

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 9C/191/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6113210450
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 02. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Jánošová
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2016:6113210450.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica sudkyňou JUDr. Jarmilou Jánošovou v právnej veci navrhovateľa M. V. K. Reality, s. r. o., Štúrova 11, Nitra, IČO: 36 665 185, zastúpeného advokátkou JUDr. Janou Kubáňovou, Štúrova 13, Nitra, proti odporkyni Y. G., E.. XX. XX. XXXX, I. Z. XX3, o zaplatenie 5 063,02 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporkyňa je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľovi z titulu nedoplatku nájomného za obdobie od 15. 04. 2010 do 14. 07. 2011 sumu 2 101,42 Eur a z titulu bezdôvodného obohatenia za obdobie od 15. 07. 2011 do 30. 06. 2012 sumu 1 566,19 Eur, spolu sumu 3 667,61 Eur spolu s poplatkom z omeškania zo sumy 67,-- Eur vo výške 1 ‰ denne od 01. 05. 2010 až do zaplatenia, zo sumy 136,-- Eur vo výške 1 ‰ denne od 31. 05. 2010 až do zaplatenia, zo sumy 136,-- Eur vo výške 0,5 ‰ denne od 01. 07. 2010 až do zaplatenia a zo sumy 70,20 Eur vo výške 0,5 ‰ denne od 31. 07. 2010 až do zaplatenia.

Súd p o v o ľ u j e odporkyni uhradiť priznanú sumu v mesačných splátkach po 50,-- Eur splatných vždy do 15. dňa v mesiaci počnúc dňom právoplatnosti tohto rozhodnutia až do zaplatenia s tým, že neuhradením jednej zo splátok stane sa zročným celý dlh.

V prevyšujúcej časti súd návrh navrhovateľa z a m i e t a .

Žiaden z účastníkov n e m á právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom došlým tunajšiemu súdu dňa 26. 04. 2013 domáhal od odporkyne zaplatenia sumy 5 063,02 Eur s úrokom z omeškania vo výške 0,1 % denne z omeškanej sumy za obdobie od 31. 01. 2008 do 31. 12. 2009, za obdobie január 2010 až máj 2010 s poplatkom z omeškania vo výške 0,1 % denne a za obdobie jún 2010 až jún 2012 s poplatkom z omeškania 0,05 % denne. Uviedol, že podniká v oblasti prenájmu nehnuteľností. V období rokov 2008 až 2010 uzatvoril s odporkyňou zmluvy o nájme bytu, predmetom ktorých bol prenájom bytu č. XX, nachádzajúci sa na X. poschodí obytného domu č. XXX, vo vchode č. XX, v obci K.Á., vedenom na LV č. XXX D.. Ú.. K.. V tomto období uzatváral zmluvy o nájme na dobu určitú a to v priebehu obdobia od 05. 03. 2008 do 30. 06. 2010. V zmysle zmlúv o nájme bolo dojednané nájomné v roku 2008 sumou 133,17 Eur mesačne, v období rokov 2009 až 2010 sumou 134,-- Eur mesačne. Splatné bolo k 30. dňu príslušného mesiaca. V priebehu rokov 2008 až 2012 odporkyňa uhradila dňa 18. 04. 2008 sumu 266,34 Eur, 19. 06. 2008, 20. 06. 2008, 22. 07. 2008, 20. 08. 2008, 26. 08. 2008, 22. 09. 2008 po 133,17 Eur, 23. 09. 2008 182,98 Eur, 20. 11. 2008 133,17 Eur, 23. 12. 2008 266,34 Eur, 22. 01. 2009 133,17 Eur, 20. 02. 2009, 22. 04. 2009, 20. 05. 2009 a 27. 07. 2009 po 134,-- Eur.

