

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 11C/35/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1114202737
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jeannette Hajdinová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2015:1114202737.4

Rozhodnutie

Okresný súd Bratislava I pred sudkyňou JUDr. Jeannette Hajdinovou v právnej veci navrhovateľky: J. E. O., narodená X.X.XXXX, štátna občianka Slovenskej republiky, bytom v I. J.V. C. D. O. I. Í., XX V. Z., R. J., Q. L. XUL, v Slovenskej republike bytom v D., C. XX, adresa na doručovanie X. N. A., N. N. XX, zastúpenej S. L. O., bytom v X. N. A., N. N. XX, proti odporkyňi: U. I., narodená X.XX.XXXX, bytom v D., Š. XXXX/XX, o zaplatenie 12.106,93 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporkyňa je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľke sumu 742,56 € spolu s úrokom z omeškania:

- vo výške 9,25 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.5.2011 do zaplatenia,
- vo výške 9,25 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.6.2011 do zaplatenia,
- vo výške 9,25 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.7.2011 do zaplatenia,
- vo výške 9,50 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.8.2011 do zaplatenia,
- vo výške 9,50 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.9.2011 do zaplatenia,
- vo výške 9,50 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.10.2011 do zaplatenia,
- vo výške 9,50 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.11.2011 do zaplatenia,
- vo výške 9,25 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.12.2011 do zaplatenia,
- vo výške 9,00 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.1.2012 do zaplatenia,
- vo výške 9,00 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.2.2012 do zaplatenia,
- vo výške 9,00 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.3.2012 do zaplatenia,
- vo výške 9,00 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.4.2012 do zaplatenia,
- vo výške 9,00 % ročne zo sumy 21,84 € od 6.5.2012 do zaplatenia,
- vo výške 5,05 % ročne zo sumy 458,64 € od 13.9.2014 do zaplatenia.

to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Vo zvyšku súd návrh na začatie konania z a m i e t a .

Odporkyňi náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa návrhom na začatie konania zo dňa 17.1.2014, doručeným Okresnému súdu Bratislava I dňa 30.1.2014, domáha od odporkyne zaplatenia nájomného za obdobie od 1.4.2011 do 30.4.2012 v sume 1.606,93 € za užívanie bytu č. 6 v D. na C. XX, a za obdobie od 1.5.2012 do 30.1.2014 sa domáha náhrady škody v podobe ušlého zisku v sume 10.500,- €. Domáha sa aj zaplatenia úrokov z omeškania, ktoré za každý jednotlivý mesiac postupne zvyšovala pripočítaním ďalšej ceny nájomného - teda sa domáhala ročných úrokov z omeškania zo sumy 123,61 € od 1.4.2011 do zaplatenia, zo sumy 247,22 € (123,61 € x 2) od 1.5.2011 do zaplatenia, zo sumy 370,83 € (123,61 € x 3) od 1.6.2011, atď. až zo sumy 1.112,49 € (123,61 € x 9) od 1.12.2011 do zaplatenia; rovnakým spôsobom zvyšovala sumu základu úrokov z omeškania o 500,- € za každý jednotlivý mesiac omeškania z náhradou škody spočívajúcej v ušlom zisku počnúc prvým dňom v mesiaci. Uviedla, že je vlastníčkou bytu č. 6, ktorý sa nachádza na prvom poschodí bytového domu v D., C. XX, so súpisným číslom XXXX, postavenom

