

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 7C/4/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8117201763  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Farkášová  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2017:8117201763.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Danou Farkášovou v právnej veci žalobcov: 1. H. S., W.. XX. XX. XXXX, F. V. XXXX/X, XXX XX U. Š., 2a. L. Q., W.. XX. X. XXXX, bytom N. XX, 2b. N. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom N. XXX, všetci žalobcovia právne zastúpení JUDr. Dášou Komkovou, advokátkou so sídlom ul. Hlavná 27, 080 01 Prešov p r o t i žalovanej: E. H., W.. XX. X. XXXX, bytom T. XX, XXX XX T., v konaní o zaplatenie nájomného takto

### rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobkyňi v 1. rade dlžné nájomné za obdobie od 01.01.1993 do 31.12.1997 vo výške 9,25 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % ročne z dlžnej sumy 9,25 eur odo dňa 01.01.1999 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.1998 do 31.12.1998 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.1999 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.1999 do 31.12.1999 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.2000 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2000 do 31.12.2000 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.2001 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2001 do 31.12.2001 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 15,5 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.2002 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2002 do 31.12.2002 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 13 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.2003 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2003 do 31.12.2003 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 11 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.2004 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2004 do 31.12.2004 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 6 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.2005 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2005 do 31.12.2005 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 7 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2006 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2006 do 31.12.2006 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2007 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2007 do 31.12.2007 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2008 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2008 do 31.12.2008 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2009 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2009 do 31.12.2009 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2010 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2010 do 31.12.2010 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2011 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2012 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2013 do zaplatenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2013 do 30.06.2013 vo výške 2,045 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,25 % ročne z dlžnej sumy 2,045 eur odo dňa 02.04.2014 do zaplatenia, to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku,

II. V prevyšujúcej časti žalobu žalobkyne v 1. rade vo vzťahu k žalovanej z a m i e t a,

III. Žalobkyňa v 1. rade má nárok na náhradu trov konania vo vzťahu k žalovanej v rozsahu 84,96 %,

IV. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcom v 2a) a 2b) rade dlžné nájomné za obdobie od 01.01.1993 do 31.12.1997 vo výške 9,25 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % ročne z dlžnej sumy 9,25 eur odo dňa 01.01.1999 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.1998 do 31.12.1998 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.1999 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.1999 do 31.12.1999 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.2000 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2000 do 31.12.2000 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.2001 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2001 do 31.12.2001 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 15,5 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.2002 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2002 do 31.12.2002 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 13 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.2003 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2003 do 31.12.2003 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 11 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.2004 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2004 do 31.12.2004 vo výške 1,85 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 6 % ročne z dlžnej sumy 1,85 eur odo dňa 02.04.2005 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2005 do 31.12.2005 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 7 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2006 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2006 do 31.12.2006 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2007 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2007 do 31.12.2007 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2008 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2008 do 31.12.2008 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2009 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2009 do 31.12.2009 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2010 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2010 do 31.12.2010 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2011 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2012 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012 vo výške 4,09 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne z dlžnej sumy 4,09 eur odo dňa 02.04.2013 do zaplattenia, dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2013 do 30.06.2013 vo výške 2,045 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,25 % ročne z dlžnej sumy 2,045 eur odo dňa 02.04.2014 do zaplattenia, to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku,

V. V prevyšujúcej časti žalobu žalobcov v 2a) a 2b) rade vo vzťahu k žalovanej z a m i e t a ,

VI. Žalobcovia v 2a) a 2b) rade sú z tohto nároku oprávnení spoločne a nerozdielne,

VII. Žalobcovia v 2a) a 2b) rade m a j ú nárok na náhradu trov konania vo vzťahu k žalovanej v rozsahu 84,96 %.

#### **o d ô v o d n e n i e :**

1. Rozsudkom OS Prešov č.k. 17C7/2013-412 zo dňa 27. 7. 2015 súd žalobu žalobcov v 1. a 2. rade vo vzťahu k žalovanej vylúčil na samostatné konanie a to z dôvodu, že ku dňu rozhodnutia súdu si žalovaná neprevzala termín predvolania na toto pojednávanie. Konanie sa vedie pod sp. zn. 7C4/2017. Týmto rozsudkom súd žalobu žalobcov vo vzťahu k žalovaným v 1., 2., 3., 7., 9., 10., 16. a 18. rade zamietol a zaviazal iba žalovaného v 6. a žalovanú v 11. rade zaplatiť žalobcom nárok, ktorý súd právne kvalifikoval ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.

