T. Č.. XXXX/XXX I. U. X Y. A. T. E. W. E. T. Č.. XXXX/XXX I. U. XXX Y. A., U. U. C. "... M. L. U. T. Č.. XXXX/X I. U. XX XXX Y. I. T. T. C. "... Ž. X/ U. T. X/X-K., Ž. X/ U. T. X/X-K., Ž. X/ U. T. X/X-K. E. Ž. X/ U. T. X/XX-K.. Ž. G. T. Ž. W. N. Č.. XXXX W. T.. Č.. XXXX/X.

5. Žalobkyne ako podielové spoluvlastníčky 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 K.. H. L., 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 X,XXX Eur/1m² za rok nájmu.

6. Listom zo dňa 23.06.2014 žalobkyne vyzvali žalovaného na zaplatenie dlžného nájomného, pričom pre výpočet nájomného použili sadzbu 0,XXX Eur/1m²/1 rok. Z toho za rok 2011 žiadali nájomné od 01.04.2011 do 31.12.2011, t.j. za 9 mesiacov vo výške 62,57 Eur, za roky 2012 a 2013 vo výške po 83,43 Eur. Z výzvy vyplýva, že žalovaný užíva pozemok ako člen záhradkárskej organizácie, ktorý je v ich vlastníctve, pričom podľa pripojeného geometrického plánu je žalovaným užívaná plocha XXX m², z čoho pripadá na ich spoločný podiel polovica, t.j. XXX m². Sumu 229,43 Eur žiadali uhradiť do 15.07.2014.

7. Z geometrického plánu č. XXXXXXXX-XX/XXXX zhotoviteľa C. L. Geodetické práce Lučenec, Vajanského 29, IČO: 11 932 856 vyhotoveného 19.07.2008 a úradne overeného Správou katastra Lučenec 24.07.2008 pod č. XXX/XXXX má súd za preukázané užívanie nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyní jednotlivými členmi záhradkárskeho zväzu.

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

9. 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 A. L..

10. Z vyjadrenia Mesta Lučenec súd zistil, že Mesto Lučenec nemá k dispozícii prieskum trhových cien nájmu pozemku v záhradkárskych osadách. V prípade prenájmu parcel na LV č. XXXX v kat. úz. N. 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 0,XXXXX Eur/1m²/rok v prípade ornej pôdy a 0,XXXXX Eur/1m²/rok v prípade trvalého trávnatého porastu. V prípade nájmu pozemku fyzickou osobou na záhradkárske účely by bola cena nájmu X,XX Eur/1m²/rok a v prípade nájmu pozemku na iné účely by bola cena nájmu X,- Eur/1m²/rok.

11. V konaní sp.zn. 13C/215/2015 žalobkyní voči H. E., F. N., C. K. XXX/XX súd nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti K.. A. N., kde určil

povinnosť vyčíslieť cenu nájmu za žalované obdobie rokov 2011 - 2013 a taktiež sa vyjadriť k záverom znaleckého posudku súdneho znalca K.. H. L. z hľadiska vhodnosti použitia a správnosti metódy určenia ceny nájmu znalcom K.. L.. Z uvedeného znaleckého posudku č. XX/XXXX A. K.. A. N.Á. mal súd preukázané, že znalec vykonal ohliadku na mieste samom a k záveru znaleckého posudku č. XX/XXXX A. K.. H. L. uviedol, že 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 Eur/m2/rok, za rok 2012 sumou X,XX Eur/m2/rok a za rok 2013 sumou X,XX Eur/m2/rok. Všeobecnú hodnotu určil vo výške X,XX Eur/m2. Znalecký posudok znalca K.. A. N. je titulom hromadnej žaloby založený v registri Spr Okresného súdu Lučenec pod číslom Spr/1218/2015.

