

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 17C/212/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1213207213  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Pacherová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2014:1213207213.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave pred sudkyňou JUDr. Michaelou Pacherovou, PhD. v právnej veci žalobkyne: L. G., nar. XX.XX.XXXX, F. XX, Q., zastúpená advokátom Mgr. Petrom Volocho, Čáčovská 305, Senica, proti žalovanému: M. W., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom U. X, Q., zastúpený opatrovníčkou R. U., pracovníčkou Okresného súdu Q. F., o zaplatenie 1 455,- euro s príslušenstvom takto

### rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni 1 455,- euro spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile mesačne zo sumy 485,- euro, za každý mesiac omeškania od 31. 12. 2012 až do zaplatenia,

s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile mesačne zo sumy 485,- euro za každý mesiac omeškania od 31. 1. 2013 až do zaplatenia,

s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile mesačne zo sumy 485,- euro za každý mesiac omeškania od 1. 3. 2013 až do zaplatenia a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni náhradu trov konania 87,- euro a náhradu trov právneho zastúpenia 635,72 euro na účet advokáta Mgr. Petra Volocha, č. ú. XXXXXXXXXXX/XXXX a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku

### odôvodnenie:

Žalobkyňa sa žalobou podanou na tunajší súd dňa 14. 3. 2013 domáhala, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 1 445,- euro spolu s príslušenstvom z titulu neuhradeného nájmu v zmysle zmluvy o nájme, uzavretej so žalovaným dňa 2. 5. 2012.

Žalovaný bol na adrese uvedenej žalobkyňou neznámy, dopytom cez Register obyvateľov Slovenskej republiky iná adresa pobytu žalovaného zistená nebola a ani v spolupráci s príslušným oddelením policajného zboru Slovenskej republiky sa súdu nepodarilo

2

17C/212/2013

zistiť okolnosti jeho pobytu. Podľa § 101 ods. 2 O. s. p. preto súd žalovanému ustanovil opatrovníčku - R. U., pracovníčku Okresného súdu Q. F..

Podľa § 101 ods. 2 O. s. p. súd vec prejednal v neprítomnosti opatrovníčky, ktorá mala doručenie predvolania riadne vykázané, svoju neúčast' neospravedlnila.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne, jej právneho zástupcu, svedka Ing. L. G., oboznámil sa s obsahom zmluvy o nájme zo dňa 2. 5. 2012, plnomocenstva zo dňa 13. 1. 2009, protokolom o odovzdaní a prevzatí bytu, výpisom z účtu žalobkyne, mailovou komunikáciou medzi účastníkmi konania ako aj ďalším obsahom spisového materiálu a zistil nasledovný skutkový stav:

Žalobkyňa dňa 13. 1. 2009 splnomocnila svojho syna I.. L. G. na zastupovanie vo všetkých veciach súvisiacich s nehnuteľnosťou zapísanou na liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie Vrakuňa ako dvojizbový byt číslo XX na X. poschodí, vchod v obytnom dome Q. na D. E. XX, súpisné číslo XXXX, postavený na pozemku parcele číslo XXXX, okres Q. II. Na základe uvedenej plnej moci uzavrela žalobkyňa v zastúpení I.. L. G. dňa 2. 5. 2012 so žalovaným zmluvu o nájme bytu zapísaného na liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie F. ako dvojizbový byt číslo XX na X. poschodí, vchod v obytnom dome v Q. na D. E. Č. XX, súpisné číslo XXXX, postavený na pozemku parcela číslo XXXX, okres Q. II.

