

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 9C/191/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6113210450
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 03. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Jánošová
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2014:6113210450.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica sudkyňou JUDr. Jarmilou Jánošovou v právnej veci navrhovateľa M. V. K. Reality, s. r. o., Štúrova 11, Nitra, IČO: 36 665 185, zastúpeného advokátom JUDr. Martinom Endrým, Štúrova 13, Nitra, proti odporkyňi Y. G., E.. XX. XX. XXXX, I. Z. XXX, o zaplatenie 5 063,02 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporkyňa je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľovi sumu 1 892,13 Eur, ktorú sumu súd povoľuje splácať v mesačných splátkach po 50,-- Eur splatných vždy do 15. dňa v mesiaci počnúc dňom právoplatnosti tohto rozhodnutia až do zaplatenia s tým, že neuhradením jednej zo splátok stane sa zročným celý dlh.

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

Žiaden z účastníkov n e m á právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom došlým tunajšiemu súdu dňa 26. 04. 2013 domáhal od odporkyne zaplatenia sumy 5 063,02 Eur s úrokom z omeškania vo výške 0,1 % denne z omeškanej sumy za obdobie od 31. 01. 2008 do 31. 12. 2009, za obdobie január 2010 až máj 2010 s poplatkom z omeškania vo výške 0,1 % denne a za obdobie jún 2010 až jún 2012 s poplatkom z omeškania 0,05 % denne.

Súd vykonal dokazovanie zmluvami o nájme uzatvorenými medzi účastníkmi za obdobie od 02. 01. 2008 do 01. 04. 2010, uznaním dlhu zo dňa 01. 07. 2012, prílohou č. 1 k uznaniu dlhu, listom vlastníctva č. XXX kat. úz. K. a zistil tento skutkový stav:

Podľa tvrdenia navrhovateľa tento podniká v oblasti prenájmu nehnuteľností. V období rokov 2008 až 2010 uzatvoril s odporkyňou zmluvy o nájme bytu, predmetom ktorých bol prenájom bytu č. XX, nachádzajúci sa na X. poschodí obytného domu č. XXX, vo vchode č. XX, v obci K., vedenom na LV č. XXX kat. úz. K.. V tomto období uzatváral zmluvy o nájme na dobu určitú a to v priebehu obdobia od 05. 03. 2008 do 30. 06. 2010. V zmysle zmlúv o nájme bolo dojednané nájomné v roku 2008 sumou 133,17 Eur mesačne, v období rokov 2009 až 2010 sumou 134,-- Eur mesačne. Splatné bolo k 30. dňu príslušného mesiaca. V priebehu rokov 2008 až 2012 odporkyňa uhradila dňa 18. 04. 2008 sumu 266,34 Eur, 19. 06. 2008, 20. 06. 2008, 22. 07. 2008, 20. 08. 2008, 26. 08. 2008, 22. 09. 2008 po 133,17 Eur, 23. 09. 2008 182,98 Eur, 20. 11. 2008 133,17 Eur, 23. 12. 2008 266,34 Eur, 22. 01. 2009 133,17 Eur, 20. 02. 2009, 22. 04. 2009, 20. 05. 2009 a 27. 07. 2009 po 134,-- Eur.

V zmluvách o nájme uzatvorených v období rokov 2008 až 2009 bolo dojednané pre prípad omeškania s akoukoľvek platbou zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. V roku 2010 bol dojednaný poplatok z omeškania v zmysle § 4 vyhlášky 87/1995 Z. z.,

ktorého výška bola od 01. 01. 2009 do 30. 06. 2010 1 ‰ z dlžnej sumy a od 01. 07. 2010 do 31. 01. 2013 0,5 ‰ dlžnej sumy.

