

Súd: Okresný súd Nové Mesto nad Váhom
Spisová značka: 11C/162/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3513203780
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 09. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Trtalová
ECLI: ECLI:SK:OSNM:2013:3513203780.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Mesto nad Váhom samosudkyňou JUDr. Erikou Trtalovou v právnej veci navrhovateľa: V. V., N.. XX.XX.XXXX, Š. Y. B. T., A. N. V. N. M., S. XX, právne zastúpeného Mgr. Alešom Zollerom, advokátom so sídlom Nové Mesto nad Váhom, Považská 4 proti odporcovi: W. H., N.. XX.XX.XXXX, Š. Y.P. B. T., A. J., K.. N. XXX/XX o zaplatenie 2.250,-Eur s príslušenstvom,

rozhodol:

I. Konanie v časti o zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 2.250,-Eur od právoplatnosti platobného rozkazu do zaplatenia z a s t a v u j e.

II. Odporca je povinný zaplatiť istinu vo výške 2.250,-Eur k rukám navrhovateľa v piatich mesačných splátkach vo výške 450,-Eur mesačne vždy do 15. dňa v mesiaci pod hrozbou straty výhody splátok, teda nezaplatením jednej splátky sa stáva splatným celý dlh.

III. Odporca je povinný zaplatiť náhradu trov konania vo výške 432,30 Eur do 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia k rukám právneho zástupcu navrhovateľa.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa podaným návrhom domáhal od odporcu zaplatenia nájomného vo výške 2.250,-Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75% ročne z dlžnej sumy od právoplatnosti platobného rozkazu do zaplatenia a náhrady trov konania. Svoj návrh odôvodnil tak, že navrhovateľ ako prenajímateľ uzatvoril s odporcom nájomnú zmluvu, na základe ktorej navrhovateľ odovzdal odporcovi jednoizbový byt a odporca sa zaviazal platiť nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu vo výške 250,-Eur mesačne. Odporca nezaplatil za obdobie od augusta 2012 do apríla 2013 v lehote splatnosti a ani na základe upomienky na zaplatenie nedoplatkov, ktorú odporca prevzal dňa 19.04.2013. Navrhovateľ poukázal na skutočnosť, že odporca navrhovateľovi dlhuje za nájomné aj za obdobie od apríla do júla 2012 vo výške 1.400,-Eur a daná pohľadávka bola predmetom konania vedenom na Okresnom súde Nové Mesto nad Váhom. Konanie bolo skončené schválením zmiernosti účastníkov.

Odporca s návrhom nesúhlasil. Poprel tvrdenie navrhovateľa, že by nič nezaplatil, pretože zaplatil 150,-Eur. Nepoprel, že by podpísal zmluvu o nájme, avšak nesúhlasil so zmluvou v časti zálohových platieb. Namietal platnosť aj z toho dôvodu, že si zmluvu pri podpise neprečítal a prečítal si ju až nasledujúci deň. Žiadal odporcu o špecifikovanie zálohových platieb, tieto však navrhovateľ nikdy nezrealizoval. Mal vedomosť, že na elektrinu sa mesačne vynakladá 20,-Eur, na plyn max. 30,-Eur a nevedel si vysvetliť platby vo výške 0,84 Eur/deň. Zároveň podľa tvrdenia odporcu písomná zmluva nie je totožná so znením inzerátu. Poukazoval aj na skutočnosť, že byt, ktorý prevzal mal vady, ktoré si u navrhovateľa namietal a pre ktoré bol byt neobývateľný. Neobývateľnosť spočívala v tom, že v byte boli plesne, bolo nutné ho vymaľovať. Ďalej mal byť i iné vady, ktoré sám odstraňoval. (unikal plyn zo sporáku, nesprávne napojenie elektrických káblov, nekrytá zásuvka v kúpeľni, do ktorej mohla vniknúť voda). Tieto vady

navrhovateľ nepoprel a odporcovi poskytol skúšačku. S poukazom na vady žiadal o zohľadnenie vo výške nájmu a navrhovateľ mu sľúbil uzatvorenie novej zmluvy, kde budú vady zohľadnené. Poprel, že by navrhovateľ do bytu nevypustil. Naopak navrhovateľ bol vyvedený z bytu za asistencie polície, na byte boli vymenené zámky. Odvolal sa na policajnú zápisnicu v súvislosti s trestným oznámením podaným navrhovateľom na odporcu. Potvrdil, že v predmetnom byte naďalej býva a z bytu neodišiel, pretože navrhovateľ podmieňoval jeho odchod zaplatením nájomného za dva mesiace.

