

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 4C/18/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5813204538
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 04. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vanda Mikulášová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2015:5813204538.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, samosudkyňou Mgr. Vandou Mikulášovou, v právnej veci navrhovateľa: R. R. J., so sídlom R. J. č. XXX, IČO: XX XXX XXX, práv. zast.: JUDr. Peter Vevurka, advokát, Námestovo, ul. Mieru č. 312/13, proti odporcom: 1/ E. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. č. XX, I. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. J. č. XXXX, v konaní o zaplatenie 2.991,39 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Odporcovia 1/ a 2/ sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi sumu 2.991,39 Eur s tým, že odporkyni 2/ súd povoľuje splácať dlžnú sumu v mesačných 40,- Eurových splátkach splatných vždy do každého 20. dňa v mesiaci s tým, že omeškanie čo i len jednej mesačnej splátky spôsobí zročnosť celého plnenia.

II. Odporcovia 1/ a 2/ sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi trovy právneho zastúpenia vo výške 309,55 Eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ návrhom podaným súdu dňa 21.06.2013 žiadal, aby súd uložil odporcovi v 1/ a 2/ rade povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne sumu 2.991,39 Eur a trovy právneho zastúpenia.

Návrh odôvodnil tým, že navrhovateľ ako prenajímateľ a odporcovia v 1/ a 2/ rade uzavreli dňa 30.04.2009 zmluvu o nájme bytu, na základe ktorej navrhovateľ prenechal odporcom do užívania 1-izbový byt č. 1 nachádzajúci sa v R. J. č. s. XXXX v suteréne o výmere 42,82 m². Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 01.05.2009 do 30.04.2012. Podľa článku VII. bod 1 zmluvy o nájme sa odporcovia v 1/ a 2/ rade zaviazali ako nájomcovia platiť ročné nájomné vo výške 1.115,30 Eur v mesačných splátkach vo výške 92,94 Eur splatných pozadu, vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca. Dodatkom k nájomnej zmluve zo dňa 12.04.2010 bola zmenená výška nájomného, ktoré sa od 01.01.2010 znížilo o 16,60 Eur mesačne a teda odporcovia boli povinní platiť mesačné nájomné vo výške 76,34 počnúc od 01.01.2010. V zmysle čl. VII. nájomnej zmluvy sa účastníci dojednali, že vodné a stočné sa bude zúčtovávať podľa termínu vyššieho dodávateľa, podľa skutočne odobratej vody nameranej na vodomeroch zabudovaných v byte. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov vyšším dodávateľom. Účastníci dohodli nasledovný postup pri vyúčtovaní za jednotlivé služby voda - odčítaním stavu počítadla pomerového vodomera v jednotlivých bytoch vyúčtovať sa bude podľa termínu vyššieho dodávateľa, počiatočný stav pomerového vodomera v byte bol 79,483 m³. Elektrická energia spoločných priestorov - pomerným rozpočítaním spotrebovanej elektrickej energie ku podlahovej ploche, toho ktorého bytu. Odporcovia sa zaviazali, že ako nájomcovia si zabezpečia na vlastné náklady elektrické meranie u SSE a.s. - OOK Dolný Kubín. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 15 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre

prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný pre prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu. V prípade omeškania platby má prenajímateľ právo na penále vo výške 0,02 % za každý omeškaný deň. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za planenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za planenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť. V článku VIII. Bola dojednaná zábezpeka vo výške 829,- Eur, ktorý však realizovaná nebola, nakoľko odporcovia ju navrhovateľovi ako prenajímateľovi nezaplatili. Navrhovateľ eviduje pohľadávky titulom neplatenia nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu za rok 2009, za obdobie od mája do decembra vo výške 743,52 Eur, za obdobie od januára 2010 do decembra 2010 vo výške 916,08 Eur, za obdobie od januára 2011 do decembra 2011 vo výške 916,08 Eur. Faktúru č. FO/XXXX/XX za vodné a stočné za obdobie od 22.06.2010 do 19.04.2011 vo výške 81,28 zo dňa 17.05.2011, s dátumom splatnosti XX.XX.XXXX, Faktúru č. FO/XXXX/XXX za vodné a stočné za obdobie od 20.04.2011 do 02.08.2011 vo výške 3,21 Eur zo dňa 08.11.2011, s dátumom splatnosti 22.11.2011, faktúru č. FO/XXXX/XX za energiu spoločných priestorov za obdobie od 01.01.2011 do 05.05.2011 vo výške 12,62 Eur zo dňa 15.07.2011, s dátumom splatnosti 29.07.2011, nezaplatené nájomné za obdobie od januára 2012 do apríla 2012 vo výške 305,36 Eur, faktúru č. FO/XXXX/XXX za energie spoločných priestorov za obdobie od 06.05.2011 do 05.05.2011 vo výške 13,26 Eur zo dňa 25.06.2012, s dátumom splatnosti 09.07.2012. Dňa 02.05.2011 spísali odporcovia list, ktorý adresovali navrhovateľovi a v ktorom obaja čestne prehlásili, že dlžnú sumu za rok 2009 vo výške 741,92 Eur uhradia do 14 dní, dlžnú sumu za rok 2010 a 2011 vo výške 1.221,44 Eur uhradia podľa dohodnutého splátkového kalendára. Nájomný vzťah skončil uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, t.j. 30.04.2013. Odporcovia ako nájomcovia si svoje povinnosti zo zmluvy o nájme bytu neplnili a navrhovateľovi riadne nezaplatili nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

Súd vydal vo veci dňa 17.09.2013 platobný rozkaz pod č. k. 4Ro/315/2013-17.

Uznesením pod č. k. 4Ro/315/2013-27 zo dňa 15.01.2014 bol platobný rozkaz zrušený z dôvodu, že ho nebolo možné doručiť odporcovi v 1/ rade.

Uznesením pod č. k. 4C/18/2014-47 zo dňa 18.11.2014 súd rozhodol, že písomnosti určené odporcovi v 1/ rade sa budú doručovať uložením v súdnom spise.

Súd nariadil vo veci pojednávanie, na ktoré sa nedostavil navrhovateľ, ktorého neúčast' bola ospravedlnená právny zástupcom a odporca v 1/ rade, ktorý bol predvolaný uložením v súdnom spise dňa 03.03.2015.

Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a to s návrhom, s prehľadom pohľadávok, s fotokópiou čestného prehlásenia, s faktúrami, so zmluvou o nájme bytu, s upomienkami, s plnomocenstvom, s platobným rozkazom Okresného súdu Námestovo č. k. 4Ro/315/203-17 zo dňa 17.09.2013, so správou Obce O., s uznesením Okresného súdu Námestovo sp. zn. 4Ro/315/2013-27 zo dňa 15.01.2014, s vyjadrením, s oznámením o pátraní, s odpoveďou na lustráciu v Sociálnej poisťovni, s výsledkami lustrácie v ZVJS, s uznesením Okresného súdu Námestovo sp. zn. 4C/18/2014-41 zo dňa 26.05.2014, s odvolaním, s odpoveďou na lustráciu v Registri obyvateľov a s uzneseniami Okresného súdu Námestovo sp. zn. 4C/18/2014 zo dňa 18.11.2014.

Právny zástupca navrhovateľa na pojednávaní zotrval na podanom návrhu a uviedol, že vzhľadom na to, že odporcovia nájomnou zmluvou zobrali na seba povinnosť platenia nájomného a úhrady za planenia poskytované s užívaním bytu a túto si neplnili, dlh je vo výške 2.991,39 Eur, z ktorých úroky z omeškania si neuplatňujú a to s poukazom na sociálnu situáciu odporcov v 1/ a 2/ rade.

Odporkyňa v 2/ rade sa na pojednávaní vyjadrila, že sa v máji 2012 vysťahovali s tým, že im pripočítali nájomné za celý rok, plus elektriku a ostatné služby spojené s užívaním bytu. Nájomnú zmluvu uzavreli v roku 2009 s tým, že v máji 2012 sa odsťahovali. Byt odovzdávala pánovi D.. Podpísala papier o tom, že byt odovzdala v rovnakom stave, ako ho prevzala. Keď bola následne za pani starostkou, tak sa ten papier nemohol nájsť. Je pravdou, že nájomné neplatili od uzavretia zmluvy až do vysťahovania, čo bolo v máji 2012. Uviedla, že v súčasnej dobe je vydatá, má dve deti a je na materskej dovolenke, kde má príjem vo výške 250,- Eur mesačne. Má dve deti vo veku 8 rokov a 3 mesiace. Vyjadrila sa, že jej

manžel je zamestnaný na plné v R. Je ochotná zaplatiť dlh, avšak nemá finančné prostriedky na to, aby ho uhradila naraz. Je schopná ho splácať v 30,- až 40,- Eurových mesačných splátkach.

