

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom  
Spisová značka: 4C/330/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6415210837  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 02. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivan Spurný  
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2016:6415210837.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom sudcom JUDr. Ivanom Spurným v právnej veci žalobkyni V. P., nar. X.X.XXXX, bytom M. XXX, I. G. I., zastúpená Mgr. Martinom Štoffom, advokátom so sídlom Stoličková 4, 974 01 Banská Bystrica proti žalovanému AGROPODNIK a.s., ul. Železničná 5, Hliník nad Hronom, IČO : 31 611 826, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, v oddieli Sa, vložka č. 198/S, zastúpený JUDr. Viktorom Šurkom, advokátom so sídlom Advokátskej kancelárie SNP 120, Žiar nad Hronom o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu takto

### rozhodol:

Súd určuje, že výpoveď z nájmu bytu č. X, vchod č. 1 na X poschodí bytového domu so súpisným č. XXX v I. G. I. zo dňa 18.6.2015 adresovaná žalovaným žalobkyni je neplatná.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni sumu 99,50 € ako trovy konania a na účet právneho zástupcovi Mgr. Martina Štoffa sumu 354,50 € ako trovy právneho zastúpenia, do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

### odôvodnenie:

Žalobkyňa prostredníctvom svojho splnomocneného právneho zástupcu podala na Okresný súd Žiar nad Hronom dňa 18.9.2015 žalobu, v ktorej navrhovala, aby súd určil, že výpoveď z nájmu bytu zo dňa 18.6.2015 je neplatná. Svoju žalobu odôvodňovala tým, že tvrdenia žalovaného o výške dlhu na nájomnom uvedené vo výpovedi sa nezakladá na pravde. Celková dlžná suma nájomného bola vyčíslená žalovaným nesprávne, z toho dôvodu namieta tvrdenie žalovaného vo výpovedi, že by malo ísť o hrubé porušenie povinností nájomcu vyplývajúceho z nájmu, pretože celková dlžná suma na nájomnom z dôvodu mesačného znižovania nájomného za nefunkčný sporák za 6 rokov predstavuje sumu 78,49 €, čo nedosahuje ani výšku jedného mesačného nájomného, ktoré je povinná žalobkyňa platiť, nehovoriac o premlčaní nároku na úhradu týchto dlžných častí nájomného za roky 2009 až 2011. Žalobkyňa uhradila žalovanému jednorazovo celú dlžnú sumu a plní si aj naďalej pravidelne svoju povinnosť platiť mesačnú výšku nájomného.

Žalovaný navrhoval žalobu zamietnuť a to z toho dôvodu, že údaje opísané v návrhu sú nepravdivé a zavádzajúce. Tvrdenia o tom, že by od roku 2009 platila správne nájomné je nepravdivé a nedôvodné, celé roky svojvoľne uhrádzali spolu s nebohým manželom nižšie nájomné ako mali povinnosť uhrádzať. Výška dlhu na nájomnom je zdokumentovaná výpisom z účtovnej evidencii žalovaného a je riadne preukázaná. Dňa 5.3.2015 začalo exekučné konanie, jednalo sa o dlh vo výške 231,74 € na nájomnom, dlh vo výške 50,37 € na poplatkoch z omeškania s platením nájomného, čo predstavovalo spolu 282,11 €. Žalobkyňa so svojim nebohým manželom dlhodobo viedla rôzne spory týkajúce sa nájmu bytu.

Z vykonaného dokazovania a to výsluchom účastníkov, ako aj z pripojených listinných dôkazov nie je sporné, že žalobkyňa je nájomkyňou bytu č. X nachádzajúci sa na X. poschodí vo vchode X bytového

domu súpisného č. XXX a to na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 1.6.1979. V tomto byte býva doposiaľ, úmrtím jej manžela 5.6.2015 skončil spoločný nájom bytu. Dňa 29.6.2015 bola žalobkyni doručená výpoveď z nájmu bytu (čl. 18). Dôvodom pre výpoveď je skutočnosť, že v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 písm.d Občianskeho zákonníka, ako nájomca hrubo porušujete svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že ste neplatili nájomné za čas dlhší ako tri mesiace a z tohto dôvodu spoločnosť AGROPODNIK a.s. eviduje voči Vám ku dňu 31.5.2015 pohľadávku za nájomné, viažuce sa výhradne k uvedenému bytu vo výške 277,27 € za obdobie od 1.1.2009 do 31.5.2015, t.j. dlhší čas ako tri mesiace tak ako je to špecifikované v priložených listinách. Spolu s výpoveďou žalovaný doručil žalobkyni aj výpisy z účtovnej evidencie platieb nájomného za obdobie od 1.1.2009 do 31.15.2015, z ktorých vyplýva, že žalobkyňa mala dlžiť žalovanému na nájomnom sumu 277,27 €.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa (§ 711 ods. 1 písm.d Občianskeho zákonníka).

Výpoveď z uvedeného dôvodu je sankciou za hrubé porušenie povinnosti nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu, pričom za hrubé porušovanie povinnosti nájomcu zákon považuje predovšetkým neplatenie nájomného alebo úhradu za plnenia poskytnuté s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace. Žalovaný v uvedenej výpovedi tvrdí, že pohľadávka vo výške 277,27 € spočíva za nájomné za obdobie od 1.1.2009 do 31.5.2015.