Navrhovateľ na podanom návrhu trval, avšak zobral návrh v časti o zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 2.250,-Eur od právoplatnosti platobného rozkazu do zaplatenia späť.

Navrhovateľ môže vziať za konania späť návrh na jeho začatie, a to sčasti alebo celkom. Ak je návrh vzatý späť celkom, súd konanie zastaví. Ak je návrh vzatý späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. (§ 96 ods. 1 O.s.p.)

Nesúhlas odporcu so späťvzatím návrhu nie je účinný, ak dôjde k späťvzatiu návrhu skôr, než sa začalo pojednávanie, alebo ak ide o späťvzatie návrhu na rozvod, neplatnosť manželstva alebo určenie, či tu manželstvo je alebo nie je. (§96 ods. 3 O.s.p.)

V zmysle § 96 ods. 1, 3 O.s.p. súd konanie zastavil v časti o zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 2.250,-Eur od právoplatnosti platobného rozkazu do zaplatenia, pretože navrhovateľ zobral návrh späť a odporca nevyjadril nesúhlas so späťvzatím.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, oboznámením sa s nájomnou zmluvou, obsahom spisov Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom sp. zn. 7C/394/2012 a 6C/135/2012, príjmovým pokladničným dokladom zo dňa 08.02.2012, znením inzerátu, zápisnicou o konfrontácii zo dňa 10.04.2013, upomienkou pred podaním na súd zo dňa 11.06.2012 a príjmovým dokladom zo dňa 11.02.2012 a zistil tento skutkový stav veci:

Zmluvou o nájme bytu zo dňa 11.02.2012 navrhovateľ ako prenajímateľ prenajal odporcovi ako nájomcovi byt č. XX pozostávajúci z 1 izby s kuchyňou a príslušenstvom na X. poschodí v dome č. XXX v N. V. N. M. N. K.. N. zapísaný na LV č. XXXX a odporca sa zaviazal platiť nájomné vo výške 100,-Eur mesačne a za služby iných dodávateľov v zálohových platbách vo výške 150,-Eur mesačne. Nájomná zmluva bola dohodnutá na dobu neurčitú. Z vyúčtovania energií Y. súd zistil, že ceny záloh za predmetný byt na deň, kWh, m3 - elektrina kWh - 0,157 Eur, plyn m3 - 1,277 Eur, studená voda m3 - 2,654 Eur, teplá voda m3 - 3,993 Eur, kúrenie/deň - 0,754 Eur, káblová televízia/deň - 0,175 Eur a ostatné platby - 0,84 Eur.

Z príjmového dokladu súd zistil, že odporca zaplatil navrhovateľovi 150,-Eur dňa 11.02.2012.

Zo zápisnice o konfrontácii medzi účastníkmi zo dňa 10.04.2013 súd zistil, že medzi účastníkmi sú sporné vady a ich rozsah. Navrhovateľ potvrdil, že byt bolo potrebné vymaľovať a bol chybný splachovač, pričom navrhovateľ ponúkol byt vymaľovať alebo ak byt vymaľuje odporca, tak mu poskytne zľavu z nájomného. K vymaľovaniu bytu nedošlo. Uviedol, že odporcovi neponúkol žiadnu formu dohody za uskutočnené opravy v byte. Odporca však uviedol, že navrhovateľa o vadách informoval a byt mal aj iné nedostatky - plesne na stenách, odtrhnutý držiak na horáky a tým dochádzalo k úniku plynu, vadná elektroinštalácia - pokazená zástrčka, ističe - všetko napojené na jeden a že nejde odomknúť zámok, ktorý však opravil. Navrhovateľ mu však povedal, že je to drahé a chcel, aby si to odporca odstránil sám a že mu to zohľadní. Odporca poprel tvrdenia navrhovateľa, práve naopak navrhovateľ na základe ústnej dohody mal v úmysle kompenzovať a zohľadniť vykonané opravy na prácach v byte. Odporca vykonal opravy, navrhovateľ od neho žiadal faktúry. Keďže nemal faktúry, navrhovateľ mu nepreplatil práce a ani ich nezohľadnil v mesiaci marec 2012. Z tohto dôvodu odporca sa k veci postavil tak, že neplatil nájomné vôbec. Zo súhlasných vyjadrení účastníkov pri konfrontácii súd zistil, že odporca dal navrhovateľovi televízor do zálohu, ako platba za dva mesiace - február a marec 2012 a dohodli sa, že ak odporca zaplatí 500,-Eur, navrhovateľ televízor vráti. Navrhovateľ túto zálohu akceptoval a nechal odporcu v byte bývať.

