

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 11C/330/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6712209578  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Petreás  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2013:6712209578.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen, v konaní pred sudcom JUDr. Jánom Petreásom, v právnej veci navrhovateľa Q.. K. J., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom E. J. Č.. XXX, XXX XX J. - J., občana SR, zastúpeného JUDr. Vierou Novákovou, advokátkou, Advokátska kancelária so sídlom Skuteckého č. 30, 974 01 Banská Bystrica, proti odporkyňi E. N., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom J., XXX XX J., t.č. na neznámom mieste, občianke SR, zastúpenej opatrovníčkou P. X., súdnou tajomníčkou Okresného súdu Banská Bystrica, o zaplatenie 8.029,68 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Odporkyňa E. N. je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľovi Q.. K. J. 5.351,70 Eur s 9% úrokmi z omeškania ročne zo sumy 73,46 Eur od 18.3.2011 do zaplatenia a zo sumy 38,31 Eur od 29.8.2011 do zaplatenia, všetko do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

Súd konanie z a s t a v u j e v časti žalovanej sumy vo výške 647,91 Eur.

V prevyšujúcej časti súd návrh navrhovateľa z a m i e t a.

O trovách konania súd rozhodne samostatným rozhodnutím po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ prostredníctvom svojej právnej zástupkyne návrhom podaným 19.6.2012 žiadal zaviazať odporkyňu na zaplatenie sumy 8.029,68 Eur s 9% úrokmi z omeškania. Dlhovaná suma predstavuje omeškané splátky nájmu - nezaplatené splátky, a to za jún 2009 vo výške 70 Eur, za obdobie od 21.7.2009 do 31.5.2010 po 300 Eur mesačne, od 21.6.2010 do 21.1.2011 po 400 Eur mesačne, od 21.2.2011 do 21.3.2011 po 350 Eur mesačne a 759,68 Eur od 18.3.2011.

Navrhovateľ odôvodnil podaný návrh tým, že medzi účastníkmi konania bola dňa 17.2.2009 uzavretá písomná zmluva o nájme podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, na základe ktorej navrhovateľ prenechal odporkyňi do nájmu 2-izbový byt nachádzajúci sa na adrese C. Č.. XX, XXX XX E. E.. Byt bol prenajatý spolu s nábytkom v jednotlivých miestnostiach a s vybavením, a to: televízor, domáci telefón a plynový sporák. V návrhu ďalej uviedol, že medzi účastníkmi konania bolo dohodnuté nájomné vo výške 300 Eur mesačne, s účinnosťou od 1.6.2010 bolo dohodnuté nájomné vo výške 400 Eur mesačne a s účinnosťou od 1.2.2011 nájomné vo výške 350 Eur mesačne. Nájomné bolo splatné vždy do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Odporkyňa si neplnila svoje povinnosti riadne a včas a neplatila nájom, preto navrhovateľ ukončil s odporkyňou nájomný vzťah ku dňu 23.3.2011. Zo sumy 8.029,68 Eur predstavuje suma 7.270 Eur neuhradené nájomné za užívanie bytu, suma 179,68 Eur predstavuje

neuhradené náklady na služby spojené s užívaním bytu a suma vo výške 580 Eur predstavuje náhradu škody za poškodenie nábytku a zariadenia, ktoré bolo prenechané do užívania.

V priebehu konania navrhovateľ prostredníctvom svojej právnej zástupkyne zoberal návrh na začatie konania späť v časti sumy vo výške 580 Eur predstavujúcej náhradu škody za poškodenie nábytku a zariadenia, ako aj v časti 67,91 Eur, predstavujúcej neuhradené náklady na služby spojené s užívaním bytu.

Po uvedených čiastočných späťvzatiach návrhu zostala predmetom sporu suma 7.270 Eur, čo malo byť neuhradené nájomné za užívanie bytu.

Celkový dlh na nájomnom bol 8.400 Eur od marca 2009, ktoré bolo splatné 20.3.2009 do marca 2011, kedy bolo nájomné splatné 20.3.2011. Navrhovateľ od tejto sumy odpočítal svoj záväzok voči odporkyňi vo výške 1.130 Eur, ktorá suma predstavovala nárok na zhodnotenie nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom nájmu.