na parcele registra C č. XXXX vo výmere 517 m², zapísaného na LV č. XXXX pre okres Bratislava X., obec Bratislava - K. Č. I. K., k.ú. I. K.; ďalej je podielovou spoluvlastníčkou spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu 1361/10000 a parcely registra C č. XXXX vo výmere 517 m², zastavené plochy a nádvorí, zapísanej na LV č. XXXX pre okres Bratislava X., obec Bratislava - K. Č. I. K., k.ú. I. K.. Navrhovateľka sa stala vlastníčkou uvedených nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej s reštituentkou E. O. K. dňa 11.3.1992. Rozhodnutím bývalého Národného výboru Bratislava I č. Byt. 254-7-3814/1982-Ki zo dňa 5.8.1982 bol byt č. 6 dňa 13.9.1982 pridelený S.. T. I. s rodinou a počnúc dňom 13.9.1982 bol povinný platiť vlastníčkovi domu bývalému Bytovému podniku Bratislava I nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu v sume 658,- Kčs, teda 21,84 €. Nájomné sa platilo mesačne pozadu vždy do 5.dňa nasledujúceho mesiaca. Odporkyňa mala právo nájmu bytu odvodené od práva nájmu jej rodičov. S.. T. I. s manželkou opustili byt a presťahovali sa do vlastnej nehnuteľnosti v A. I., odporkyňa zostala bývať v byte v D., ktorý je vo vlastníctve navrhovateľky. Na odporkyňu sa vzťahovalo regulované nájomné, a preto navrhovateľka v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 18/1996 Z.z.) a Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia Ministerstva financií SR č. 02/R/2008 upravila odporkyni nájomné zo sumy cca 15,- € mesačne na sumu 123,61 €, čo jej oznámila listom zo dňa 17.3.2011. K tomuto listu bolo pripojené aj plnomocenstvo zo dňa 21.9.2009 udelené S.. L. O., ktoré bolo pred notárom podpísané dňa 31.8.2010. S.. T. I. a odporkyňa na list reagovali tak, že so zvýšeným nájomným nesúhlasili, neuznali plnomocenstvo udelené S.. L. O. a poukázali na chybu v liste spočívajúcu v nesprávnom titule nadobudnutia bytu (v liste bolo uvedené, že navrhovateľka nadobudla byt dedením po svojom otcovi K. J., no v skutočnosti ho nadobudla na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej s E. O. K.). Túto chybu opravila listom zo dňa 2.6.2011 a dňa 30.5.2011 potvrdila, že udelila plnú moc S.. L. O.. Odo dňa doručenia listu zo dňa 17.3.2011 jej už odporkyňa žiadne nájomné nezaplatila (ani v pôvodnej sume, ani vo zvýšenej sume).

Navrhovateľka dňa 7.1.2012 doručila odporkyni výpoveď z nájmu bytu z dôvodu neplatenia nájomného. Odporkyňa sa domáhala určenia neplatnosti výpovede z nájmu na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 7C/29/2012. Okresný súd Bratislava I konanie zastavil uznesením č.k. 7C/29/2012-39 zo dňa 21.6.2013. Výpovedná lehota uplynula dňa 30.4.2012 a keďže sa odporkyňa v byte zdržiavala aj po tomto dátume, nachádzala sa v byte bez právneho dôvodu.

Odporkyňa sa k návrhu na začatie konania nevyjadrila.

Okresný súd Bratislava I ako súd vecne a miestne príslušný [(§ 9 ods. 1, § 84, § 85 ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len OSP)) rozhodol na pojednávaní dňa 9.9.2015 v neprítomnosti navrhovateľky, zástupkyne navrhovateľky a v neprítomnosti odporkyne podľa § 101 ods. 2 OSP. Navrhovateľka a jej zástupkyňa zobrali termín pojednávania na vedomie na pojednávaní dňa 8.6.2015. Navrhovateľka svoju neúčast' neospravedlnila, ani nežiadala o odročenie pojednávania. Splnomocnená zástupkyňa navrhovateľky dňa 8.9.2015 o 11:36 hod. telefonicky ospravedlnila svoju neúčast' z dôvodu vážneho rodinného problému, ktorý bližšie nešpecifikovala, a žiadala odročiť pojednávanie. Žiadosť splnomocnenej zástupkyne navrhovateľky o odročenie pojednávania neobsahuje náležitosti vyplývajúce z § 119 ods. 2 OSP, t.j. neobsahuje konkrétny dôvod na odročenie pojednávania (bližšie nešpecifikovaný vážny rodinný dôvod je vážny pojem), neobsahuje údaj, kedy sa o ňom splnomocnená zástupkyňa navrhovateľky dozvedela, a ani kontaktný údaj, na ktorý by jej súd mal oznámiť posúdenie jej žiadosti o odročenie pojednávania. V tejto súvislosti súd uvádza, že splnomocnená zástupkyňa navrhovateľky na pojednávaní dňa 8.6.2015 uviedla, že nenavrhuje doplniť dokazovanie. Navrhovateľka súdu nepredložila listinné doklady, ktoré mala predložiť už na pojednávaní dňa 8.6.2015, ani do 30 dní od pojednávania dňa 8.6.2015 (do 8.7.2015), ktorú jej súd určil na pojednávaní dňa 8.6.2015. Súd navrhovateľke poskytol dostatok priestoru na predloženie ňou uvádzaných listinných dokladov, ktoré mali podľa jej slov preukazovať opodstatnenosť jej nároku na náhradu škody spočívajúcej v ušlom zisku v sume 500,- € mesačne, no navrhovateľka ho nevyužila. Odporkyňa bola na pojednávanie riadne a včas predvolaná. Odporkyňa svoju neúčast' neospravedlnila, ani nežiadala o odročenie pojednávania.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľky na predchádzajúcom pojednávaní, listinnými dôkazmi: oznámenie o zvýšení nájomného zo dňa 17.3.2011, spresnenie oznámenia o zvýšení nájomného zo dňa 30.5.2011 a 2.6.2011, odpovede odporkyne zo dňa 25.5.2011, 20.6.2011 a 15.10.2011 na oznámenie o zvýšení nájomného, list navrhovateľky s názvom "úhrada za služby

