

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 17C/9/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6618201466
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 12. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Gabrielová
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2018:6618201466.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudkyňou JUDr. Andreou Gabrielovou v spore žalobcu 1. N. Y., T.. XX.XX.XXXX, H. M. XXX, štátny občan SR, 2. F. Y., T.. XX.XX.XXXX, H. I. C. XXXX, W.J., štátny občan SR, 3. N.T. Y., T.. XX.XX.XXXX, H. I. C. XXXX, W., štátny občan SR, 4. F. G., T.. XX.XX.XXXX, R. XXX/XX, U., štátny občan SR, zast. F. G., T.. XX.XX.XXXX, H. R. XXX/XX, U., štátny občan SR proti žalovanému J. G., T.. XX.XX.XXXX, H. G. X, W., štátny občan SR o zaplatenie 137,37 eur s prísl., takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom v 1. až 4. rade sumu 57,60 eura s 5,0% ročným úrokom z omeškania od 16.01.2017 do zaplatenia a úhradu poštovného vo výške 2,50 eura , všetko v lehote 3-och dní od právoplatnosti rozsudku.

V prevyšujúcej časti súd žalobu z a m i e t a .

Žalobcom 1. až 4. sa p r i z n á v a náhrada trov konania voči žalovanému s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia 1. až 4. sa žalobou doručenu súdu dňa 29.03.2018 domáhali zaplatenia sumy 137,37 eura s prísl. od žalovaného. Ako dôvod uviedli, že sú podieloví spoluvlastníci poľnohospodárskej pôdy v súlade s § 3 ods. 1, § 4 Zák.č. 64/1997 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov (zákon o užívaní pozemkov zriadených v záhradkových osadách a vysporiadaní vlastníckych vzťahov k nim) a preukazujú nárok na náhradu nájomného od žalovaného, ktorý bol od 01.01.2014 až 18.11.2016 užívateľom ich pôdy v záhradkovej osade č. XII. ZO SZZ č. 21-28 v k.ú. Lučenec. Žalovaný ku dňu podania návrhu nezaplatil nájomné, ani po písomnej upomienke zo dňa 04.03.2018 a predžalobnej výzve zo dňa 14.03.2018. Svoju povinnosť do dnešného dňa nesplnil, preto majú nárok aj na 5,0% ročný úrok z omeškania odo dňa 16.01.2017 do zaplatenia.

2. Súd vo veci vydal dňa 12.04.2018 platobný rozkaz č.k. 17C/9/2018-3 proti ktorému podal žalovaný odpor, v ktorom uviedol, že pod zn. čk. 12C/381/2015-147 okresný súd rozhodol o náhrade nájomného za záhradku na rok sumou 20,-eur, ako sumou polovičného podielu ročného nájmu 40,- eur. Rozhodnutie okresného súdu potvrdil aj Krajský súd v Banskej Bystrici dňa 21.03.2017 pod sp.zn. 13Co/5/2017-195 tak, že sa domnieva, že je povinný uhradiť nájom za rok 2014 v sume 20,- eur za rok 2015 v sume 20,- eur a za rok 2016 do 18.11.2016 0,88 koeficient 324/266 dní 17,60 eura spolu s 57,60 eura. S poukazom na vyššie uvedené považuje nájomné v žalovanej sume za nesprávne vypočítané a nedôvodné a žalobu žiada zamietnuť.

3. Zástupca zástupkyne žalobcov na pojednávaní uviedol, že v prípade, ak zo strany žalobcu bude spochybňované nájomné, navrhujú, aby vo veci bolo vykonané znalecké dokazovanie pribratím znalca z

účelom určenia obvyklej ceny nájomného v XII. záhradkovej osade. Čo sa týka argumentácie žalovaného a to priznania primeraného nájomného 40,- eur, resp. 20,- eur polovičného nájomného, tak to bolo rozhodnuté v inom konaní, ale iba v jednom konaní na Krajskom súde v Banskej Bystrici. V ostatných konaniach sa vychádzalo pri určení ceny nájomného zo znaleckého dokazovania.