2. Na základe odvolania žalobcov KS v Prešove uznesením č. k. 21Co335/2015 - 467 zo dňa 31. mája 2016 rozsudok súdu 1. stupňa zrušil vo výroku 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 20 a 21 a v rozsahu zrušenia vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie a rozhodnutie. Zo záverov rozhodnutia odvolacieho súdu jednoznačne vyplýva, že za užívateľa pozemkov v zriadenej záhradkovej osade tak, ako to ustanovuje § 2 ods. 2 Zákona číslo 64/1997 Z.z., sa považuje člen záhradkárskej organizácie zriadenej záhradkárskej osady. Členov pôvodne žalovaného v 1. rade možno považovať za užívateľov

iba v prípade, ak by nebola zriadená záhradkárska osada v súlade s vtedy platnými právnymi predpismi, nemohli byť naplnené predpoklady pre konanie podľa Zákona číslo 64/1997 Z.z. a jeho aplikáciu pre vznik nájomného vzťahu podľa tohto zákona. Ak teda sú splnené podmienky, že pozemok je začlenený do záhradkárskej osady, je užívaný členom záhradkárskej organizácie a nedošlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy medzi vlastníkom a užívateľom pozemku, vzniká nájomný vzťah podľa Zákona 64/1997 Z.z. Z ustanovenia § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzatvorenia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsoby jej užívania. Táto všeobecná úprava sa uplatní vtedy, ak osobitné predpisy neustanovujú niečo iné. Takou osobitnou úpravou je Zákon číslo 64/1997 Z.z. a výšku nájomného za užívanie pozemku na základe takto vzniknutého nájomného vzťahu upravuje § 4 uvedeného zákona. Ďalej odvolací súd uviedol, že úlohou súdu prvého stupňa bude posúdiť nárok žalobcov vo vzťahu k tým žalovaným, ku ktorým bol nárok zamietnutý, s poukazom na dôvody uvedené týmto odvolacím súdom.

4. Súdu bolo predložené uznesenie OS Humenné, č. k. 10D437/16 DN 10/17 zo dňa 28. 2. 2017, z ktorého vyplýva, že došlo k úmrtiu žalobcu v 2. rade N. Q. a dedičmi v prvej dedičskej skupine sú žalobcovia v 2a. a 2b. rade. Z tohto dôvodu súd uznesením č. k. 7C4/2017-25 zo dňa 9. marca 2017 rozhodol, že pokračuje v konaní s dedičmi po nebohom žalobcovi v 2. rade N. Q., E. M. L. Q. E. N. Q., pričom uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 19. 6. 2017. Uznesením OS Prešov č. k. 7C4/2017-32 zo dňa 6. apríla 2017 súd pripustil zmenu žalobného petitu žalobcov vo vzťahu k žalovanej.

5. Žalovaná vo svojom písomnom vyjadrení, ktoré bolo súdu doručené dňa 10. 8. 2017 uviedla, že sumu nájomného platila Ing. Záhorákovi, ktorý bol ich zástupcom. Ing. Záhorákovi platila ročne kolky. Na záhradku chodila pooberať viničky, ovocie, nakoľko v tom čase nemala iné starosti. Všetko má vyplatené, nemá žiaden dlh. Nemá v úmysle ísť na súdne pojednávanie a už vôbec nie žalobcom platiť titulom nájmu. S ostatnými záhradkármi nie je v kontakte nevie, či niekto žalobcom niečo zaplatil.