spojené s užívaním bytu" zo dňa 29.11.2012, výzva na zaplatenie nájomného zo dňa 12.12.2013, dohoda o vydaní veci uzatvorená dňa 26.4.1991 medzi Bytovým podnikom I, š.p., a E. O. K., kúpna zmluva uzatvorená dňa 11.3.1992 medzi E. O. K. ako predávajúcou a navrhovateľkou ako kupujúcou, rozhodnutie bývalého Obvodného národného výberu č. Byt.254-7-3814/21982-Ki zo dňa 5.8.1982 o pridelení bytu, zápisnica o prevzatí bytu zo dňa 13.9.1982, evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu zo dňa 15.9.1982, zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 15.9.1982, list vlastníctva č. XXXX pre okres Bratislava X., obec Bratislava - I. K., k.ú. I. K., list vlastníctva č. XXXX pre okres Bratislava X., obec Bratislava - I. K., k.ú. I. K., list vlastníctva č. XX pre okres A. I., obec A. I., k.ú. A. I., odovzdávací protokol uzatvorený dňa 6.10.2014 medzi odporkyňou ako odovzdávajúcou a navrhovateľkou ako preberajúcou, zoznam pobytov navrhovateľky v Bratislave od 1.4.2011 do 11.4.2014, spis Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 7C/29/2012. Súd na základe vykonaného dokazovania ustálil nasledovný skutkový stav:

Navrhovateľka je vlastníčkou bytu č. 6 na prvom poschodí bytového domu so súpisným č. XXXX, vchod C. XX, postaveného na parcele registra C č. XXXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre okres Bratislava X., obec Bratislava - I. K., k.ú. I. K.. Byt nadobudla na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej s reštituentkou E. O. K. dňa 11.3.1992. Bytový dom s dvorom a podiel E. O. K. na nehnuteľnosti (?) boli na základe rozhodnutia finančného odboru Obvodného národného výboru Bratislava I č. 180-204/82-maj. zo dňa 29.4.1983 prevedené do vlastníctva Československého štátu. E. O. K. dňa 26.4.1991 uzatvorila s Bytovým podnikom I, š.p., dohodu o vydaní veci, predmetom ktorej bolo vydanie bytového domu (s výnimkou piatich bytov, ktoré boli medzičasom prevedené do osobného vlastníctva iných osôb) E. O. K. v celosti. Z uvedeného dôvodu sa na predmetný byt č. 6 vzťahuje regulované nájomné.

Obvodný národný výbor Bratislava I, bytový odbor, rozhodnutím č. Byt.254-7-3814/1982-Ki zo dňa 5.8.1982, prideliť byt č. 6 na prvom poschodí bytového domu so súpisným č. XXXX, vchod C. XX, postaveného na parcele registra C č. XXXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre okres Bratislava X., obec Bratislava - I. K., k.ú. I. K., S.. T. I. a jeho manželke. S.. T. I. ako užívateľ prevzal byt č. 6 dňa 13.9.1982 (zápisnica o prevzatí bytu zo dňa 13.9.1982). Úhrada za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu bola určená v sume 658,- Kčs (21,84 €) mesačne a platila sa mesačne pozadu do piateho dňa nasledujúceho mesiaca (zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 15.9.1982, evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu zo dňa 15.9.1982).

