

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 11C/55/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6712209850
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Petreás
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2012:6712209850.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudcom JUDr. Jánom Petreásom, v právnej veci žalobkyne F. Y., M. Y., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. X. XXXX/XX, XXX XX F., občianky SR, zastúpenej JUDr. Jozefom Brázdilom, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom Trhová č. 1, 960 01 Zvolen, proti žalovanému Y. P., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XX/XX, Y. T. M., občana SR, o zaplatenie 4.071,23 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaný Y. P. je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni F. Y. 2.684,73 Eur s 9% úrokmi z omeškania ročne zo sumy 440 Eur od 26.06.2012 do zaplatenia, všetko do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

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

Žalovaný Y. P. je p o v i n n ý nahradiť žalobkyni trovy konania vo výške 260,05 Eur pozostávajúce z náhrady za zaplatený súdny poplatok vo výške 77,84 Eur a z trov právneho zastúpenia vo výške 182,21 Eur, všetko do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku na účet advokáta JUDr. Jozefa Brázdila, vedený vo VÚB, a.s. Bratislava pod č. 9040 - 412/0200.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobkyňa žalobou podanou 25.6.2012 žiadala zaviazať žalovaného na zaplatenie 4.071,23 Eur s 0,05% úrokmi z omeškania denne zo sumy 1.339 Eur od 2.2.2012 do zaplatenia, zo sumy 345,23 Eur od 1.6.2011 do zaplatenia a 9% úrokmi z omeškania ročne zo sumy 440 Eur od 6.2.2012 do zaplatenia a na náhradu trov konania.

Žalobkyňa žalobu odôvodnila tým, že ako prenajímateľka so žalovaným ako nájomcom uzavrela dňa 29.1.2009 nájomnú zmluvu, na základe ktorej žalovanému prenechala do nájmu byt č. X vo vchode č. XX T. X. C., obytného domu súp. č. XXXX v katastrálnom území F.. Dňa 1.2.2010 bol na základe Nájomnej zmluvy prenájom bytu obnovený na dobu od 1.2.2010 do 1.2.2011 s tým, že žalovaný sa v čl. IV nájomnej zmluvy zaviazal počnúc dňom obnovenia nájmu platiť nájomné vo výške 275 Eur spolu so zálohou na náklady spojené s užívaním bytu vo výške 55,30 Eur, vždy do 20. dňa v mesiaci. Dňa 1.2.2011 bol prenájom bytu opätovne obnovený nájomnou zmluvou na dobu od 1.2.2011 do 1.2.2012 s tým, že sa žalovaný zaviazal platiť nájomné vo výške 275 Eur spolu so zálohou na náklady spojené s užívaním bytu vo výške 53,63 Eur do 20. dňa v mesiaci. S prihliadnutím na to, že od 1.7.2011 došlo k zmene predpisu úhradu za užívanie bytu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, zaviazal sa žalovaný na základe Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve zo dňa 1.2.2011 počnúc dňom 1.7.2011 platiť zvýšenú sumu nájomného z pôvodnej sumy 275 Eur na sumu 285 Eur.

Žalovaný za obdobie trvania nájmu v roku 2011 od januára do decembra uhradil splatné nájomné iba čiastočne vo výške 2.316 Eur. Podľa zmluvy o nájme mal zaplatiť nájomné vo výške 3.370 Eur. Neuhradené nájomné za predmetné obdobie roku 2011 predstavuje sumu 1.054 Eur (3.370 - 2.316 Eur). Zo strany žalovaného zostalo neuhradené tiež nájomné za užívanie bytu za mesiac január 2012 vo výške 285 Eur. Žalovaný neuhradil ani nedoplatok nájomného za obdobie od 1.1.2010 do 31.12.2010 vo výške 345,23 Eur v zmysle vyúčtovania nákladov G. H. S. F. zo dňa 14.5.2011. Na zaplatenie takéhoto nedoplatku z vyúčtovania sa žalovaný zaviazal v článku IV. Nájomnej zmluvy a v Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve zo dňa 10.6.2011. Navyše zo strany žalovaného nedošlo k riadnemu odovzdaniu prenajatého bytu po uplynutí dohodnutej doby trvania nájmu t.j. do 1.2.2012 napriek opakovaným výzvam telefonickým a písomným, ktoré sa žalovanému nepodarilo doručiť, lebo doporučený list v odbernej lehote neprevzal. Preto si žalobkyňa uplatnila podľa článku V. ods.15 Nájomnej zmluvy zo dňa 1.2.2010 a zo dňa 1.2.2011 zmluvnú pokutu za každý deň oneskorenia žalovaného s odovzdaním bytu až do 31.3.2012 t.j. za 59 dní po 33 Eur, čo je 1.947 Eur. Žalovaného žiadala zaviazat' aj na zaplatenie 0,05% úrokov z omeškania denne zo sumy 1.339 Eur, ako aj zo sumy 345,23 Eur.

