

Súd: Okresný súd Bratislava I  
Spisová značka: 11C/69/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1114201577  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jeannette Hajdinová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2015:1114201577.3

## Rozhodnutie

Okresný súd Bratislava I pred sudkyňou JUDr. Jeannette Hajdinovou v právnej veci navrhovateľa: Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Bratislava Staré Mesto, IČO: 42267277, so sídlom v Bratislave, Konventná 11, zastúpeného spoločnosťou AD LEGIS s.r.o., IČO: 47253061, so sídlom v Bratislave, Kalinčiakova 27, za ktorú koná advokát Mgr. Peter Gemeran, proti odporkyňi: Y. B. Z., B. XX.X.XXXX, X. P. X., W. XX, o zaplatenie 4.815,53 € s príslušenstvom, takto

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

Súd z r u š u j e platobný rozkaz č.k. 51/Ro/24/2014-29 zo dňa 7.3.2014.

Odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľovi sumu 4.815,53 € spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania:

- zo sumy 20,58 € od 21.3.2013 do zaplatenia,
- zo sumy 124,08 € od 21.4.2013 do zaplatenia,
- zo sumy 124,08 € od 21.5.2013 do zaplatenia,
- zo sumy 124,08 € od 21.6.2013 do zaplatenia,
- zo sumy 124,08 € od 21.7.2013 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.8.2013 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.9.2013 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.10.2013 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.11.2013 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.12.2013 do zaplatenia,
- zo sumy 497,35 € od 21.1.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.1.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.2.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.3.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.4.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.5.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.6.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.7.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 134,34 € od 21.8.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 186,51 € od 21.9.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 186,51 € od 21.10.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 186,51 € od 21.11.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 186,51 € od 21.12.2014 do zaplatenia,
- zo sumy 186,51 € od 21.1.2015 do zaplatenia,
- zo sumy 137,59 € od 21.1.2015 do zaplatenia,
- zo sumy 186,51 € od 21.2.2015 do zaplatenia,
- zo sumy 186,51 € od 21.3.2015 do zaplatenia,
- zo sumy 186,51 € od 21.4.2015 do zaplatenia,
- zo sumy 186,51 € od 21.5.2015 do zaplatenia,
- zo sumy 186,51 € od 21.6.2015 do zaplatenia,

to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Odporkyňa je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania v sume 1.184,26 €, z toho súdny poplatok v sume 288,50 € a trovy právneho zastúpenia v sume 895,76 €, na účet právneho zástupcu navrhovateľa spoločnosti AD LEGIS s.r.o., vedený v O. X., H..U., Č. Ú. XXXXXXXXXXX/XXXX, N.: U., do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Navrhovateľ je p o v i n n ý doplatiť súdny poplatok v sume 93,50 € podľa položky č. 1 písm. a/ sadzobníka súdnych poplatkov do desať dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Ak nebude súdny poplatok zaplatený, bude ho súd vymáhať.

#### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom na začatie konania zo dňa 17.1.2014, doručeným Okresnému súdu Bratislava I dňa 20.1.2014, v znení jeho zmeny, ktorú súd pripustil uznesením č.k. 11C/69/2014-68 zo dňa 6.7.2015, domáha od odporkyne zaplata sumy 4.815,53 € spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile z príslušnej dlžnej sumy za každý deň omeškania, t.j. zo sumy 20,58 € od 21.3.2013 do zaplata, zo sumy 124,08 € od 21.4.2013 do zaplata, zo sumy 124,08 € od 21.5.2013 do zaplata, zo sumy 124,08 € od 21.6.2013 do zaplata, zo sumy 124,08 € od 21.7.2013 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.8.2013 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.9.2013 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.10.2013 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.11.2013 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.12.2013 do zaplata, zo sumy 497,35 € od 21.1.2014 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.1.2014 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.2.2014 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.3.2014 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.4.2014 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.5.2014 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.6.2014 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.7.2014 do zaplata, zo sumy 134,34 € od 21.8.2014 do zaplata, zo sumy 186,51 € od 21.9.2014 do zaplata, zo sumy 186,51 € od 21.10.2014 do zaplata, zo sumy 186,51 € od 21.11.2014 do zaplata, zo sumy 186,51 € od 21.12.2014 do zaplata, zo sumy 186,51 € od 21.1.2015 do zaplata, zo sumy 137,59 € od 21.1.2015 do zaplata, zo sumy 186,51 € od 21.2.2015 do zaplata, zo sumy 186,51 € od 21.3.2015 do zaplata, zo sumy 186,51 € od 21.4.2015 do zaplata, zo sumy 186,51 € od 21.5.2015 do zaplata, zo sumy 186,51 € od 21.6.2015 do zaplata. Uplatnil si nárok na náhradu trov konania. Uviedol, že je výlučným vlastníkom bytového domu na W. XX P. X., U. Č.. XXX, postaveného na pozemku parcela registra C č. 3257/1, zapísaného na liste P. Č.. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré mesto, k.ú. Staré Mesto. Jeho právny predchodca Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Bratislava, IČO: 31744702 (ďalej aj len právny predchodca navrhovateľa), nadobudol tento bytový dom na základe dohody o vydaní veci uzatvorenej podľa reštitučného zákona č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam v znení zákona č. 97/2002 Z.z. (ďalej len zákon č. 282/1993 Z.z.). Navrhovateľ nadobudol predmetný bytový dom od svojho právneho predchodcu na základe darovacej zmluvy zo dňa 18.1.2013 a vklad jeho vlastníckeho práva k bytovému domu bol do katastra nehnuteľností povolený L. Č.. P.-XXXX/XX J. 6.2.2013. Dňa 4.12.2003 právny predchodca navrhovateľa uzatvoril s odporkyňou na dobu neurčitú zmluvu o nájme X. Č.. XXXXXXXXXXX, ktorá podlieha režimu regulácie nájomného podľa opatrení Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 v znení opatrení č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011. Navrhovateľ vstúpil do postavenia prenajímateľa povolením vkladu jeho vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností ku dňu 6.2.2013. Na základe tejto nájomnej zmluvy odporkyňa užívala byt v bytovom dome aj v čase podania návrhu na začatie konania na súd. Právny predchodca navrhovateľa aj navrhovateľ predkladali odporkyni zálohové predpisy na úhradu mesačného nájomného a preddavkových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ktoré boli splatné 15.deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné a preddavkové platby za služby uhrádzajú. Odporkyňa ako nájomkyňa bytu trvale porušuje svoju povinnosť riadne a včas uhrádzať nájomné a od roku 2010 do polovice roka 2015 platila nájomné a preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytu len veľmi nepravidelne a v čiastkach pokrývajúcich len malú časť jej splatných záväzkov:

- za obdobie kalendárneho roka 2010 predstavujú splatné záväzky sumu 1.732,46 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 1.059,78 €, teda ku koncu roka 2010 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 672,68 €,
- za obdobie kalendárneho roka 2011 predstavujú splatné záväzky sumu 1.453,60 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 440,- €, teda ku koncu roka 2011 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 1.686,28 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roka,

- za obdobie kalendárneho roka 2012 predstavujú splatné záväzky sumu 1.732,46 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 734,08 €, teda ku koncu roka 2012 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 2.684,66 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roku,
- za obdobie kalendárneho roka 2013 predstavujú splatné záväzky sumu 2.037,61 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 1.066,32 €, teda ku koncu roka 2013 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 3.655,95 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roku,
- za obdobie kalendárneho roka 2014 predstavujú splatné záväzky sumu 2.010,52 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 1.570,- €, teda ku koncu roka 2014 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 4.096,47 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roku,
- za obdobie január až jún 2015 predstavujú splatné záväzky sumu 1.119,06 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 400,- €, teda k 25.6.2015 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 4.815,53 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roku.

Odporkyni zaslal aj vyúčtovania za jednotlivé obdobie, na ktoré nereagovala a nedoplatky neuhradila. Keďže odporkyňa neplní svoju povinnosť riadne a včas platiť nájomné a preddavkové platby, domáha sa aj poplatku z omeškania podľa § 697 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len OZ alebo Občiansky zákonník) v spojení s § 4 nariadenia 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.).

