

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 16Co/550/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615215499
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivica Hanusková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2017:6615215499.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivica Hanuskovej a sudcov Mgr. Štefana Baláža a JUDr. Alexandra Mojša, v právnej veci žalobkyní: 1/ F. Y., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., P. 2/A, 2/ J. W., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., L. P. 7, 3/ I. T. U., nar. XX. XX. XXXX, bytom A., ul. T. W. č. XXXX/XX, a 4/ L. L. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., E. L. XX, všetky žalobkyne právne zastúpené splnomocneným zástupcom I. T. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. - L. F., ul. T. XXX/XX, proti žalovanej B. R., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., J. B. XXXX/XX, v konaní o zaplatenie 291,28 € s prísl., o odvolaní žalobkyní 1/ až 4/ proti rozsudku Okresného súdu Lučenec č. k. 21C/237/2015-63 zo dňa 21. 09. 2016, takto

rozhodol:

I. Rozsudok okresného súdu v časti výroku o zamietnutí žaloby čo do sumy 227,28 € s príslušenstvom (výrok II.) **m e n í** takto:

II. Žalovaná je **p o v i n n á** zaplatiť žalobkyniam 1/ až 4/ spoločne a nerozdielne sumu 47,02 € spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5,15 % ročne zo sumy 47,02 € od 16. 07. 2014 do 09. 09. 2014 a vo výške 5,05 % ročne zo sumy 47,02 € od 10. 09. 2014 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. V časti výroku o zamietnutí žaloby čo do sumy 9,40 € s príslušenstvom, rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.

IV. V prevyšujúcej časti výroku o zamietnutí žaloby nad sumu 56,42 € s príslušenstvom a vo výroku, ktorým okresný súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyniam 1/ až 4/ sumu 16 € každej zvlášť spolu s príslušenstvom (výrok I.), zostáva rozsudok okresného súdu **n e d o t k n u t ý**.

V. Žalovaná **n e m á n á r o k** na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyniam 1/ až 4/ sumu 16,- €, 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. V prevyšujúcej časti žalobu čo do zaplatenia 227,28 € s príslušenstvom zamietol.

2. Predmetom konania bol nárok žalobkyní 1/ až 4/ na úhradu nájomného od žalovanej, ktorá je užívateľkou ich pôdy v záhradkárskej osade č. X S. organizácie P. č. XX-XX v katastrálnom území C. - L. zeme, keď žalobkyne 1/ až 4/ sú podielovými spoluvlastníkmi uvedenej poľnohospodárskej pôdy, ktorého nájomného sa domáhali v zmysle § 3 ods. 1 a § 4 zákona č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov

zriadených v záhradkárskych osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim (ďalej v texte „Zákon o užívaní pozemkov“).

