

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 13C/8/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8719201708
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Kuruc
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2021:8719201708.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad, sudcom JUDr. Petrom Kurucom, v právnej veci žalobcov 1/ Y. Q., V.. XX.X.XXXX, P. E. E. XX, 2/ D. Q., V.. XX.X.XXXX, P. T. P., T. XXX/XXX, 3/ J. D., V.. XX.X.XXXX, P. Y. - R., T. XXXX/X, všetci zastúpení JUDr. Dušanom Jančim, advokátom, Garbiarska 695, Liptovský Mikuláš, IČO: 42223938, proti žalovaným 3/ R. O., V.. XX.X.XXXX, P. Y., Y. XXXX/X, zast. Hudzík & partners, s. r. o., Mnoheľova 830/15, Poprad, IČO: 47251654, 4/ D. P., V.. X.XX.XXXX, P. Y., K.. T. XXXX/XX, v konaní o zaplatenie sumy 323,70 eur s príslušenstvom a o zaplatenie sumy 253,50 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaná v 3. rade sa z a v ä z u j e zaplatiť žalobcom v 1. až 3. rade spoločne a nerozdielne sumu 296,72 eur, úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 107,90 eur od 2.4.2016 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 107,90 eur od 2.4.2017 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 80,92 eur od 2.4.2018 do zaplatenia, všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu voči žalovanej v 3. rade z a m i e t a .

III. Žalovaná v 4. rade sa zaväzuje zaplatiť žalobcom v 1. až 3. rade spoločne a nerozdielne sumu 237,90 eur, úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 79,30 eur od 2.4.2016 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 79,30 eur od 2.4.2017 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 79,30 eur od 2.4.2018 do zaplatenia, všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalobcovia v 1. až 3. rade m a j ú n á r o k na náhradu trov konania voči žalovanej v 3. rade v rozsahu 84 %.

V. Žalobcovia v 1. až 3. rade m a j ú n á r o k na náhradu trov konania voči žalovanej v 4. rade v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia žalobou doručenou súdu dňa 1.4.2019 žiadali, aby súd zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne k zaplateniu sumy 581,30 eur s príslušenstvom, žalovanú v 3. rade k zaplateniu sumy 323,70 eur s príslušenstvom, žalovanú v 4. rade k zaplateniu sumy 237,90 eur s príslušenstvom, žalovaných v 5. a 6. rade spoločne a nerozdielne k zaplateniu sumy 253,50 eur s príslušenstvom. Žalobcovia si uplatnili aj náhradu trov konania. Žalobcovia v žalobe poukázali na skutočnosť, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, a to pozemku registra E, parc. č. XXXX - trvalý trávnatý porast o výmere 2.559 m², zapísanej na LV č. XXX, nachádzajúcej sa v k. ú. Y.. Žalovaní v 1. až 6. rade užívajú časť predmetného pozemku, na ktorej je vybudovaná záhradková osada Západ II 35-31 Poprad, ktorej členovia sú organizovaní v Slovenskom zväze záhradkárov a jeho základnej organizácii

ZO SZZ Poprad - Západ II. Celková výmera dotknutej časti pozemku, ktorá je v užívaní žalovaných, je 716 m² a je identifikovaná geometrickým plánom č. 30/2014 vyhotoveným Ing. D. P.. Právny režim užívania pozemkov sa spravuje Zák. č. 64/1997 Z. z. a na základe § 3 ods. 1 uvedeného zákona vznikol nájomný vzťah medzi žalobcami a žalovanými. Výška nájmu bola stanovená znaleckým posudkom č. 30/2015 Z. z. vypracovaným znalcom Ing. P. P..

2. Súd rozhodol vo veci platobným rozkazom č. k. 13C/8/2019-38 zo dňa 11.7.2019, ktorý sa nepodarilo doručiť žalovanej v 4. rade a žalovaná v 3. rade podala proti platobnému rozkazu odpor. Na základe týchto skutočností súd uznesením č. k. 13C/8/2019-69 zo dňa 24.3.2020 zrušil platobný rozkaz voči žalovanej v 3. rade a žalovanej v 4. rade a vo vzťahu k žalovaným v 1., 2., 5. a 6. rade platobný rozkaz nadobudol právoplatnosť dňom 23.1.2020, predmetom konania teda ostali nároky, ktoré si žalobcovia uplatňujú voči žalovaným v 3. a 4. rade.

