

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 16Co/425/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615215801  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 10. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Baláž  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2017:6615215801.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Baláža s sudcov JUDr. Ivica Hanuskovej a JUDr. Alexandra Mojša v právnej veci žalobcov 1/ Z. H., nar. XX. XX. XXXX, bytom X., S. K. XXXX, 2/ S. H., nar. XX. XX. XXXX bytom X., S. K. XXXX, 3/ L. H., nar. XX. XX. XXXX, bytom X., S. K. XXXX, 4/ Z. H., nar. XX. XX. XXXX bytom X., S. K. XXXX, 5/ L. N., nar. XX. XX. XXXX, bytom Y., E. XXX/XX, všetci zastúpení žalobkyňou v rade 5/ Zuzanou Sivičekovou, proti žalovanej H. O., nar. XX. XX. XXXX, bytom X., J. H. XXXX/XXX, o zaplatenie 154,50 EUR s prísł., na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Lučenec č. k. 8C/400/2015-88 zo dňa 08. 06. 2016, takto

### rozhodol:

- I. Rozsudok okresného súdu p o t v r d z u j e .
- II. Žalobcovia 1/ až 5/ majú nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd napadnutým rozsudkom uložil žalovanej povinnosť zaplatiť do troch dní od právoplatnosti rozsudku žalobkyni v rade 1/ sumu 17,18 EUR s 5,15 % ročným úrokom od 16. 07. 2014, žalobcovi v rade 2/ sumu 51,48 EUR s 5,15 % ročným úrokom od 16. 07. 2014, žalobkyni v rade 3/ sumu 17,18 EUR s 5,15 % ročným úrokom od 16. 07. 2014, žalobcovi v rade 4/ sumu 17,18 EUR s 5,15 % ročným úrokom od 16. 07. 2014 a žalobkyni v rade 5/ sumu 51,48 EUR s 5,15 % ročným úrokom od 16. 07. 2014.

2. Okresný súd pri rozhodovaní vychádzal zo žaloby, v ktorej sa žalobcovia ako podieloví spoluvlastníci poľnohospodárskej pôdy v kat. úz. X. evidovanej na LV XXXX ako parc. XXXX/X domáhali od žalovanej zaplatenia úhrady za užívanie pôdy od 01. 04. 2011 až konca roka 2013 v záhradkárskej osade č. VII, ZO SZZ č. 21-25 v X. S. podľa zák. č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v záhradkárskych osadách. Žalobcovia nárok odôvodnili znaleckým posudkom F.. O. N. č. 15/2014 z 29. 04. 2014 a geometrickým plánom č. 360499505-36/2010, ktorý vyhotovil Reality Trading, s. r. o., podľa ktorého žalovaná užívala parc. reg. KN „E“ č. XXXX/XX, ktorá bola geometrickým plánom odčlenená z parcely reg. KN „E“ XXXX/X, zapísanej na LV XXXX. Vzhľadom na to, že žalobcovia uplatňovali obdobné nároky aj v ďalších konaniach, v ktorých žalovaní spochybňovali výšku nájomného určenú znaleckým posudkom F.. O. N., v konaní Okresného súdu Lučenec sp. zn. 13C/215/2015 bolo nariadené znalecké dokazovanie na určenie ceny nájmu znalcom F.. L. X., ktorý vypracoval znalecký posudok č. 44/2015, zapísaný na Okresnom súde Lučenec aj pod Spr. 1218/2015. Znalec F.. X. určil cenu nájmu pozemkov v VII. záhradkárskej osade za rok 2011 v sume 0,32 EUR/rok, za rok 2012 v sume 0,31 EUR/rok a za rok 2013 v sume 0,30 EUR/rok. Vzhľadom na znalecký posudok, ktorý pre potreby súdnych konaní vypracoval F.. L. X. žalobcovia pred začatím pojednávania upravili žalobný návrh tak, že namiesto pôvodne žalovanej sumy 291,28 EUR žalovali sumu 154,50 EUR, ktorá zodpovedala tomu, že žalobcovia v rade 1/ až 5/ sú spoluvlastníkmi polovice všetkých spoluvlastníckych podielov k uvedenej nehnuteľnosti. Predmetom konania bolo zaplatenie nájomného od 01. 04. 2011 a za roky 2012, 2013. Žalovaná nesúhlasila s

