

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 19Co/262/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3513203780
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Škultétyová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2016:3513203780.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v právnej veci navrhovateľa V., zastúpeného V. proti odporcovi W., o zaplatenie 2.250 Eur s príslušenstvom, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom zo dňa 03. septembra 2013, č.k. 11C/162/2013-37, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu v napadnutej časti z r u š u j e a vec mu v rozsahu zrušenia vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Okresný súd svojím rozsudkom konanie v časti o zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 2.250 Eur, od právoplatnosti platobného rozkazu do zaplatenia zastavil a odporcovi uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 2.250 Eur v piatich mesačných splátkach vo výške 450 Eur mesačne vždy do 15. dňa v mesiaci, pod hrozbou straty výhody splátok, teda nezaplatením jednej splátky sa stáva splatným celý dlh. Súčasne uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania vo výške 432,30 Eur, do 15 dní od právoplatnosti svojho rozhodnutia, k rukám zástupcu navrhovateľa. Z vykonaného dokazovania okresný súd zistil, že zmluvou o nájme bytu zo dňa 11.02.2012 navrhovateľ ako prenajímateľ prenajal odporcovi ako nájomcovi byt č. XX pozostávajúci z 1 izby s kuchyňou a príslušenstvom na X. poschodí v dome č. XXX v N., zapísaný na LV č. XXXX a odporca sa zaviazal platiť nájomné vo výške 100 Eur mesačne a za služby iných dodávateľov v zálohových platbách vo výške 150 Eur mesačne. Nájomná zmluva bola dohodnutá na dobu neurčitú. Z vyúčtovania energií OSBD okresný súd zistil, že ceny záloh za predmetný byt na deň, kWh, m3 - elektrina kWh - 0,157 Eur, plyn m3 - 1,277 Eur, studená voda m3 - 2,654 Eur, teplá voda m3 - 3,993 Eur, kúrenie/deň - 0,754 Eur, káblová televízia/deň - 0,175 Eur a ostatné platby - 0,84 Eur. Z príjmového dokladu súd zistil, že odporca zaplatil navrhovateľovi 150 Eur dňa 11.02.2012. Zo zápisnice o konfrontácii medzi účastníkmi zo dňa 10.04.2013 okresný súd zistil, že medzi účastníkmi sú sporné vady a ich rozsah. Navrhovateľ potvrdil, že byt bolo potrebné vymaľovať a bol chybný splachovač, pričom navrhovateľ ponúkol byt vymaľovať, alebo ak byt vymaľuje odporca, tak mu poskytne zľavu z nájomného, k vymaľovaniu bytu nedošlo. Uviedol, že odporcovi neponúkol žiadnu formu dohody za uskutočnené opravy v byte. Odporca uviedol, že navrhovateľa o vadách informoval a byt mal aj iné nedostatky - plesne na stenách, odtrhnutý držiak na horáky, a tým dochádzalo k úniku plynu, vadná elektroinštalácia - pokazená zástrčka, ističe - všetko napojené na jeden, a že nejde odomknúť zámok, ktorý však opravil. Navrhovateľ mu však povedal, že je to drahé a chcel, aby si to odporca odstránil sám, a že mu to zohľadní. Odporca poprel tvrdenia navrhovateľa, práve naopak, navrhovateľ na základe ústnej dohody mal v úmysle kompenzovať a zohľadniť vykonané opravy na prácach v byte. Odporca vykonal opravy, navrhovateľ od neho žiadal faktúry. Keďže nemal faktúry, navrhovateľ mu nepreplatil práce a ani ich nezohľadnil v mesiaci marec 2012. Z tohto dôvodu odporca sa k veci postavil tak, že neplatil nájomné vôbec. Zo súhlasných vyjadrení účastníkov pri konfrontácii okresný súd zistil, že odporca dal navrhovateľovi televízor do zálohu, ako platbu za dva mesiace - február a marec 2012 a dohodli sa, že ak odporca zaplatí 500 Eur, navrhovateľ televízor vráti. Navrhovateľ tento záloh akceptoval a nechal odporcu v byte bývať. Z obsahu spisu Okresného súdu Nové Mesto nad