Odporkyňi zdržiavajúcej sa neznámom mieste bol uznesením Okresného súdu Zvolen č.k. 11C/330/2012-39 zo dňa 4.1.2013 ustanovený opatrovník podľa § 29 ods.2 O.s.p v osobe súdnej tajomníčky Okresného súdu Banská Bystrica P. X..

Na pojednávania sa nedostavila súdom ustanovená opatrovníčka odporkyne, pričom o odročenie pojednávania nepožiadala ani v jednom prípade. Preto súd vec prejednal a vo veci rozhodol v neprítomnosti súdom ustanovenej opatrovníčky odporkyne podľa § 101 ods.2 O.s.p.

Právna zástupkyňa navrhovateľa na pojednávaniach uviedla, že sa pridržiava návrhu tak ako bol podaný. Nepredložila súdu požadované dodatky k nájomnej zmluve podpísané odporkyňou s odôvodnením, že odporkyňa dodatky nepodpísala. K zvyšovaniu nájmu došlo z toho dôvodu, že sa zvýšili mesačné zálohové predpisy, a to hlavne týkajúce sa služieb spojených s užívaním bytu. K tomuto nárastu došlo keď s odporkyňou v byte začala bývať jej dcéra a vnuk. Poukázala aj na ustanovenia nájomnej zmluvy o možnosti zvýšiť nájomné.

Na pojednávaní dňa 12.4.2013 zobrala späť návrh v časti požadovanej náhrady škody vo výške 580 Eur.

Na ďalšom pojednávaní dňa 30.5.2013 uviedla, že na ďalej trvajú na podanom návrhu, ako aj na všetkom čo doteraz uviedli. Zároveň zobrala späť návrh aj v časti, ktorou navrhovateľ žiadal zaviazat' odporkyňu na zaplatenie sumy 67,91 Eur, čo mal byť nedoplatok na službách spojených s užívaním bytu.

Navrhovateľ na jednotlivých pojednávaniach uviedol, že k uzavretiu nájomnej zmluvy došlo tak, že odporkyňa pani N. aj s dcérou hľadali nejaký podnájom. Navrhovateľ v tom čase chodieval na služobné cesty, preto im byt prenajal. Niečo v byte zrekonštruovali, boli to napr. laminátové podlahy, vnútorné omietky, stierky. Do spisu predložil aj rozpočet ako bola vypočítaná hodnota tejto rekonštrukcie. Odporkyňa nepodpísala dodatky k nájomnej zmluve, lebo tieto dodatky prebrala jej dcéra a tá nechcela nič podpísať. Odporkyňa vtedy nikdy nebola doma, aj keď sa navrhovateľ dopredu ohlásil. Jej dcéra mu povedala, že je napríklad v robote a podobne. V tom čase došlo k nárastu zálohových platieb za služby poskytované s užívaním bytu.

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.

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 § 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 § 686 ods.2 Občianskeho zákonníka, ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

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.

Z predložených listinných dôkazov bolo zistené, že medzi účastníkmi konania bola dňa 17.2.2009 uzavretá nájomná zmluva. Predmetom nájmu bol 2-izbový byt nachádzajúci sa na C. M.. Č.. XX v E. E. na X. podlaží. Výška nájmu bola dohodnutá 300 Eur mesačne s tým, že nájomné sa bude uhrádzať mesiac vopred do 20. dňa pred príslušným mesiacom na č. účtu navrhovateľa. Bolo dohodnuté, že nájomkyňa zaplatí nájomné za mesiac február vo výške 300 Eur v hotovosti pri podpise zmluvy. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú.

V bode II. Nájomnej zmluvy bolo uvedené aj to, že výška nájmu sa upraví v prípade zmeny výšky mesačného zálohového predpisu.

Na základe Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve malo dôjsť k zmene výšky nájmu na 400 Eur mesačne od 1.6.2010. Na základe dodatku č. 2 k Nájomnej zmluve malo dôjsť k zmene výšky nájmu na 350 Eur mesačne od 1.2.2011. Dodatok č. 1 podpísal len prenajímateľ Q.. J. a dodatok č. 2 podpísal len prenajímateľ, pričom sa podpísal na mieste nájomcu. Nájomníčka E. N. nepodpísala ani jeden z predložených Dodatkov k nájomnej zmluve.

Navrhovateľ výzvami bez uvedeného dátumu, zo dňa 17.3.2011, zo dňa 23.3.2011 vyzval odporkyňa na zaplatenie dlhovaného nájomného. Odporkyňa na tieto výzvy nereagovala.