V zmluvách o nájme uzatvorených v období rokov 2008 až 2009 bolo dojednané pre prípad omeškania s akoukoľvek platbou zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň

omeškania. V roku 2010 bol dojednaný poplatok z omeškania v zmysle § 4 vyhlášky 87/1995 Z. z., ktorého výška bola od 01. 01. 2009 do 30. 06. 2010 1 ‰ z dlžnej sumy a od 01. 07. 2010 do 31. 01. 2013 0,5 ‰ dlžnej sumy.

Dňa 01. 07. 2012 podpísala odporkyňa uznanie dlhu a dohodu o splátkovom kalendári. Uznala svoj dlh vo výške 5 063,02 Eur s príslušenstvom, ktorý vznikol v období od 01. 01. 2008 do 30. 06. 2012. Nájomný vzťah nebol od 01. 07. 2010 upravený žiadnou zmluvou, hoci odporkyňa v byte po celý čas bývala a úhradu za užívanie bytu neuhrádzala. Zaviazala sa uhrádzať z titulu uznania dlhu a dohody o splátkovom kalendári mesačne sumu 125,-- Eur pod stratou výhody splátok, pričom však neuhradila včas ani len prvú splátku a splatným sa stal celý dlh. Z uvedených dôvodov žiadal navrhovateľ návrhu vyhovieť a priznať náhradu trov konania.

Odporkyňa bola vyprataná z predmetného bytu dňa 04. 11. 2013 na základe rozhodnutia tunajšieho súdu v konaní 9C/203/2011, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 17. 04. 2013.

Odporkyňa potvrdila, že bývala v byte na J. XX K. K. od roku 2008. Bývala tam aj v júni v roku 2012, pričom riadne neplatila za užívanie tohto bytu. Predložila doklad o tom, že dňa 18. 03. 2014 uhradila navrhovateľovi 30,-- Eur na číslo účtu, ktoré je uvedené v uznaní dlhu a dohode o splátkovom kalendári. V súčasnej dobe býva v rodinnom dome, ktorý zdedila po matke, spolu s postihnutou dcérou. Jej príjem je 170,-- Eur. Uznanie dlhu a dohodu o splátkach podpísala, keď za ňou prišiel majiteľ firmy navrhovateľa s tým, že si túto dohodu neprečítala, len sumu uvedenú v článku II. Majiteľ firmy chcel od nej, aby to podpísala, že bude splácať dlh. Nebolo jej vysvetlené, čo znamená uznanie dlhu. Vzniesla námietku premlčania nároku.

Okresný súd rozsudkom zo dňa 28. 03. 2014 uložil odporkyňi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 1 892,13 Eur v mesačných splátkach po 50,-- Eur a v prevyšujúcej časti návrh zamietol.

Krajský súd na základe odvolania navrhovateľa zrušil prvostupňové rozhodnutie uznesením v konaní 15Co/628/2014 dňa 09. 07. 2015 a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie. Prikázal okresnému súdu zaoberať sa:

1. otázkou vzniku a trvania nájomného vzťahu navrhovateľa s odporkyňou
2. spôsobom jeho skončenia
3. vo vzťahu k uplatnenej výške plnenia dosahom skutočnosti, že ide spotrebiteľský vzťah a uznaním dlhu a dohodou o splátkovom kalendári vo vzťahu k vznesenej námietke premlčania.

Uviedol, že je správna úvaha prvostupňového súdu, že až dňom nadobudnutia vlastníckeho práva mohol vstúpiť navrhovateľ do postavenia prenajímateľa a len od tejto doby mu vznikol nárok na platby spojené s užívaním bytu vrátane nájomného.

Vzhľadom k obsahu spisu tunajšieho súdu v konaní 9C/203/2011 zaujal právny názor, že nájomný vzťah odporkyne trval do 14. 07. 2011 a od tohto dátumu vzniklo odporkyňi bezdôvodné obohatenie z titulu užívania bytu bez právneho dôvodu.