Dňa 01. 07. 2012 podpísala odporkyňa uznanie dlhu a dohodu o splátkovom kalendári. Uznala svoj dlh vo výške 5 063,02 Eur s príslušenstvom, ktorý vznikol v období od 01. 01. 2008 do 30. 06. 2012. Nájomný vzťah nebol od 01. 07. 2010 upravený žiadnou zmluvou, hoci odporkyňa v byte po celý čas bývala a úhradu za užívanie bytu neuhrádzala. Zaviazala sa uhrádzať z titulu uznania dlhu a dohody o splátkovom kalendári mesačne sumu 125,-- Eur pod stratou výhody splátok, pričom však neuhradila včas ani len prvú splátku a splatným sa stal celý dlh. Z uvedených dôvodov žiadal navrhovateľ návrhu vyhovieť a priznať náhradu trov konania.

Z vyjadrenia zástupcu navrhovateľa zo dňa 16. 12. 2013 vyplýva, že odporkyňa bola vyprataná z predmetného bytu dňa 04. 11. 2013 na základe rozhodnutia tunajšieho súdu v konaní 9C/203/2011, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 17. 04. 2013.

Odporkyňa potvrdila, že bývala v byte na J. XX K. K. od roku 2008. Bývala tam aj v júni v roku 2012, pričom riadne neplatila za užívanie tohto bytu. Predložila doklad o tom, že dňa 18. 03. 2014 uhradila navrhovateľovi 30,-- Eur na číslo účtu, ktoré je uvedené v uznaní dlhu a dohode o splátkovom kalendári. V súčasnej dobe býva v rodinnom dome, ktorý zdedila po matke, spolu s postihnutou dcérou. Jej príjem je 170,-- Eur. Uznanie dlhu a dohodu o splátkach podpísala, keď za ňou prišiel majiteľ firmy navrhovateľa s tým, že si túto dohodu neprečítala, len sumu uvedenú v článku II. Majiteľ firmy chcel od nej, aby to podpísala, že bude splácať dlh. Nebolo jej vysvetlené, čo znamená uznanie dlhu. Vzniesla námietku premlčania nároku.

Z výpisu LV č. XXX kat. úz. K. bolo zistené, že navrhovateľ je vedený ako vlastník predmetného bytu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2008 V 758/2008.

V uznaní dlhu a dohode o splátkovom kalendári spísanej dňa 01. 07. 2012 odporkyňa v článku 1 zmluvy uviedla, že uznáva čo do dôvodu a výšky svoj dlh voči navrhovateľovi vo výške 5 063,02 Eur s príslušenstvom presne špecifikovaným v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto dohody. Dlh vznikol z dôvodu neposkytovania peňažného plnenia za užívanie bytu č. XX vo K. za obdobie od 01. 01. 2008 do 30. 06. 2012. V článku 2 zmluvy sa zaviazala splácať dlh v mesačných splátkach po 125,-- Eur pod hrozbou straty výhody splátok vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.

V prílohe č. 1 k uznaní dlhu boli vyčíslené predpísané platby za roky 2008 až 2012a skutočne vykonané platby.

Z pripojených zmlúv o nájme bolo zistené, že medzi účastníkmi došlo k uzatvoreniu zmluvy o nájme dňa 02. 01. 2008 na dobu určitú od 05. 03. 2008 do 30. 06. 2008 s tým, že byt bol daný do užívania 02. 01. 2008, ale nájomné splatné až 01. 04. 2008. Mesačná platba za mesiac marec je odpustená z dôvodu úprav bytu na vlastné náklady. V článku II. zmluvy je uvedené, že nájomca sa zaväzuje, že za omeškané nájomné uhradí penalizáciu 0,05 % za každý deň omeškania platby. Výška nájomného bola stanovená na 4 012,-- Sk, čo v prepočte predstavuje sumu 133,17 Eur.

Zo zmluvy o nájme uzatvorenej dňa 01. 07. 2008 bolo zistené, že sa jednalo o dojednaný nájom za obdobie od 01. 07. 2008 do 30. 09. 2008 s dojednanou penalizáciou 0,1 % za každý deň omeškania, výška nájomného 4 012,-- Sk.

Zo zmluvy zo dňa 01. 10. 2008 bolo zistené, že bolo dojednané nájomné za obdobie od 01. 10. 2008 do 31. 12. 2008 za rovnakých podmienok ako v predchádzajúcej zmluve. Zo zmluvy uzatvorenej dňa 02. 01. 2009 bolo zistené, že bol dojednaný nájom za obdobie od 01. 01. 2009 do 31. 03. 2009 za rovnakých podmienok penalizácie a s dojednaným nájom 134,-- Eur.

