

Súd: Okresný súd Levice
Spisová značka: 9C/75/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4312220692
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gertrúda Rennerová
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2016:4312220692.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice v konaní pred sudkyňou JUDr. Gertrúdou Rennerovou v právnej veci žalobcu : Lesy Slovenskej republiky, štátny podnik so sídlom Námestie SNP 8 Banská Bystrica, zast. JUDr. Jánom Hudobom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom Sládkovičova 2 Zvolen, proti žalovaným : v 1. rade H. F. X.. XX.XX.XXXX, v 2. rade X. F. X.. XX.XX.XXXX, obaja bytom E. XXX, o zaplatenie 673, 20 eur, takto

rozhodol:

Žalovaný v I. a 2. rade sú p o v i n n í zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne 673,20 eur s poplatkom z omeškania 1 promile denne zo sumy 28,05 eur od 6.1.2010 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.2.2010 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.3.2010 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.4.2010 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.5.2010 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.6.2010 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.7.2010 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.8.2010 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.9.2010 do zaplatenia, zo sumy 28,05 eur od 6.10.2010 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.11.2010 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.12.2010 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.1.2011 do zaplatenia, zo sumy 28,05 eur od 6.2.2011 do zaplatenia, zo sumy 28,05 eur od 6.3.2011 do zaplatenia, zo sumy 28,05 eur od 6.4.2011 do zaplatenia, zo sumy 28,05 eur od 6.5.2011 do zaplatenia, zo sumy 28,05 eur od 6.6.2011 do zaplatenia, zo sumy 28,05 eur od 6.7.2011 do zaplatenia, zo sumy 28,05 eur od 6.8.2011 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.9.2011 do zaplatenia, zo sumy 28,05 eur od 6.10.2011 do zaplatenia , zo sumy 28,05 eur od 6.11.2011 do zaplatenia, zo sumy 28,05 eur od 6.12.2011 do zaplatenia a nahradiť trovy konania súdny poplatok 40 eur a trovy právneho zastúpenia 434,05 eur na účet právneho zástupcu žalobcu vedený vo VUB a.s. číslo účtu R. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX R., do troch dní od právoplatnosti.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca v žalobe podanej 09.11.2012 žiadal, aby súd platobným rozkazom zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne zaplatiť 673, 20 eur s 1 promile poplatkom z omeškania denne z dlžnej sumy. V žalobe a na pojednávaní uviedol, že žalovaní sú nájomcami trojizbového bytu nachádzajúceho sa v P. Č.. XXX v obci E. na základe zmluvy o nájme. Nájomnú zmluvu žalobca nemá k dispozícii. V účtovej evidencii

vykazuje žalobca nedoplatok na nájomnom za rok 2010 vo výške 336, 60 eur a za rok 2011 nedoplatok 336, 60 eur, čo predstavuje rozdiel medzi vykonanými čiastkovými mesačnými úhradami a predpísanou výškou mesačnej úhrady. Výška nájomného je regulovaná príslušnou vyhláškou. Znalecký posudok podaný v inej veci potvrdil správnosť výpočtu nájomného. Nedoplatok predstavuje žalovanú sumu. Poukázal na to, že k prevodu vlastníctva môže dôjsť len vtedy, ak budú všetky dlhy uhradené, pričom žalovaní ani v súčasnosti neplatia nájomné riadne.

Žalovaní v 1. a 2. rade navrhli prerušiť konanie do ukončenia znaleckého dokazovania

v inej veci tunajšieho súdu a tiež, aby sa vyčkal výsledok rokovaní so žalobcom o odkúpení nehnuteľnosti. Mienia sa so žalobcom dohodnúť na kúpe P. a rokovať o tom so žalobcom.