3. Žalobcovia zotrvali na uplatnených nárokoch voči žalovaným v 3. a 4. rade. K argumentácii žalovanej v 3. rade uviedli, že nesporne žalovaná v 3. rade užívala časť predmetnej nehnuteľnosti, so žalobcami neuzatvorila žiadnu zmluvu ohľadom nájmu nehnuteľnosti, teda s poukazom na ust. § 3 ods. 1 Zák. č. 64/1997 Z. z. vznikol medzi nimi nájomný vzťah. Je irelevantné, či v súčasnom období užíva nejakú časť pozemku alebo nie, pretože nájomný vzťah reálne trvá. Je iba na jej vôli, či využije právo, ktoré jej z nájomného vzťahu vyplýva, alebo nie. Podľa žalobcov nedošlo k žiadnemu relevantnému právnomu úkonu, ktorý by smeroval k ukončeniu nájomného vzťahu. List žalovanej z 3.8.2016 nespĺňa takéto náležitosti, vyplýva z neho, že žalovaná chce odstúpiť od zmluvy a nie je jasné čo sa snaží dosiahnuť odstúpením, keďže zákon ani možnosť odstúpenia od nájomného vzťahu nepozná. Podľa žalobcov Zák. č. 64/1997 Z. z. umožňuje nájmomný vzťah vypovedať len vlastníkovi pozemku a nesúhlasili ani s argumentáciou, že by malo dôjsť k zániku nájomného vzťahu ukončením členstva v záhradkárskej organizácii. Ak by aj bola dôvodná argumentácia žalovanej v 3. rade, tak by nájomný vzťah skončil až po roku, teda k 3.8.2017, teda aj za rok 2017 by žalobcovia mali nárok na nájomné.

4. Žalovaná v 3. rade už v odpore proti platobnému rozkazu namietala nedôvodnosť žaloby, pretože predmetnú časť pozemku dlhodobo neužíva, a to už od konca roku 2015, o čom majú vedomosť z korešpondencie, ktorú im zaslala v rámci výzvy na prevzatie nehnuteľnosti. Na predbežnom prejednaní sporu argumentovala aj tým, že dňa 3.8.2016 ukončila členstvo v záhradkárskej organizácii, a keďže nie je členkou, nie je užívateľom nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov, preto si žalobcovia nárok na nájom nemôžu od nej uplatňovať. Uviedla, že otázka skončenia členstva nebola medzi stranami spornou, preto si žalobcovia nárok na nájom od nej nemôžu uplatňovať. Poukázala na list z 3.8.2016 označený ako odstúpenie od užívania pozemku, ktorý sa podľa nej má posudzovať podľa obsahu. K tvrdeniam žalobcu, že z tohto listu sa nemohol dozvedieť o čo vlastne ide, poukázala na vyjadrenia žalobcu v 1. rade na pojednávaní, ktorý potvrdil, že list na úhradu nájomného poslal len jednej R. O., pričom vedel akú časť užíva, pretože do konania predložil znalecký posudok č. 30/2015, z ktorého je zrejmé, že vedel ktorú časť jeho pozemku mala užívať žalovaná v 3. rade. Zák. č. 64/1997 Z. z. nepredpisuje formálne náležitosti výpovede a podľa názoru žalovanej list z 3.8.2016 je možné po obsahovej stránke označiť ako výpoveď. V prípade, že by súd priznal žalobcom ich nárok navrhla aplikáciu ust. § 257 Zák. č. 161/2015 Z. z. - Civilného sporového poriadku v platnom znení /ďalej len CSP/ s poukazom na jej vek a vážne ochorenia, ktorými trpí.

5. Žalovanej v 4. rade sa nepodarilo žalobu doručiť do vlastných rúk, preto súd v zmysle § 116 ods. 2 CSP zverejnil oznámenie o podanej žalobe dňom 28.7.2020 na úradnej tabuli a webovej stránke súdu. Uplynutím 15 - dňovej lehoty sa žaloba považuje za doručенú. Žalovaná v 4. rade sa k žalobe nevyjadrila a nenavrhla vykonanie žiadnych dôkazov.