3. Okresný súd mal na základe vykonaného dokazovania po vyhodnotení všetkých dôkazov preukázať, že žalovaná ako členka záhradkárskej organizácie pozemky v podielovom spoluvlastníctve žalobkyň obhospodaruje a užíva, preto je nutné na vzájomný vzťah medzi stranami aplikovať Zákon o užívaní pozemkov. V zmysle § 3 ods. 1 tohto zákona, 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 nimi nájomný vzťah. Právo na zaplatenie nájomného žalobkyňami preto podľa okresného súdu vyplýva z § 4 Zákona o užívaní pozemkov. Vzhľadom na zhodné vyjadrenia strán sporu bolo preukázané a nesporne ustálené, že žalovaná užívala v rokoch 2011, 2012 a 2013 v VII. záhradkárskej osade záhradku o výmere 182 m² na parcele vo vlastníctve žalobkyň. Vlastnícky podiel žalobkyň súčtom predstavuje 1-icu k celku a v takejto výške si žalobkyne aj uplatnili právo na zaplatenie nájomného. Spornou skutočnosťou medzi stranami bola len otázka výšky náhrady nájomného, keďže v predmetnej veci nebola uzatvorená nájomná zmluva, avšak nájomný vzťah vznikol zo zákona. Podľa okresného súdu výška nájomného má korešpondovať všeobecne nájomnému tak, ako je v tejto lokalite pri rovnakom spôsobe užívania pozemku obvyklé. Žalobkyne predložili súdu znalecký posudok súdneho znalca I.. R. P. ako dôkaz. Následne okresný súd nariadil znalecké dokazovanie aj súdnym znalcom I.. S. C., a to v konaní vedenom na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 13C/215/2015. Znalec I.. S. C. vypracoval znalecký posudok č. 44/2015 s tým, že znalec určil výšku nájomného výpočtom v sumách od 0,30 € po 0,33 € /1 m²/rok. Nájomné súd určil v súlade so znaleckým posudkom znalca I.. S. C., ktorý vypracoval znalecký posudok dňa 19. 11. 2015, v ktorom znaleckom posudku znalec presne vysvetlil, z akých podkladov vychádzal, pričom odôvodnil prečo hodnotil nehnuteľnosť metódou polohovej diferenciacie, nakoľko porovnávaciu metódu pre neexistenciu troch rôznych cien od rôznych subjektov nebolo možné získať. S uvedeným sa súd stotožnil aj z toho dôvodu, že aj súd sa snažil získať informácie o všeobecnej cene nájmu v záhradkárskej osade, pričom v podstate žiadnu objektívnu všeobecnú cenu nezistil.

4. Keďže žalobkyne žiadali priznať nájomné v sume 291,28 €, pričom vychádzali z polovice výmery, na ktorej hospodári žalovaná, s prihliadnutím na ich spoluvlastnícky podiel, ktorý činí 1-icu, potom pri výmere 182 m² žiadali pôvodne v zmysle znaleckého posudku I.. R. P. nájomné pri sadzbe 0,582 € /1 m²/rok, a to za 9 mesiacov roku 2011, ďalej za roky 2012 a 2013. Na pojednávaní dňa 22. 06. 2016 splnomocnený zástupca žalobkyň I.. T. B. súhlasil s výpočtom nájomného podľa znaleckého posudku I.. S. C., ktorý určil nájomné sumou 0,33 €/1 m²/rok 2011, sumou 0,31 €/1 m²/rok 2012 a sumou 0,30 €/1 m²/rok 2013. Pri tomto výpočte tak malo nájomné podľa okresného súdu za rok 2011 predstavovať sumu 60,06 € (182 m² x 0,33 €), z čoho za 9 mesiacov činí nájomné 75 %, t. j. 45,05 €. Za rok 2012 činilo nájomné sumu 56,42 € (182 m² x 0,31 €) a za rok 2013 výška nájomného predstavovala sumu 54,60 € (182 m² x 0,30 €), čo spolu činí 156,07 € (45,05 € + 56,42 € + 54,60 €). Okresný súd však pri výpočte vyššie uvedeného nájmu prihliadol aj na námietku premičania, ktorú vzniesla žalovaná s tým, že aplikujúc ust. § 101 Občianskeho zákonníka, súd priznal nájomné iba za obdobie november a december roku 2012 a za rok 2013. Nájomné tak za 2 mesiace roku 2012 predstavovalo sumu 9,40 €, za rok 2013 sumu 54,60 €, čo spolu činí 64,- €, ktorú sumu žalobkyňami aj priznal a vo zvyšku (čo do sumy 227,28 € s príslušenstvom) žalobu zamietol.