Okresný súd Bratislava I vydal platobný rozkaz č.k. 51/Ro/24/2014-29 zo dňa 7.3.2014, ktorým odporkyni uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 3.258,60 € s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 101,41 € od 21.1.2012 do zaplataenia, zo sumy 115,53 € od 21.2.2012 do zaplataenia, zo sumy 115,53 € od 21.3.2012 do zaplataenia, zo sumy 115,53 € od 21.4.2012 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.5.2012 do zaplataenia, zo sumy 140,93 € od 21.6.2012 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.6.2012 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.7.2012 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.8.2012 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.9.2012 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.10.2012 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.11.2012 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.12.2012 do zaplataenia, zo sumy 136,77 € od 21.1.2013 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.1.2013 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.2.2013 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.3.2013 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.4.2013 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.5.2013 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.6.2013 do zaplataenia, zo sumy 124,08 € od 21.7.2013 do zaplataenia, zo sumy 134,34 € od 21.8.2013 do zaplataenia, zo sumy 134,34 € od 21.9.2013 do zaplataenia, zo sumy 134,34 € od 21.10.2013 do zaplataenia, zo sumy 134,34 € od 21.11.2013 do zaplataenia, zo sumy 134,34 € od 21.12.2013 do zaplataenia, alebo aby v lehote 15 dní od doručenia platobného rozkazu podala odpor na súde. Vzhľadom na skutočnosť, že platobný rozkaz sa nepodarilo odporkyni doručiť do vlastných rúk a náhradné doručenie je vylúčené, súd zrušil platobný rozkaz vo výroku tohto rozsudku podľa § 173 ods. 2 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len OSP).

Odporkyňa sa k návrhu na začatie konania nevyjadřila.

Okresný súd Bratislava I ako súd vecne a miestne príslušný podľa § 9 ods. 1, § 84, § 85 ods. 1 OSP rozhodol na pojednávaní dňa 28.9.2015 v prítomnosti právneho zástupcu navrhovateľa a v neprítomnosti navrhovateľa a odporkyne podľa § 101 ods. 2 OSP. Navrhovateľ bol na pojednávanie riadne a včas predvolaný, svoju neúčast' na pojednávaní ospravedlnil a súhlasil, aby súd konal a rozhodol v jeho neprítomnosti. Odporkyňa bola tiež riadne a včas na pojednávanie predvolaná, svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnila, ani nežiadala o odročenie pojednávania. Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie vyjadrením právneho zástupcu navrhovateľa a listinnými dôkazmi: I. P. Č.. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré mesto, k.ú. Staré Mesto, zmluva o nájme X. Č.. XXXXXXXXXX zo dňa 4.12.2003 uzatvorená medzi prenajímateľom Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku a nájomkyňou - odporkyňou, mesačné zálohové predpisy platné od 1.10.2010, od 1.7.2011, od 1.5.2012, od 1.1.2013, od 1.8.2013 a od 1.8.2014, sumárna analýza platieb za obdobie od 1.1.2010 do 31.10.2013, informácia o platbách a predpisoch pre vlastníka zo dňa 7.1.2014 a zo dňa 24.6.2015, platobný rozkaz č. 51Ro/24/2014-29 zo dňa 7.3.2014.

Súd nevykonal dokazovanie výsluchom odporkyne, pretože so súdom nekomunikovala. Súď jej zasielal návrh na začatie konania s prílohami aj zmenený návrh s prílohami, uznesenie č.k. 11C/69/2014-68 zo dňa 6.7.2015 o pripustení zmeny návrhu, predvolania na pojednávanie dňa 6.7.2015 a 28.9.2015. Všetky

zásielky sa vrátili súdu nedoručené s poznámkou pošty Bratislava 1 "zásielka neprevzatá v odbernej lehote". Súd vykonal šetrenie ohľadom pobytu odporkyne v Registri obyvateľov SR, Sociálnej poisťovni, Registri priestupkov a na Okresnom riaditeľstve Policajného zboru v Bratislave I. Súd na základe týchto dopytov nezistil inú adresu trvalého, prechodného alebo obvyklého pobytu odporkyne, na ktorej by sa zdržiavala. Polícia súdu oznámila, že domovník v bytovom dome v X., W. XX, odporkyňa pozná ako problematickú osobu, ktorá býva v byte na druhom poschodí, kde nemá zvonček, a vstupné dvere do spoločnej chodby má opatrené guľou a na búchanie nikto nereaguje. Dole na prízemí má označenú poštovú schránku, avšak odporkyňa poštu nepreberá a ak ju aj preberie, tak ju hneď vyhodí do smetiaka pod schránkami. Súd nezistil, žeby sa odporkyňa nachádzala vo väzbe alebo vo výkone trestu odňatia slobody. Na základe týchto zistení mal súd za to, že odporkyňa sa zdržiava na adrese jej trvalého pobytu uvedenej v návrhu na začatie konania a z vlastného rozhodnutia nepreberá zásielky, ktoré jej súd v tomto konaní doručuje. V tejto súvislosti súd poukazuje na zásadu vigilantius iura scripta sunt, podľa ktorej právo je písané pre bdelych, každý sa má starať o svoje práva priznané mu hmotnoprávnym predpisom. Je na účastníkovi, aby chránil svoje práva, ktoré mu priznáva právny poriadok Slovenskej republiky. Ak sa účastník o ochranu svojich práv nezaujíma, hoci mu bol na to vytvorený pomerne široký priestor, musí znášať následky svojho konania, resp. nekonania.