6. Z vyjadrení strán sporu a z pripojených listinných dôkazov, najmä z obsahu geometrického plánu č. 30/2014, čiastočného výpisu z LV č. XXX, výziev na úhradu dlžného nájomného, znaleckého posudku č. 30/2015, listu žalovanej v 3. rade z 3.8.2016, vyjadrenia ZO SZZ 35-31 Západ II Poprad, súd zistil nasledovný skutkový stav:

7. Žalobcovia v 1. až 3. rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností parc. č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere 2.559 m², a to každý v spoluvlastníckom podiele v 1/3-ine. Geometrickým plánom č. 30/2014, vyhotoveným dňa 2.9.2014 Ing. D. P., boli vyčlenené časti, ktoré užívajú jednotliví užívatelia pozemkov v záhradkovej osade. Žalovaná v 3. rade je užívateľkou novovytvorenej parcely č. 1733/416,

ku ktorej bola z parcely č. XXXX pričlenená časť o výmere 156 m² (diel č. 32) a tiež parcely č. XXXX/XXX, ku ktorej bola z parcely č. XXXX pričlenená časť o výmere 10 m² (diel č. 33). Žalovaná v 3. rade teda z pozemku, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve žalobcov, užíva výmeru 166 m².

8. Žalovaná v 4. rade je užívateľkou parcely č. XXXX/XXX, ku ktorej bola z parcely č. XXXX pričlenená časť o výmere 122 m² (diel č. 34). Žalovaná v 4. rade tak z pozemku, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve žalobcov užíva časť o výmere 122 m².

9. Znaleckým posudkom č. 30/2015, ktorý bol dňa 6.3.2015 vypracovaný Ing. P. P., znalcom z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, bola hodnota nájmu stanovená na 0,65 eur za 1 m² ročne. Pri výmere 166 m² teda u žalovanej v 3. rade výška ročného nájmu je v sume 107,90 eur a u žalovanej v 4. rade pri výmere 122 m² je výška ročného nájmu vo výške 79,30 eur. Pred podaním žaloby žalobcovia vyzývali žalovaných na úhradu nájomného, avšak žalovaní nájomné za roky 2015, 2016 a 2017 neuhradili.

10. Podľa § 2 ods. 1 Zák. č. 64/1997 Z. z. (účinného od 1.7.2016) 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 „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.

11. Podľa § 2 ods. 2 cit. zákona 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“).

12. Podľa § 3 ods. 1 cit. zákona, ak medzi vlastníkom a užívateľom nebola uzavretá nájomná zmluva podľa osobitného predpisu, vznikne medzi nimi dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona nájomný vzťah.

13. Podľa § 3 ods. 2 cit. zákona nájomný vzťah podľa odseku 1 môže vypovedať vlastník pozemku, ktorého výmera a prislúchajúci podiel z výmery spoločných pozemkov tvorí viac ako polovicu pozemku užívaného užívateľom, ak užívateľ

- a) neužíva pozemok so starostlivosťou riadneho hospodára,
- b) zriadil na pozemku stavbu bez stavebného povolenia alebo ohlásenia,
- c) uzavrel bez súhlasu vlastníka pozemku alebo záhradkárskej organizácie k pozemku podnájomnú zmluvu alebo ho bez ich súhlasu iným spôsobom zveril tretej osobe,
- d) nezaplatil napriek písomnému upozorneniu splatné nájomné za bežný rok do 30. augusta nasledujúceho roku.

14. Podľa § 3 ods. 5 cit. zákona Nájomný vzťah podľa odseku 1 možno vypovedať len do začatia konania podľa § 7, a to k 1. októbru bežného roku. Vypovedná lehota je jeden rok, pričom sa nemôže skončiť pred dňom, v ktorom by užívateľovi zanikol nájom podľa § 22 ods. 3 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, alebo pred poskytnutím náhrady podľa odseku 3 a 4.

15. Podľa § 4 ods. 1 cit. zákona výška ročného nájomného za užívanie pozemkov na základe nájomného vzťahu podľa § 3 sa určuje podľa osobitného predpisu, ak sa vlastníkom s nájomcom nedohodnú inak.

16. Podľa § 4 ods. 2 cit. zákona nájomné podľa odseku 1 je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku.

17. V prejednávanej veci sa žalobcovia v 1. až 3. rade domáhajú zaplatenia nájomného za užívanie pozemkov, na ktorých bola zriadená záhradková osada. O nárokoch žalobcov voči žalovaným v 1., 2., 5. a 6. rade bol právoplatne rozhodnuté cit. platobným rozkazom, preto predmetom konania zostali nároky uplatnené žalobcami voči žalovaným v 3. a 4. rade.