Predchádzajúci právny zástupca navrhovateľa Mgr. František Popper vyzval odporkyňa na zaplatenie dlhovanej sumy vo výške 7.903,68 Eur výzvou zo dňa 16.8.2011.

Navrhovateľ preukázal, že Stavebné bytové družstvo E. E. určilo zálohovú mesačnú platbu za užívanie bytu vo výške 113,33 Eur za obdobie od 1.7.2009 a vo výške 287,76 Eur od 1.7.2010.

Navrhovateľ v priebehu konania zobral späť návrh v časti žalovanej sumy vo výške 647,91 Eur, keď v priebehu prvého pojednávania právna zástupkyňa navrhovateľa zobrala späť návrh vo výške 580 Eur a v priebehu druhého pojednávania vo výške 67,91 Eur. V tejto časti súd konanie zastavil podľa § 96 ods.1 O.s.p.

Predmetom sporu tak zo žalovanej sumy vo výške 8.029,68 Eur zostala suma 7.381,77 Eur, z čoho 111,70 Eur je nedoplatok za plyn a suma 7.270,07 Eur má byť nedoplatok nájomného. Tento nedoplatok má predstavovať dlhované nájomné, a to 11 x 300 Eur, čo je 3.300 Eur, 8 x 400 Eur, čo je 3.200 Eur, 2 x 350 Eur, čo je 700 Eur a 1 x 70 Eur, čo je všetko spolu 7.270 Eur.

Takto uskutočneným dokazovaním bolo preukázané, že medzi účastníkmi konania bola uzavretá nájomná zmluva zo dňa 17.2.2009. Dohodnuté bolo mesačné nájomné vo výške 300 Eur. Navrhovateľ nepreukázal, že došlo k dohode o zmene výšky nájomného na 400 Eur mesačne a ani na 350 Eur mesačne. Preukázal len to, že on chcel, aby bolo platené nájomné v takejto výške, ale k zmene dohody o výške nájomného nedošlo, lebo ani jeden z predložených dodatkov k nájomnej zmluve odporkyňa nepodpísala.

Súd preto poukazoval za preukázaný nárok len nedoplatok nájomného vo výške 6.370 Eur, čo je 21 x po 300 Eur a 1 x 70 Eur.

V bode II. Nájomnej zmluvy sa dohodlo aj to, že nedoplatky, prípadne preplatky na nákladoch za užívanie bytu budú prenajímateľovi doplatené alebo nájomníkovi vrátené po obdržaní príslušných vyúčtovaní nedoplatkov, prípadne preplatkov.

Navrhovateľ súdu preukázal, že v období od 19.4.2009 do 18.4.2010 došlo k nedoplatku pri odbere plynu vo výške 73,46 Eur a v období od 15.10.2010 do 18.4.2011 vo výške 38,31 Eur, čo je spolu 111,70 Eur.

Dlhovaná suma tak predstavuje sumu 6.481,77 Eur.

Podľa § 164 O.s.p., súd kedykoľvek aj bez návrhu opraví v rozsudku chyby v písaní a počítaní, ako aj iné zrejme nesprávnosti.

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 § 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.

Navrhovateľ podaným návrhom žiadal zaviazať odporkyňa aj na zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 9% ročne z dlhovaných súm podľa splatnosti jednotlivých mesačných nájomov. Navrhovateľovi podľa § 517 ods.2 a § 697 Občianskeho zákonníka nevzniklo právo na zaplatenie úrokov z omeškania, ale na zaplatenie poplatkov z omeškania, ktorých výška je upravená v § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Súd preto vyhovel navrhovateľovi a zviazal odporkyňa na zaplatenie 6.481,77 Eur s 9% úrokmí z omeškania ročne zo sumy 73,46 Eur od 18.3.2011 do zaplatenia a zo sumy 38,31 Eur od 29.8.2011 do zaplatenia a v prevyšujúcej časti po zastavení konania vo výške 647,91 Eur súd z vyššie uvedených dôvodov návrh navrhovateľa zamietol.

Na zaplatenie úrokov z omeškania zo sumy 73,46 Eur a zo sumy 38,31 Eur súd zviazal odporkyňa, lebo sa dostala do omeškania so zaplatením nedoplatku za odber plynu.

O trovách konania súd podľa § 151 ods.3 O.s.p. rozhodne samostatným rozhodnutím po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### **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.).

Odvolanie 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.).