Súd na základe vykonaného dokazovania ustálil nasledovný skutkový stav:

Navrhovateľ je vlastníkom bytového domu P. X., W. XX, U. Č.. XXX, postaveného na pozemku parcela registra C č. 3257/1, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré mesto, k.ú. Staré Mesto. Vlastnícke právo nadobudol darovacou zmluvou, ktorú uzatvoril so svojim právnym predchodcom dňa 18.1.2013 a na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností dňa 6.2.2013 pod č. V-1215/13. Právny predchodca navrhovateľa nadobudol bytový dom na základe dohody o vydaní veci uzatvorenej podľa reštitučného zákona č. 282/1993 Z.z. Z uvedeného dôvodu je nájomné v tomto bytovom dome regulované štátom prostredníctvom Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008 v znení Opatrenia č. 02/R/2008.

Právny predchodca navrhovateľa ako prenajímateľ a odporkyňa ako nájomkyňa uzatvorili dňa 4.12.2003 zmluvu o nájme bytu Č.. XXXXXXXXXX, ktorej predmetom je nájom bytu druhej kategórie Č.. XXXXXXXXXX, ktorý sa nachádza v bytovom dome P. X., W. XX, súpisné Č.. XXX, postavenom na pozemku parcela registra C č. 3257/1, zapísanom na liste vlastníctva Č.. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré mesto, k.ú. Staré Mesto. Byt pozostáva z dvoch izieb, kuchyne a kúpeľne. Byt okrem odporkyne užívajú aj ďalší dvaja členovia jej domácnosti. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú a nájom vznikol dňom podpisu nájomnej zmluvy, teda 4.12.2003 (čl. III ods. 1 zmluvy). Výška nájomného sa spravovala zákonom č. 18/1996 Z.z., č. 260/2001 Z.z. a opatreniami Ministerstva financií SR č. R-1/2003, 01/R/2008, 02/R/2008; spolu s nájomným je nájomkyňa povinná platiť aj preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytu. Nájomné a preddavkové platby za odbytý kalendárny mesiac sú splatné do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca (čl. IV ods. 1, ods. 2 zmluvy). Dohodli sa, že ak nájomkyňa (odporkyňa) nezaplatí nájomné a preddavkové platby v lehote splatnosti, je povinná zaplatiť aj poplatok z omeškania 2,5 promile z dlžnej sumy, najmenej 0,83 € (25,- Sk) za každý aj začatý mesiac omeškania (čl. IV ods. 3 zmluvy). Nájomná zmluva je stále platná, nebola menená, ani vypovedaná niektorou zo zmluvných strán.

Navrhovateľ nadobudnutím vlastníckeho práva k bytovému domu (od 6.2.2013) vstúpil do postavenia prenajímateľa vo vzťahu k odporkyni ako nájomkyni (§ 680 ods. 2 OZ).

Mesačné nájomné a preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytu boli určené v sume 105,36 € v období od 1.10.2010 do 30.6.2011; v sume 115,53 € za obdobie od 1.7.2011 do 30.4.2012; v sume 124,08 € za obdobie od 1.5.2012 do 31.7.2013; v sume 124,08 € od 1.8.2012 do 31.7.2015; v sume 134,34 € za obdobie od 1.8.2013 do 31.7.2014; v sume 186,51 € za obdobie od 1.8.2014 do konca žalovaného obdobia (30.6.2015).