18. Z predložených listinných dôkazov nepochybne vyplýva, že žalobcovia v 1. až 3. rade sú podielovými spoluvlastníkmi parcely registra E č. XXXX, zapísanej na LV XXX, nachádzajúcej sa v k. ú. Y., časť ktorej bola pričlenená k pozemkom, na ktorých bola zriadená záhradková osada č. 35-31 Západ II Poprad. V rámci záhradkovej osady je z pozemku parc. č. XXXX užívaná celkovo výmera 757 m², čo vyplýva z predloženého geometrického plánu č. 30/2014. Z tejto výmery žalovaná užíva pozemok o výmere 166 m² a žalovaná v 4. rade o výmere 122 m². Medzi žalobcami a žalovanými v 3. a 4. rade nedošlo k uzavretiu nájomnej zmluvy, a keďže žalovaní v 3. a 4. rade spĺňali definíciu užívateľa pozemku v zmysle § 2 ods. 2 Zák. č. 64/1997 Z. z., medzi žalobcami ako vlastníkami pozemku a žalovanými v 3. a 4. rade ako užívateľmi pozemku vznikol nájomný vzťah ex lege na základe § 3 ods. 1 cit. zákona. Tieto okolnosti medzi stranami neboli sporné a zo strany žalovaných nebola spochybňovaná ani výška nájmu, ktorú si žalobcovia v 1. až 3. rade uplatňujú vo výške 0,65 eur za 1 m² ročne tak, ako bola ustálená znaleckým posudkom č. 30/2015 zo dňa 6.3.2015 vypracovaným Ing. P. P..

19. Vo vzťahu k žalovanej v 4. rade mal súd preukázané, že užíva v rámci záhradkovej osady časť pozemku č. XXXX o výmere 122 m², pričom medzi žalobcami a žalovanou v 4. rade vznikol k tejto časti pozemku nájomný vzťah v zmysle § 3 ods. 1 cit. zákona. Zo strany žalovanej v 4. rade neboli poskytnuté žiadne tvrdenia ani dôkazy, ktoré by vyvracali existenciu nájomného vzťahu, alebo tvrdenia o tom, že zo strany žalovanej by došlo k úhrade nájomného za roky 2015 až 2017, preto súd žalobu v časti uplatnených nárokov voči žalovanej v 4. rade vyhodnotil ako dôvodnú a priznal žalobcom nárok na zaplatenie nájomného v celkovej výške 237,90 eur, keď vychádzal z výšky nájmu tak, ako bola stanovená uvedeným znaleckým posudkom, ktorý v konaní nebol rozporovaný.

20. Žalovaná v 3. rade taktiež nerozporovala vznik nájomného vzťahu medzi stranami sporu, ani výšku uplatňovaného nájomného. V rámci obrany proti žalobe však tvrdila, že predmetnú časť pozemku neužíva a že z jej strany došlo k zániku nájomného vzťahu. Žalobkyňa jednak tvrdila, že dňom 3.8.2016 ukončila členstvo v Slovenskom zväze záhradkárov a zároveň listom zo dňa 3.8.2016 označeným ako „Odstúpenie od užívania pozemku“ vypovedala nájomný vzťah, teda týmto dňom zaniklo jej užívacie právo k pozemku, ako aj nárok žalobcov na nájom za tento pozemok. Žalobkyňa tvrdila, že pokiaľ ukončila členstvo v záhradkárskej organizácii, prestala spĺňať štatút užívateľa pozemku v záhradkovej osade v zmysle § 2 ods. 2 cit. zákona, teda dňom, keď stratila tento štatút, došlo aj k zániku nájomného vzťahu.

21. Žalobcovia s argumentáciou žalovanej v 3. rade nesúhlasili a tvrdili, že ukončenie členstva v záhradkárskej organizácii alebo neužívanie pozemku nie je dôvodom na zánik nájomného vzťahu v zmysle cit. zákona. Podľa žalobcov uvedený zákon ani nedáva možnosť ukončiť nájomný vzťah užívateľom pozemku, ale túto možnosť dáva iba vlastníkovi pozemku a užívatelia pozemkov majú možnosť iniciovať konanie o vysporiadanie vzťahov v záhradkovej osade v zmysle § 7 a nasl. cit. zákona. Strany sporu zhodne uviedli, že konanie o vysporiadanie vzťahov síce bolo iniciované, ale bolo zastavené, pretože nebola splnená podmienka, v zmysle ktorej návrh na začatie konania musí podať nadpolovičná väčšina užívateľov, ktorí užívajú nadpolovičnú výmeru z celkovej plochy.