Žalovaný neodovzdal byt v stave, v akom ho prevzal. Žalobkyňa bola nútená vykonať v byte stavebné úpravy pozostávajúce zo zhotovenia stierok, maľovky, tapiet a súvisiaceho materiálu, ktoré takto určené nevyhnutné opravy a úpravy na uvedenie bytu do pôvodného stavu resp. stavu v akom bol byt žalovanému prenechaný, boli vykonané p. N. H.. Žalobkyňa preukázala zaplatenie tejto sumy príjmovým dokladom.

Písomným podaním zo dňa 24.10.2012 zmenila žalobkyňa žalobu - navrhovaný petit rozsudku tak, že žalovaného žiadala zaviazat' na zaplatenie 4.071,23 Eur s 0,2% úrokmi z omeškania denne zo sumy 1.339 Eur od 2.2.2012 do zaplatenia, s 0,2% úrokmi z omeškania denne zo sumy 345,23 Eur od 26.6.2011 do zaplatenia s 9% úrokmi z omeškania očne zo sumy 440 Eur od 26.6.2012 do zaplatenia a na náhradu trov konania.

Súd túto zmenu žaloby pripustil uznesením č.k. 11C/55/2012-48 zo dňa 29.10.2012.

Žalovaný sa na pojednávanie nedostavil, hoci predvolanie na pojednávanie mu bolo riadne doručené. Svoju neúčast' neospravedlnil a o odročenie pojednávania nepožiadala.

Súd preto vec prejednal a vo veci rozhodol v neprítomnosti žalovaného podľa § 101 ods.2 O.s.p.

Právna zástupkyňa žalobkyne na pojednávaní uviedla, že trvá na podanej žalobe v zmysle jej zmeny, ktorá bola urobená písomným podaním zo dňa 24.10.2012. Týmto podaním zladili žalobu s uzavretou nájomnou zmluvou. Uviedla, že medzi účastníkmi konania bola uzavretá zmluva o nájme bytu, ktorá sa každý rok predlžovala. Nájomný vzťah skončil k 1.2.2012. Podanou žalobou si žalobkyňa uplatňuje nárok na zaplatenie nedoplatku nájomného vo výške 1.339 Eur, nedoplatku na nákladoch spojených s užívaním bytu za obdobie roku 2010 vo výške 345,23 Eur, nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty za každý deň omeškania s odovzdaním bytu vo výške 33 Eur za každý deň omeškania a nárok na náhradu nákladov spojených s navrátením bytu do pôvodného stavu. Suma 440 Eur predstavuje sumu, ktorá bola zaplatená za práce živnostníkovi N. H..

Žalobkyňa F. Y. na pojednávaní uviedla, že súhlasí so všetkým čo uviedla jej právna zástupkyňa a nemieni vo veci nič dodať.

Podľa § 685 ods.1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

Podľa § 685 ods.2 Občianskeho zákonníka, nájomnú zmluvu o nájme družstevného bytu možno uzavrieť za podmienok upravených v stanovách bytového družstva.

Podľa § 686 ods.1 Občianskeho zákonníka, nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

Podľa § 696 ods.1 Občianskeho zákonníka, spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis.