Navrhovateľ ako prenajímateľ splnil svoju povinnosť a umožnil odporkyni a jej rodine ako nájomkyni užívať predmetný byt a spoločné priestory (chodby a schodištia) a zariadenia domu. Odporkyňa však za obdobie rokov 2010 až do polovice roka 2015 riadne a včas neplatila nájomné a preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytu:

- za obdobie kalendárneho roka 2010 predstavujú splatné záväzky sumu 1.732,46 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 1.059,78 €, teda ku koncu roka 2010 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 672,68 €,
- za obdobie kalendárneho roka 2011 predstavujú splatné záväzky sumu 1.453,60 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 440,- €, teda ku koncu roka 2011 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 1.686,28 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roku,
- za obdobie kalendárneho roka 2012 predstavujú splatné záväzky sumu 1.732,46 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 734,08 €, teda ku koncu roka 2012 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 2.684,66 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roku,
- za obdobie kalendárneho roka 2013 predstavujú splatné záväzky sumu 2.037,61 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 1.066,32 €, teda ku koncu roka 2013 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 3.655,95 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roku,
- za obdobie kalendárneho roka 2014 predstavujú splatné záväzky sumu 2.010,52 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 1.570,- €, teda ku koncu roka 2014 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 4.096,47 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roku,
- za obdobie január až jún 2015 predstavujú splatné záväzky sumu 1.119,06 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 400,- €, teda k 25.6.2015 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 4.815,53 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roku.

Podľa § 1 ods. 1 až ods. 3 zákona č. 282/1993 Z.z. zákon sa vzťahuje na zmiernenie následkov niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam odňatím vlastníckeho práva k nehnuteľným veciam a hnutelným veciam na základe rozhodnutí štátnych orgánov, občianskoprávných a správnych aktov vydaných v období od 8.mája 1945, židovským náboženským obciam od 2.novembra 1938 do 1. januára 1990 (ďalej len "rozhodné obdobie") v rozpore so zásadami demokratickej spoločnosti, rešpektujúcej práva občanov vyjadrené najmä Chartou Organizácie Spojených národov, Listinou základných práv a slobôd a príslušnými medzinárodnými paktami o občianskych, politických, hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach (ods. 1). Predmetom vrátenia majetku podľa tohto zákona sú nehnuteľné veci a hnutelné veci (ods. 2). Predmetom vrátenia sú aj pozemky, ktoré sú súčasťou lesného pôdneho fondu v národnom parku. S pozemkami sa vydávajú aj hospodárske budovy a ostatné stavby slúžiace lesnej výrobe, nachádzajúce sa v rozhodujúcom období na týchto pozemkoch, bez ohľadu na neskoršiu zmenu ich skutočného využitia (ods. 3).

Podľa § 663 OZ nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 664 OZ prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklé užívanie, a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať.

Podľa § 671 ods. 1 OZ 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 § 680 ods. 2 OZ ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Podľa § 697 OZ 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 § 4 nariadenia č. 87/1995 Z.z. poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

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. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 18/1996 Z.z.).

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.

Súd mal za preukázané, že právny predchodca navrhovateľa ako prenajímateľ uzatvoril s odporkyňou ako nájomkyňou dňa 4.12.2003 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej je nájom bytu druhej kategórie Č.. XXXXXXXXXX, W. U. B. P. X. J. P. X., W. XX, U. Č.. XXX, postavenom na pozemku parcela registra C č. 3257/1, zapísanom na liste vlastníctva Č.. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré mesto, k.ú. Staré Mesto, v tom čase vo vlastníctve právneho predchodcu navrhovateľa. Navrhovateľ nadobudol vlastnícke právo k bytovému domu na základe darovacej zmluvy zo dňa 18.1.2013 od svojho právneho predchodcu a vklad vlastníckeho práva navrhovateľa k bytovému domu do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 6.2.2013 pod č. V-1215/13. Dňom 6.2.2013 navrhovateľ vstúpil do práv a povinností prenajímateľa voči odporkyňi (§ 680 ods. 2 OZ).

V čase rozhodovania súdu je nájomná zmluva stále platná, nebola vypovedaná žiadnou zo zmluvných strán. Odporkyňa nepreukázala, žeby v žalovanom období a v čase rozhodovania súdu byt neužívala.