Proti platobnému rozkazu Okresného súdu Levice z 12.07.2013 č. k. 9C/75/2013 - 118 podali žalovaní v zákonnej lehote odpor, preto súd nariadil pojednávanie. Žalovaní uviedli, že platia nájomné vo výške 13, 94 eur podľa so žalobcom v nájomnej zmluve. Nehnuteľnosť ktorú obývajú nemá charakter bytu, vedená je v evidencii nehnuteľností ako P.. Je vo vážnom havarijnom stave pretože dechtuje komín, prepadáva sa strecha a podlaha na poschodí, do miestností zateká, steny vstupnej časti domu sú odtrhnuté, chybné je kúrenie, elektrické vedenie, omietka sa odúva, nefunguje kúrenie, nefunkčný je odpad a aj kanalizácia, vaňa v kúpeľni má 40 rokov, toaleta a elektrický ohrievač sú nefunkčné, prívod vodovodu je vedený cez cudzí pozemok. Žalobca jednostranne zvýšil nájomné a pokiaľ by na to mal zákonný nárok, oni majú právo na zníženie výšky nájomného, resp. na jeho odpustenie po dobu, pokiaľ nebudú vady odstránené. Nehnuteľnosť pre uvedené vady neslúži účelu, na ktorý bol dojednaný.

Súd konal a rozhodol v neprítomnosti žalovaných, ktorí neúčast' ospravedlnili deň pred pojednávaním vážnymi rodinnými dôvodmi, pre ktoré musia cestovať do zahraničia. Súd toto ospravedlnenie neprijal, nakoľko došlo deň pred pojednávaním a neboli k nemu pripojené žiadne také dôkazy, ktoré by preukazovali pravdivosť tvrdenú žalovanými. Okrem toho konanie by sa len zbytočne predlžovalo a zvyšovali sa náklady konania.

Predmetom konania je zaplatenie nedoplatku na nájomnom za obdobie rokov 2010 a 2011.

Súd sa oboznámil so žalobou a podstatným obsahom spisu najmä výpisom z listu vlastníctva (čl. 15), evidenčným listom (čl. 17, 18), výpismi z účtu (čl. 10 -114), platobným rozkazom (čl. 118), odporom (čl. 120), listom (čl. 124), oznámením (čl. 125), opatrením (čl. 125 pv - 128), výnosom (čl. 129 - 135), uznesením (čl. 154), uznesením (čl. 162) a zistil tento skutkový stav :

Nehnuteľnosť, ktorá je vedená na liste vlastníctva XXX F.. Ú.. E. C. P., je vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe žalobcu. Túto P. obývajú na základe nájomnej zmluvy žalovaní v 1. a 2. rade. Výška mesačného nájomného v roku 2010 a 2011 je stanovená na sumu 41, 99 eur, čo vyplýva z evidenčného listu pre výpočet nájmu bytu platného od 01.02.2004. Žalovaní nájomné platia mesačne len vo výške 13, 94 eur, čo vyplýva zo zoznamu poštových poukazov na účet (čl. 60 -114). Žalovaní nepopierajú, že platili mesačne nižšie nájomné, než aký bol predpis na roky 2010 a 2011. Svoje rozhodnutie platiť nižšie nájomné zdôvodňujú tým, že nehnuteľnosť je v havarijnom stave a žalobca doposiaľ neodstránil vady. Výška vykazovaného nedoplatku nie je sporná.

Podľa § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomné zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

Podľa § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný predpis.

Podľa § 697 Občianskeho zákonníka ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

Podľa § 1zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách 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.

Právny vzťah medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade je vzťahom prenajímateľa a nájomcov, ktorý vznikol na základe zmluvy o nájme. Písomná zmluva o nájme v súčasnosti nie je k dispozícii, nesporné je však to, že žalovaní trojizbový byt v Jablňovciach užívajú ako nájomcovia. Občiansky zákonník nevyžaduje pre platnosť nájomnej zmluvy písomnú formu, možno ju uzatvoriť v akejkoľvek forme. Absencia písomného vyhotovenia nerobí nájomnú zmluvu neplatnú, Občiansky zákonník nespája s nedostatkom písomnej nájomnej zmluvy žiadne právne následky. Preto žalovaní ako nájomcovia sú povinní platiť za užívanie bytu nájomné.