Ďalej uviedol, že medzi účastníkmi sa jedná o spotrebiteľský vzťah v zmysle § 52 ods. 1 O. z. Uznanie dlhu je jednostranný právny úkon, a preto nie je možné na tento úkon aplikovať ustanovenie § 55 ods. 1 O. z. Vzťahuje sa naň ustanovenie § 34 a nasledujúcich O. z. Bolo potom na zvážení, či bolo skutočne vôľou odporkyne urobiť takýto úkon a či tomuto dostatočne rozumela. Tiež je potrebné zaoberať sa posúdením toho, či tento úkon nie je rozpore s dobrými mravmi.

Okresný súd doplnil dokazovanie výsluchom zástupcu navrhovateľa, odporkyne, spisom 7C/209/2010, 9Cd/203/2011, tunajšieho súdu, správou Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálneho odboru, zmluvou o prevode vlastníctva bytov v dome uzatvorenou medzi K. M. a navrhovateľom dňa 27. 11. 2007, návrhom na vklad vlastníctva tejto zmluvy do katastra, písomným vyjadrením navrhovateľa, vyúčtovaním služieb za obdobie roku 2008 firmou Spravbyť, uznaním dlhu a dohodou o splátkovom kalendári zo dňa 11. 03. 2014 a zistil tento skutkový stav:

Podľa výpisu LV č. XXX D.. Ú.. K. bolo zistené, že navrhovateľ je vedený ako vlastník predmetného bytu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2008 K. XXX/XXXX.

Zo správy Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálneho odboru, zo dňa 31. 08. 2015 a pripojených listinných dôkazov mal súd za preukázané, že hoci zmluva medzi predchádzajúcou vlastníčkou

predmetného bytu K. M. a navrhovateľom bola uzatvorená dňa 27. 11. 2007, návrh na vklad bol podaný na Správu katastra Banská Bystrica 11. 02. 2008 a bol povolený až dňom 15. 04. 2008.

Nadobudol vlastnícke právo k predmetnému bytu dňom 15. 04. 2008 na základe rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu v zmysle § 28 a nasledujúcich katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z.

Navrhovateľ nedoložil žiadnu zmluvu o postúpení pohľadávky od predchádzajúceho prenajímateľa predmetného bytu na navrhovateľa z titulu nedoplatku nájomného za obdobie od 01. 01. 2008 do 14. 04. 2008, a teda za toto obdobie nebola daná jeho vecná aktívna legitímácia na domáhanie sa plnenia voči odporkyňi. V tejto časti potom súd návrh navrhovateľa zamietol ako bezdôvodný.

Hoci Krajský súd v Banskej Bystrici konštatuje, že predchádzajúcim prenajímateľom mala byť spoločnosť JADE s. r. o., táto skutočnosť nebola v konaní preukázaná. Tento bol len prenajímateľom predchádzajúceho bytu, ktorý užívala odporkyňa na A. T. XX a zabezpečil jej vo forme náhradného bytu byt na ulici K..

Predmetný byt nadobudol navrhovateľ kúpou od fyzickej osoby K. M. (čl. 134 spisu).

Súd viazaný právnym názorom odvolacieho súdu v tomto konaní vychádzal z toho, že nájomný vzťah trval do 14. 07. 2011.

Predmetom sporu bolo plnenie z titulu nájomných zmlúv v súvislosti s uznaním dlhu a dohody o splátkovom kalendári z titulu zameškaného nájomného za užívanie bytu odporkyňou za obdobie od 01. 01. 2008 do 30. 06. 2012.

Z dôvodov už uvedených v prvom rozhodnutí okresného súdu súd považoval nárok navrhovateľa v období, kedy mal za preukázanú existenciu trvania nájomného vzťahu, t. j. od 15. 04. 2008 do 14. 07. 2011, za nárok z titulu nájomnej zmluvy a za obdobie od 15. 07. 2011 do 30. 06. 2012 z titulu bezdôvodného obohatenia.