5. Keďže žalovaná bola v omeškaní so zaplatením dlžného nájomného, okresný súd priznal žalobkyňami i príslušný úrok z omeškania v zmysle § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. O trovách konania rozhodol okresný súd podľa § 255 ods. 1, 2 CSP s tým, že v konaní bola úspešná žalovaná, ktorá si však trov konania neuplatnila, preto súd vyslovil, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

6. Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobkyne 1/ až 4/, ktoré sa nestotožnili s tým, ako okresný súd posúdil námietku premičania vznesenú žalovanou. Poukázali na záväzné ustanovenie Zákona o užívaní pozemkov, konkrétne § 4 ods. 2 tohto zákona, podľa ktorého je ročné nájomné bežného roka splatné do 01. 04. nasledujúceho roka, a teda objektívna 3-ročná premičacia lehota zo zákona začína plynúť od 02. 04. 2013 a končí 02. 04. 2016. Návrh na začatie konania bol doručený súdu dňa 03. 11. 2015, preto nárok na zaplatenie nájomného za rok 2012 v čiastke 56,42 € považujú za nepremičaný. Navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil a zaviazal žalovanú zaplatiť žalobkyňami 1/ až 4/, a to každej zvlášť sumu 27,75 € spolu 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, všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

7. Žalovaná v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedla, že s rozhodnutím okresného súdu súhlasí a má za to, že rozhodnutie je správne a spravodlivé voči všetkým zúčastneným stranám. Navrhla, aby „rozsudok okresného súdu bol akceptovateľný v jeho plnom rozsahu“.

8. Dňom 01. 07. 2016 nadobudol účinnosť zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok; podľa § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Podľa § 470 ods. 2 CSP právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

9. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal odvolanie žalobkyň, preskúmal rozhodnutie súdu prvej inštancie ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo podľa § 379 CSP a z dôvodov vymedzených v odvolaní žalobkyň 1/ až 4/ podľa § 380 ods. 1 CSP bez potreby nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a rozsudok okresného súdu podľa § 388 CSP v napadnutom rozsahu zmenil, pretože neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.

10. Podľa § 388 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.

11. V prejednávanej spore nevykonala odvolací súd v odvolacom konaní žiadne dôkazy a pri rozhodovaní bol viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP). Odvolací súd pri rozhodovaní o podanom odvolaní vychádzal zo skutkových zistení súdu prvej inštancie popísaných v napadnutom rozsudku, preto nebolo potrebné vykonané dokazovanie opakovať alebo doplniť.

12. Odvolací súd sa však nestotožnil s právnym posúdením veci zo strany súdu prvej inštancie pokiaľ ide o vznesenú námietku premlčania žalovanou v konaní, a to vo vzťahu k uplatnenému nájomnému žalobkyňami 1/ až 4/ za rok 2012.

13. V zmysle § 4 ods. 2 Zákona o užívaní pozemkov nájomné je splatné do 01. 04. nasledujúceho roku. Pokiaľ nájomné za rok 2012 bolo splatné do 01. 04. 2013 a návrh na začatie konania bol doručený súdu 03. 11. 2015, potom nárok na zaplatenie nájomného za rok 2012 v čiastke 56,42 € premlčaný nie je (§ 100 ods. 1, § 101 Občianskeho zákonníka). S poukazom na vyššie uvedené preto odvolací súd má za to, že okresný súd mal priznať žalobkyňami 1/ až 4/ nájomné ustálené vo výške v zmysle znaleckého posudku, ktorá skutočnosť v konaní nebola spornou a nebola ani predmetom odvolacieho konania za rok 2012 v celkovej výške 56,42 €, a nie len za 2 mesiace tohto roku. Okresný súd za rok 2012 priznal žalobkyňami 1/ až 4/ nárok na zaplatenie nájomného vo výške 9,40 €, nie vo výške 56,42 €, v dôsledku čoho považoval odvolací súd odvolanie žalobkyň za dôvodné v rozsahu 47,02 € ako rozdiel medzi sumou, ktorá mala byť okresným súdom priznaná - 56,42 € a sumou, ktorú okresný súd priznal - 9,40 € (56,42 - 9,40 = 47,02) . Na základe tejto skutočnosti preto odvolací súd pristúpil k zmene napadnutého rozhodnutia v časti výroku o zamietnutí žaloby čo do sumy 227,28 € s príslušenstvom (výrok II.) tak, že žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobkyňami 1/ až 4/ spoločne a nerozdielne sumu 47,02 € spolu s príslušenstvom, ktorá suma predstavuje nájomné za rok 2012, ktorý nárok odvolací súd nepovažoval za premlčaný s tým, že vo zvyšnej časti čo do sumy 56,42 € (celkový nájom za rok 2012) už bolo čiastočne okresným súdom čo do sumy 9,40 € vyhovené a z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia jednoznačne vyplýva, že jeho prvým výrokom okresný súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyňami 1/ až 4/ sumu 64,- € spolu s príslušenstvom, ktorá suma pozostáva nielen z nájomného za rok 2013 vo výške 54,60 €, ale aj nájomné za rok 2012, avšak len za 2 mesiace vo výške 9,40 €. Žalovaná je tak po rozhodnutí odvolacieho súdu povinná uhradiť žalobkyňami nielen sumu 16 € každej zvlášť spolu s príslušenstvom, spolu 64 € s prísl., ale aj sumu 47,02 € s prísl., spolu 111, 02 € s príslušenstvom. V rozsahu, v ktorom sa žalobkyne 1/ až 4/ odvolali aj pokiaľ ide o sumu 9,40 € a domáhali sa, aby aj uvedená suma bola zo strany žalovanej zaplatená, odvolací súd v tomto rozsahu odvolanie žalobkyň nepovažoval, vzhľadom na vyššie uvedené, za dôvodné, a preto v uvedenom rozsahu ako vecne správne rozhodnutie okresného súdu podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

