

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 14C/66/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1313203712
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 10. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Moravová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2013:1313203712.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v konaní pred samosudkyňou JUDr. Annou Moravovou, v právnej veci navrhovateľov: v 1. rade U.. K. Z., bytom D. XX, I., v 2. rade U.. V. Z., bytom D. XX, I., proti odporcovi: A. P., bytom O. XXXX/X, K. Y., o zaplatenie 2.089,78 Eur s príslušenstvom, takto

r o z h o d o l :

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi sumu 1.577,40 Eur, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Súd návrh v časti o zaplatenie 512,38 Eur a v časti úrokov z omeškania zamieťa.

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania vo výške 34,40 Eur, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom vo veci samej, doručeným tunajšiemu súdu dňa 11.03.2013, sa navrhovateľ v 1. a 2. rade (ďalej spoločne ako navrhovatelia) domáhali voči odporcovi zaplatenia sumy vo výške 2.089,78 Eur spolu s 0,1% denným úrokom z omeškania za každý aj začatý deň omeškania od 12.03.2013 až do zaplatenia, ako aj náhrady trov konania, titulom dlžného nájomného. Svoj návrh odôvodnili tým, že na základe zmluvy o nájme bytu uzatvorenej dňa 28.02.2011 a následného dodatku k zmluve o nájme bytu zo dňa 29.11.2011 prenechali navrhovatelia odporcovi 2-izbový byt, nachádzajúci sa na O. ul. č. X v I.. Odporca bol v omeškaní s platením nájomného už od samotného uzatvorenia zmluvy o nájme. Napriek uvedenému si navrhovatelia neuplatňujú voči odporcovi úroky z omeškania za rok 2011. Za rok 2012 odporca neuhradil nájomné vrátane úhrad spojených s užívaním bytu za mesiac marec a apríl, v dôsledku čoho navrhovatelia vypovedali listom zo dňa 11.06.2012 nájomnú zmluvu. Odporca aj napriek dohode účastníkov konania zo dňa 23.07.2012, v ktorej sa zaviazal splatiť svoj dlh do 30.11.2012 v dohodnutých splátkach, dlh nesplátil, ba dokonca

-2- 14C 66/2013

nezaplatil nájomné ani za mesiace november, december 2012. Navrhovatelia upozorňovali odporcu na porušovanie zmluvy a vyzývali ho na vyrovnanie dlhu a uvoľnenie bytu. Dňa 04.01.2013 navrhovatelia zaslali odporcovi predžalobnú upomienku, v ktorej ho vyzvali na dodatočné splatenie dlhu a odovzdanie bytu, a to najneskôr do dňa 15.01.2013. Odporca opustil byt dňa 10.01.2013, bez toho, aby navrhovateľov osobne odovzdal a dlh voči navrhovateľom do podania návrhu na začatie konania vyrovnal. Na základe uvedeného si navrhovatelia uplatnili svoj nárok súdnou cestou, pričom ku dňu 11.03.2013 dlh predstavuje sumu 2.089,78 Eur.

Odporca sa k návrhu na začatie konania nevyjadril.

Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 03.10.2013, na ktoré predvolal účastníkov konania. Navrhovatelia majú preukázané doručenie predvolania dňa 21.08.2013, na pojednávaní boli prítomní. Odporca má preukázané doručenie predvolania dňa podľa § 47 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (O.s.p.), tzv. fikciou doručenia, na pojednávaní sa nezúčastnil, svoju neprítomnosť na pojednávaní neospravedlnil. Súd za splnenia podmienok podľa § 101 ods. 2 O.s.p. vec prejednal a rozhodol v neprítomnosti odporcu. Súd vykonal dokazovanie z prednesu navrhovateľov a oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to s/so: Zmluvou o nájme bytu zo dňa 28.02.2011, Dodatkom č. 1 zo dňa 29.11.2011, Výpoveďou zo dňa 11.06.2012, Dohodou zo dňa 23.07.2012, Predžalobnou výzvou zo dňa 04.01.2013, ďalšou korešpondenciou, prehľadom platieb nájomného, ako aj ostatným spisovým materiálom a zistil nasledovný skutkový stav.

Z prednesu navrhovateľov vyplýva, že na podanom návrhu trvajú v celom rozsahu, nakoľko odporca ani ku dňu rozhodovania vo veci svoj dlh navrhovateľom nesplatil. Uviedli, že potom, čo odporcovi prenajali navrhovatelia byt, odporca zaň platil zo začiatku riadne nájomné, za rok 2011 im zaplatil nájomné v plnej výške, avšak v roku 2012 neplatil nájomné ani pravidelne, ani v plnej výške. V roku 2012 spísali navrhovatelia s odporcom dohodu s tým, že bude platiť nájomné a zároveň splácať dlžné nájomné v splátkach. Vzhľadom na to, že odporca ani túto dohodu nerešpektoval a navrhovateľom neplnil svoj záväzok vôbec, v decembri 2012 mu vypovedali nájomnú zmluvu s odporcom a následne odporca byt opustil dňa 10.01.2013 bez toho, aby ho navrhovateľom osobne odovzdal a vyrovnal svoj dlh voči navrhovateľom.