Nájomcovia odovzdávali nájomné pani E. X., ktorá tiež bývala v bytovom dome, v ktorom sa nachádza byt č. 6 užívaný odporkyňou. E. X. v bytovom dome dobrovoľne zabezpečovala drobné opravy bytového domu a na ten účel zbierala finančné prostriedky od vlastníkov bytov. Nájomcovia sa rozhodli odovzdávať jej nájomné, ktoré slúžilo na úhradu výdavkov spojených s drobnými opravami v dome (oprava žiaroviek a podobne). Nespotrebované nájomné bolo deponované u E. X. na ďalšie možné opravy. Po smrti E. X. jej dcéra odovzdala zvyšok nespotrebovaného nájomného navrhovateľke a navrhovateľka ho prijala. Navrhovateľka nenamietala, žeby nebolo nájomné platené E. X. do 17.3.2011. Navrhovateľka sa poznala s E. X., bývali spolu v jednom dome v čase, keď navrhovateľka žila na Slovensku (do roku 1968).

Navrhovateľka dňa 17.3.2011 oznámila odporkyni a jej otcovi zvýšenie nájomného za užívanie bytu na sumu 123,61 € mesačne, nájomné malo byť splatné do piateho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet navrhovateľky. Oznámenie za navrhovateľku podpísala S.. L. O. podľa plnej moci. Uvádza sa v ňom: "na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11.marca 1992 nadobudol neb. pán K. J., ktorého dedičkou sa stala pani J. O., rod. J., narodená X.S. XXXX, trvale bytom T. W. XX, Q. L. XX, C. D. (ďalej len vlastníčka) vlastnícke právo k bytu č. 4 nachádzajúcemu sa v bytovom dome, stojacom na C. B.. Č.. XX v D., ktorý je vedený katastrálnym úradom pre hl. mesto Bratislavu na liste vlastníctva číslo XXXX, pre okres Bratislava X., obec D. - K..Č.. I. K., katastrálne územie I. K. ako dom so súpisným číslom XXXX stojaci na parc.č. XXXX ako byt číslo 0."

Odporkyňa a jej otec S.. T. I. nesúhlasili so zvýšením nájomného a argumentovali nedostatkami plnej moci, ktorú navrhovateľka udelila S.. L. O. (plná moc udelená 21.9.2009, podpis navrhovateľky na plnej moci overený notárom už 31.8.2010) a nesprávnym označením bytu, ktorý má užívať. Uviedli, že nikdy neužívali byt č. 4 na prízemí domu na C. XX C. D., a navyše navrhovateľka tento byt ani nevlastní (list vlastníctva č. XXXX, k.ú. I. K.).

Navrhovateľka prostredníctvom S.. L. O. listom zo dňa 2.6.2011 oznámila odporkyni a jej otcovi S.. T. I., že opravuje omyl uvedený v liste zo dňa 17.3.2011. Uviedla: "dňa 17.3.2011 som Vám v mene J. O., rod. J., poslala list, obsahom ktorého bolo zvýšenie nájomného v byte nachádzajúcom sa na prvom poschodí domu na C. B. Č. XX C. D., ktorý je nesprávne na liste vlastníctva č. XXXX označený ako byt číslo 0 nachádzajúci sa na prízemí domu na C. B. Č. XX C. D., pričom v skutočnosti ide o byt na prvom poschodí uvedeného domu, Vami ako nájomcami obývaný." Opravila aj titul nadobudnutia vlastníckeho práva navrhovateľky k bytu z dedenia na kúpnu zmluvu.

Odporkyňa naďalej trvala na tom, že v oznámení je nesprávne označený byt, za ktorý od nej navrhovateľka požaduje zvýšené nájomné (list zo dňa 20.6.2011). Od prvého oznámenia o zvýšení nájomného zo dňa 17.3.2011 až do podania návrhu odporkyňa neplatila nájomné za užívanie bytu, ani za služby spojené s užívaním bytu.

Navrhovateľka dňa 7.1.2012 doručila odporkyni výpoveď z nájmu bytu z dôvodu neplatenia nájomného. Výpovedná lehota uplynula dňa 30.4.2012. Odporkyňa sa domáhala určenia neplatnosti výpovede z nájmu na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 7C/29/2012; konanie bolo uznesením č.k. 7C/29/2012-39 zo dňa 21.6.2013 zastavené z dôvodu nezaplatenia súdneho poplatku za návrh na začatie konania.