22. Medzi stranami ostala spornou okolnosť, či u žalovanej v 3. rade došlo k zániku nájomného vzťahu, ak áno, ktorým dňom a dokedy majú žalobcovia nárok na úhradu nájomného za užívanú časť pozemku. Zákon č. 64/1997 Z. z. v § 3 ods. 2 výslovne rieši iba ukončenie nájomného vzťahu zo strany vlastníka pozemku, ktorý môže vypovedať nájomný vzťah z taxatívne uvedených dôvodov uvedených v § 3 ods. 2 pod písm. a/ až d/ cit. zákona. Žalobcovia z toho vyvodzujú, že pokiaľ Zák. č. 64/1997 Z. z. neupravuje možnosť výpovede zo strany užívateľa pozemku, tak užívateľ pozemku nemá možnosť ukončiť nájomný vzťah, a k zániku nájomného vzťahu môže dôjsť iba vydaním právoplatného rozhodnutia v konaní o vysporiadanie pozemkov v záhradkovej osade podľa § 7 ods. 1 cit. zákona.

23. Žalovaná v 3. rade v konaní tvrdila, že k zániku nájomného vzťahu došlo zo zákona, pretože ukončením členstva v záhradkárskej organizácii prestala spĺňať štatút užívateľa pozemku a týmto dňom zanikol aj nájomný vzťah medzi žalobcami a žalovanou v 3. rade. Zároveň tvrdila, že nájomný vzťah vypovedala listom zo dňa 3.8.2016. Súd sa nestotožnil s argumentáciou žalovanej v 3. rade, že ukončením členstva v záhradkárskej organizácii dochádza zároveň zo zákona aj k zániku nájomného vzťahu. Z ust. § 3 ods. 1 cit. zákona jednoznačne vyplýva, že k vzniku nájomného vzťahu medzi vlastníkom a užívateľom pozemku dôjde vtedy, ak osoba, ktorá užíva pozemok spĺňa podmienky vyplývajúce z § 2 ods. 2 cit. zákona ku dňu nadobudnutia účinnosti cit. zákona a za predpokladu, že medzi vlastníkom a užívateľom pozemkov nebola uzavretá nájomná zmluva. Pokiaľ by strata štatútu užívateľa pozemku mala byť dôvodom na skončenie nájomného vzťahu, musela by táto skutočnosť vyplývať zo zákona, a to buď Zák. č. 64/1997 Z. z., ktorý je právnou úpravou lex specialis vo vzťahu k Obč. zákonníku, alebo z ustanovení Obč. zákonníka, ktorého právna úprava by sa mohla podporne použiť na riešenie otázok neupravených v Zákone č. 64/1997 Z. z. Možnosť zániku nájomného vzťahu z dôvodu nesplnenia podmienok štatútu užívateľa pozemku v priebehu trvania nájomného vzťahu však nevyplýva ani zo Zák. č. 64/1997 Z. z., ani z ust. Obč. zákonníka upravujúcich vo všeobecnosti nájomný vzťah. Podľa názoru súdu je preto irelevantné z hľadiska zániku nájomného vzťahu, či zo strany žalovanej v 3. rade došlo k ukončeniu členstva v záhradkárskej organizácii.

24. Navyiac ukončenie členstva žalovanej v 3. rade v záhradkárskej organizácii ani nebolo riadne preukázané. Žalovaná v 3. rade na podporu svojich tvrdení predložila súdu list označený ako „Odstúpenie od užívania pozemku“ zo dňa 3.8.2016 a stanovisko ZO SZZ 35-31 Západ II Poprad, z ktorých nevyplýva, že by ukončila členstvo v záhradkárskej organizácii. V liste zo dňa 3.8.2016 žalovaná v 3. rade uvádza, že odstupuje svoje užívateľské právo k pozemku č. XXXX, a to v časti výmery celkovo 166 m² podľa geometrického plánu, v ďalšej časti však uvádza, že na užívanie jej stačí zostávajúca výmera záhrady. Taktiež v predloženom stanovisku zo dňa 14.10.2016 vydaného výborom ZO SZZ 35-31 Západ II Poprad vyplýva, že výbor súhlasí s návrhom žalovanej v 3. rade k odstúpeniu užívania časti svojej záhrady pôvodným majiteľom. Otázkou ukončenia členstva žalovanej v záhradkárskej organizácii strany nepovažovali za spornú, avšak aj v zmysle § 186 ods. 2 CSP súd vychádza zo zhodných tvrdení strán, ak neexistuje dôvodná pochybnosť o ich pravdivosti. Žalovaná v 3. rade navrhovala aj výsluch svedkyne Ing. J. P., predsedníčky výboru, od vykonania ktorého právny zástupca na pojednávaní dňa 20.4.2021 upustil vzhľadom na prehlásenie právneho zástupcu žalobcov, že túto okolnosť nepovažuje za spornú. Vzhľadom na upustenie od návrhu na vykonanie tohto dôkazu súd nerozhodoval o zamietnutí tohto návrhu na vykonanie dôkazu, ktorý by s poukazom na ust. § 153 ods. 2 CSP aj tak nebolo možné vykonať, pretože nebol navrhnutý včas a vykonanie tohto dôkazu by si vyžiadalo nariadenie ďalšieho pojednávania. S ohľadom na uvedené súd otázku ukončenia členstva žalovanej v 3. rade v záhradkárskej organizácii považuje za irelevantnú pre rozhodnutie vo veci, keďže prípadné ukončenie členstva by nevedlo k zániku nájomného vzťahu.