uzavretím zmluvy a navrhla kompenzáciu vzhľadom na zúrodnenie a udržiavanie pozemkov počas 30 rokov ich užívania.

3. Okresný súd zistil, že žalovaná užívala 364 m<sup>2</sup> z parc. KN „E“ č. XXXX/XX, ktorá bola odčlenená z parcely XXXX/X, evidovanej na LV č. XXXX v kat. úz. X.. Výmera spoluvlastníckeho podielu, ktorý pripadá na žalobcov v rade 1/, 3/ a 4/, je 20,22 m<sup>2</sup> a výmera spoluvlastníckych podielov žalobcov v rade 2/ a 5/ je 60,66 m<sup>2</sup>. Vzhľadom na výšku nájomného, ktorú určil znalec za rok 2011 v sume 0,32 EUR, patrí od 01. 04. 2011 do 31. 12. 2011 za 9 mesiacov žalobcom v rade 1/, 3/ a 4/ nájomné po 4,86 EUR a žalobcom v rade 2/ a 5/ v sume po 14,49 EUR. Za rok 2012 pri výške nájomného 0,31 EUR/rok patrí žalobcom v rade 1/, 3/ a 4/ nájomné po 6,26 EUR a žalobcom v rade 2/ a 5/ v sume po 18,80 EUR. Za rok 2013 pri výške nájomného 0,30 EUR/rok patrí žalobcom v rade 1/, 3/ a 4/ nájomné po 6,06 EUR a žalobcom v rade 2/ a 5/ v sume po 18,19 EUR. Keďže žalovaná dlžnú sumu neuhradila v termíne do 15. 07. 2014, dostala sa do omeškania a okresný súd priznal žalobcom aj 5,15 % úrok z omeškania z dlžnej sumy (istiny) od 16. 07. 2015 do jej zaplatenia. Na právne zdôvodnenie uviedol § 671 ods. 1 a § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ďalej § 3 ods. 1, § 4 ods. 1, 2 zák. č. 64/1997 Z. z. Náhradu trov konania priznal úspešným žalobcom podľa § 142 ods. 1 OSP za súdny poplatok v sume 17 EUR a poštovné v sume 2,20 EUR.

4. Žalovaná vo včas podanom odvolaní zo dňa 27. 06. 2016 zopakovala námietku kompenzácie za zveľaďovanie pozemkov, za ktoré žalobcovia požadujú nájomné. Záhradka bola žalovanej pridelená Mestom X., ktorému za záhradku platí dane. Namietala neodborne spracovanie posudkov znalca F.. N. č. 15/2014 a znalca F.. L. X. č. 44/2015. Navrhla, aby odvolací súd žalobu zamietol.

5. Žalobcovia v spoločnom vyjadrení k odvolaniu uviedli, že výška nájomného vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnej hodnoty nájmu, ktorá bola zistená znaleckým posudkom, pokiaľ nedôjde k dohode medzi vlastníkom a užívateľom -záhradkárom. Námietku na odpornosť znaleckých posudkov sú nedôvodné, zodpovedajú osobným názorom skupiny záhradkárov proti úhrade nájomného, ktoré žalobcom patrí podľa zák. č. 64/1997 Z. z., z ktorého okresný súd správne vychádzal.

6. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal odvolanie žalovanej viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania v zmysle § 379 a § 380 CSP a bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 a contr. CSP) rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil ako vecne správne.