6. Právna zástupkyňa žalobcov sa k podaniu žalovanej vyjadrila v písomnom podaní, súdu doručenom dňa 23. 8. 2017, v ktorom uviedla, že samotná žalovaná potvrdzuje, že záhradku riadne užívala a brala z nej aj úžitky. Nie je vecou žalobcov, že žalovaná dostávala nesprávne a zavádzajúce informácie od bývalého predsedu zväzu záhradkárov. Mala vedomosť, že predmetné pozemky, ktoré boli v nájme, vlastníckym právom prináležia žalobcom, čo potvrdzuje vo svojom vyjadrení, a to odkúpenie pozemkov na diaľnicu. Nič jej nebránilo skontaktovať sa so žalobcami a vec riešiť. Rovnako tak mohla urobiť v čase, keď sa zúčastňovala pojednávaní vo veci samej.

7. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou súdneho spisu 8C92/96 a 17C7/2013 a na základe toho zistil tento skutkový stav:

8. Žalobcovia sú vedení ako podieloví spoluvlastníci parcely číslo XXXX/X o výmere 5834 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, parcely registra „E“ číslo XXXX/X o výmere 183 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, parcela číslo XXXX/XXX o výmere 16 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, parcely registra „E“ číslo XXXX/XXX o výmere 85 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, parcely číslo XXXX/XXX o výmere 29 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, zapísaných na Liste vlastníctva č. XXXX, okres Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov a to každý v podiele 7/24 (1,6+1,8).

9. Rozhodnutím odboru vodného hospodárstva pre veci poľnohospodárstva a lesníctva ONV v Prešove číslo XXXX/XXX/XXXX zo dňa 14. októbra 1963 mal súd za preukázané, že odbor vodného hospodárstva pre veci poľnohospodárstva a lesníctva ONV v Prešove, podľa Vládneho nariadenia číslo 91/1960 Zb. rozhodol, že podanej žiadosti okresnej organizácie Československého ovocinárskeho a záhradkárskeho zväzu v Prešove o vyčlenenie pôdy pre účely spoločenskej organizácie záhradkárstva vyhovuje, na základe čoho v katastrálnom území Prešov pre tieto účely vyčlenil parcelu číslo 3131/1 o výmere 1-73-67 hektárov. Zároveň z uvedeného rozhodnutia mal súd za preukázané, že okresnej organizácii Československého ovocinárskeho a záhradkárskeho zväzu v Prešove uložil, aby táto do 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia, previedla rozdelenie vyčlenenej plochy pre jednotlivé miestne alebo závodné organizácie a po tomto rozdelení predložila zoznam týchto, podľa jednotlivých členov organizácie, spolu s návrhom tzv. stanov organizačného poriadku, ktoré schválilo zvláštnym rozhodnutím tunajší odbor. Rovnako mal súd z predloženého rozhodnutia za preukázané, že pôda bola vyčlenená pre okresnú organizáciu na dlhodobý nájom, a to najmenej na dobu 30 rokov, dňa 26. októbra 1963.

10. Územným rozhodnutím o umiestnení stavby a využití územia zo dňa 20. 1. 1987 vydaného MNV, odborom výstavby a územia plánovania, pod sp. zn. U.-H. mal súd za preukázané, že pre záhradkársku osadu Stavoprojekt, na pozemku parcela č. XXXX E. XXXX, katastrálne územie Prešov, bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby a využitia územia.

11. Z kópie z pozemkovej mapy mal súd za preukázané, že záhradkárska osada sa nachádza na parcele číslo XXXX/X a bola vyčlenená pre okresný zväz záhradkárov.