Z nájomnej zmluvy zo dňa 01. 04. 2009 bolo zistené, že bol dojednaný nájomný vzťah za obdobie od 01. 04. 2009 do 30. 06. 2009, následne za obdobie od 01. 07. 2009 do 30. 09. 2009, od 01. 10. 2009 do 13. 12. 2009, všetky za rovnakých podmienok.

Od 01. 01. 2010 do 31. 03. 2010 bolo dojednané nájomné 134,-- Eur, ale už nebola dojednaná sankcia za omeškanie. Od 01. 04. 2010 do 30. 06. 2010 bolo dojednané nájomné 136,-- Eur bez dojednanej sankcie za omeškanie.

Predmetom sporu bolo plnenie z titulu nájomných zmlúv v súvislosti s uznaním dlhu a dohody o splátkovom kalendári z titulu zameškaného nájomného za užívanie bytu odporkyňou za obdobie od 01.

01. 2008 do 30. 06. 2012, pričom z obsahu žalobného návrhu vyplýva, že nájomný vzťah účastníkov nebol od 01. 07. 2010 upravený žiadnou zmluvou, ale odporkyňa v byte bývala a neuhrádzala plnenia za jeho užívanie.

Z uvedených dôvodov súd považoval nárok navrhovateľa v období od 01. 01. 2008 do 30. 06. 2010 za nárok z titulu nedoplatku nájomného a od 01. 07. 2012 do 30. 06. 2012 za nárok z titulu bezdôvodného obohatenia.

Podľa § 685 ods. 1 O. z., 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.

Nárok z titulu nájomného si odvodzoval navrhovateľ od predložených nájomných zmlúv a listu vlastníctva, z ktorého však súd zistil, že nadobudol vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti - bytu vedeného na LV č. 778 až na základe kúpnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2008. Až od tohto dňa mohol vzniknúť platne nájomný vzťah ohľadom bytu (viď komentár k ustanoveniu § 685 O. z., podľa ktorého prenajímateľom je vlastník domu, v ktorom sa byt nachádza, prípadne môže ním byť aj vlastník bytu, ktorý ho získal za podmienok ustanovených zákonom č. 182/1993 Z. z.). Navrhovateľ nepreukázal, že by bol v období od 01. 01. 2008 do 15. 03. 2008 vlastníkom domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, prípadne vlastníkom bytu.

Nájomný vzťah mohol potom platne vzniknúť až od 15. 04. 2008 a trval do 30. 06. 2010.

Pokiaľ potom sa navrhovateľ domáhal zaplatenia nedoplatku nájomného za obdobie roku 2008, z pripojenej prílohy k uznaniu dlhu vyplýva, že za obdobie apríl až december odporkyňa uhradila sumu 1 547,85 Eur, pričom mala zaplatiť v tomto období sumu 1 197,-- Eur, resp. od polovička mesiaca apríl 1 130,50 Eur. V tomto období teda nevznikol u nej nedoplatok, ale preplatok vo výške 417,35 Eur.

Za rok 2009 vznikol na strane odporkyne nedoplatok vo výške 669,17 Eur, kedy však súd zohľadnil preplatok za rok 2008 vo výške 417,35 Eur, a teda odporkyňa dlhovala za platbu nájomného v septembri vo výške 119,48 Eur, ďalej za platby v októbri, novembri, decembri po 134,-- Eur, spolu 521,48 Eur.

V roku 2010 dlžila za platby január až jún spolu 810,-- Eur.

Následne za obdobie od 01. 07. 2010 predstavoval jej dlh z titulu bezdôvodného obohatenia v roku 2010 sumu 816,-- Eur. V roku 2011 sumu 1 632,-- Eur. V roku 2012 sumu 816,-- Eur.