Právny predchodca navrhovateľa nadobudol vlastnícke právo k predmetnému bytovému domu na základe dohody o vydaní veci uzatvorenej podľa reštitučného zákona č. 282/1993 Z.z. (tento právny titul sa vzťahuje aj na navrhovateľa ako jeho právneho nástupcu), preto je výška nájomného za užívanie bytu a prísluších priestorov v tomto bytovom dome regulovaná štátom.

Mesačné nájomné a preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytu v bytovom dome vo vlastníctve navrhovateľa boli v žalovanom období určené v súlade so zákonmi č. 18/1996 Z.z., č. 260/2011 Z.z. a opatrením Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia č. 02/R/2008 v sume 105,36 € v období od 1.10.2010 do 30.6.2011; v sume 115,53 € za obdobie od 1.7.2011 do 30.4.2012;

v sume 124,08 € za obdobie od 1.5.2012 do 31.7.2013; v sume 124,08 € od 1.8.2012 do 31.7.2015; v sume 134,34 € za obdobie od 1.8.2013 do 31.7.2014; v sume 186,51 € za obdobie od 1.8.2014 do konca žalovaného obdobia (30.6.2015). Navrhovateľ doručoval odporkyňi zálohové mesačné predpisy na adresu jej trvalého bydliska, na ktorej sa zdržiava.

Navrhovateľ ako prenajímateľ splnil svoju povinnosť a umožnil odporkyňi ako nájomkyňi a jej rodine užívať predmetný byt a spoločné priestory (chodby a schodištia) a zariadenia domu. Odporkyňa však za obdobie rokov 2010 až do polovice roka 2015 riadne a včas neplatila nájomné a preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytu:

- za obdobie kalendárneho roka 2010 predstavujú splatné záväzky sumu 1.732,46 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 1.059,78 €, teda ku koncu roka 2010 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 672,68 €,
- za obdobie kalendárneho roka 2011 predstavujú splatné záväzky sumu 1.453,60 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 440,- €, teda ku koncu roka 2011 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 1.686,28 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roka,
- za obdobie kalendárneho roka 2012 predstavujú splatné záväzky sumu 1.732,46 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 734,08 €, teda ku koncu roka 2012 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 2.684,66 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roka,
- za obdobie kalendárneho roka 2013 predstavujú splatné záväzky sumu 2.037,61 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 1.066,32 €, teda ku koncu roka 2013 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 3.655,95 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roka,
- za obdobie kalendárneho roka 2014 predstavujú splatné záväzky sumu 2.010,52 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 1.570,- €, teda ku koncu roka 2014 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 4.096,47 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roka,
- za obdobie január až jún 2015 predstavujú splatné záväzky sumu 1.119,06 €, z ktorej odporkyňa zaplatila len 400,- €, teda k 25.6.2015 sú splatné záväzky odporkyne voči navrhovateľovi v sume 4.815,53 € vrátane neuhradených záväzkov z predošlého roka.

Odporkyňa bola povinná platiť nájomné do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca pozadu. Keďže ani do piatich dní po splatnosti nájomného (teda do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca) nezaplatila riadne a včas nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu v správnej výške, od 21. dňa bežného kalendárneho mesiaca je povinná popri sume nájomného a preddavku za služby spojené s užívaním bytu platiť aj poplatok z omeškania (§ 697 OZ), ktorého výška je určená nariadením č. 87/1995 Z.z. (§ 4) ako 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Súd sa nezaoberal zmluvne dohodnutou výškou poplatku z omeškania 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania (čl. IV ods. 3 zmluvy), pretože navrhovateľ sa ho jednak nedomáhal a jednak presahuje zákonný rámec poplatku z omeškania upravený v právnych predpisoch citovaných v predchádzajúcej vete.