12. Zo znaleckého posudku číslo XX/XXXX znalca Ing. R. F. pre súd vyplynulo, že záhradkárská osada Slovenský zväz záhradkárov A.-XX užíva pozemky v areáli, ktorý je po celom obvode ohraničený oplotením z oceľového pletiva na betónových stĺpikoch. Hranica záhradkárskej osady je identická s parcelou V. Č.. XXXX, v užívaní záhradkárskej osady je časť pôvodnej, pozemkovoknižnej parcely Y. Č.. XXXX/X o výmere 10 110 m<sup>2</sup>. Zostávajúca časť MPČ č. XXXX/X I. výmere 1 408 m<sup>2</sup> sa nachádza mimo osady v lesnom poraste a v cestnom telese. druhá pozemkovoknižná parcela č. Y. XXXX/2, sa nachádza za cestou mimo areálu záhradkárskej osady. Plocha predmetu sporu je parcela XXXX/X, časť záhradkárskej osady o výmere 534 m<sup>2</sup>, je vytvorená z pozemkovoknižných parciel číslo XXXX E. XXXX/X, ktoré nie sú predmetom konania. Záver súdneho znalca K.. R. F. bol ten, že v užívaní záhradkárskej osady Slovenského zväzu záhradkárov ZO36-23 je časť pôvodnej pozemkovoknižnej parcely MPČ č. XXXX/X, zapísanej v pozemkovoknižnej vložke číslo XXX, katastrálne územie Prešov o výmere 10 110 m<sup>2</sup>.

13. Súdu bol predložený Znalecký posudok číslo XX/XXXX znalca Ing. R. Š., ktorý súdu uviedol a určil nájomné za rok 1993 vo výške 622,77 Sk, 0,062 Sk za m<sup>2</sup>, za rok 1994 705,65 Sk za 1 m<sup>2</sup> 0,070 Sk, za rok 1995 sumu 775,51 Sk za 1 m<sup>2</sup> 0,077 Sk, za rok 1996 sumu 3 388,15 Sk, za 1 m<sup>2</sup> 0,335 Sk, za rok 1997 sumu 3 594,83 Sk za 1 m<sup>2</sup> 0,355 Sk, za rok 1998 sumu 3 835,68 Sk za 1 m<sup>2</sup> 0,379 Sk, za rok 1999 sumu 4 242,26 Sk za 1 m<sup>2</sup> 0,419 Sk. Za rok 2000 sumu 4 598,61 Sk za 1 m<sup>2</sup> 0,455 Sk, za rok 2001 sumu 4 897,52 Sk za 1 m<sup>2</sup> 0,484 Sk, za rok 2002 sumu 15.300,37 Sk na 1 m<sup>2</sup> 1 513 Sk a za rok 2003 nájomné 16 600,90 Sk, čo predstavuje nájomné na 1 m<sup>2</sup> 1,642 Sk. Zároveň znalec určil, že výška nájomného za užívanie parciel registra „E“ č. 3131/1 v záhradkárskej osade za obdobie rokov 1993 až 2003 je stanovená podľa platných právnych predpisov. Pri výpočte nájomného za 1 m<sup>2</sup>, znalec vychádzal z výmery pozemku, uvedenej v znaleckom posudku Ing. F. Č.. XX/XXXX.

14. Znalec bol vypočítaný súdom, aj na pojednávaní dňa 23. októbra 2007, kde uviedol, že v rokoch 93 až 2002 boli ceny nájmu presne stanovené právnymi predpismi, na základe ktorých bola určená cena nájomného za pozemok. Zmena nastala až právnym predpisom číslo 86/2002, kde sa už hovorí o trhovej hodnote a cena stúpla, v tomto prípade bola zohľadnená aj inflácia.

15. Znalec Ing. T. Y. vo svojom vyjadrení číslo XXX/XXXX súdu uviedol, že na základe analýzy okrajových podmienok, dosadzovaných do vzťahu pre výpočet nájmu za roky 2004 až 2011, je predpoklad vyššieho nájmu, ako bolo vypočítané podľa znaleckého posudku Ing. R. Š..