Nárok z titulu bezdôvodného obohatenia súd posúdil v zmysle ustanovenia § 451 ods. 2 O. z. ako plnenie bez právneho dôvodu a jeho výšku súd posudzoval vzhľadom na výšku bežného nájomného za obdobný byt v danej lokalite v danej dobe.

Čo sa týka požadovaného úroku z omeškania za obdobie roku 2008 v súvislosti s kogentným znením ustanovenia § 517 ods. 2 a vykonávacím vládnym nariadením, je povinný pri omeškaní s plnením peňažného dlhu platiť dlžník popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa zákona povinný platiť poplatok z omeškania.

Podľa § 697 O. z. účinného do 31. 12. 2008, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, do 5 dní po jeho splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

Ani následne v období roku 2009 nedošlo ku zmene v znení citovaného zákonného ustanovenia, a teda nebol daný nárok navrhovateľa na zaplatenie úroku z omeškania v prípade nedoplatku nájomného tak, ako ho požadoval.

Nárok navrhovateľa na zaplatenie žalovanej sumy za obdobie júl 2010 až jún 2012 bol nárokom z titulu bezdôvodného obohatenia. V tomto prípade zákonodarca výslovne neuvádza, že sankciou za

omeškanie je platenie poplatku z omeškania. Z týchto dôvodov mal navrhovateľ nárok na zaplatenie úroku z omeškania, ktorý však nepožadoval.

Vzhľadom ku vznesenej námietke premlčania zo strany odporkyne sa súd zaoberal jej dôvodnosťou.

Z výpisu obchodného registra Okresného súdu Nitra, vložky č. 32555/N bolo zistené, že spoločnosť navrhovateľa bola zapísaná do obchodného registra dňa 16. 08. 2006, pričom v predmete činnosti má okrem iného aj prenájom nehnuteľností.

Z uvedeného dôvodu súd v zmysle ustanovenia § 52 ods. 1 O. z. považoval nájomný vzťah vzniknutý medzi účastníkmi za spotrebiteľský vzťah, keď spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Navrhovateľ pripojil k návrhu dohodu o splátkovom kalendári a uznanie dlhu zo strany odporkyne, ktorá bola podpísaná dňa 01. 07. 2012 ohľadom dlhu z titulu nájomného vzťahu za obdobie od 01. 01. 2008 do 30. 06. 2012. Uznanie dlhu bolo spísané podľa § 558 Občianskeho zákonníka. Podľa tohto ustanovenia, ak niekto uzná písomne, že zaplatí svoj dlh určený čo do dôvodu aj výšky, predpokladá sa, že dlh v čase uznania trval. Pri premlčanom dlhu má takéto uznanie tento právny následok, len, ak ten, kto dlh uznal, vedel o jeho premlčaní. Podľa tvrdenia odporkyne na pojednávaní, nemala vedomosť o premlčanom dlhu. V čase podpísania tohto uznania dlhu spísaného navrhovateľom, t. j. dňa 01. 07. 2012 bol premlčaný dlh splatný do 01. 07. 2009.

V nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 01. 07. 2009 bola dojednaná splatnosť nájomného do 30. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Premlčaný nárok v čase podpísania uznania dlhu bol za obdobie od januára 2008 do 30. 06. 2009. Pokiaľ potom odporkyňa nemala vedomosť o premlčaní tohto dlhu, nemohlo mať uznanie dlhu za toto obdobie voči nej taký právny následok.

Čo sa týka následku takéhoto úkonu vo vzťahu k plynutiu premlčacej doby v zmysle ustanovenia § 110 ods. 1 O. z., ak právo dlžník písomne uznal čo do dôvodu aj výšky, premlčuje sa za 10 rokov odo dňa, keď k uznaniu došlo. K písomnému uznaniu čo do dôvodu aj výšky malo dôjsť uznaním dlhu, ktoré odkazuje na prílohu č. 1, v ktorej je tento dlh špecifikovaný. Táto príloha však už odporkyňou nebola podpísaná, aj keď ju nenamietala.