14. Keďže žalobkyne napadli odvolaním výrok, ktorým bola žaloba zamietnutá len čo do sumy do 56,42 € s príslušenstvom, v súlade s návrhom petitu rozhodnutia v odvolacom konaní, nad uvedenú sumu, teda nad sumu 56,42 € s príslušenstvom nebolo rozhodnutie v tomto rozsahu odvolaním napadnuté, preto zostáva v zmysle § 367 ods. 2 CSP v tomto rozsahu rozhodnutie okresného súdu nedotknuté. Uvedené sa vzťahuje i k výroku, ktorým okresný súd žalobe čiastočne vyhovel a žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobkyniam spolu sumu 64 € s prísl. (výrok I.). Výrok I., nenapadnutý odvolaním, zostáva tak rovnako nedotknutý (§ 367 ods. 2 CSP).

15. O nároku na náhradu trov konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP, podľa ktorého ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie v spojení s § 396 ods. 2 CSP, podľa ktorého ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie v spojení s § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci v spojení s § 255 ods. 2 CSP, podľa ktorého 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. Nakoľko rozhodnutím odvolacieho súdu konanie v prejednávanej spore končí a súčasne odvolací súd zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie, bol odvolací súd povinný rozhodnúť o nároku na náhradu trov celého konania. Podľa výsledku konania bola žalovaná v spore pomerne úspešnejšia, pretože pri predmete konania v sume 291,28 € jej úspech predstavoval 61,88 % (v rozsahu 180,26 € s príslušenstvom), jej neúspech v rozsahu 38,12 % (suma 111,02 € s príslušenstvom, ktorá suma bola žalobkyniam 1/ až 4/ rozhodnutím okresného súdu a po zmene aj rozhodnutím odvolacieho súdu priznaná). Z hľadiska pomeru úspechu a neúspechu žalovanej vzhľadom na predmet konania a jeho výsledok, bola tak žalovaná v spore pomerne úspešnejšia a vznikol jej proti žalobkyniam 1/ až 4/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 23,76 % (61,88 % - 38,12 %). Žalovanej však v konaní, ktorá nebola zastúpená, trovy konania pred súdom prvej inštancie, ako aj pred súdom odvolacím nevznikli, preto odvolací súd rozhodol, že žalovaná nemá nárok na náhradu trov konania. Navyše žalovaná si náhradu trov konania, či už pred súdom prvej inštancie, ani pred súdom odvolacím neuplatnila.

16. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.
Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) CSP (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 CSP nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).