16. Žalobcovia vo svojich písomných podaniach a prednesoch na pojednávaní žiadali do budúca nájomné iba v sume 1,642 Sk za 1 m<sup>2</sup>, aj napriek vyjadreniam Ing. Y. E. K.. Š., podľa ktorých mali nárok na oveľa vyššie nájomné.

17. Ing. F. súdu predložil dňa 3. 2. 2015 svoje vyjadrenie, v ktorom uviedol, že výmera záhradkárskej osady 10 110 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Prešov, do roku 2011 zodpovedala údajom uvedeným v znaleckom posudku Č. XX/XXXX. V súčasnom období na LV č. XXXX, katastrálne územie Prešov, je uvedená parcela registra „E“ číslo 3131/1, avšak iba o výmere 5 834 m<sup>2</sup>, zostávajúca časť do výmery 1110 m<sup>2</sup> bola odpísaná do iných parciel registra „C“ č. XXXX/X, XXXX/X E. XXXX/X. Odpísané parcely registra „C“ zostali zapísané na tom istom LV č. XXXX a pre tých istých vlastníkov, ako pôvodná parcela registra „E“ č. 3131/1 až do roku 2013. Výmera záhradkárskej osady 10 110 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Prešov, do konca roka 2011 zodpovedala údajom v znaleckom posudku číslo XX/XXXX.

18. Súdu bol predložený zo strany zväzu zoznam záhradkárov, z ktorého vyplýva, že E. H. užívala záhradku o výmere 255 m<sup>2</sup>. Súd v pôvodnom konaní 8C 92/96 vypočul žalovanú, ktorá uviedla, že záhradku neužíva od roku 2007, nájomné uhrádzala predsedovi zväzu Ing. Júliusovi Záhorákovi, záhradku neužíva z osobných, časových a rodinných dôvodov od roku 2007, ale aj skôr. Žiadnu nájomnú zmluvu so žalobcami uzatvorenú nemá.

19. Súd vec prejednal na pojednávaní dňa 27. septembra 2017 v neprítomnosti žalovanej, ktorej predvolanie na toto pojednávanie bolo riadne a včas doručené dňa 14. septembra 2017. Svoju neprítomnosť na tomto pojednávaní písomne neospravedlnila, pojednávanie z dôležitého dôvodu nežiadala odročiť. Súd postupom podľa § 180 CSp vec prejednal v jej neprítomnosti.

20. Na základe takto zisteného skutkového stavu súd právne uzatvára:

Podľa § 1 ods. 1 písm. a) Zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim ( ďalej len Zákon č. 64/1997 Z.z.), tento zákon upravuje a) užívanie pozemkov v zriadených záhradkových osadách na základe nájomného vzťahu zriadeného týmto zákonom.

Podľa § 2 ods. 1 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

Podľa § 2 ods. 2 Zákona č. 64/1997 Z.z., 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“).

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.

Podľa § 4 ods. 1 Zákona č. 64/1997 Z.z., výška ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu podľa § 3 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1997/64/20160701>> sa určuje podľa osobitného predpisu ak sa vlastník s nájomcom nedohodnú inak.

Podľa § 4 ods. 2 Zákona č. 64/1997 Z.z., nájomné podľa odseku 1 je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku.

Podľa § 671 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania. Ak nie je dohodnuté alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, platí sa nájomné z poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov polročne pozadu 1. apríla a 1. októbra, pri ostatných nájmoch mesačne pozadu.

Podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

Podľa § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.

Podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, 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.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka účinného do 31.01.2013, výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