Odporkyňa užívala byt č. 6 na prvom poschodí bytového domu so súpisným č. XXXX, vchod C. XX, postaveného na parcele registra C č. XXXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre okres Bratislava X., obec Bratislava - I. K., k.ú. I. K., až do dňa 6.10.2014 do 19.25 hod, kedy odovzdala byt navrhovateľke.

Navrhovateľka okrem bytu č. 6 na prvom poschodí bytového domu vlastnila v tom istom bytovom dome začiatkom deväťdesiatych rokov aj pivničný byt označený číslom 0 (išlo o pivnicu prerobenú na byt). Pivničný byt predala v deväťdesiatych rokoch; odporkyňa ani jej rodičia pivničný byt nikdy neužívali.

Navrhovateľka odôvodňuje nárok na náhradu škody tým, že sa jej rodičia ani ona nemohli vrátiť do bytu, pretože sa v ňom neoprávnene zdržiavala odporkyňa a pred tým jej rodičia, a museli byť počas pobytu v D. ubytovaní v hoteloch. Žiada tiež kompenzáciu za uhrádzanie nákladov spojených s ubytovaním, stravou a zdravotnou starostlivosťou jej rodičov v Nemecku. Hoci sa veľmi chceli vrátiť na Slovensko, kde mali priateľov, nebolo im to umožnené, pretože v byte na C.J. XX C. D. bývala odporkyňa a jej rodičia. Navrhovateľka uviedla, že bola v D. na pracovných cestách v obdobiach 13.4.2011-24.4.2011, 10.8.2011-16.8.2011, 12.12.2011-16.12.2011, 12.3.2012-2.4.2012, 17.10.2012-23.10.2012, 20.4.2013-28.4.2013, 4.6.2013-16.6.2013, 2.7.2013-16.7.2013, 16.8.2013-2.9.2013, 27.9.2013-7.10.2013, 30.10.2013-5.11.2013, 8.12.2013-15.12.2013, 11.1.2014-18.1.2014, 29.1.2014-14.2.2014, 15.3.2014-24.3.2014, 6.4.2014-23.4.2014.

Podľa § 4 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 260/2011 Z.z.) účinného od 15.9.2011 v bytoch, v ktorých nájom bytu skončí podľa tohto zákona, môže prenajímateľ jednostranne zvýšiť dohodnuté mesačné nájomné raz ročne, najskôr s účinnosťou od 15. septembra

a) v roku 2011 o 20% z výšky nájomného vypočítaného ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, b) v rokoch 2012 až 2015 každoročne o 20% z výšky nájomného vypočítaného v predchádzajúcom roku (ods. 1).

Oznámenie o jednostrannom zvýšení nájomného je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk. Oznámenie musí obsahovať výpočet výšky nájomného podľa odseku 1 (ods. 2). Povinnosť platiť zvýšené nájomné vzniká dňom, ktorý je uvedený v oznámení o jednostrannom zvýšení nájomného, najskôr však prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uplynutí dvoch mesiacov od jeho doručenia nájomcovi. V tejto lehote je nájomca oprávnený podať žalobu na súd o určenie neplatnosti zvýšenia nájomného, inak toto právo zanikne (ods. 3).

Do dňa 14.9.2011 upravoval sumu regulovaného nájomného zákon č. 18/1996 Z.z., ktorý sa vzťahuje aj na obdobie, kedy navrhovateľka zvyšovala nájomného odporkyni (17.3.2011).

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 18/1996 Z.z. tento zákon upravuje pravidlá dohodovania, uplatňovania, regulácie a kontroly cien výrobkov, výkonov, prác, služieb, nájmu a nehnuteľností (ďalej len "tovar"),

opatrenia na zamedzenie nežiaduceho cenového vývoja a pôsobnosť orgánov štátnej správy, vyšších územných celkov a obcí v oblasti cien tovaru pre trh na území Slovenskej republiky (ďalej len "tuzemský trh") vrátane cien tovaru z dovozu a cien tovaru určeného na vývoz.

Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 18/1996 Z.z. rozsah regulácie cien podľa § 5 až 7 ustanovuje cenový orgán uvedený v § 20 ods. 1 písm. a/ až c/ a § 23e ods. 1 všeobecne záväzným právnym predpisom, v ktorom môže v prípade regulácie cien podľa § 5 písm. b/ a c/ ustanoviť aj rozsah ekonomicky oprávnených nákladov a primeraného zisku s výnimkou regulácie cien podľa § 7 písm. a/.