7. Súd prvej inštancie napadnuté rozhodnutie vydal v čase účinnosti Občianskeho súdneho poriadku (do 30. 06. 2016) a odvolací súd o odvolaní žalobcu rozhodol po nadobudnutí účinnosti zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) od 01. 07. 2016, ktorý sa vzťahuje aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Podľa prechodného ustanovenia § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti a podľa 470 ods. 2, veta prvá CSP právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Nová právna úprava rešpektuje účinok procesných podaní urobených do 30. 06. 2016 v zmysle princípu právnej istoty a legitímnych očakávaní strán sporu v konaní, ktoré neskončilo za účinnosti skoršej právnej úpravy.

8. Podľa § 488 Občianskeho zákonníka záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (požadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Podľa § 489 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

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

Podľa § 3 ods. 1 zák. 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 zák. č. 64/1997 Z. z. výška ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu podľa § 3 sa určuje podľa osobitného predpisu, ak sa vlastník s nájomcom nedohodnú inak. Podľa § 4 ods. 2 nájomné podľa odseku 1 je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku.

Podľa § 671 ods. 1 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.

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

9. Odvolanie žalovanej nebolo dôvodné. Právny vzťah medzi žalobcami v rade 1/ až 5/ a žalovanou vyplýva zo zistenia, že žalobcovia sú spoluvlastníkmi pozemkov, ktoré sa nachádzajú v záhradkovej osade a žalovaná tieto pozemky v žalovanom období 2011 až 2013 skutočne užívala. Nájomný vzťah medzi žalobcami a žalovanou bol založený zákonom č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim. Právna úprava v § 3, § 4 uvedeného zákona je tou skutočnosťou, z ktorej vznikol žalovanej záväzok platiť žalobcom nájomné. Uvedená právna úprava, ktorú okresný súd správne použil, neumožňuje osobitne prihliadnúť na zveľaďovanie pôdy záhradkármi. Stranám tohto záväzkového vzťahu dáva možnosť dohodnúť nájomné, k čomu medzi stranami sporu ani počas súdneho konania nedošlo. Pretože odplata za užívanie pôdy bola sporná, okresný súd správne vychádzal pri stanovení výšky nájomného z ceny, ktorá bola zistená odborným zisťovaním podľa osobitného predpisu. Žalovaná v odvolaní spochybňovala znalecký posudok Ing. X., z ktorého okresný súd pri určení nájomného za roky 2011 až 2013 vychádzal. Znalecký posudok alebo odborné vyjadrenie je v súdnom konaní dôkazom, ktorý si vyžaduje odborné znalosti. Žalovaná nesprávnosť záverov okresného súdu nespochybnila uvedením konkrétnych formálnych a vecných nesprávností znaleckého posudku a iné skutočnosti, ktoré mohli mať vplyv na odborné zisťovanie výšky (ceny) nájmu neuviedla. Žalovaná nespochybnila, že by súdom uložená peňažná povinnosť nezodpovedala spoluvlastníckym podielom žalobcov v rade 1/ až 5/.

10. Žalovaná nepreukázala žiadny dôvod, pre ktorý by nebola povinná žalobcom nájomné uhradiť. Okresný súd vec správne skutkovo a právne posúdil a žalovanú správne zaviazal na zaplatenie nájomného s úrokom z omeškania, keďže žalovaná dlžnú sumu neuhradila v termíne do 15. 07. 2014 uvedenom v žalobe a dostala sa tak do omeškania so zaplatením nájomného.

11. O nároku na náhradu trov konania súd rozhoduje v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 1 CSP). Žalobcovia boli v odvolacom konaní úspešní, ale náhradu trov odvolacieho konania neuplatnili a zo spisu im žiadne trovy nevyplývali, preto krajský súd rozhodol, že žalobcovia nemajú nárok na náhradu trov odvolacieho konania

12. Rozhodnutie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0.  
Rozhodnutie bolo prijaté v senáte 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 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).