Pokiaľ sa navrhovateľ domáhal zaplataenia nedoplatku nájomného za obdobie roku 2008, z pripojenej prílohy k uznaniu dlhu vyplýva, že za obdobie apríl až december odporkyňa uhradila sumu 1 547,85 Eur, pričom mala zaplatiť od polovičky mesiaca apríl 1 130,50 Eur. V tomto období teda nevznikol u nej nedoplatok, ale preplatok vo výške 417,35 Eur.

Za rok 2009 vznikol na strane odporkyne nedoplatok vo výške 938,83 Eur, kedy však súd zohľadnil preplatok za rok 2008 vo výške 417,35 Eur, a teda odporkyňa dlhovala na nájomnom za rok 2009 sumu 521,48 Eur.

V roku 2010 mala uhradiť 12 platieb po 134,-- Eur, spolu 1 626,-- Eur. Neuhradila žiadnu sumu. Rovnako neuhradila ani mesačné predpísané platby v roku 2011 za obdobie trvania nájomu od 01. 01. 2011 až 14. 07. 2011 po 136 Eur, spolu 877,42 Eur (6 x 136 + 61,42).

Spolu predstavoval nedoplatok nájomného za obdobie trvania nájomu od 15. 04. 2008 do 14. 07. 2011 sumu 3 024,90 Eur.

Odporkyňa podpísala uznanie dlhu, ktoré jej predložil navrhovateľ spolu s prílohou - vyčísleným dlhom dňa 01. 07. 2012 (č. I. 11 spisu). Až v priebehu odvolacieho konania vyšlo najavo, že podpísala za ďalšie obdobie, ktoré nie je predmetom tohto sporu, uznanie dlhu. V tomto sa dohodla na mesačných splátkach po 30,-- Eur (v uznaní dlhu zo dňa 01. 07. 2012 sa dohodla na mesačných splátkach po 125,-- Eur).

Pokiaľ predložila doklad o tom, že uhradila 30,-- Eur, uviedla, že túto sumu uhradila na neskorší dlh v zmysle dohody o splátkach zo dňa 11. 03. 2014 (č. I. 90 spisu) a na dlh, ktorý mal byť uznaný dňa 01. 07. 2012, neuhradila nič.

Vzhľadom ku vznesenej námietke premlčania sa súd zaoberal otázkou, či uznanie dlhu je platným právnym úkonom v zmysle § 34 a nasledujúcich O. z.

Podľa § 34 O. z. právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 35 ods. 2 O. z., právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

Podľa § 37 ods. 1 O. z., právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

V konaní nebolo sporné, že si odporkyňa dlhodobo neplnila svoje povinnosti z nájmu bytu a neuhrádzala nájomné v období tak, ako je uvedené v prílohe č. 1 k uznaniu dlhu dlžníkom. Samotné uznanie dlhu dlžníkom však obsahuje v sebe aj dohodu o splátkovom kalendári uznaného dlhu, v ktorej bola vyčíslená celková výška dlhu a boli dojednané mesačné splátky po 125 Eur.

Uznanie dlhu je jednostranný právny úkon v zmysle § 558 Občianskeho zákonníka, ktorým dlžník uznáva písomne, že zaplatí svoj dlh určený čo do dôvodu a výšky, pričom sa predpokladá, že dlh v čase uznania trval. Takýto následok má pri premlčanom dlhu, len ak ten, kto dlh uznal, vedel o jeho premlčaní. Následkom uznania dlhu je aj tá skutočnosť, že v zmysle § 110 ods. 1 O. z. sa predlžuje premlčacia doba na 10 rokov od uznania dlhu.

Nebolo sporné, že celú listinu nazvanú uznanie dlhu dlžníkom a dohodu o splátkovom kalendári pripravil navrhovateľ, pričom jej obsah, okrem výšky splátky, odporkyňa nemohla ovplyvniť.

Vzhľadom k jej prejavu na pojednávaniach mal súd za to, že nebolo v jej schopnostiach a možnostiach pochopiť následok tohto úkonu vo vzťahu ku zneniu ustanovenia § 110 ods. 1 O. z. Súd uveril jej tvrdeniu, že podpísaním tejto listiny mala za to, že podpisuje dohodu o splátkach dlhu a jej vôľa nesmerovala primárne k uznaniu dlhu a jeho právnym následkom.