25. Podstatnou pre rozhodnutie vo veci je okolnosť, či žalovaná v 3. rade ako nájomca pozemku má možnosť vypovedať nájomný vzťah, a či list z 3.8.2016 spĺňa náležitosti výpovede nájomného vzťahu. Je pravdou, že Zák. č. 64/1997 Z. z. upravuje výslovne iba ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou zo strany vlastníka pozemku, avšak podľa názoru súdu táto právna úprava nemôže vylúčiť ukončenie nájomného vzťahu aj zo strany užívateľa pozemku. Opačný výklad by bol v rozpore so zásadou rovnakého postavenia účastníkov občianskoprávných vzťahov vyjadrenou v § 2 ods. 2 Obč. zákonníka. Pokiaľ má vlastník pozemku možnosť vypovedať nájomný vzťah (hoci je limitovaný dôvodmi uvedenými v § 2 ods. 2 Obč. zákonníka) a účastníci tohto občianskoprávneho vzťahu majú mať rovnaké postavenie, tak musí mať možnosť ukončenia nájomného vzťahu aj užívateľ pozemku. Za situácie, keď neprebehlo úspešné konanie o vysporiadanie vlastníctva k pozemkom v záhradkovej osade, pretože konanie bolo zastavené a ďalší návrh vzhľadom na ust. § 18 ods. 7 cit. zákona už nie je možné podať, by takýto výklad znamenal, že užívateľ pozemku nemá žiadnu možnosť ukončiť nájomný vzťah a platiť nájomné musí bez ohľadu na to, či má záujem o užívanie pozemku, resp. možnosť a schopnosť užívať pozemok v súlade s účelom, na ktorý je užívanie pozemku určené. Užívateľ pozemku nemá možnosť dať predmetný pozemok ani do podnájmu, pokiaľ s tým nesúhlasí vlastník pozemku, pretože taký postup by bol dôvodom na výpoveď nájomného vzťahu zo strany vlastníka pozemku.

26. Súd poukazuje aj na dôvodovú správu k Zák. č. 64/1997 Z. z., v ktorej sa uvádza, že predložený návrh odstraňuje nejasnosti ohľadom vzťahu medzi vlastníkom a užívateľom z hľadiska nájomného vzťahu a vytvára aj priestor pre vlastníka, aby po splnení podmienok uvedených v návrhu znovu nadobudol plné

dispozičné právo k pozemku vo svojom vlastníctve. Z uvedeného vyplýva, že účelom Zák. č. 64/1997 Z. z. bolo aj to, aby vlastníak pozemku opätovne mal možnosť disponovať so svojim pozemkom, ktorá sa mohla naplniť tak, že mu bolo umožnené za určitých okolností dať výpoveď užívateľovi pozemku, resp. mal možnosť získať určitú satisfakciu v prípade konania o vysporiadanie vlastníctva k pozemkom.

Bolo by v rozpore so zmyslom a účelom zákona, pokiaľ by nemohlo dôjsť k zrušeniu nájomného vzťahu aj zo strany užívateľa, ktorý sa takýmto úkonom vzdáva práva užívať pozemok a dispozičné právo k pozemku týmto nadobudne vlastníak pozemku, čo bolo aj cieľom zákonodarcu pri prijatí tejto právnej úpravy. Nakoniec aj súdy v rozhodovacej činnosti pripúšťajú možnosť vypovedania nájomného vzťahu aj zo strany žalovaného, čo vyplýva napr. z rozhodnutí Okresného súdu Prešov spisové značky 7C/4/2017 a 17C/7/2013, v ktorých súdy vyhovelí nárokom žalobcov s odôvodnením, že je irelevantné, či užívateľa predmetnú parcelu aj skutočne užívajú, pokiaľ nedošlo k výpovedi nájomného vzťahu jednou zo zmluvných strán. Podľa názoru súdu sa však aj na užívateľa pozemku pri výpovedi nájomného vzťahu vzťahuje právna úprava obsiahnutá v § 3 ods. 5 cit. zákona, teda výpoveď možno podať k 1. októbru bežného roka a výpovedná lehota je jeden rok. Obdobne je koncipovaná výpovedná lehota aj v Zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov a aj v prípade pozemkov užívaných v rámci záhradkových osád ide o pozemky využívané na poľnohospodárske účely, teda aj pri výpovedi danej užívateľom pozemku je odôvodnená dĺžka výpovednej lehoty v trvaní jedného roka.