12. Zo zápisnice z pojednávania z pripojeného spisu Okresného súdu Lučenec sp.zn. 7C/318/2015 žalobkyne R. V. a spol. v zastúpení splnomocnenou zástupkyňou A. L. U. Ž. T. A., kde predmet žaloby sa týka prenájmu pozemku v zriadenej VII. záhradkovej osade bol vypočutý znalec K.. A. N., 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 trhová cena a to zas metódou polohovej diferenciacie alebo porovnaním. Porovnávaciu metódu a ani porovnávanie všeobecnej ceny nebolo možné vykonať, nakoľko neexistovali a teda nemal k dispozícii 3 rôzne ceny od rôznych subjektov. K dispozícii boli len nájomné zmluvy uzavreté Slovenským pozemkovým fondom Bratislava, kde však cena bola určená paušálne bez ohľadu na výmeru pozemku a polohu pozemku, ktorá bola v jednotlivých záhradkách odlišná. Toto je uvedené aj na strane 10 cit. znaleckého posudku. Z uvedených dôvodov tento spôsob určovania ceny nie je v súlade s vyhláškou a taktiež išlo len o jeden údaj. Ďalej musel prihliadať na priemernú úrokovú sadzbu ECB a dospel k tej všeobecnej hodnote X,XX Eur/1 m2 za predaj pozemku, ktorý zodpovedá cene, za ktorú Slovenský pozemkový fond konkrétne predával v záhradkárskej oblasti. Dobu návratnosti určil na 20 rokov, ktorú považuje za primeranú dobu. Odborná literatúra uvádza tiež výslednú cenu pri návratnosti od 15-40 rokov, avšak táto kratšia doba návratnosti sa dáva v prípade nehnuteľnosti s vyšším potenciálom, t.j. nachádzajúcim sa v katastri mesta, pokiaľ je pozemok dobre prenajímateľný a má vysoký potenciál na predaj a na využitie. Pokiaľ ide o potenciál pozemku, tak v registri "E" to bola orná pôda a trvalé trávnaté porasty, ktoré nie sú využiteľné na poľnohospodársku veľkočinnosť. Avšak koeficient všeobecnej situácie takúto položku pri záhradkových osadách pozná a to zohľadňoval. Pokiaľ ide o svahovitosť, táto nebráni účelnému využitiu pozemku na záhradkárske účely. Pokiaľ ide o otázku vysokého napätia a vodovodu, ktorý obmedzuje výstavbu, pozemky nie sú určené na výstavbu v zmysle územného plánu. Pokiaľ ide o všetky záhradkové osady v N., tak tieto sú na svahovitých pozemkoch a cez všetky v prevažnej miere vedie elektrické vedenie, pričom za 30 rokov sa neukázala žiadne riziko, preto faktor 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.

13. Z pripojenej katastrálnej mapy vyplýva, že záhradkárska osada, na ktorej sa nachádza záhradka v užívaní žalovaného je situovaná v rámci parcely "X. W. N. Č.. XXXX U. V. Ú. N. T. Č.. XXXX/X I. U. XX XXX Y. orná pôda. Uvedené nebolo medzi účastníkmi konania sporné.

14. 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,- Eur/1m2 a cena prenájmu je 1/10-ina kúpnej ceny. Z vyjadrenia spoločnosti LX REALITY s.r.o. Lučenec vyplýva, že priemerná cena pozemku v záhradkovej osade je XX,- Eur/1m2 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 Eur/1m2. Prenájom pozemkov je obvykle zdarma a nájomné je kompenzované prácou nájomcu. Správy realitných kancelárií sú zo spisu 5C/266/2015.

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

16. 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 "záhradkárská organizácia"), alebo jej členom a poľnohospodárskou organizáciou alebo inou organizáciou, ktorá k pozemku mala:

- a) právo správy (právo hospodárenia) alebo
- b) právo družstevného užívania, alebo
- c) právo náhradného užívania, alebo
- d) právo užívania na zabezpečenie výroby, alebo
- e) iné užívacie právo.

Nájomcom alebo užívateľom pozemkov v zriadenej záhradkovej osade (ďalej len "užívateľ") sa rozumie člen záhradkárskej organizácie, ktorý na základe zmluvy so záhradkárskou organizáciou alebo poľnohospodárskou organizáciou alebo inou organizáciou tieto pozemky obhospodaruje a užíva tie pozemky, ktoré slúžia všetkým členom záhradkárskej organizácie, najmä pozemky, na ktorých sú vybudované prístupové cesty, spoločné hygienické, rekreačné a iné prevádzkové zariadenia (ďalej len "spoločný pozemok").

f) 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.

17. 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.

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 § 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.

21. 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.

22. Na základe vykonaného dokazovania po vyhodnotení všetkých dôkazov jednotlivo ako aj v ich vzájomnej súvislosti mal súd za preukázané, že žalovaný ako člen záhradkárskej organizácie pozemky v podielovom spoluvlastníctve žalobkyň obhospodaruje a užíva, preto je nutné na vzájomný vzťah medzi účastníkmi konania aplikovať zákon č. 64/1997 Z. z.. V zmysle § 3 ods. 1 vyššie uvedeného zákonného ustanovenia, keďže medzi žalobkyňami ako podielovými spoluvlastníkmi a žalovaným ako užívateľom nebola do dňa účinnosti zákona uzatvorená nájomná zmluva, automaticky dňom nadobudnutia účinnosti zákona, t.j. od 01.04.2011 vznikol medzi účastníkmi konania nájomný vzťah.