4. Žalovaný na pojednávaní uviedol, že sa pridŕža svojho vyjadrenia, je ochotný uzatvoriť tak isto zmier, ako uzatvoril zmier s pánom Y. v inom konaní a je ochotný zaplatiť sumu 20,- eur tak, ako v predchádzajúcich rokoch, teda súhrnne zaplatiť čiastku 57,60 eura. On už neužíval záhradku, ani za tie roky, za ktoré žalobcovia požadujú nájomné, nakoľko má zdravotné problémy.

5. Zástupca zástupkyne žalobcov zaslal súdu dňa 02.10.2018 oznámenie, v ktorom uviedol, že žalobkyňa 4. bude súhlasiť s určením nájomného vo výške 57,50 eura za žalované obdobie za predpokladu, že žalovaný bude ochotný uhradiť aj trovy konania.

6. Pri doručovaní písomností žalovanému súd postupoval v zmysle § 106 CSP.

7. Súd vo veci rozhodol bez nariadenia pojednávania na základe listinných dôkazov predložených žalobcom v súlade s ustanovením § 297, písm. b) CSP podľa ktorého pojednávanie nie je potrebné nariadiť, ak ide iba o otázku jednoduchého právneho posúdenia veci, skutkové tvrdenia strán nie sú sporné a hodnota sporu bez príslušenstva neprevyšuje 1 000,- eur.

8. Podľa § 219 ods. 3 CSP vo veciach, v ktorých súd rozhoduje rozsudkom bez nariadenia pojednávania, oznámi miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke príslušného súdu v lehote najmenej päť dní pred jeho vyhlásením. Ak o to strana požiada, súd jej oznámi miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku, aj elektronickými prostriedkami.

9. Oznámenie o verejnom vyhlásení rozsudku bolo uverejnené na úradnej tabuli tunajšieho súdu a na webovej stránke súdu dňa 19.11.2018 a zvesené dňa 13.12.2018.

10. Súd sa oboznámil s listinnými dôkazmi predloženými žalobcom a to vyúčtovaním nájomného za užívanie pozemkov v XII. ZO SZZ za roky 2014-2016, poštovým podacím hárkom, výzvou na úhradu nájomného, predžalobnou výzvou, poštovými podaciami hárkami, oznámením.

11. Medzi účastníkmi konania nebola sporná tá skutočnosť, že žalobcovia 1. až 4. sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX, C..Č.. XXXX/X žalobkyňa 1. v podiele 1/18-ina, žalobkyňa 2. v podiele 1/18-ina, žalobca 3. v podiele 1/18-ina a žalovaná 4. v podiele 1/6-ina. Žalovaný, ako člen záhradkárskej organizácie užíval pozemok žalobcov 1. až 4. na LV č. XXXX na parcele č. XXXX/X vo výmere XXX I., z čoho pripadá na ich podiel vlastníkov - účastníkov právneho vzťahu 1-ica t.j. XXX I..

12. Z vyúčtovania nájomného zo dňa 11.12.2016 bolo zistené, že podkladom pre výpočet nájomného bol znalecký posudok - odborné vyjadrenie č. 7/2016 so stanovením ceny nájomného za pozemok v XII. ZO SZZ v k.ú. W. - I. F., ktoré vyhotovil V. F. W. dňa 16.02.2016. Pre výpočet nájomného bola použitá sadzba 0,30 eura/1m² na rok odvodená z vyššie uvedeného znaleckého posudku. Za roky 2014 a 2015 pripadá na uvedené územie nájomné vo výške 47,70 eura. Za rok 2016 ide o kratšie časové obdobie a to od 01.01.2016 - 18.11.2016 pri použití uvedenej sadzby bolo nájomné vypočítané vo výške 41,97 eura. Súhrnne nájom žalobcovi 1. až 4. vypočítali vo výške 137,37 eura, ktoré mal žalovaný zaplatiť do 15.01.2017. Na úhradu dlžného nájomného bol žalovaný vyzvaný listom zo dňa 04.03.2018 s tým, že v termíne do 12.03.2018 mal dlžné nájomné uhradiť.