27. Vzhľadom na vyššie uvedené súd konštatuje, že nájomný vzťah je možné ukončiť aj výpoveďou zo strany užívateľa pozemku, preto na rozhodnutie vo veci bolo podstatné posúdenie právneho úkonu žalovanej v 3. rade, ktorý urobila dňa 3.8.2016 z hľadiska toho, či podľa obsahu možno považovať tento právny úkon za výpoveď nájomnej zmluvy. Z textu predloženého listu vyplýva, že žalovaná v 3. rade odstupuje svoje užívateľské právo k pozemku registra KN-E č. XXXX, zapísaného na LV č. XXX, v prospech vlastníkov týchto pozemkov, a to v časti, ktorou zasahuje do novovytvoreného pozemku č. KN-C XXXX/XXX o výmere 156 m² a parc. č. KN-C XXXX/XXX o výmere 10 m² podľa geometrického plánu č. 30/2014. V zmysle § 35 ods. 2 Obč. zákonníka právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Žalobcovia namietali, že list žalovanej v 3. rade nie je určitým právnym úkonom, že z neho nie je zrejmé čoho sa vlastne týka, pretože žalovaná v 3. rade odstupuje od užívania časti pozemkov, o ktorej tvrdí, že ju treba určiť geometrickým plánom. S touto argumentáciou žalobcov sa nemožno stotožniť, pretože z obsahu listu jednoznačne vyplýva ktoré pozemky sú predmetom ukončenia užívania, pretože žalovaná v 3. rade sa aj odvoláva na geometrický plán č. 30/2014, ktorým samotní žalobcovia argumentujú v žalobe, keď odôvodňujú výpočet svojho nároku na nájomné. Z textu listu ale jednoznačne vyplýva vôľa ukončiť užívanie predmetnej časti pozemku, teda súd dospel k záveru, že je možné výkladom prejavu vôle žalovanej v 3. rade dospieť k záveru, že list z 3.8.2016 je výpoveďou nájomného vzťahu vzniknutého v zmysle § 3 ods. 1 cit. zákona. Ako však súd už uviedol, aj na výpoveď užívateľa pozemku sa vzťahuje ust. § 3 ods. 5 cit. zákona, teda výpoveď nájomného vzťahu je možné urobiť k 1. októbru daného roka a výpovedná lehota je jeden rok. Keďže list žalovanej z 3.8.2016 bol posúdený ako výpoveď z nájomného vzťahu, tak výpovedná lehota potom začala plynúť od 1.10.2016 a uplynula k 1.10.2017. Až týmto dňom došlo k zániku nájomného vzťahu, preto žalobcovia majú nárok na nájomné za roky 2015, 2016 a za obdobie do 1.10.2017.

28. Žalovaná v písomnom podaní z 1.2.2021 namietala aj premlčanie uplatneného nároku. Právny zástupca žalovanej v 3. rade síce na pojednávaní dňa 20.4.2021 uviedol, že žalovaná v 3. rade nechcela vzniesť námietku premlčania, avšak opakovane tak žalovaná v 3. rade urobila v písomnom podaní zo 7.5.2021, teda po ukončení pojednávania. Súd konštatuje, že námietka premlčania v danej veci nie je dôvodná, pretože žalobcovia si uplatňujú nárok z titulu dlžného nájomného, teda ide o nárok, ktorý sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote podľa § 101 Obč. zákonníka. V zmysle § 4 ods. 2 Zák. č. 64/1997 Z. z. nájomné je splatné do 1.4. nasledujúceho roku. Podľa § 122 ods. 2 Obč. zákonníka koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína. Ak teda nájomné za rok 2015 bolo splatné dňom 1.4.2016 a žaloba bola podaná dňom 1.4.2019, je zrejmé, že nárok bol uplatnený včas a k jeho premlčaniu nedošlo.

