

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 5C/110/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1110219244
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 04. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Škultétyová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2012:1110219244.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v Bratislave v konaní pred sudkyňou Mgr. Katarínou Škultétyovou v právnej veci navrhovateľa Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, so sídlom v Bratislave, Vajanského nábrežie č. 3, IČO: 603 147, proti odporkyni V. Z., narodenej XX.XX.XXXX, bytom vo O. X., V. XXX/XX, o zaplatenie 1 795,35 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľovi istinu vo výške 1.795,35 € spolu s 9 % úrokom z omeškania ročne od 22.04.2010 do zaplatenia a náhradu trov konania vo výške 138 €, všetko spolu na účet navrhovateľa, č.ú.: XX-XXXXXXX/XXXX, VS XXXXXXXXXXXX a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom podaným na tunajší súd dňa 22.04.2010, čiastočne vzatým späť dňa 24.10.2011 a súdom priznaným zastavením konania v časti o zaplatenie istiny vo výške 506,17 € a časti úrokov z omeškania: 9 % ročne zo sumy 1.406,88 € od 15.02.2008 až do 21.04.2010 za každý nezaplatený mesiac osobitne, t.j. za mesiace 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12/2008 a 01/2009, 9% ročne zo sumy 351,60 € od 15.02.2009 až do 21.04.2010 za každý nezaplatený mesiac osobitne, t.j. za mesiace 02, 03, 04/2009, 9 % ročne zo sumy 1.145, 40 € od 15. 05.2009 až do 21.04.2010 za každý nezaplatený mesiac osobitne, t.j. za mesiace 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12/2009 a 01/2010 uznesením č. k. 5C 110/2010-37 zo dňa 26.10.2011 domáhal, aby súd uložil odporkyni povinnosť zaplatiť mu istinu vo výške 1.795,35 € spolu s 9 % úrokom z omeškania ročne z dlžnej sumy od 22.04.2010 do zaplatenia a náhradu trov konania titulom nedoplatkov z vyúčtovania predpísaných preddavkov a skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2008 do 31.12.2008, od 01.01.2009 do 31.03.2009 a tiež za obdobie od 01.04.2009 do 31.01.2010. Uvedol, že napriek tomu, že odporkyňa byt užívala, a v období od 01.01.2010 do 09.02.2010 navyše bez právneho dôvodu, nakoľko nemala uzavretú riadnu nájomnú zmluvu, ktorá by ju oprávňovala predmetné nebytové priestory užívať, vzhľadom na to, že navrhovateľ výpoveďou zo dňa 14.09.2006 vypovedal nájom bytu na základe § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a výpovedná doba uplynula dňa 31.12.2006, nedoplatky za služby spojené s užívaním nebytových priestorov doposiaľ neuhradila. Odporkyňa bola vyzvaná upomienkou na zaplatenie nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru dňa 19.10.2009.

Odporkyňa sa k návrhu na začatie konania vyjadrila v podaní doručenom súdu dňa 11.11.2011, v ktorom uviedla, že s nárokom navrhovateľa nesúhlasí a považuje ho za neopodstatnený. Nájomcom predmetného bytu - garsónky na Q. ulici bola odporkyňa po tom, čo prenajímateľ dňa 14.09.2006 vypovedal nájomnú zmluvu a uplynutí výpovednej doby 31.12.2006 ďalej do 30.06.2008, avšak odmieta tvrdenie navrhovateľa, že sa tým bezdôvodne obohatila o sumu 1.795,35 €.. Odporkyňa je toho názoru, že vlastní, teda navrhovateľ, sa mal dožadovať po uplynutí výpovednej lehoty svojho majetku -

odovzdania bytu a mal dať zapečatiť byt už v roku 2007 a nie až o tri roky neskôr v roku 2010. V zmysle ust. § 676 písm. b) OZ, podľa ktorého ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo vypratanie nehnuteľností do 30 dní na príslušnom súde, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok ako bola dojednaná pôvodne, mala odporkyňa za to, že jej nájomná zmluva naďalej trvá. Odporkyňa označila za klamstvo a úmyselné zavádzanie a naťahovanie času zo strany navrhovateľa skutočnosť, že korešpondenciu jej zasielal na adresu Q. XX, Z., pričom mal vedomosť o jej novej adrese, nakoľko má prístup k centrálnej evidencii obyvateľstva Registra obyvateľov SR. Svoje tvrdenie podporila upomienkou zo dňa 19.10.2009, ktorú jej navrhovateľ zaslal na jej novú adresu vo O. X., žalobný návrh a iná korešpondencia z roku 2010 jej bola zasielaná na neaktuálnu adresu v Z.. Odporkyňa tiež uviedla, že dňa 04.12.2008 požiadala dodávateľa elektriny o nezapojenie elektrickej energie na odberné miesto Q. XX, Z., pričom zmluva o odbere a dodávke elektrickej energie jej skončila dňa 31.10.2008, a preto nesúhlasí s požiadavkou navrhovateľa uhrádzať požadovanú istinu predstavujúcu nájomné za niečo, čo neužívala. V zmysle § 101 OZ odporkyňa vzniesla námietku premlčania voči nároku, ktorý si navrhovateľ uplatňuje z roku 2008. Odporkyňa vo svojom návrhu zároveň poukázala i na svoju snahu odkúpiť predmetný nájomný byt do osobného vlastníctva, ako i na nezáujem navrhovateľa riešiť technický stav nehnuteľnosti.