Váhom, sp. zn. 7C/394/2012 bolo zistené, že v priebehu konania medzi účastníkmi došlo k uzatvoreniu zmluvy, ktorý súd schválil, a v zmysle ktorého sa odporca zaviazal zaplatiť navrhovateľovi nedoplatok za obdobie od februára 2012 do júla 2012 vo výške 1.400 Eur. Z obsahu spisu Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom, sp. zn. 6C/135/2012 bolo zistené, že na návrh odporcu je vedené konanie o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, pričom namietal okolnosti uzatvorenia zmluvy, pretože k podpisu zmluvy došlo vo večerných hodinách a predmetná zmluva mu bola prinesená predtlačene a vypísaná. Byt mal podľa tvrdenia pri prebratí vady, ktoré na základe ústnej dohody odstránil a po ich odstránení mu bola daná výpoveď z nájmu bytu. Konanie nie je právoplatne skončené. Z vykonaného dokazovania mal okresný súd za preukázané, že navrhovateľ uzavrel dňa 11.02.2012 s odporcom zmluvu o nájme, podľa ktorej mal odporca povinnosť mesačne platiť nájomné a za služby spojené s užívaním bytu, ktoré jej poskytoval navrhovateľ vo výške 250 Eur. Odporca si neplnil svoju povinnosť, na ktorú sa zaviazal v zmluve uzavretej medzi účastníkmi, nezaplatil nájomné za byt a za služby spojené s užívaním bytu za obdobie august 2012 až apríl 2013, preto návrhu vyhovel a zaviazal odporcu zaplatiť navrhovateľovi dlh na nájomnom a za služby spojené s užívaním bytu vo výške 2.250 Eur. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 696 ods. 1, ods. 2, § 698 ods. 1, ods. 3, § 699 Občianskeho zákonníka, § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie odporca a domáhal sa, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Vytýkal súdu prvého stupňa, že ho zaviazal zaplatiť navrhovateľovi i zálohové čiastky za energie vo výške 150 Eur mesačne, pričom táto výška bola pohyblivá a bola daná skutočnou spotrebou, ktorú navrhovateľ nepreukázal, hoci v čase konania uznal faktúru s vyúčtovaním skutočnej spotreby, teda i reálnej platby. Mal za to, že navrhovateľ nepreukázal, z čoho sa skladá zálohová platba a podľa jeho zistenia táto zahŕňovala i položky, ktoré vôbec nie sú dodávané, napríklad platba za komín, ktorá nie je reálna, nakoľko v byte sa komín nepoužíva, duplicitná je platba za spoločnú anténu, káblovú televíziu. Za nereálnu považoval i výšku splátok, nakoľko táto presahuje priemernú mesačnú mzdu v danom regióne a nebola by splniteľná, ani keby bol riadne zamestnaný.

Navrhovateľ vo svojom písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhol rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že odporca za uvedené obdobie nezaplatil žiadne nájomné, a preto je absurdné, aby neplatiaci nájomca mohol žiadať vyúčtovanie nájomného a vrátenie eventuálnych preplatkov skôr, ako sám splnil svoju zmluvnú povinnosť podľa nájomnej zmluvy, to znamená riadne a včas platiť dohodnuté nájomné. Primárna povinnosť platiť nájomné predchádza sekundárnej povinnosti vykonať vyúčtovanie. Vyslovil názor, že odporca sleduje vlastný cieľ, ktorý sa mu dlhodobo darí dosahovať, bývať, užívať, vytvárať prenajímateľovi náklady a nič neplatiť. Námiety odporcu považoval za bezvýznamné.

Krajský súd preskúmal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p. v rozsahu podaného odvolania a jeho dôvodov a dospel k záveru, že rozsudok okresného súdu je potrebné zrušiť podľa § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p. a podľa ods. 2 citovaného zákonného ustanovenia vec vrátiť okresnému súdu na ďalšie konanie. Rozhodol bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p.