21. Z uznesenia odvolacieho súdu č.k. 21Co335/2015-467 zo dňa 31. mája 2016 vyplynulo, že súd prvého stupňa nesprávne posúdil nárok žalobcov vo vzťahu k jednotlivým žalovaným ako záhradkárom, keď vychádzal z toho, že právnym základom žaloby je bezdôvodné obohatenie. Odvolací súd poukázal na § 2 ods. 2 Zákona číslo 64/1997 Z.z., podľa ktorého za užívateľa pozemkov v zriadenej záhradkárskej

osade tak, ako má tento pojem na zreteli ustanovenie § 2 ods. 2 tohto zákona, sa považuje člen záhradkárskej organizácie v zriadenej záhradkárskej osade. Členov pôvodne žalovaného v 1. rade možno preto považovať za užívateľov. Iba v prípade, ak by nebola zriadená záhradkárska osada, v súlade s vtedy platnými právnymi predpismi, nemohli by byť naplnené predpoklady pre konanie podľa Zákona číslo 64/1997 Z.z. a jeho aplikáciu pre vznik nájomného vzťahu podľa tohto zákona. Ak teda sú splnené podmienky, že pozemok je začlenený do záhradkárskej osady, je užívaný členom záhradkárskej organizácie a nedošlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy medzi vlastníkom a užívateľom pozemku, vzniká nájomný vzťah ex lege podľa Zákona 64/1997 Z.z..

22. Súd v tejto súvislosti poukazuje na § 3 ods. 1 Zákona číslo 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim, podľa ktorého, ak medzi vlastníkom a užívateľom nebola uzatvorená nájomná zmluva podľa osobitného predpisu, vznikne medzi nimi dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona nájomný vzťah. Tak ako súd už prezentoval, medzi žalovanou a žalobcami ako vlastníkami pôdy vznikol ex lege zo zákona nájomný vzťah. Súd tak považoval žalobu žalobcov za dôvodnú, pričom vychádzal z toho, že žalovaná užívala záhradku o výmere 255 m<sup>2</sup>, čo žalovaná v priebehu celého súdneho sporu nerozporovala. Pri požadovanej náhrade 0,055 Eur za 1m<sup>2</sup>, tak ročná náhrada predstavuje 14,025 Eur. Pri spoluvlastníckom podiele žalobcov v 1. a 2. rade vo výške 7/24 k celku, ročná náhrada predstavuje 4,09 Eur, mesačne 0,34 Eur. V žalobnom petite žalobcovia požadovali za obdobie od 1. 1. 1993 do 31. decembra 2004, t.j. nájomné za 12 rokov, v celkovej sume 22,24 Eur, t.j. ročné nájomné vo výške 1,85 Eur. Súd je toho názoru, že žalobcovia mali nárok za 12 rokov na zaplatenie nájomného v celkovej výške 49,08 Eur (12x4,09 Eur). Súd nemôže prekročiť návrhy účastníkov a priznať viac než sa požaduje, z tohto dôvodu priznal iba za obdobie od 1. 1. 1993 do 31. decembra 2004, t.j. za 12 rokov nájomné požadované vo výške 22,24 Eur, čo ročne predstavuje 1,85 Eur ročne. Za obdobie od 1. 1. 1993 do 31. decembra 1997 priznal súd nájomné za 5 rokov vo výške 9,25 Eur (5x1,85 Eur). Rovnako takúto sumu 1,85 Eur ročne, priznal súd za obdobie rokov 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003 až 2004. Poukazujúc na to, že súd nemôže prekročiť návrh a priznať viac než sa požaduje. Za obdobie roka 2005 až do 31.12.2012 súd priznal ročné nájomné vo výške 4,09 Eur každému zo žalobcov. Pokiaľ ide o nájomné za rok 2013, žalobcovia ho požadovali priznať iba do 30. 6. 2013 z dôvodu odpredaja ich spoluvlastníckeho podielu na predmetnej záhradke Národnej diaľničnej spoločnosti. Z tohto dôvodu súd za toto obdobie priznal nájomné iba vo výške 2,045 Eur (4,09 eur:2). Pokiaľ ide o úrok z omeškania, žalobcovia požadovali priznať úrok z omeškania vždy k 1. 1. nasledujúceho roka. Súd poukazuje na § 4 ods. 2 Zákona číslo 64/1997 Z.z., podľa ktorého nájomné podľa ods.1 je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku. Podľa názoru súdu je tak nájomné za predchádzajúci rok splatné vždy k 1. 4., t.j. žalovaná sa dostala do omeškania od 2. apríla nasledujúceho roku a takto boli priznané úroky z omeškania. V prevyšujúcej časti súd žalobu žalobcov ako nedôvodnú vo vzťahu k žalovanej zamietol. Rovnako pokiaľ ide o úrok z omeškania za obdobie od 1. 1. 1993 do 31. decembra 2004, kde žalobcovia požadovali priznať úrok z omeškania od 1. 1. 1999, v tejto časti je návrh žalobcov nedôvodný, nakoľko za obdobie od 1. 1. 1993 do 31. decembra 1997 vznikol žalobcom nárok na úrok z omeškania od 2. 4. 1998. Vzhľadom na to, že ho požadujú od 1. 1. 1999 bol úrok priznaný až za toto obdobie. Za ďalšie roky bol úrok z omeškania priznaný žalobcom vždy k 02.04. nasledujúceho roka nasledujúceho po splatnosti nájomného. Žaloba žalobcov vo vzťahu k žalovanej bola zamietnutá aj v časti, ktorou požadovali vyššie nájomné ako to vyplýva z § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. Rovnako bol žalobný návrh žalobcov vo vzťahu k žalovanej zamietnutý v časti, ktorou požadovali vyššie ročné nájomné ako pre súd vplynulo z výšky ich spoluvlastníckeho podielu.