29. S poukazom na zistené skutočnosti súd zaviazal žalovanú v 3. rade k zaplateniu sumy 296,72 eur, ktorá predstavuje dlžné nájomné za roky 2015 a 2016 (t. j. 2 x 107,90 eur) a alikvotná časť nájomného za

rok 2017 (ku dňu 1.10.2017) vo výške 80,92 eur. Vzhľadom na ukončenie nájomného vzťahu k 1.10.2017 v prevyšujúcej časti súd žalobu zamietol.

30. Podľa § 517 ods. 2 Zák. č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka v platnom znení, 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.

31. Splatnosť nájomného je upravená v § 4 ods. 2 cit. zákona tak, že nájomné je splatné do 1.4. nasledujúceho roka. Žalované v 3. a 4. rade nájomné za jednotlivé roky neuhradili v zákonom stanovenej lehote splatnosti, preto nasledujúcim dňom, t. j. dňom 2.4. v tom ktorom roku, sa dostali do omeškania s plnením peňažného záväzku. V zmysle cit. zák. ustanovenia súd preto priznal žalobcom aj úrok z omeškania. Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

32. Žalobcovia žiadali priznať aj náhradu trov konania. Žalovaná v 3. rade prostredníctvom právneho zástupcu navrhla, aby v prípade úspechu žalobcov súd aplikoval ust. § 257, teda stranám náhradu trov konania nepriznal. Žalobcovia boli v konaní ohľadom nároku uplatnenému voči žalovanej v 4. rade úspešní v celom rozsahu a vo väčšej miere boli úspešní aj ohľadom nároku uplatnenému voči žalovanej v 3. rade, teda práve žalobcom vznikol nárok na náhradu trov konania v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Ust. § 257 CSP umožňuje vo výnimočných prípadoch, ktoré možno charakterizovať ako dôvody hodné osobitného zreteľa, zmierniť dopad právnych noriem upravujúcich náhradu trov konania, ak by sa ich aplikácia javila ako neprimerane prísna. Žalovaná argumentovala predovšetkým svojim vekom a zdravotným stavom, keď trpí vážnym ochorením, v dôsledku ktorého aj bola hospitalizovaná v čase predbežného prejednanja sporu. Žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu konštatovali, že si uvedomujú zdravotné problémy žalovanej v 3. rade, avšak nič jej nebránilo, aby sa so žalobcami dohodla, pretože už aj v minulosti prebiehalo medzi nimi súdne konanie a nepovažujú za spravodlivé, aby znášali náhradu trov konania, ktoré budú zrejme vyššie ako samotná istina obdobne ako tomu bolo v konaní vedenom na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 20C/30/2016.

33. Na strane žalovanej v 3. rade sú síce také pomery spočívajúce najmä v jej zdravotnom stave, ktoré by bolo možné hodnotiť ako výnimočné dôvody, avšak výnimočnosť dôvodov je potrebné hodnotiť v kontexte všetkých okolností daného konania. Súd poukazuje na to, že aj žalobcovia sú už v dôchodkovom veku, teda pokiaľ by mali znášať trovy konania, dotkne sa ich táto skutočnosť obdobne ako žalovanej v 3. rade a do úvahy je potrebné vziať aj skutočnosť, že medzi stranami sporu už v minulosti prebiehalo konanie, v ktorom žalobcovia vymáhali dlžné nájomné, avšak napriek tomuto konaniu žalovaná v 3. rade nemala záujem mimosúdne sa dohodnúť so žalobcami pred začatím konania. Za tohto stavu súd je toho názoru, že aplikácia ust. § 257 CSP by vo vzťahu k žalobcom nebola spravodlivá. Na základe uvedeného teda súd rozhodol o náhrade trov konania v zmysle § 255 CSP tak, že zohľadnil pomer úspechu a neúspechu strán sporu v konaní. Ohľadom nárokov voči žalovanej v 4. rade boli žalobcovia úspešní v celom rozsahu, preto im súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Vo vzťahu k žalovanej v 3. rade boli žalobcovia úspešní ohľadom uplatneného nároku v rozsahu 92 % a neúspešní v rozsahu 8 %, teda pomer úspechu a neúspechu žalobcov v tomto konaní predstavuje 84 %. V uvedenom rozsahu bol teda žalobcom priznaný nárok na náhradu trov konania. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením postupom podľa § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove v troch vyhotoveniach.

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 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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, 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 povinnosť uvedená vo výrokovej časti tohto rozsudku nebude plnená dobrovoľne, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).