Podľa § 696 ods.2 Občianskeho zákonníka, úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanovuje inak.

Podľa § 697 Občianskeho zákonníka, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

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.

Podľa § 544 ods.1 Občianskeho zákonníka, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

Podľa § 544 ods.2 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Podľa § 545a Občianskeho zákonníka, neprímerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Ak veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, súd prihliadne aj na výšku škody, ktorá porušením povinnosti vznikla, a na to, o koľko zmluvná pokuta presahuje rozsah vzniknutej škody.

Dňa 1.2.2010 bola obnovená nájomná zmluva o prenájme bytu zo dňa 29.1.2009 s tým, že nájomný pomer sa obnovuje dňom 1.2.2010. Predmetom nájomnej zmluvy je 1-izbový byt č. X v obytnej budove, ktorá sa nachádza vo F. na ul. T., G..Č.. XXXX, vchod č. XX na X.C.. V článku IV. zmluvy sa účastníci zmluvného vzťahu dohodli, že žalovaný bude platiť nájomné vo výške 275 Eur mesačne vždy do 20-teho dňa predchádzajúceho mesiaca a zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu znáša a uhrádza počas trvania tejto zmluvy nájomca, pričom mesačná záloha ku dňu 1.2.2010 je 55,30 Eur mesačne.

Dňa 1.2.2011 bola medzi účastníkmi konania uzavretá zmluva - obnovenie nájomnej zmluvy o prenájme bytu zo dňa 29.1.2009. Podľa článku II. bod 1./ nájomný pomer sa obnovuje dňom 1.2.2011 a nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 1.2.2012. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 275 Eur mesačne a mesačná záloha za plnenia spojené s užívaním bytu je ku dňu 1.2.2011 53,63 Eur mesačne.

Podľa článku IV. bod 5./ uzavretej zmluvy zo dňa 1.2.2011 všetky omeškané platby budú penalizované vo výške 0,5% sumy za každý deň omeškania.

Podľa článku V. bod 15./ pri meškaní s odovzdaním bytu po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33 Eur za každý deň neoprávneného užívania bytu.

Dodatkom č. I. k nájomnej zmluve zo dňa 10.6.2011 bolo dohodnuté zvýšenie sumy nájomného zo sumy 275 Eur na 285 Eur mesačne.

Z predloženého vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2010 do 31.12.2010, ktoré bolo vypracované G.I. H. S. F. vyplýva, že pri zúčtovaní výsledku vyúčtovania so zostatkom účtu nájomného vznikol nedoplatok nájomného vo výške 345,23 Eur.

Živnostník N. H. vyúčtoval za práce uskutočnené v byte sumu 440 Eur. Z predloženej špecifikácie vykonaných prác vyplýva, že v byte č. X na T. O..XXXX vo vchode XX u majiteľky bytu F. Y. vo februári 2012 boli vykonané práce: stierka za 163 Eur, maľovanie za 148 Eur, tapety za 40 Eur a spotrebovaný materiál za 89 Eur.

Podľa článku VIII. bod 5./ uzavretej zmluvy, nájomca je povinný vypratať byt ku dňu ukončenia tejto zmluvy a to bez akejkoľvek bytovej náhrady. Ak bude nájomca užívať byt po ukončení alebo zrušení zmluvy bez právneho dôvodu, výška nájomného dohodnutá v článku IV tejto zmluvy sa považuje za majetkový prospech z bezdôvodného obohatenia, získaný na úkor prenajímateľa a nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky poplatky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.

Podľa článku VIII. bod 6./ zmluvy, v prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť byt do pôvodného stavu a pri poškodení uhradiť spôsobenú škodu.

Žalovaný sa k podanej žalobe nevyjadril, na pojednávanie sa nedostavil, nepredložil listinné dôkazy o tom, že v roku 2011 zaplatil viac ako tvrdených 2.316 Eur nájomného. Preto súd považoval žalobu v časti vymáhaného - žalovaného nedoplatku nájomného vo výške 1.054 Eur za oprávnenú a rovnako aj vo výške 285 Eur za nezaplatené nájomné za január 2012. Nedoplatok nájomného za služby spojené s užívaním bytu bol preukázaný vyúčtovaním G. H. S. F. zo dňa 14.5.2011 vo výške 345,23 Eur. Riadne bola preukázaná aj platba vo výške 440 Eur za práce, ktoré museli byť uskutočnené po skončení nájmu v byte, ktorý užíval nájomca - žalovaný.