23. Pokiaľ ide o trovy konania, súd rozhodol v súlade s § 255 ods. 2 CSP. Žalobcovia požadovali, aby súd žalovanú zaviazal zaplatiť celkovo sumu 61,60 Eur (22,24+8x6,63+2,32 Eur). Súd vyhovel žalobe v časti o zaplatenie sumy 56,97 Eur (9,25+7x1,85+8x4,09+2,045). Úspech žalobcov tak predstavoval 92,48 %, ich neúspech 7,52 %. Z tohto dôvodu súd vyslovil, že žalobcovia v 1. a 2. rade majú vo vzťahu k žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 84,96 %.

24. Rovnako súd považuje sa potrebné poukázať na to, že pokiaľ žalovaná v priebehu konania, ako aj v poslednom svojom písomnom vyjadrení súdu uvádzala, že platila nájomné predsedovi zväzu Ing. Júliusovi Záhorákovi a celé nájomné má vyplatené, súd uvádza, že súdu to vôbec nezodkladovala, nepreukázala, čím v konaní neuniesla dôkazné bremeno. Žalobcovia popreli v konaní, že obdržali od žalovaných platby nájomného, bolo tak na žalovanej, aby túto skutočnosť súdu preukázala. V súdnych spisoch pod sp. zn. 8C 92/96, 17C 7/2013 sa síce nachádzajú výpočty nájomného a platby, ktoré evidoval bývalý predseda zväzu Ing. Július Záhorák, avšak súdu vôbec nie je zrejme aké platby

poukazoval žalobcom, čo z týchto platieb sú príspevky na členské a čo malo byť nájomné. Súdu žiadnym spôsobom a žiadnou listinou žalovaná nezdokladovala, že jednotlivé nájomné za žalované obdobie vyplatila predsedovi zväzu a ten následne tieto sumy poukázal žalobcom ako vlastníkom predmetných parciel. Z tohto dôvodu je možné vyvodiť, že žalovaná v konaní neunesla dôkazné bremeno, a preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku. Pokiaľ ide o argument žalovanej, že záhradku dlhodobo neužíva k tomu súd považuje za potrebné uviesť, že nájomný vzťah medzi stranami sporu vznikol ex lege, priamo zo zákona, pričom k vypovedaniu nájomnej zmluvy nedošlo, z tohto dôvodu je súd toho názoru, že žalovaná je povinná platiť žalobcom nájomné.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na OS Prešov písomne v 2 vyhotoveniach.

V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka. Ďalej sa 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 musí byť podpísané. Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 I. inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu I. inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v ods. 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.