

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 7C/111/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1213240818  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Korčeková  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2014:1213240818.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudkyňou JUDr. Zuzanou Korčekovou v právnej veci navrhovateľov: X. M. W. N., D. XX.XX.XXXX, N. R. XX/X, N., X. L. N., D. XX.XX.XXXX, N. R. XX/X, N., obaja zastúpení spoločnosťou Advokátska kancelária ERASMUS LEGAL, s. r. o., Justičná 9, Bratislava, proti odporcovi: L. O. H., D. XX.XX.XXXX, N. A. X, N., R. P.Í. W. A., Z. H. Okresného Z. N. S., A. XX, N., o zaplatenie 1.900,- eur s príslušenstvom, takto

### **r o z h o d o l :**

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľom v 1. a 2. rade 1.900,- eur s 9 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 190,- eur od 01.12.2010 do zaplatenia,  
zo sumy 190,- eur od 31.12.2010 do zaplatenia,  
zo sumy 190,- eur od 31.01.2011 do zaplatenia,  
zo sumy 190,- eur od 01.03.2011 do zaplatenia,  
zo sumy 190,- eur od 31.03.2011 do zaplatenia,  
zo sumy 190,- eur od 01.05.2011 do zaplatenia,  
zo sumy 190,- eur od 31.05.2011 do zaplatenia,  
zo sumy 190,- eur od 01.07.2011 do zaplatenia,  
zo sumy 190,- eur od 31.07.2011 do zaplatenia,  
zo sumy 190,- eur od 31.08.2011 do zaplatenia,

trovy konania 114,- eur a trovy právneho zastúpenia 353,34 eur, do rúk právneho zástupcu navrhovateľov, všetko do 10 dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku súd návrh z a m i e t a.

### **o d ô v o d n e n i e :**

Navrhovatelia v 1. a 2. rade sa návrhom podaným na tunajšom súde dňa 29.11.2013, zmeneným podaním zo dňa 27.08.2014 (zmena pripustená uznesením zo dňa 05.09.2014, č. k. 7C/111/2014-80), domáhali od odporcu zaplatenia sumy 1.900,- eur s 9 % - ným úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.900,- eur od 01.12.2010 do zaplatenia, ako aj náhrady trov konania, z titulu nájomnej zmluvy.

Navrhovatelia v 1. a 2. rade svoj návrh odôvodnili tým, že uzavreli s odporcom dňa 25.02.2010 nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bol nájom časti bytu - izby v trojizbovom byte č. XX, nachádzajúcom sa na X. poschodí bytového domu na T. X., číslo vchodu X v N. - A.Ž., ktorého vlastníkami boli v danom čase navrhovatelia. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú, a to do 30.09.2010, pričom dodatkom k nájomnej zmluve zo septembra 2010 bola nájomná zmluva predĺžená do 31.03.2011 a 2. dodatkom z marca 2011 bola nájomná zmluva opätovne predĺžená do 30.09.2011. Navrhovatelia sa s odporcom dohodli, že nájomné za užívanie predmetnej izby je 110,- eur mesačne a poplatky za služby spojené s užívaním bytu boli dohodnuté vo výške 80,- eur mesačne, pričom nájomné bolo vždy splatné k 30. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Odporca do dnešného dňa aj napriek opakovaným výzvam zo strany navrhovateľov, nezaplatil navrhovateľom nájomné za obdobie od decembra 2010 do septembra 2011, čiže za 10 mesiacov trvania nájomného vzťahu.

Súd prejednal vec v súlade s § 101 ods. 2 O.s.p. v neprítomnosti navrhovateľov v 1. a 2. rade, ktorí sa na pojednávanie nariadené na 27.10.2014 nedostavili, hoci boli riadne predvolaní, právny zástupca navrhovateľov svoju neúčast' ospravedlnil a žiadal, aby súd rozhodol v jeho neprítomnosti.

Súdu sa nepodarilo zistiť pobyt odporcu, preto mu podľa § 29 ods. 2 O.s.p. uznesením zo dňa 19.05.2014, č. k. 7C/111/2014-62 ustanovil opatrovníčku W. A., Z. H. Okresného Z. N. S.. Opatrovníčka sa na pojednávanie konané dňa 27.10.2014 nedostavila, hoci bola riadne predvolaná, svoju neúčast' neospravedlnila. Preto súd vec prejednal v jej neprítomnosti podľa § 101 ods. 2 O.s.p.

Súd vykonal vo veci dokazovanie oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov tvoriacich obsah spisu a zistil tento skutkový stav:

Dňa 25.02.2010 uzatvorili navrhovatelia v 1. a 2. rade ako prenajímatelia a odporca ako nájomca nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bola jedna izba z trojizbového bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu na T. X. Č.. X S. N.. Účastníci konania uzavreli zmluvu na dobu určitú od 01.03.2010 do 30.09.2010. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomné za užívanie predmetnej izby je 110,- eur mesačne a je splatné vždy k 30. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Odporca sa zároveň zaviazal hradiť spolu s nájomným mesačné poplatky na služby spojené s užívaním bytu vo výške 80,- eur.

Účastníci konania uzatvorili v septembri 2010 dodatok k nájomnej zmluve zo dňa 25.02.2010, ktorým predĺžili platnosť zmluvy do 31.03.2011 a v marci 2011 uzatvorili 2. dodatok k nájomnej zmluve zo dňa 25.02.2010, ktorým predĺžili platnosť zmluvy do 31.09.2011.