V článku III. Nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli na nájomnom vo výške 485,- euro mesačne. V nájomnom bola zahrnutá aj úhrada za služby, ktorých poskytovanie bolo spojené s užívaním predmetného bytu, t.j. správa domu, dodávka tepla, teplej vody, elektrickej energie a podobne. Telekomunikačné a iné služby, káblovú televíziu si žalovaný ako nájomca mal platiť sám. Zmluvné strany sa dohodli, že pri podpise zmluvy nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné za mesiac máj 2012 vo výške 485,- euro a ďalšie nájomné vo výške 485,- euro bude splatné to vždy k 20. dňu predchádzajúceho mesiaca bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa. Zmluva bola uzatvorená na jeden rok od 2. 5. 2012 do 2. 5. 2013 s možnosťou predĺženia. V článku III. bod 5 nájomnej zmluvy sa jej účastníci dohodli, že nájomca zaplatí kauciu 485,- euro v spojitosti s nájomným, úhradami za služby, príslušenstvom a zariadením bytu vo výške ekvivalentu jedného mesačného nájmu. Kaucia mala byť vyplatená v deň podpisu nájomnej zmluvy, resp. do 13. 6. 2012 do rúk prenajímateľa spolu s nájomným za prvý mesiac. V prípade neuhradenia kaucie do termínu 13. 6. 2012 sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 100,- euro.

Z obsahu preberacieho protokolu súd zistil, že žalobkyňa ako prenajímateľka odovzdala žalovanému ako nájomcovi predmetný byt dňa 2. 5. 2012 s tým, že bolo spísané vybavenie bytu, žalovaný prevzal kľúče od bytu a bol spísaný stav meračov.

Žalovaný si plnil svoje povinnosti nájomcu v zmysle uzavretej zmluvy až do 28. 1. 2013, kedy byt bez akéhokoľvek oznámenia opustil, avšak neuhradil nájomné za mesiace január, február, marec 2013 spolu vo výške 1 455,- euro. Žalovaný tiež neuhradil v plnej výške ani kauciu v zmysle článku III. bodu 5 nájomnej zmluvy, ktorá sa stala splatnou dňom 13. 6. 2012, keď z dohodnutej sumy kaucie 485,- euro uhradil iba časť vo výške 200,- euro. Zvyšnú časť 285,- euro však už neuhradil. Z uvedeného dôvodu preto žalobkyňa podľa článku III. bod 5 nájomnej zmluvy vznikol nárok aj na zaplatenie zmluvnej pokuty 100,- euro za

3

17C/212/2013

neuhradenie kaucie v plnej výške do 13. 6. 2013. Žalovaný teda dlhuje žalobkyne z titulu uzavretej nájomnej zmluvy:

- neuhradené nájomné za obdobie od 2. 1. 2013 do 2. 2. 2013, splatné dňa 30. 12. 2012 - 485,- euro
- neuhradené nájomné za obdobie od 2. 2. 2013 do 2. 3. 2013, splatné dňa 30. 1. 2013 - 485,- euro
- neuhradené nájomné za obdobie od 2. 3. 2013 do 2. 4. 2013, splatné dňa 30. 2. 2013 - 485,- euro
- neuhradená kaucia v zmysle článku III bod 5 nájomnej zmluvy, splatná dňa 13. 6. 2012 - 285,- euro
- zmluvná pokuta za neuhradenie kaucie podľa článku III bod 5 nájomnej zmluvy, splatná dňa 13. 6. 2012 - 100,- euro.

Spolu teda dlhuje žalovaný žalobkyni sumu 1 840,- euro. Z uvedenej sumy v súlade s dispozitívnym oprávnením si žalobkyňa uplatňuje žalobným návrhom:

- neuhradené nájomné za obdobie od 2. 1. 2013 do 2. 2. 2013, splatné dňa 20. 12. 2012 - 485,- euro
- neuhradené nájomné za obdobie od 2. 2. 2013 do 2. 3. 2013, splatné dňa 20. 1. 2013 - 485,- euro
- neuhradené nájomné za obdobie od 2. 3. 2013 do 2. 4. 2013, splatné dňa 20. 2. 2013 - 485,- euro.

Spolu si teda žalobkyňa uplatňuje sumu 1 455,- euro z titulu neuhradeného nájomného.