Ministerstvo financií v Opatrení č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008 v znení Opatrenia č. 02/R/2008 (účinného od 1.10.2008) určilo maximálnu cenu nájmu bytu za mesiac.

Podľa § 3 Opatrenia č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008 v znení Opatrenia č. 02/R/2008 (účinného od 1.10.2008) maximálna cena nájmu bytu vypočítaná podľa § 1 sa zvyšuje o 15 % v bytových domoch postavených bez účasti verejných prostriedkov alebo v bytových domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto bytových domov, okrem bytov v takýchto bytových domoch, na ktoré sa vzťahuje ustanovenie § 4 ods. 1 písm. c/.

Podľa § 4 ods. 1 písm. b/ Opatrenia č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008 v znení Opatrenia č. 02/R/2008 (účinného od 1.10.2008) toto opatrenie sa nevzťahuje na byty vo vlastníctve fyzických osôb okrem bytov uvedených v § 3.

Podľa § 451 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len OZ) kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať (ods. 1). Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov (ods. 2).

Podľa § 456 prvá veta OZ predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal.

Podľa § 517 ods. 2 OZ 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. Vykonávacím predpisom je nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len nariadenie č. 87/1995 Z.z.).

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom do 31.1.2013 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.

Podľa § 3 nariadenia č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom od 1.2.2013 výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Súd mal za preukázané, že navrhovateľka je na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej s reštituentkou E. O. K. dňa 11.3.1992 vlastníčkou bytu č. 6 na prvom poschodí bytového domu so súpisným č. XXXX, vchod C. XX, postaveného na parcele registra C č. XXXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre okres Bratislava X., obec Bratislava - I. K., k.ú. I. K.. Navrhovateľka nie je vlastníčkou bytu č. 4 v uvedenom bytovom dome.

Medzi účastníkmi nebolo sporné, že odporkyňa užívala byt č. 6 v uvedenom bytovom dome spolu s rodičmi a neskôr len sama do 6.10.2014. Navrhovateľka dňa 7.1.2012 doručila odporkyni výpoveď z nájmu bytu z dôvodu neplatenia nájomného; výpovedná lehota uplynula dňa 30.4.2012. Odporkyňa sa teda v byte č. 6 do 30.4.2012 nachádzala titulom nájmu bytu a od 1.5.2012 do 6.10.2014 sa v byte nachádzala bez právneho dôvodu. Odporkyňa v období od 17.3.2011 do 6.10.2014 neplatila navrhovateľke nájom ani inú úhradu za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu, preto sa navrhovateľka za obdobie od 1.4.2011 do 30.4.2012 domáha zaplatenia nájomného v sume 123,61 €

mesačne (zvýšená suma nájomného v zmysle jej oznámenia zo dňa 17.3.2011) a za obdobie od 1.5.2012 do 30.1.2014, kedy podala návrh na súd, sa domáha náhrady škody spočívajúcej v ušlom zisku v sume 500,- € mesačne.

V prvej časti nároku navrhovateľky spočívajúcom v zaplatení nájomného za obdobie od 1.4.2011 do 30.4.2012 v sume 123,61 € mesačne je potrebné ustáliť sumu nájomného, teda či došlo k riadnemu oznámeniu o zvýšení nájomného.