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

24. Z prevedeného dokazovania bolo súdom nepochybne zistené, že žalobkyne sú aktívne vecne legitimované ako spoluvlastníčky na podanie návrhu o zaplatenie ceny nájmu z dôvodu užívania ich parcely žalovaným ako jedným zo skupiny záhradkárov VII. záhradkovej osady. Vzhľadom na zhodné vyjadrenia účastníkov konania bolo nesporne ustálené, že žalovaný užíval v rokoch 2011, 2012 a 2013 v VII. záhradkovej osade záhradku o výmere XXX m² na parcele vo vlastníctve žalobkyň. Vlastnícky podiel žalobkyň súčtom predstavuje jednu polovicu k celku a v takejto výške si žalobkyne aj uplatnili právo na zaplatenie nezaplateného nájomného, čo je v súlade so zákonom, pretože so spoločnou vecou a právami s ňou súvisiacimi môže nakladať ktorýkoľvek spoluvlastník a takéto právo si uplatniť.

25. 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 všeobecne nájomného tak, ako je v tejto lokalite pri rovnakom spôsobe užívania pozemku obvyklé.

26. Žalobkyne predložili súdu znalecký posudok súdneho znalca K.. H. L. ako dôkaz, kde znalec metódou polohovej diferenciácie určil všeobecnú výšku nájomného. Keďže všeobecná výška nájomného takto určená a v ktorej intenciách si aj žalobkyne právo uplatnili, bola namietaná zo strany viacerých žalovaných, ktorí boli pasívne legitimovaní v hromadnej žalobe podanej na tunajší súd vlastníckymi pozemkov voči užívateľom pozemkov v záhradkových osadách, súd nariadil znalecké dokazovanie súdnym znalcom K.. A. N. v konaní vedenom na Okresnom súde Lučenec pod sp.zn. 13C/215/2015. Znalec K.. A. N. vypracoval znalecký posudok Č.. XX/XXXX, ktorý bol založený do registra Spr Okresného súdu Lučenec pod číslo Spr 1218/2015 a tento posudok súd takto považoval za znalecký najmä z dôvodu hospodárnosti konania, kedy vypracovávanie znaleckých posudkov v každej z napadnutých vecí hromadnej žaloby by bolo v rozpore so zásadami hospodárnosti konania a v neposlednom rade by to znamenalo výrazné finančné zaťaženie pre účastníkov. Znalec určil výšku nájomného výpočtom v sumách od 0,XX X. T. X,XX Eur/1m2/rok.

27. Znalecký posudok K.. H. L. súd hodnotil ako listinný dôkaz vo vzťahu k znaleckému posudku K.. A. N., z ktorého znaleckého posudku súd vychádzal.

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

29. 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 K.. A. N., 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. Žalovaný žiadal zistiť správu z Mesta Lučenec o výške nájmu, kedy zo správy bolo zistené, že sa Mesto Lučenec k otázke prenájmu pozemku v záhradkovej osade nevie vyjadriť, pretože nemá k dispozícii prieskum trhových cien a v danej lokalite pozemky nevlastní. Pokiaľ by vlastnil, podľa Zásad hospodárenia Mesta Lučenec by bola cena X,XX X./1 m2. 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 porovnávacej metódy. Pozemky v záhradkovej osade v počte 19 prenajíma ešte Slovenský pozemkový fond Bratislava, avšak za jednotnú cenu 40 Eur bez ohľadu na to, či majú výmeru XXX,XX Y. E. XXX,XX Y. E. aj bez ohľadu na polohu pozemku, čo nedáva odpoveď otázku všeobecnej ceny, pričom fond nie je ani vlastníkom, ale len správcom pozemkov, pričom notoricky známe poznatky týkajúce sa uvedeného správcu dávajú vedomosť o tom, že prenajíma pozemky za nižšie ceny ako bežní vlastníci. Preto súd ako podklad na zistenie všeobecnej ceny pozemku nemohol vychádzať ani z tohto údaju. Súd tiež zisťoval (v inej, ale identickej veci podanej v rámci hromadného podania tých istých žalobcov) z realitných kancelárií, aká je cena nájmu pozemku v zriadených záhradkových osadách. Realitné a hypotekárne centrum REAL-B s.r.o. Lučenec uviedlo, že odporúčaná cena na

odkúpenie - predaj pozemku v záhradkovej osade je v cene X E. X,-Eur/1m² a cena prenájmu je 1/10-ina kúpnej ceny, čo korešponduje zo závermi znaleckého posudku K. N.. Z vyjadrenia spoločnosti LX REALITY s.r.o. Lučenec vyplýva, že priemerná cena pozemku v záhradkovej osade je XX,-X./1m² 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 Eur/1m². Prenájom pozemkov je obvykle zdarma a nájomné je kompenzované prácou nájomcu. (Správy realitných kancelárií sú zo spisu 5C/266/2015.)