Žalobkyňa vo svojej výpovedi pred súdom uviedla, že byt na D. E. Č. XX Q. zdedila po smrti svojej matky v roku 2007. Byt zostal prázdny, z rodiny byt nikto neobýval. Následne dňa 13. 1. 2009 splnomocnila svojho syna I.. L. G. aby ju zastupoval v celom rozsahu vo všetkých právnych úkonoch týkajúcich sa predmetného bytu, vrátane uzatvárania nájomných zmlúv. Práve z tohto dôvodu dňa 2. 5. 2012 uzavrel I.. L. G. na základe plnomocenstva nájomnú zmluvu so žalovaným. Žalovaný platil nájomné, ktorého výška bola dohodnutá v sume 485,- euro mesačne a to až do januára 2013, kedy prestal nájomné splácať a za obdobie od januára do marca 2013 neuhradil nájomné ani časť kaucie vo výške 285,- euro.

Svedok I.. L. G. vo svojej výpovedi uviedol, že nájomnú zmluvu uzavrel dňa 2. 5. 2012 so žalovaným ako splnomocnený zástupca žalobkyne ako vlastníčky bytu. Žalobkyňa ho preto plnou mocou z roku 2009 splnomocnila, aby ju zastupoval vo všetkých právnych úkonoch súvisiacich s týmto bytom, ktorý nadobudla po smrti svojej matky v roku 2007. Nájomcu svedok nepoznal, ozval sa mu na inzerát a následne bola uzavretá nájomná zmluva. Nájomca realizoval poslednú platbu v januári 2013 a za ďalšie obdobie už nájomné neuhradil ani časť kaucie v sume 285,- euro.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byť 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.

4

17C/212/2013

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 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 § 544 ods. 1, 2 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. Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

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 SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu vzniku omeškania, poplatok z omeškania za každý začatý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

Poukazujúc na vykonané dokazovanie a citované zákonné ustanovenia dospel súd k záveru, že návrh žalobkyne je dôvodný. Žalobkyňa dňa 2. 5. 2012 uzavrela so žalovaným nájomnú zmluvu, na základe ktorej mu prenechala do užívania byt nachádzajúci sa v Q. na D. E. Č. XX v Q.. Žalovaný sa zaviazal za užívanie bytu platiť nájomné vo výške 485,- euro mesačne a kauciu vo výške 485,- euro do 13. 6. 2012. Žalovaný uhradil iba časť kaucie v sume 100,- euro, zvyšnú časť 285,- euro do dnešného dňa neuhradil. Nájomné od januára 2013 neuhradil. Na výzvy žalobkyne realizované formou e-mailov reagoval uisteniami, že dlh z titulu neuhradeného nájomného určite vyrovná, avšak svoje povinnosti si napriek tomu nesplnil. Súd z uvedeného dôvodu zaviazal žalovaného na zaplatenie nedoplatku na nájomnom, kaucie ako aj poplatku z omeškania.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p. a zaviazal neúspešného žalovaného povinnosťou zaplatiť žalobkyňu ako úspešnej účastníčke trovy konania, ktoré pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za žalobu 87,- euro a trov právneho zastúpenia advokátom za 4 úkony právnej pomoci: 1. príprava a prevzatie právneho zastúpenia, 2. písomné podanie návrhu na súd, 3. účasť na pojednávaní dňa 10. 6. 2014, 4. účasť na pojednávaní dňa 9. 9. 2014. 1 úkon právnej pomoci á 71,37 euro, režijný paušál 2x

5

17C/212/2013

á 7,81 euro, 2 x á 8,04 euro. Náhrada za stratu času strávenej cestou zo Senice do Bratislavy a späť v súvislosti s pojednávaniami dňa 10.06.2014 a 09.09.2014 v rozsahu 8 začatých polhodín x 13,40 euro, t.j. 107,20 euro (pojednávanie dňa 10. 6. 2014 a dňa 9. 9. 2014), cestovné náhrady Senica - Bratislava a späť 33,31 euro, spotreba pohonných hmôt 15,68 euro (pojednávanie zo dňa 10. 6. 2014 a dňa 9. 9. 2014). Spolu trovy právneho zastúpenia žalobkyne predstavujú 635,72 eura vrátane DPH za nákup pohonných hmôt.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. 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 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,

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 § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 205a ods. 1 O. s. p. skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

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

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

c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,

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

6

17C/212/2013

Podľa § 205a ods. 2 O. s. p. ustanovenie odseku 1 sa nepoužije v konaniach podľa odseku 120 ods. 2 O. s. p.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.