Žalovaná suma 1.947 Eur predstavuje zmluvnú pokutu po 33 Eur za každý deň omeškania s odovzdaním bytu. Za 59 dní omeškania po 33 Eur za každý deň omeškania predstavuje zmluvná pokuta 1.947 Eur.

Súd považoval pri tejto spotrebiteľskej zmluve dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 33 Eur za každý deň omeškania s odovzdaním bytu za neprimerane vysokú zmluvnú pokutu. S prihliadnutím na ustanovenie § 545a Občianskeho zákonníka súd považoval za primeranú zmluvnú pokutu do výšky 285 Eur mesačne, čo je 9,50 Eur denne a za 59 dní omeškania s odovzdaním bytu je to 560,50 Eur. Zmluvná pokuta zabezpečovala včasné odovzдание bytu ku dňu ukončenia nájmu. Tým, že žalovaný včas byt neodovzdal, znemožnil žalovanej opätovné prenajatie bytu. Žalovaný mal platiť mesačne 285 Eur nájomného. Ako už bolo uvedené, súd považoval za primeranú zmluvnú pokutu do výšky tejto zabezpečovanej povinnosti.

Súd preto zaviazal žalovaného na zaplatenie 2.684,73 Eur a vo zvyšku žalobu zamietol.

Súd zároveň zamietol aj uplatnený nárok na zaplatenie 0,2% úrokov z omeškania za omeškané platby nájomného a za služby spojené s užívaním bytu.

Súd poukazuje na ustanovenia § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka a § 697 Občianskeho zákonníka. Podľa už citovaného ustanovenia § 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. Podľa § 697 Občianskeho zákonníka, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

Žalovanému preto nemohla ani podľa uzavretej Zmluvy o nájme vzniknúť povinnosť platiť úroky z omeškania, lebo citované ustanovenia Občianskeho zákonníka jednoznačne uvádzajú, že pri omeškaní s platbami nájomného vzniká nárok na zaplatenie poplatku z omeškania, ale nie na zaplatenie úrokov z omeškania.

Preto súd zamietol žalobu aj v časti, ktorou žalobkyňa žiadala zaviazat' žalovaného na zaplatenie úrokov z omeškania. Tým, že žalovaný nenahradil náklady spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu vo výške 440 Eur, súd preto zaviazal žalovaného na zaplatenie 9% úrokov z omeškania ročne v zmysle § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka a § 3 ods.1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Žalobkyňa bola v konaní úspešná na 65,95% a žalovaný bol úspešný na 34,05%.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods.2 O.s.p., podľa ktorého ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiaden z účastníkov nemá na náhradu trov právo.

Žalobkyni vznikli trovy konania zaplatením súdneho poplatku z podanej žaloby vo výške 244 Eur a trovami právneho zastúpenia vo výške 571,26 Eur, čo je odmena za 3 úkony právnej služby /prevzatie a príprava zastúpenia, napísanie žaloby a účasť na jednom pojednávaní/, 3 x režijný paušál po 7,63 Eur spolu s 20% DPH. Z tejto sumy 31,90% je 260,05 Eur, z čoho 77,84 Eur je náhrada za zaplatený súdny poplatok a 182,21 Eur je náhrada trov právneho zastúpenia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v 3 vyhotoveniach (§ 204 ods. 1, prvá veta O. s. p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O. s. p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O. s. p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods. 1 O. s. p.).

Odvolaie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O. s. p., t. j.

1) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov

2) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania

3) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený

4) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie

5) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný

6) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom

7) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát

8) súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy

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 O. s. p.), t. j.

1) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,

2) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,

3) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O. s. p.,

4) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O. s. p.).