30. Na základe takto vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že posúdi žalobu z hľadiska určenia ceny nájmu v súlade so závermi znaleckého posudku Ing. A. N. Č.. XX/XXXX dňa 19.11.2015. Znalec určil cenu nájmu v roku 2011 sumou X,XX Eur/m², v roku 2012 sumou X,XX Eur/m² a v roku 2013 sumou X,XX Eur/m².

31. Žalobkyne žiadali priznať nájomné za výmeru 405 m² a to za 9 mesiacov roku 2011, ďalej za roky 2012 a 2013. Pri sume X,XX X. Č. W.É. A. C. XXXX L. (XXX Y. D. X,XX X.) XXX,XX X., A. M. A. X Y. Č. W. XX%, Č. R. XXX,XX X.. A. C. XXXX Č. W. (XXX Y. D. X,XX X.) XXX,XX X. E. A. C. XXXX R. U. W.Q. (XXX Y. D. X,XX X.) XXX,XX X.. Nakolko však žalobkyne vlastnia iba jednu polovicu výmery parcely, ktorú má žalovaný v nájme, majú nárok na polovicu tejto sumy.

32. Žalovaný výšku nájomného nenamietal, poukázal však na premlčanie nároku žalobkyň v tej súvislosti, že žaloba na súd bola podaná 07.09.2015. Súd s prihliadnutím na túto námietku žalovaného nepriznal žalobkyniam nájomné za rok 2011 a čo sa týka roku 2012, priznal nájomné iba za obdobie 116 dní roku 2012, t.j. za obdobie od 07.09.2012 do 31.12.2012. Námietka premlčania sa roku 2013 netýkala, preto nájomné za tento rok bolo priznané v plnom rozsahu.

33. Súd preto priznal nájomné za rok 2012 v sume 19,99 Eur. Výpočet je nasledovný: nájomné za celý rok činí (XXX Y. D. X,XX X.) XX,XX X. : XXX = X,XXXX D. XXX H.. L. M. Č. XX,XX X.. W. A. C. XXXX Č. L. XX,XX X. (XXX Y. D. X,XX X.). W. Ž. T. Č. XX,XX X. (XX,XX + XX,XX).

34. Toto ročné nájomné súd priznal žalobkyniam v rozsahu ich spoluvlastníckeho podielu. Žalobkyne 1/, 2/ sú vlastníčkami po 1/6-ine pozemku, žalobkyňa 3/ vlastní 1/8-inu a žalobkyňa 4/ vlastní 1/24-inu. S prepočtom na spoločného menovateľa žalobkyne 1/, 2/ vlastnia po 4/24-ine, žalobkyňa 3/ vlastní 3/24-in a žalobkyňa 4/ vlastní 1/24-inu. Z uvedeného vyplýva, že žalobkyne 1/, 2/ pri výmere XXX m² majú nárok na nájomné vo výške po 26,96 Eur, žalobkyňa 3/ 20,22 Eur a žalobkyňa 4/ 6,74 Eur. Súd preto priznal žalobkyniam nárok voči žalovanému tak ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

35. Žalovaný je v omeškaní so zaplatením dlžného nájomného, na ktorú skutočnosť bol vyzvaný listom zo dňa 23.06.2014 s tým, aby plnil v lehote do 15.07.2014, pričom splnomocnený zástupca žalobkyň preukázal, že výzva na zaplatenie bola žalovanému doručovaná prostredníctvom pošty. Žalobkyniam preto prináleží úrok z omeškania počnúc od 16.07.2014 v zákonnej výške 5,15% ročne a od 10.09.2014 úrok z omeškania vo výške 5,05% ročne z dlžnej sumy, súd preto priznal predmetný úrok z omeškania v zmysle navrhovaného petitu.

36. Výrok o trovách konania vyplýva z ustanovenia § 255 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku. V prejednávanej veci mal prevažný úspech vo veci žalovaný, ktorý si trovy neuplatnil, preto súd vyslovil, že účastníci nemajú právo na 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.

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 na 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.