Navrhovateľka ako vlastníčka reštituovaného bytu sa prostredníctvom S.. L. O. snažila zvýšiť regulované nájomné S.. T. I. na sumu 123,61 € mesačne. V plnej moci, ktorú pripojila k jednorazovému zvýšeniu nájomného a ktorú udelila S.. L. O., uviedla, že ju splnomocňuje na konanie vo všetkých veciach týkajúcich sa bytu navrhovateľky č. 0 na prízemí domu na C. XX C. D.. S.. T. I. s rodinou však byt č. 0 na C. XX nikdy neužíval. V jednorazovom zvýšení nájomného na sumu 123,61 € je byt, u ktorého má prísť k zvýšeniu nájomného, označený ako byt č. 4 nachádzajúci sa v bytovom dome na C. XX C. D.. Ani tento byt č. 4 S.. T. I. s rodinou neužíval. S.. L. O. sa následne snažila opraviť označenie bytu užívaného S.. T. I. a jeho rodinou, u ktorého by malo prísť k jednorazovému zvýšeniu nájomného, v liste zo dňa 2.6.2011, tak že ide o: "byt na prvom poschodí bytového domu na C. XX C. D., ktorý ako nájomca užívajú". Ani toto označenie bytu však nie je vyčerpávajúce a jednoznačné, a možno ho zameniť s iným bytom. Súd na základe uvedeného dospel k záveru, že navrhovateľka prostredníctvom S.. L. O. platne a účinne neoznámila S.. T. I. jednorazové zvýšenie regulovaného nájomného k bytu, ktorý reálne užíval (byt č. 6 na C. XX C. D.). Súd nespochybňuje právo navrhovateľky jednorazovo zvýšiť regulované nájomné, no musí tak urobiť v súlade s právnymi predpismi, jednoznačne, zrozumiteľne a tak, aby bolo možné nado všetku pochybnosť určiť byt, ku ktorému sa má jednorazové zvýšenie regulovaného nájomného vzťahovať. V predmetnej veci sa tak nestalo. Z uvedeného dôvodu súd vychádzal z pôvodne určeného nájomného z roku 1982 v sume 21,84 €.

Odporkyňa nezaplatila navrhovateľke nájomné za obdobie od 17.3.2011 do 30.4.2012, kedy uplynula výpovedná doba z nájmu bytu. Navrhovateľka si v tomto konaní uplatňuje nájomné za obdobie od 1.4.2011 do 30.4.2012, pričom nájomné bolo splatné mesačne pozadu vždy do 5.dňa nasledujúceho mesiaca. Celkovo ide o 13 mesiacov po 21,84 € = 283,92 €, na ktorých zaplatenie súd odporkyňu zaviazal spolu s úrokmi z omeškania. Súd zamietol návrh na začatie konania v časti nájomného prevyšujúceho sumu 283,92 € ako nedôvodný, pretože navrhovateľka nepreukázala platné a účinné zvýšenie nájomného na byt č. 6, ktorý odporkyňa užívala.

Odporkyňa bola povinná zaplatiť nájomné za apríl 2011 najneskôr do dňa 5.5.2011, ak tak neurobila, od 6.5.2011 sa dostala do omeškania. Situácia s omeškaním vznikajúcim vždy v šiestom dni toho-ktorého mesiaca sa opakuje až do posledného nájomného za apríl 2012, ktoré bola odporkyňa povinná zaplatiť do 5.5.2012, ak ho nezaplatila, od 6.5.2012 sa dostala do omeškania. V prvé dni omeškania 6.5.2011, 6.6.2011, 6.7.2011 a 6.12.2011 bola úroková sadzba Európskej centrálnej banky vo výške 1,25%, potom zvýšením o osem percentuálnych bodov, predstavujú zákonné ročné úroky z omeškania výšku 9,25 %. V prvé dni omeškania 6.8.2011, 6.9.2011, 6.10.2011, 6.11.2011 bola úroková sadzba Európskej centrálnej banky vo výške 1,5%, potom zvýšením o osem percentuálnych bodov, predstavujú zákonné ročné úroky z omeškania výšku 9,5 %. V prvé dni omeškania 6.1.2012, 6.2.2012, 6.3.2012, 6.4.2012 a 6.5.2012 bola úroková sadzba Európskej centrálnej banky vo výške 1%, potom zvýšením o osem percentuálnych bodov, predstavujú zákonné ročné úroky z omeškania výšku 9 %.

Navrhovateľka za obdobie od 1.4.2011 do 30.4.2012 nesprávne určila základ úrokov z omeškania, pretože nájomné predstavuje opakované plnenie, ktorého základ je za každé obdobie rovnaký. Teda za apríl 2011 bola odporkyňa povinná zaplatiť nájomné v sume 21,84 €, za máj 2011 tiež nájomné v sume 21,84 € a nie dvojnásobok nájomného v sume 43,68 € a tak ďalej až do obdobia 30.4.2012. Z tohto dôvodu súd návrh na začatie konania zamietol aj v časti úrokov z omeškania v základe prevyšujúcom mesačnú sumu nájomného (21,84 €) ako nedôvodný.