V danej veci sa navrhovateľ domáhal proti odporcovi, po čiastočnom späťvzatí návrhu, zaplata sumy 2.250 Eur titulom zmluvného plnenia, vyplývajúceho zo zmluvy o nájme bytu uzavretej medzi účastníkmi konania. Súd prvého stupňa jeho návrhu v celom rozsahu vyhovel.

Odporca podaným odvolaním vytýkal súdu prvého stupňa predovšetkým to, že ho zaviazal zaplatiť navrhovateľovi zálohové platby za energie vo výške 150 Eur mesačne, pričom uvedené platby za energie už boli vyúčtované a toto súd nezohľadnil.

Z nájomnej zmluvy, uzavretej medzi účastníkmi konania dňa 11.02.2012, vyplýva, že navrhovateľ ako prenajímateľ prenechal odporcovi ako nájomcovi byt č. XX na X. poschodí domu, súpisné číslo XXX, orientačné číslo X, na Ulici K. v N. do užívania s účinnosťou od 11.02.2012 na dobu neurčitú a odporca sa zaviazal platiť nájomné vo výške 100 Eur mesačne a za služby iných dodávateľov zálohové platby 150 Eur mesačne, ktoré nájomné a zálohové platby služieb boli splatné 20. deň v mesiaci na účet prenajímateľa. Z článku 9 tejto nájomnej zmluvy vyplýva, že vyúčtovanie záloh, uvedených v predchádzajúcom odstavci, prevedie prenajímateľ podľa dokladov od jednotlivých

dodávateľov do dvoch kalendárnych dní od doručenia vyúčtovania. Preplatky vráti odporcovi oproti podpisu a nedoplatky uhradí nájomca do dvoch dní od doručenia vyúčtovania.

V danej veci je významné, že navrhovateľ sa domáhal platieb nájomného a zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu za obdobie od augusta 2012 do apríla 2013. Na č.l. 54 spisu sa nachádza vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012, z ktorého vyplýva, že predpísané zálohy za uvedené obdobie, týkajúce sa predmetného bytu, predstavovali sumu 1.418,22 Eur, skutočný náklad predstavoval sumu 1.193,29 Eur, z čoho vyplynul preplatok 224,93 Eur.

Odvolací súd je toho názoru, že pokiaľ sa navrhovateľ svojho nároku na zaplatenie nájomného a zálohových platieb domáhal návrhom zo dňa 15.04.2013 a súd prvého stupňa o jeho návrhu rozhodoval dňa 03.09.2013, kedy mal k dispozícii vyúčtovanie zálohových platieb za rok 2012, bolo povinnosťou súdu vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012 zohľadniť s poukazom na článok 9 nájomnej zmluvy, uzavretej medzi účastníkmi, nakoľko nárok navrhovateľa bolo možné špecifikovať skutočnými nákladmi na služby spojené s užívaním bytu, ktorý bol predmetom nájmu. Pokiaľ súd prvého stupňa takto nepostupoval, nebolo jeho rozhodnutie správne. Úlohou súdu prvého stupňa v danej veci bude zistiť, v akej výške bol predpis MSBP N. v súvislosti s bytom, ktorým bol predmetom tohto konania na obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012 a od 01.01.2013 do 30.04.2013, kto zaplatil zálohovú platbu za január 2012, a do 11.02.2012, keď z obsahu spisu sa javí, že za mesiac február 2012 zálohovú platbu platil aj odporca, následne zohľadniť vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním predmetného bytu, posúdiť nárok navrhovateľa v súlade so zmluvou uzavretou medzi účastníkmi, a to i článkom 9 predmetnej zmluvy a zaoberať sa i ostatnými námietkami odporcu.

Z týchto dôvodov krajský súd rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Výroku, ktorým súd prvého stupňa konanie v časti o zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 2.250 Eur od právoplatnosti rozhodnutia do zaplatenia, zastavil, sa odvolací súd nedotýkal, nakoľko nebol účastníkmi odvolaním napadnutý, tento výrok nadobudol právoplatnosť (§ 206 O.s.p.).

Rozhodnutie bolo senátom Krajského súdu v Trenčíne prijaté jednohlasne.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.