Zo zmluvy o nájme bytu vyplýva, že navrhovatelia ako prenajímatelia uzatvorili s odporcom a A. J., nar. XX.XX.XXXX, ako nájomcami dňa 28.02.2011 nájomnú zmluvu, na základe ktorej vznikol medzi zmluvnými stranami záväzkovoprávny vzťah. Na základe uvedenej zmluvy prenechali navrhovatelia predmetný byt do užívania nájomcom, pričom výška nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bola dojednaná v čl. IV zmluvy, a to vo výške 550 Eur. Nájomcovia sa zaviazali platiť nájomné mesačne vždy k 15. dňu kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľov. Súčasne sa zaviazali zložiť dňa 28.02.2011 prvú splátku kaucie vo výške 183 Eur a dňa 15.04.2011 druhú splátku kaucie vo výške 367 Eur.

Z bodu 6. článku IV zmluvy o nájme vyplýva, že pre prípad omeškania nájomcu s platbami (podľa článku IV bod. 1., 3., 4., a 5. zmluvy) o viac ako 5 dní si účastníci dohodli úrok z omeškania vo výške 0,1% dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania.

-3- 14C 66/2013

Z dodatku č. 1 k zmluve o nájme vyplýva, že sa zmenila splatnosť nájomného vrátane úhrad spojených s užívaním bytu, a s účinnosťou od 01.03.2012 boli nájomcovia povinní platiť dojednané nájomné (550 €/ mesačne) vždy najneskôr k 20. dňu kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa. Pri omeškaní platby naďalej platí bod 6 čl. IV uvedenej zmluvy (t.j. úrok 0,1 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania).

Z Dohody zo dňa 23.07.2012 vyplýva, že sa účastníci konania ako zmluvné strany dohodli o splácaní dlhu odporcu na nájomnom vrátane úhrad za služby spojené s užívaním t.č. vo výške 1150 Eur s tým, že odporca bude uvedený dlh splácať v štyroch splátkach vo výške 287,50 Eur každý mesiac, najneskôr vždy do konca príslušného mesiaca.

Z predžalobnej výzvy zo dňa 04.01.2013 vyplýva, že navrhovatelia vypovedali nájomnú zmluvu a vyzvali odporcu, aby v dodatočnej lehote do 15.01.2013 uhradil navrhovateľom svoj dlh, ktorý v tom čase predstavoval sumu 2.590 Eur, pozostávajúcu zo sumy 1950 titulom nezaplateného nájomného a sumy 374,59 Eur titulom úrokov z omeškania.

Z prehľadu platieb odporcu vyplýva, že za rok 2011 odporca zaplatil nájomné vrátane úhrad spojených s užívaním bytu v plnej výške, za rok 2012 mu vznikol na uvedených platbách dlh vo výške 1950 Eur a súčasne si navrhovatelia vyčíslili ku dňu 10.10.2013 úroky z omeškania vo výške 394,09 Eur. Za január 2013 si navrhovatelia vyčíslili alikvótnu časť na nájomnom vo výške 177,40 Eur.

Tunajší súd vec právne posúdil:

Predmetom tohto konania je plnenie zo zmluvy o nájme bytu - pohľadávka navrhovateľov voči odporcovi ako jednému z nájomcov, predstavujúca dlžné nájomné.

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 § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

Z § 663 Občianskeho zákonníka vyplýva, že nájomná zmluva zakladá odplatný nájomný pomer. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za odplatu, t.j. za nájomné. Bez platenia nájomného by nájomná zmluva nebola nájomnou zmluvou. Výška nájomného je spravidla dohodnutá v nájomnej zmluve. Preto zákon v § 671 odseku 1 ustanovuje predovšetkým povinnosť nájomcu platiť nájomné podľa zmluvy. V tejto dikcii sa skrýva nielen to, že v zmluve treba uviesť výšku nájomného, ale aj spôsob jeho platenia. Ak výška nájomného nie je v zmluve dohodnutá, nájomca je povinný platiť nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

Občiansky zákonník obsahuje i osobitné ustanovenia o nájme bytu, čo je tento prípad.

Podľa § 685 ods. 1, veta prvá, Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na

-4- 14C 66/2013

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, veta prvá, 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, 2 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. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí spolu 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 § 580 Občianskeho zákonníka, ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

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 § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.: poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

K základným povinnostiam nájomcu patrí jeho povinnosť platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Vyplýva to aj z toho, že nájomná zmluva musí obsahovať výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Spôsob, akým sa má v nájomnej zmluve určiť výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, však Občiansky zákonník bližšie neupravuje.

Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že medzi účastníkmi konania, navrhovateľmi ako prenajímateľmi a odporcom ako jedným z nájomcom, vznikol záväzkoprávny vzťah na základe písomne uzavretej zmluvy o nájme bytu zo dňa 28.02.2011. Predmetom nájmu bol 2-izbový byt č. 375-1430, nachádzajúceho sa na 14. poschodí bytového domu na O. ulici č. X v I., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vrátane parkovacieho miesta č. 235. Navrhovatelia prenechali odporcovi za dohodnuté nájomné uvedený byt do užívania a odporca sa zaviazal o.i. riadne a včas platiť nájomné. Pre prípad omeškania s uvedenými platbami bolo medzi zmluvnými stranami dojednaný záväzok nájomcov, hradiť úrok z omeškania 0,1 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania. Nakoľko si odporca povinnosť platiť riadne a včas nájomné vrátane úhrad spojených s užívaním bytu neplnil, navrhovateľ ho predžalobnou upomienkou zo dňa 04.01.2013 vyzval na dodatočné splatenie dlhu do 15.01.2013. Súd mal z

-5- 14C 66/2013

prehľadu platieb vystavených navrhovateľom preukázané, že dlh na nájomnom za rok 2012 predstavuje sumu 1950 Eur, ktoré vypočítal nasledovne: zo sumy 6600 Eur, predstavujúcej nájomné za rok 2012 odpočítal zaplatených 4650 Eur, t.j. dlh $6600 - 4650 = 1950$ Eur a za rok 2013 sumu 177,40 Eur. Ide o alikvótnu časť na nájomnom za mesiac január 2013 (od 01.01.2013 do 10.01.2013, t.j. $550 : 31 = 17,74$ Eur x 10 dní = 177,40 Eur). Navrhovatelia jednostranným započítaním započítali ich splatnú pohľadávku, predstavujúcu dlžné nájomné voči splatnej pohľadávke odporcu vo výške 550 Eur, predstavujúcu zloženú kauciu, čím je v súčasnosti dlh odporcu vo výške 1.577,40 Eur. Keďže v konaní bolo preukázané, že odporca si neplnil svoju povinnosť platiť navrhovateľovi nájomné riadne a včas, súd návrhu v časti o zaplatenie 1.577,40 Eur ako dôvodnému vyhovel.

Súd návrh vo zvyšnej časti, a to v časti dlžnej istiny pozostávajúcej z úroku z omeškania za jednotlivé platby na nájomnom do 10.01.2013 a v časti príslušenstva k istine zamietol, a to s poukazom na ustanovenie § 517 v spojení s § 697 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého má navrhovateľ zo zákona nárok len na poplatok z omeškania a to aj napriek skutočnosti, že medzi účastníkmi konania bolo pre prípad omeškania s platením dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,1% za každý aj začatý deň omeškania.

O náhrade trov konania súd rozhodol v súlade s ust. § 142 ods. 2 O.s.p..

Podľa ust. § 142 ods. 2 O.s.p., ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov právo.

V sporovom konaní sa povinnosť nahradiť trovy konania spravuje predovšetkým zásadou úspechu vo veci. Len výnimočne, pri takých trovách, ktoré by pri riadnom priebehu konania nevznikli, spravuje sa náhrada trov zásadou zavinenia. Základným meradlom pre nárok na náhradu nákladov v sporovom konaní je preto miera úspechu vo veci. Ak mal účastník plný úspech vo veci, prizná sa mu tiež celá náhrada nákladov konania. Ak mal len čiastočný úspech, náhrada nákladov bude pomerne rozdelená. Ak je úspech a neúspech vyvážený, vysloví súd, že žiadny účastník nemá právo na náhradu nákladov konania.

Súd úspech účastníkov v konaní vypočítal tak, že preskúmal percentuálny úspech navrhovateľov a odporcu. V konaní mali 75,48 % úspech navrhovateľa a 32,48 % úspech odporcu. Pomer úspechu v konaní súd zistil tak, že od percentuálneho úspechu úspešnejšieho účastníka, ktorým boli v tomto prípade navrhovateľa odpočítal úspech menej úspešného účastníka, ktorým bol v tomto prípade odporca a zistil, že čistý úspech navrhovateľov bol 43%. Na základe vyššie uvedeného a citovaných zákonných ustanovení je odporca povinný zaplatiť navrhovateľom náhradu trov konania vo výške 34,40 Eur, predstavujúcu pomernú časť zaplateného súdneho poplatku vzhľadom na čistý pomer navrhovateľov v konaní (43% z 125 Eur= 34,40 Eur).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne, v troch rovnopisoch na Krajský súd v Bratislave, prostredníctvom Okresného súdu Bratislava III.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42ods. 3) 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 a nasl. O. s. p.).