Súd nemal za preukázané, že vôľa odporkyne smerovala k uznaniu dlhu ako jednostrannému právnemu úkonu v zmysle § 558 O. z., preto tento úkon v tejto časti považoval za neplatný.

Návrh na súd došiel dňa 26. 04. 2013. Všeobecná 3-ročná premlčacia lehota v zmysle § 101 a nasledujúcich O. z. u nároku z titulu nedoplatku nájomného neuplynula u platieb splatných po 26. 04. 2010, t. j. za obdobie 26. 04. 2010 až 14. 07. 2011 (splatnosť nájomného bola dojednaná v článku III. bod 3.3 zmluvy o nájme bytu č. I. 14 spisu do 30. dňa príslušného kalendárneho mesiaca).

Za rok 2010 sa jednalo o 9 splátok nájomného a za rok 2011 o 6 splátok, plus 14 dní v mesiaci júli. Spolu 2 101,42 Eur (15 x 136 + 61,42).

V tejto časti ohľadom požadovaného nedoplatku z titulu nájomného súd návrhu vyhovel a v prevyšujúcej časti súd návrh zamietol ako bezdôvodný.

Čo sa týka požadovaného bezdôvodného obohatenia za obdobie od 15. 07. 2011 do 30. 06. 2012, jeho výšku si súd odvodzoval z predchádzajúcej dohody o výške nájomného, t.j. zo sumy 136,-- Eur mesačne.

Súd sa zaoberal vzhľadom ku vznesenej námietke premlčania, či tento nárok nebol premlčaný v 2-ročnej subjektívnej lehote v zmysle ustanovenia § 107 ods. 1 O. z. Keďže návrh došiel tunajšiemu súdu 26. 04. 2013 a vznik bezdôvodného obohatenia v zmysle záväzného právneho názoru krajského súdu mohol nastať až po dátume 15. 07. 2011, nedošlo k márnemu uplynutiu 2-ročnej subjektívnej, ani 3-ročnej objektívnej lehoty vo vzťahu k bezdôvodnému obohateniu. Súd potom priznal navrhovateľovi z titulu bezdôvodného obohatenia za obdobie od 15. 07. 2011 do 30. 06. 2012 sumu 1 566,20 Eur (za 11 mesiacov po 136,-- Eur, plus za 16 dní v mesiaci júl 2011 70,19 Eur).

Navrhovateľ požadoval z titulu nedoplatku nájomného za obdobie od januára 2010 poplatok z omeškania, ktorý mu súd priznal z nedoplatku nájomného za jednotlivé obdobia od 26. 04. 2010 do 14. 07. 2011 v požadovanej výške v zmysle § 517 O. z. a vykonávacieho vládneho nariadenia 87/1995 Z. z.

Z priznaného bezdôvodného obohatenia za obdobie od 15. 07. 2011 do 30. 06. 2012 súd požadovaný poplatok z omeškania zamietol. Zákonodarca spája ako sankciu s neuhradením bezdôvodného obohatenia úrok z omeškania, nie poplatok z omeškania, v zmysle citovanej právnej úpravy § 517 ods. 2 O. z.

Súd povolil odporkyni uhradiť dlžnú sumu v mesačných splátkach po 50,-- Eur v zmysle § 160 OSP vzhľadom k jej osobným majetkovým pomerom.

O trovách konania bolo rozhodnuté podľa § 142 ods. 2 OSP tak, že žiadnemu z účastníkov súd náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne vo vyhotovení dvojmo na tunajší súd.

V odvolaní musí byť uvedené, kto ho robí, ktorému súdu je určené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, ktorej veci sa týka, v akom rozsahu ho 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 dvoch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

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 vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa zákona 233/1995 Z.z. a noviel - Exekučný poriadok.