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 § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

Podľa § 686 ods. 1 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 § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

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.

Vykonaným dokazovaním súd dospel k záveru, že návrh je v plnom rozsahu dôvodný.

Nájomný vzťah, ktorý bol založený medzi prenajímateľom a nájomcami na základe zmluvy o nájme bytu uzavretý dňa 30.04.2009, bol v súlade so zákonom a skončil uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

Súd mal dostatočne preukázané, že odporcovia aj napriek tomu, že sa v uzavretej nájomnej zmluve zaviazali platiť nájomné vo výške 76,34 Eur mesačne, za každý kalendárny mesiac, ktoré bolo v zmysle uzavretej zmluvy zročné vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca v rozpore s dojednanými povinnosťami nezaplatili nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu za obdobie od mája do decembra vo výške 743,52 Eur, za obdobie od januára 2010 do decembra 2010 vo výške 916,08 Eur, za obdobie od januára 2011 do decembra 2011 vo výške 916,08 Eur. Faktúru č. FO/XXXX/XX za vodné a stočné za obdobie od 22.06.2010 do 19.04.2011 vo výške 81,28 zo dňa 17.05.2011, s dátumom splatnosti 31.05.2011, Faktúru č. FO/XXXX/XXX za vodné a stočné za obdobie od 20.04.2011 do 02.08.2011 vo výške 3,21 Eur zo dňa 08.11.2011, s dátumom splatnosti 22.11.2011, faktúru č. FO/XXXX/XX za energiu spoločných priestorov za obdobie od 01.01.2011 do 05.05.2011 vo výške 12,62 Eur zo dňa 15.07.2011, s dátumom splatnosti 29.07.2011, nezaplatené nájomné za obdobie od januára 2012 do apríla 2012 vo výške 305,36 Eur, faktúru č. FO/XXXX/XXX za energie spoločných priestorov za obdobie od 06.05.2011 do 05.05.2011 vo výške 13,26 Eur zo dňa 25.06.2012, s dátumom splatnosti 09.07.2012.

Na základe vyššie uvedených skutočností preto súd zaviazal odporcov v 1/ a 2/ rade, aby spoločne a nerozdielne zaplatili navrhovateľovi sumu 2.991,39 Eur.

Podľa § 160 ods.2 veta druhá Občianskeho súdneho poriadku, súd môže určiť, že peňažné plnenie sa môže vykonať aj v splátkach, ktorých výšku a podmienky zročnosti určí a to aj tak, že omeškanie s plnením môže mať za následok zročnosť celého plnenia.

Vzhľadom na to, že odporkyňa sa stará o dve maloleté deti vo veku 8 rokov a 3 mesiace, s tým, že výška jej mesačného príjmu predstavuje sumu 250,- Eur, súd jej povolil povoľuje splácať dlžnú sumu v mesačných 40,- Eurových splátkach splatných vždy do každého 20. dňa v mesiaci s tým, že omeškanie čo i len jednej mesačnej splátky spôsobí zročnosť celého plnenia.

Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelne uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

S poukazom na tieto skutočnosti potom súd uložil odporcom v 1/ a 2/ rade povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi trovy právneho zastúpenia vo výške 309,55 Eur, ktoré pozostávajú z prevzatia a prípravy zastúpenia vo výške 121,17 Eur, spísania a podania návrhu vo výške 121,17 Eur, 2x režijný paušál po 7,81 Eur vo výške 15,62 Eur, spolu vo výške 257,96 Eur + 20 % DPH zo sumy 257,96 vo výške 51,59 Eur, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, písomne vo vyhotovení trojmo na tunajší súd.

V odvolaní musí byť uvedené, kto ho robí, ktorému súdu je určené, ktorej veci sa týka, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa 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 troch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa (205 ods. 1 O.s.p.).

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 vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.