13. Predžalobnou výzvou - pokusom o zmier zo dňa 14.03.2018 bol žalovaný opätovne vyzvaný na úhradu čiastky 137,37 eura do 27.03.2018.

14. Podľa § 1 ods. 1, písm. a) Zák.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.

15. Podľa § 2 ods. 1 Zák.č. 64/1997 Z.z. zriadenou záhradkovou osadou sa rozumie záhradková osada zriadená do 24.06.1991 na pozemkoch ku ktorým bola uzavretá zmluva o dočasnom užívaní pozemkov

medzi Slovesným 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.

16. Podľa ods. 2 nájomcom alebo užívateľom pozemku v zriadenej záhradkovej osade (ďalej len „užívateľ“) sa rozumie člen záhradkárskej organizácie, ktorá na základe zmluvy so záhradkárskou organizáciou alebo poľnohospodárskou organizáciou alebo inou organizáciou, tieto pozemky obhospodaruje a užíva tieto pozemky, ktoré slúžia všetkým členom záhradkárskej organizácie najmä pozemky, na ktorých sú vybudované prístupové cesty, spoločenské, hygienické, rekreačné a iné prevádzkové zariadenia (ďalej len „spoločný pozemok“).

17. 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.

18. Podľa § 4 ods. 1 Zák.č. 64/1997 Z.z. výška ročného nájomného za užívanie pozemku na základe nájomného vzťahu podľa § 3 sa určuje podľa osobitného predpisu, ako sa vlastník s nájomcom nedohodnú inak.

19. Podľa ods. 2 nájomné podľa ods. 1 je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku.

20. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka 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 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný platiť nájomné len podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenájatej veci a spôsob jej užívania.

22. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie z právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

23. Podľa § 517 ods. 1, veta prvá Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní je v omeškaní.

24. Podľa ods. 2, 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.

25. Podľa § 3 ods. 1 Nariadená vlády SR č. 87/1995 Z.z. výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia, ako základná úroková sadzba európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

26. V konaní bolo preukázané, že žalovaný ako člen záhradkárskej organizácie pozemky v podielovom spoluvlastníctve žalobcov 1. až 4. obhospodaroval a užíval, preto je nutné na vzájomný vzťah medzi účastníkmi konania aplikovať zák.č. 64/1997 Z.z. . V zmysle § 3 ods. 1 vyššie uvedeného zákonného ustanovenia, keďže medzi žalobcami, ako podielovými spoluvlastníkmi a žalovaným, ako užívateľom nebola do dňa účinnosti zákona uzavretá nájomná zmluva, automaticky dňom nadobudnutia účinnosti zákona t.j. od 01.04.2011 vznikol nájomný vzťah.

27. Právo na zaplatenie nájomného žalobcom 1. až 4. vyplýva z § 4 zák.č. 64/1997 Z.z..

28. Z predmetného dokazovania bolo nesporné, že žalobcovia 1. až 4. sú aktívne vecne legitimovaní, ako spoluvlastníci na podanie návrhu o zaplatenie ceny nájmu z dôvodu užívania ich parcely žalovaným, ako jedným zo skupiny záhradkárov v XII. Záhradkovej osade. Žalovaní v odpore i na pojednávaní uviedli, že sú ochotní uhradiť nájomné za rozhodné obdobie len vo výške 57,60 eura, s ktorou výškou

súhlasil aj zástupca zástupkyne žalobcov v oznámení zo dňa 02.10.2018, preto súd zaviazal žalovaného na uhradenie nájomného len v tejto časti a vo zvyšnej časti žalobu zamietol. Keďže sa žalovaný dostal do omeškania s platením nájomného, súd priznal žalobcom aj úrok z omeškania v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení počnúc dňom nasledujúcim po márnom uplynutí lehoty na zaplatenie pohľadávky.

29. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

30. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne bez návrhu súd rozhodnutím, ktorým sa konanie končí.

31. Podľa ods. 2 o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

32. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením v zmysle § 262 ods. 2 CSP.