Navrhovateľka sa v druhej časti nároku domáha náhrady škody spočívajúcej v ušlom zisku za obdobie od 1.5.2012 do 30.1.2014 v sume 500,- € za každý mesiac. Súd tento nárok navrhovateľky posúdil ako bezdôvodné obohatenie vznikajúce podľa § 451 a nasl. OZ, preto sa nebude ďalej zaoberať rozdielom medzi náhradou škody a náhradou ušlého zisku, ktoré navrhovateľka spája do jedného nároku napriek tomu, že ide o rôzne nároky.

Medzi účastníkmi nebolo sporné, že odporkyňa užívala byt č. 6 od 1.5.2012 do 6.10.2014 bez právneho dôvodu a že za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu navrhovateľke nezaplatila žiadnu úhradu, a to ani pri odovzdaní bytu navrhovateľke dňa 6.10.2014. Odporkyňa sa na úkor navrhovateľky bezdôvodne v uvedenom období obohacovala, keď užívala jej byt bez právneho dôvodu (bez platnej uzatvorenej nájomnej zmluvy alebo iného právneho titulu) a bez toho, aby jej platila nájomné alebo inú odplatu za užívanie bytu a za služby spojené s jeho užívaním. Navrhovateľka si uplatnila nárok na náhradu škody za obdobie od 1.5.2012 do 30.1.2014 a nie do 6.10.2014, preto sa súd nebude zaoberať obdobím od 31.1.2014 do 6.10.2014, kedy odporkyňa byt č. 6 užívala tiež bez právneho dôvodu, keďže nie je predmetom tohto konania.

Navrhovateľke patrí za obdobie od 1.5.2012 do 30.1.2014 vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré zodpovedá výške nájomného za užívanie bytu č. 6 na C. XX C. D. odporkyňou bez existencie právneho dôvodu. Keďže navrhovateľka neúspešne doručovala jednorazové zvýšenie regulovaného nájomného S.. T. I. a odporkyňu na byt, ktorý neužívali, je potrebné vychádzať z pôvodne určeného nájomného v sume 21,84 €. Ide o obdobie 21 mesiacov po 21,84 € = 458,64 €. Odporkyňa sa dostala do omeškania s vydaním bezdôvodného obohatenia doručením návrhu na začatie konania dňa 11.9.2014, ďalší deň bola povinná vydať bezdôvodné obohatenie navrhovateľke a ak tak neurobila, odo dňa 13.9.2014 sa dostala do omeškania s vydaním bezdôvodného obohatenia v sume 458,64 € za obdobie od 1.5.2012 do 30.1.2014. Preto bola povinná popri bezdôvodnom obohatení zaplatiť navrhovateľke aj úroky z omeškania. V prvý deň omeškania 13.9.2014 bola úroková sadzba Európskej centrálnej banky vo výške 0,05%, potom zvýšením o päť percentuálnych bodov, predstavujú zákonné ročné úroky z omeškania výšku 5,05 %. Súd v tejto časti návrhu navrhovateľky vyhovel a odporkyňu zaviazal na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 458,64 € spolu s úrokmi z omeškania. Vydanie bezdôvodného obohatenia je jednorazovým plnením, preto súd určil úroky z omeškania jednorazovo odo dňa 13.9.2014, a nie v opakovaných intervaloch, tak ako to žiadala navrhovateľka. Vo zvyšnej časti nároku navrhovateľky na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 1.5.2012 do 30.1.2014 prevyšujúceho sumu 458,64 € a úrokov z omeškania súd návrh zamietol ako nedôvodný.

Súd na margo veci dodáva, že navrhovateľka nepreukázala výšku nákladov vynaložených na jej ubytovanie v D. počas pracovných ciest ani výšku nákladov spojených s ubytovaním a liečením jej rodičov v Nemecku. Nestačí len všeobecné tvrdenie, že k takýmto skutočnostiam malo prísť, ale je potrebné ich aj hodnoverne preukázať.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 2 v spojení s § 151 ods. 1 OSP. Navrhovateľka mala v konaní úspech v pomere 6,13 % k celku, odporkyňa mala úspech v pomere 93,87 % k celku, preto čistý úspech odporkyne predstavuje pomer 87,74 % (93,87 - 6,13) a v tejto časti by bola navrhovateľka povinná nahradiť odporkyňu trovy konania. Keďže odporkyňa si náhradu trov konania neuplatnila, súd jej ju nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava I.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 OSP) 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 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.