Pokiaľ však súd klasifikoval právny vzťah medzi účastníkmi ako vzťah spotrebiteľský, ustanovenia zabezpečujúce ochranu spotrebiteľa je potrebné aplikovať aj na dohodu o uzavretí splátkového kalendára a uznaní záväzku. Súd skúmal, či takáto dohoda spolu s uznaním dlhu vypracovaná zo strany navrhovateľa predtlačným formulárom obsahujúcim voľný priestor iba na vpísanie údajov o výške splátky nespôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech odporkyne ako spotrebiteľky. Odporkyňa podpisom dohody nič nezískala, ale z iniciatívy navrhovateľa si svoje postavenie zhoršila predĺžením premlčacej doby v rámci dohody o uzavretí splátkového kalendára, ktorú považovala za dôvod podpísania tohto právneho úkonu. Nárok navrhovateľa bol v časti do 30. 06. 2009 premlčaný, o čom odporkyňa nemala vedomosť. Neprijateľné zmluvné podmienky sú neplatné, a preto dohodu zmluvných strán obsahujúcu uznanie záväzku nemožno považovať za platnú a nemohla potom vyvolať ani účinok predĺženia premlčacej doby v zmysle § 110 ods. 1 O.z. (Obdobný právny názor mal aj Krajský súd v Banskej Bystrici v konaní 17Co/157/2013).

Vzhľadom k občianskoprávnemu charakteru vzťahu mal súd za to, že v časti požadovaného nároku z titulu nájomného, t. j. do 30. 06. 2012, bolo možné priznať nárok navrhovateľovi len za obdobie troch rokov spätne od podania návrhu v zmysle všeobecnej premlčacej doby podľa § 101 O. z., t. j. za obdobie splatné od 26. 04. 2010 (t. j. za obdobie apríl 2010 až jún 2010, 3 x 136 Eur = 408 Eur).

Za obdobie po 01. 07. 2010 z titulu bezdôvodného obohatenia je potrebné aplikovať 2-ročnú subjektívnu a 3-ročnú objektívnu premlčaciu lehotu v zmysle § 107 O. z., keď 2-ročná subjektívna lehota začala plynúť prvého dňa nasledujúceho po dni, keď sa navrhovateľ dozvedel, že došlo ku bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil, t. j. od 01. 07. 2010 a márne uplynula u nárokov za obdobie do 26. 04. 2011. Súd potom priznal navrhovateľovi nárok len za obdobie od 27. 04. 2011 do 30. 06. 2012 (za obdobie od 27. 04. 2011 do 31. 12. 2011 sumu 1 106,13 Eur, za obdobie 01. 01. 2012 až 30. 06. 2012 sumu 816,-- Eur), spolu 1 922,13 Eur. V prevyšujúcej časti súd nárok považoval za premlčaný a v časti požadovaného poplatku z omeškania v tomto období súd návrh zamietol už z uvedených dôvodov.

Keďže odporkyňa predložila na pojednávaní doklad o tom, že dňa 18. 03. 2014 uhradila navrhovateľovi sumu 30,-- Eur, súd o túto sumu znížil priznanú sumu na 1 892,13 Eur.

Vzhľadom k osobným majetkovým pomerom na strane odporkyne súd jej umožnil priznanú sumu splácať v mesačných splátkach v zmysle § 161 OSP.

Navrhovateľ od odporkyne požadoval zaplatenie sumu 5 063,02 Eur s príslušenstvom. Bol úspešný len v časti sumy 1 892,13 Eur. Súd potom o náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 2 OSP tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne vo vyhotovení dvojmo na tunajší súd.

V odvolaní musí byť uvedené, kto ho robí, ktorému súdu je určené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, ktorej veci sa týka, v akom rozsahu ho napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup okresného súdu považuje za nesprávny, čoho sa odvolateľ domáha (ako má odvolací súd rozhodnúť), uviesť dátum a podpis. Odvolanie treba predložiť v dvoch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy,
- d) súd prvého stupňa dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam na základe vykonaných dôkazov,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a - sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu, v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, odvolateľ nebol poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p., odvolateľ bez svojej viny nemohol predložiť alebo označiť dôkazy do rozhodnutia súdu prvého stupňa),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa zákona 233/1995

Z.z. a noviel - Exekučný poriadok.