Vychádzajúc z uvedených skutočností a citovaných právnych predpisov súd dospel k záveru, že návrh na začatie konania je v celom rozsahu dôvodný, preto mu vyhovel a odporkyňu zaviazal na zaplatenie dlžnej sumy spolu s poplatkom z omeškania.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP v spojení s § 151 ods. 1 OSP a navrhovateľovi, ktorý mal vo veci plný úspech, priznal náhradu trov konania voči neúspešnému odporcovi. Pri určení základnej sadzby tarifnej odmeny súd vychádzal z § 10 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov (ďalej len vyhláška); hodnota sporu v predmetnej právnej veci do 12.8.2015 predstavovala sumu 3.258,60 €, potom základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je 121,17 €. Od 6.7.2015, kedy navrhovateľ podal na súd zmenený návrh a kedy nastali jeho hmotnoprávne účinky, hodnota sporu predstavuje sumu 4.815,53 €, potom základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je 170,97 €. Celková suma náhrady trov konania pozostáva z nasledovných úkonov právnej služby a súdneho poplatku:

- prevzatie a príprava veci dňa 7.11.2013 - 121,17 € (§ 13a ods. 1 písm. a/ vyhlášky),
- písomné podanie na súd zo dňa 17.1.2014 (návrh na začatie konania) - 121,17 € (§ 13a ods. 1 písm. c/ vyhlášky),
- účasť na pojednávaní pred Okresným súdom Bratislava I dňa 6.7.2015 - 121,17 € (§ 13a ods. 1 písm. d/ vyhlášky),

- písomné podanie na súd zo dňa 6.7.2015 (zmena návrhu na začatie konania) - 170,97 € (§ 13a ods. 1 písm. c/ vyhlášky),
- účasť na pojednávaní pred Okresným súdom Bratislava I dňa 28.9.2015 - 170,97 € (§ 13a ods. 1 písm. d/ vyhlášky),
- režijný paušál v roku 2013: 1 x 7,81 € = 7,81 € (§ 15 písm. a/ vyhlášky),
- režijný paušál v roku 2014: 1 x 8,04 € = 8,04 € (§ 15 písm. a/ vyhlášky),
- režijný paušál v roku 2015: 3 x 8,39 € = 25,17 € (§ 15 písm. a/ vyhlášky),
- daň z pridanej hodnoty 20% zo sumy 746,47 € = 149,29 € (§ 18 ods. 3 vyhlášky),
- súdny poplatok v sume 288,50 € (navrhovateľ v konaní zaplatil súdny poplatok v sume 195,- € zodpovedajúci pôvodnej istine v sume 3.258,60 €; po rozšírení návrhu na začatie konania ho súd vyzval týmto rozsudkom na doplatenie súdneho poplatku v sume 93,50 € zodpovedajúceho žalovanej istine v sume 4.815,53 €, ktorý je povinný zaplatiť v lehote 10 dní od právoplatnosti rozsudku - k tomu pozri odôvodnenie nižšie).

Súd nepriznal navrhovateľovi náhradu trov právneho zastúpenia za poradu s klientom pred pojednávaním, resp. ohľadom rozšírenia návrhu na začatie konania, dňa 2.7.2015, pretože uskutočnenie tejto porady žiadnym spôsobom nepreukázal - nepredložil zápisnicu z porady s klientom zo dňa 2.7.2015 alebo prehlásenie zúčastnených osôb na porade dňa 2.7.2015, že sa porada uskutočnila a čo bolo jej obsahom. Z uvedeného dôvodu súd nepovažuje tieto trovy za preukázané, a preto nie je dôvod na priznanie ich náhrady.

Platobným miestom pre náhradu trov konania účastníkom je ich právny zástupca (§ 149 ods. 1 OSP).

O povinnosti navrhovateľa doplatiť súdny poplatok za návrh na začatie konania súd rozhodol podľa § 5 ods. 1 písm. a/ zákona č. 71/1992 Zb. Navrhovateľ zaplatil súdny poplatok v sume 195,- € z pôvodne žalovanej istiny v sume 3.258,60 €. Po pripustení zmeny návrhu na začatie konania uznesením č.k. 11C/69/2014-68 zo dňa 6.7.2015 súdny poplatok nedoplatil. Navrhovateľ sa v konaní domáha zaplata istiny v sume 4.815,53 €, z ktorej súdny poplatok predstavuje sumu 288,50 €. Keďže navrhovateľ zaplatil súdny poplatok v sume 195,- €, je povinný doplatiť rozdiel do 288,50 €, teda sumu 93,50 € podľa položky 1 písm. a/ sadzobníka súdnych poplatkov do 10 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Ak súdny poplatok nedoplatí, bude ho súd vymáhať (§ 10 ods. 2 písm. a/ zákona č. 71/1992 Zb.).

#### **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 nevykonával 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.