Súdu je známe z rozhodovacej činnosti, že žalobkyňa, ale hlavne jej nebohý manžel viedli so žalovaným dlhodobu sporu týkajúcu sa platenia skutočnej výšky nájmu bytu, čo u žalovaného mohlo spôsobiť subjektívny pocit hrubého porušovania povinnosti. Nie je sporné, že o výške dlhovaného nájmu účastníci viedli spor na Okresnom súde Žiar nad Hronom pod sp. zn. 10C/15/2012, ktoré však nadobudlo právoplatnosť až 19.6.2014 a práve v tomto konaní bola žalobkyňa povinná zaplatiť žalovanému dlh na nájomnom vo výške 231,74 € spolu s poplatkom z omeškania. Nie je sporné, že žalobkyňa uvedenú sumu zaplatila až po doručení výpovede z nájmu bytu a od tej doby platí predpísané nájomné v plnej výške.

V rámci úvahy súdu, či užívateľ bytu hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že neplatil úhradu za užívanie bytu alebo za služby po dobu dlhšiu ako tri mesiace, prihliadne súd aj na skutočnosť, že užívateľ bytu zaplatil dlžnú úhradu za užívanie bytu alebo za služby v priebehu konania o návrhu na zrušenie práva užívať byt. Prihliadne aj na to, z akých dôvodov a ako dlho neplatí užívateľ bytu za užívanie bytu alebo za služby.

Nie je sporné, že za uvedené obdobie vo výpovedi z nájmu žalobkyňa so svojim nebohým manželom neplatila nájom v plnej výške, toto platila nižšie o 1,03 € z titulu, že si uplatňovali započítanie pohľadávky za revíziu elektrických zariadení, ako aj za zakúpenie vlastného spotrebiča. Až v horeuvedenom súdnom konaní bolo dokázané, že žalobkyňa tak konala nesprávne.

Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede z nájmu (§ 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka).

V uvedenej zákonnej lehote žalobkyňa podala žalobu o neplatnosť výpovede a po doručení výpovede zaplatila dlhované nájomné vyplývajúce zo súdneho sporu. Aj keď so zaplatením dlhovaného nájomného zákon výslovne nespája žiadny právny následok, súd spravidla prihliada v rámci svojej úvahy o tom, či ide o hrubé porušenie povinnosti alebo nie.

Súd verí žalovanému, že dlhoročné spory so žalobkyňou, ale hlavne s jej nebohým manželom ho mohli viesť k tomu, že hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu. Súd však poukazuje na tú skutočnosť, že žalobcovia neplatili nájom z dôvodov, ktoré sú uvedené vyššie len vo výške 1,03 € mesačne. Dlžovaná suma 277,27 € vyplýva z rozhodnutia súdu. Pred podaním žaloby na súd žalobkyňa túto sumu v plnom rozsahu zaplatila, ďalej platí pravidelne nájom a preto súd dospel k tomu názoru, že u žalobkyne nie sú splnené dôvody uvedené v § 711 ods. 1 písm.d, že by hrubo porušovala svoje

povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a preto súd určil, že uvedená výpoveď z nájmu bytu č. 4 vchod 1 poschodie 2., uvedená vo výroku tohto rozhodnutia je neplatná (§ 39 Občianskeho zákonníka).

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p. Žalobkyňa mala vo veci úspech a preto jej súd priznal náhradu trov potrebných na účelne bránenie svojho práva voči žalovanému, ktorý vo veci úspech nemal. Trovy žalobkyne predstavujú zaplatený súdny poplatok a ďalej trovy právneho zastúpenia advokáta za úkony právnej služby podľa Vyhlášky č. 655/2004 Z.z. Jeden úkon právnej služby bol v roku 2015 - 64,54 € a v roku 2016 - 66 €, advokát uskutočnil v roku 2015 dva úkony právnej služby (príprava a prevzatie, žaloba) a v roku 2016 jeden úkon. Advokát má právo na náhradu výdavkov na miestne telekomunikačné výdavky a miestne prepravné vo výške 1/100 výpočtového základu za každý úkon právnej služby (§ 16 ods. 3 Vyhlášky) tzv. režijný paušál v roku 2015 bol vo výške 8,39 € a v roku 2016 - 8,58 €. Advokát má popri nároku na odmenu aj nárok na náhradu stratu času (§ 17 tarify), advokát si uplatňoval 4 začaté polhodiny v ceste Banská Bystrica - Žiar nad Hronom a späť vo výške 55,92 €, ako aj nárok na cestovné (§ 15 písm.a) zo sídla advokátskej kancelárie do sídla súdu a späť vo výške 19,06 €. Celkove trovy s 20 % DPH advokáta predstavujú sumu 354,50 €. Platobným miestom na náhradu trov konania účastníka zastúpeného advokátom je advokát (§ 149 ods. 1 O. s. p.).

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunajšieho súdu, ku Krajskému súdu v Banskej Bystrici a to v 3 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 v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a), rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vecí.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (z.č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.