Z e-mailovej komunikácie medzi navrhovateľom v 1. rade a odporcom súd zistil, že navrhovateľ opakovane vyzýval odporcu na zaplatenie nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním predmetného bytu spolu vo výške 1.900,- eur za obdobie 10 mesiacov od decembra 2010 do septembra 2011. Odporca do dnešného dňa dlžnú sumu neuhradil.

Navrhovatelia v 1. a 2. rade ako predávajúci a RNDr. M. N., uzatvorili dňa 20.10.2011 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol okrem iného byt č. XX, na X. nadzemnom podlaží bytového domu v Bratislave na ulici T. Č.. X, súpisné číslo stavby XXXX, nachádzajúci sa v katastrálnom území A.. Navrhovatelia v 1. a 2. rade nadobudli predmetnú nehnuteľnosť do bezpodielového spoluvlastníctva na základe kúpnej zmluvy V-3867/99 z 20.08.1999. Správa katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu rozhodnutím č. v.: V 26340/11 zo dňa 26.10.2011 povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území A. byt č. XX, číslo chodu T. X, X.A.. súpisné číslo stavby XXXX v prospech RNDr. M. N. na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej s navrhovateľmi v 1. a 2. rade ako pôvodnými vlastníkami predmetnej nehnuteľnosti.

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.

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 § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka /v znení účinnom do 31. 01. 2013/, výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

S poukazom na citované zákonné ustanovenia, ako aj na výsledky vykonaného dokazovania, súd dospel k záveru, že návrhu je potrebné z väčšej časti vyhovieť.

Po vyhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že medzi navrhovateľmi a odporcom bola v písomnej forme uzavretá platná nájomná zmluva. Navrhovatelia si riadne splnili svoju zmluvnú povinnosť prenajímateľov a prenechali odporcovi predmet nájmu, a to jednu izbu z trojizbového bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu na T. X. Č.. X S. N. v období od februára 2010 do septembra 2011. Naproti tomu odporca si nesplnil riadne a včas svoje zmluvné povinnosti nájomcu v dohodnutých termínoch mesačne platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu v období od decembra 2010 do septembra 2011. Odporca sa nájomnou zmluvou zo dňa 25.02.2010 zaviazal uhrádzať nájomné vo výške 110,- eur ako aj mesačné poplatky na služby spojené s užívaním bytu vo výške 80,- eur, vždy k 30. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Za obdobie od decembra 2010 do septembra 2011, kedy došlo ku skončeniu nájmu, vznikla teda odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 1.900,- eur. V súlade so zisteným skutkovým stavom a citovanými zákonnými ustanoveniami preto súd návrhu v časti istiny vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

Keďže odporca sa so zaplatením dostal do omeškania, súd navrhovateľom v 1. a 2. rade priznal aj úroky z omeškania, o ktorých rozhodol podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení účinnom do 31.01.2013. Navrhovatelia žiadali, aby súd zaviazal odporcu na zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 1.900,- eur od 01.12.2010 do zaplatenia. Súd však odporcu zaviazal iba na zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 190,- eur od 01.12.2010 do zaplatenia, zo sumy 190,- eur od 31.12.2010 do zaplatenia, zo sumy 190,- eur od 31.01.2011 do zaplatenia, zo sumy 190,- eur od 01.03.2011 do zaplatenia, zo sumy 190,- eur od 31.03.2011 do zaplatenia, zo sumy 190,- eur od 01.05.2011 do zaplatenia, zo sumy 190,- eur od 31.05.2011 do zaplatenia, zo sumy 190,- eur od 01.07.2011 do zaplatenia, zo sumy 190,- eur od 31.07.2011 do zaplatenia a zo sumy 190,- eur od 31.08.2011 do zaplatenia, nakoľko celá dlžná suma nebola splatná dňa 30.11.2010. Odporca sa zaviazal uhrádzať nájomné spolu s mesačným poplatkom na služby spojené s užívaním bytu vždy k 30. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Nájomné za december 2010 vo výške 190,- eur bolo splatné dňa 30.11.2010 a odporca sa dostal do omeškania s jeho zaplatením dňa 01.12.2010. Od tohto dátumu preto navrhovateľom v 1. a 2. rade vznikol nárok na úhradu úrokov z omeškania v zákonom stanovenej výške zo sumy 190,- eur (nie zo sumy 1.900,- eur). Až dňa 31.12.2010 a v ďalších dátumoch uvedených vo výroku rozsudku sa odporca dostal do omeškania so zaplatením ďalších úhrad nájomného vo výške 190,- eur. Súd preto návrhu navrhovateľov v časti úrokov z omeškania vyhovel iba z časti a rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 3 O.s.p. Keďže navrhovatelia v 1. a 2. rade boli v konaní neúspešní iba v pomerne nepatrnej časti, patrí im plná náhrada trov konania, ktoré tvorí zaplatený súdny poplatok za návrh v sume 114,- eur a trovy právneho zastúpenia za 3 úkony právnej služby á 81,33 eur (1. prevzatie a príprava zastúpenia dňa 27.11.2013, 2. písomné podanie na súd vo veci samej zo dňa 27.11.2013, 3. účasť na pojednávaní dňa 27.08.2014) + režijný paušál 2 x 7,81 eur a 1x 8,04 eur + náhrada za stratu času stráveného cestou na pojednávanie a späť 2x 13,40 eur, teda spolu 294,45 eur + 20%-ná DPH (58,89 eur), teda všetko spolu 353,34 eur.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na tunajšom súde, písomne v 2 vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 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.

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.