Z inzerátu a návrhu na inzerát súd zistil jeho znenie, a to 1 izbový byt prenajmem N. L.. K.. N. 100,-Eur plus ostatné.

Z obsahu spisu Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom sp. zn. 7C/394/2012 bolo zistené, že v priebehu konania medzi účastníkmi došlo k uzatvoreniu zmluvy, ktorý súd schválil a v zmysle ktorého sa odporca zaviazal zaplatiť navrhovateľovi nedoplatok za obdobie od februára 2012 do júla 2012 vo výške 1.400,- Eur.

Z obsahu spisu Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom sp. zn. 6C/135/2012 bolo zistené, že na návrh odporcu je vedené konanie o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, pričom namietal okolnosti uzatvorenia zmluvy, pretože k podpisu zmluvy došlo vo večerných hodinách a predmetná zmluva mu bola prinesená predtlačená a vypísaná. Byt mal podľa tvrdenia pri prebratí vady, ktoré na základe ústnej dohody odstránil a po ich odstránení mu bola daná výpoveď z nájmu bytu. Konanie nie je právoplatne skončené.

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 § 698 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, dokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.

Podľa § 698 ods. 3 Občianskeho zákonníka nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.

Podľa § 699 právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Z vykonaného dokazovania s poukazom na citované zákonné ustanovenia dospel súd k záveru, že návrh bol podaný dôvodne. Navrhovateľ uzavrel dňa 11.02.2012 s odporcom zmluvu o nájme, podľa ktorej mal odporca povinnosť mesačne platiť nájomné a za služby spojené s užívaním bytu, ktoré jej poskytoval navrhovateľ vo výške 250,-Eur. Odporca si neplnil svoju povinnosť, na ktorú sa zaviazal v zmluve uzavretej medzi účastníkmi, nezaplatila nájomné za byt a za služby spojené s užívaním bytu za obdobie august 2012 až apríl 2013. Z týchto dôvodov súd návrhu vyhovel a zaviazal odporcu zaplatiť navrhovateľovi dlh na nájomnom a za služby spojené s užívaním bytu vo výške 2.250,-Eur.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a priznal navrhovateľovi, ktorý bol úspešný, plnú náhradu trov konania Právny zástupca navrhovateľa si uplatnil náhradu trov konania, ktoré predstavujú náhradu za zaplatený súdny poplatok vo výške 26,- Eur a náhradu za trovy právneho zastúpenia, a to za tri úkony právnej služby prevzatie a príprava zastúpenia vrátane prvej porady s klientom, písomné podanie na súd týkajúce sa veci samej a účasť na pojednávaní) á 91,29 Eur spolu s režijným paušálom á 7,81 Eur a zvýšenia o DPH. Trovy konania pozostávajú zo sumy 135,-Eur za zaplatený súdny poplatok a z odmeny advokáta za tri úkony právnej služby podľa § 10 ods. 1, § 11 ods. 1 písm. a/, c/, § 16 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne cestou tunajšieho súdu písomne, v troch vyhotoveniach.

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.

Podľa § 205 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, 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,
- 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 súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 221 ods. 1 O.s.p., súd rozhodnutie zruší, len ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- c) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- f) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- g) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
- h) súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav
- i) sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali,
- j) bol odvolacím súdom schválený zmier.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím dobrovoľne splnená,
na súdny výkon rozhodnutia.

možno podať návrh