Súd vec prejednal a rozhodol na pojednávaní dňa 18.04.2012, na ktoré sa dostavila zástupkyňa navrhovateľa. Nedostavila sa odporkyňa, ktorá vzala termín pojednávania na vedomie na ostatnom pojednávaní dňa 18.01.2012 s poučením, že písomne volaná nebude, pričom do začatia pojednávania svoju neúčast' nijakým spôsobom neospravedlnila.

Súd vykonal vo veci dokazovanie prednesmi účastníkov konania, oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to rozhodnutím starostu mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. 1/2008 z 15.04.2008 o poverení uskutočňovať právne úkony za mestskú časť Bratislava - Staré Mesto a za starostu mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, rozpisom konta k návrhu na žalobu zo dňa 07.04.2010, výpoveďou nájmu bytu zo dňa 14.09.2006, interným listom Miestneho úradu mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 10.02.2010, Zmluvou o výkone správy č. XXXXXX zo dňa 16.12.2008, výpočtovým listom pre cenu nájmu za byt, vyúčtovaním ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním priestoru za rok 2007 zo dňa 13.06.2008 a opravným vyúčtovaním zo dňa 13.07.2009, vyúčtovaním ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním priestoru za rok 2008 zo dňa 09.06.2009, stavom účtovného konta nájomcu zo dňa 06.04.2010, stavom účtovného konta nájomcu zo dňa 12.04.2010, upomienkou na zaplatenie zo dňa 19.10.2009, stavom účtovného konta nájomcu zo dňa 21.10.2011, evidenčným listom pre výpočet úhrady za používanie bytu zo dňa 26.02.1999, 01.02.2000, 01.04.2004, 01.02.2005, listom Zrušenie odberného miesta elektriny na Q. XX, Z., žiadosťou o prevod vlastníctva zo dňa 29.07.2000, oznámením Miestneho úradu mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 10.08.2000, žiadosťou o prevod vlastníctva bytu zo dňa 26.03.2001, žiadosťou o pridelenie bytu zo dňa 26.04.2001, žiadosťou o prevod vlastníctva zo dňa 07.05.2001, vyúčtovaním ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním priestoru za rok 2004, žiadosťou o prevod bytu (nebytového priestoru) do vlastníctva zo dňa 22.05.2002, listom Prevod vlastníctva bytu v obytnom dome na Q. XX, žiadosťou o podanie relevantných informácií spojených s prevodom bytov Obytného domu Q. XX do osobného vlastníctva zo dňa 13.11.2002, listom Odpredaj bytu do osobného vlastníctva zo dňa 25.11.2002, žiadosťou o výkon opráv v byte znášaných prenajímateľom zo dňa 12.03.2003, oznámením Miestneho úradu MČ BA - Staré Mesto zo dňa 11.04.2003, Dohodou medzi VSD s.r.o. a odporkyňou zo dňa 30.08.2006, pričom prihladol na ďalší obsah spisového materiálu (§ 120 ods. 1 O. s. p.) a ustálil nasledovný skutkový stav:

Dňa 14.09.2006 navrhovateľ vypovedal nájom bytu s odporkyňou v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d) OZ vzhľadom na to, že odporkyňa si riadne a včas neplnila základné povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatila úhradu za nájomné a plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako tri mesiace. Výpovedná lehota bola tri mesiace, pričom odporkyňa bola povinná vypratať a odovzdať prenajímateľovi byt najneskôr do 15 dní po uplynutí výpovednej lehoty bez nároku na pridelenie bytovej náhrady. Uvedenú výpoveď si odporkyňa neprevzala v odbernej lehote.

Z rozpisu konta k návrhu na žalobu vyplýva, že v období od 15.02.2008 do 15.02.2010 navrhovateľ evidoval nedoplatok odporkyne za služby spojené s užívaním bytu vo výške sumy 2.301,52 Eur.

Z interného listu Miestneho úradu MČ BA - Staré Mesto zo dňa 10.02.2010 vyplýva, že dňa 09.02.2010 bolo vykonané zapečatenie bytu č. XX, X. posch. v dome Q. XX, ktorého pôvodným nájomcom bola odporkyňa.

Podľa čl. 3 bod 2 Zmluvy o výkone správy č. XXXXXX medzi správcom Ing. F. Z. - Bratsing a Hlavným mestom SR Bratislava zo dňa 16.12.2008 boli vlastníci bytov a nebytových priestorov mesačne vopred, vždy do 15-teho dňa v mesiaci za nasledujúci mesiac poukazovať preddavky na účet správcu vytvorený len pre obytný dom X. XX, Q. XX, podľa mesačného zálohového predpisu:

- a) preddavky na úhradu služieb podľa čl. 2ods. 2 písm. b) tejto zmluvy,
- b) na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv: preddavky do FOU a prevádzky domu vo výške odsúhlasenej nadpolovičnou väčšinou vlastníkov všetkých bytov a nebytových priestorov, mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- c) paušálny poplatok za výkon správy vo výške 5,65 €/ byt a NP/ mesiac. Správca nie je platcom DPH, mesačný poplatok do FOU je 0,40 €/m².

Podľa čl. 3 bod 3 Zmluvy o výkone správy č. XXXXXX. v prípade omeškania s platbami podľa čl. 3 ods. 2 tejto Zmluvy je vlastník bytu povinný zaplatiť správcovi poplatok z omeškania podľa vyhlášky č. 87/1995 Z.z. 0,1 % za každý aj začatý deň.

Podľa čl. 3 bod 4 vyššie citovanej zmluvy vlastník bytu a NP je povinný bezodkladne oznamovať správcovi všetky zmeny a skutočnosti rozhodujúce pre výpočet platieb za poskytované služby (prenájom bytu a NP, zmenu vlastníka bytu a NP, zmenu trvalého pobytu a pod.) najneskôr do 10 dní od zmeny.

Podľa výpočtového listu pre cenu nájmu za byt platného od 01.02.2009 bola odporkyňa povinná k celkovej mesačnej úhrade vo výške 114,54 Eur.

Z vyúčtovania služieb spojených s užívaním priestoru za rok 2007 je zrejmé, že odporkyni bol za obdobie 01.01.2007 až 31.01.2007 vyúčtovaný nedoplatok vo výške 4.286,50 Sk (142,29 €).

Z vyúčtovania služieb spojených s užívaním priestoru za rok 2008 bol odporkyni za obdobie 01.01.2008 až 31.12.2008 vyúčtovaný nedoplatok vo výške 1.291,49 Sk (42,87 €).

Zo stavu účtovného konta nájomcu zo dňa 06.04.2010 a 12.04.2010 vyplýva, že navrhovateľ eviduje voči odporkyni nedoplatok za služby spojené s užívaním bytu vo výške 3.590,95 Eur.

Z upomienky na zaplatenie zo dňa 19.10.2009, ktorá bola odporkyni doručená dňa 21.10.2009 vyplýva, že ku dňu 19.10.2009 Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Staré Mesto eviduje voči odporkyni nedoplatok za užívanie bytu vo výške 1.843,36 Eur. V zmysle uvedenej upomienky bola odporkyňa povinná nedoplatok uhradiť do 10 dní odo dňa doručenia upomienky.

Zo stavu účtovného konta nájomcu zo dňa 21.10.2011 je zrejmé, že navrhovateľ eviduje voči odporkyni nedoplatok za služby spojené s užívaním bytu vo výške 3.084,78 Eur.

Podľa § 10 ods. 1 zák.č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla

vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

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 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka 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.

Súd vyhodnotil vykonané dôkazy jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti s poukazom na § 132 O.s.p. a dospel k záveru, že návrh navrhovateľa je dôvodný.

Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že odporkyňa si neplnila svoje povinnosti vyplývajúce jej z nájomnej zmluvy a zmluvy o výkone správy, ako i povinnosti podľa ust. § 10 ods. 1 zák.č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov Z ročných vyúčtovaní za roky 2007 a 2008 vyplýva, že odporkyni vznikol nedoplatok na mesačných preddavkoch 1.795,35 Eur, ktorý neuhradila. Zohľadniac tieto skutočnosti, súd návrhu žalobcu vyhovel a zaviazal žalovanú k úhrade žalovanej sumy.

Odporkyňa sa dostala s plnením svojej povinnosti voči navrhovateľovi do omeškania, preto súd v súlade s § 517 Občianskeho zákonníka v spojení dojednaniami vo všeobecných podmienkach a nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. priznal navrhovateľovi aj úrok z omeškania 9% ročne. Navrhovateľ si uplatnil úrok z omeškania odo dňa podania návrhu na súd, tj 22.4.2010. Z vykonaného dokazovania nesporne vyplynulo, že v odporkyňa sa dostala do omeškania s plnením svojho splatného dlhu ešte pred podaním návrhu, preto súd viazaný návrhom navrhovateľa priznal navrhovateľovi právo na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 9% zo sumy 1795,35 € a to od 22.4.2010 do zaplatenia.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 veta prvá O.s.p., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Súd priznal navrhovateľovi právo na náhradu trov konania vo výške 138,- €, vzniknutých mu titulom zaplateného súdneho poplatku za návrh.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom sude Bratislava I, písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup sudu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým,

že

a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§205a),

f/ rozhodnutie sudu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia, alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.