V danom prípade je nehnuteľnosť vlastníctvom štátu a tak v danom prípade sa výška nájomného reguluje. Za roky 2010 a 2011 sa výška nájomného vypočítavala podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008. Podľa Výnosu č. V-1/2003 z 22.12.2003 bolo žalovaným stanovené nájomné vo výške 41, 99 eur (1265 Sk) od 01.02.2004 a od tej doby sa výška mesačného nájomného nezmenila. K Opatreniu Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 vydali Lesy Slovenskej republiky Usmernenie zo dňa 12.05.2008 pre všetky svoje odštepné závody. Z tohto Usmernenia možno pod bodom 2) písm. b) zistiť, že zľavy na nájomnom je možné poskytnúť pri bytoch trvale zhoršenej kvality až 15 % z ceny nájmu (ba) , a ak ide o byty na samote 50 % (bb) zľavu z ceny nájmu. Byt užívaný žalovanými je druhej kategórie, v ktorom maximálna cena nájomného je stanovená v § 1 ods. 2 b) vo výške 178, 58 eur (5. 380 Sk). Podmienky, za ktorých je možné znížiť stanovenú výšku nájomného upravuje § 1 ods. 4 Opatrenia. Žalobca v zmysle tohto Opatrenia poskytol žalovaným zľavu, keď namiesto sumy 178, 58 eur žalovaní platia 41, 99 eur mesačne, čo je nesporné nižšie nájomné než 50 % z ceny nájmu. Nájomné v tejto výške bolo stanovené od 01.02.2004 ako to vyplýva z evidenčného listu z 26.02.2004 a túto výšku žalobca nezmenil ani v roku 2010 a 2011. Je nutné zdôrazniť, že pri regulovaných cenách nájmu bytov správca nemôže svojvoľne stanovovať výšku nájomného, ale sa musí spravovať ukazovateľmi, ktoré vydáva Ministerstvo financií SR.

Nesporné je, že žalovaní neplatili riadne úhrady za nájom, nakoľko mesačne platili namiesto určeného nájomného 41, 99 eur len 13, 94 eur. Rozdiel na úhradách za obdobie rokov 2010 a 2011 činí žalovanú sumu. Nedoplatok sú žalovaní povinní žalobcovi uhradiť. Nájomné za užívanie bytu bolo stanovené v roku 2004 ešte podľa Výnosu MVRR SR V-1/2003 a od tej doby žalobca nepristúpil z žiadnej zmeny vo výške nájmu pre žalovaných. Žalovaní poukazovali na havarijný stav domu, závady, ktoré sa časom vyskytli a ktoré im sťažujú riadne užívanie bytu. Nesporné, že žalobca ako správa nehnuteľnosti má povinnosť byť spravovať, udržiavať a opravovať. Aj žalovaní však majú povinnosť urobiť bežné opravy a bežnú údržbu v byte, ktorý užívajú. V prípade, že sa v byte vyskytujú závady, ktoré sťažujú riadne a nerušené bývanie, môžu si žalovaní voči správcovi resp. vlastníkovi nehnuteľnosti uplatňovať svoje práva, nie však spôsobom, že svojvoľne platia nižšie nájomné.

Za obdobie rokov 2010 a 2011 sa žalovaní dostali do omeškania, preto ich súd zaviazal zaplatiť aj poplatok z omeškania vo výške 1 promile denne z dlžnej sumy a to od času, kedy sa dostali do omeškania s jednotlivými platbami až do zaplatenia podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Výšku poplatku z omeškania stanovuje Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka číslo 87/1995 Z. z.

Súd žalovaných zaviazal na náhradu trov konania podľa § 142 ods. 1 O. s. p., ktoré predstavujú súdny poplatok 40 eur zaplatený žalobcom pri podaní žaloby trovy právneho zastúpenia 434, 05 eur. Tieto pozostávajú z 5 úkonov právnej služby (prevzatie a príprava, podanie žaloby, účasť na pojednávaní 27.11.2013 a 27.05.2016, vyjadrenie k odvolaniu v 1 - ne). Základná sadzba tarifnej odmeny je 51, 45 eur (4 x 51, 45 eur + 1 x 25, 72 eur, spolu 231, 52 eur), režijný paušál v roku 2012 je 7, 63 eur x 2, v roku 2013 je 7, 81 eur x 1, v roku 2014 je 8, 04 eur x 1 a v roku 2016 je 8, 58 eur x 1, spolu 39, 69 eur, odmena spolu činí 271, 21 eur ; náhrada za stratu času Zvolen - Levice a späť v roku 2013 4 x 1 hodiny (4 x 13, 01 eur) , v roku 2014 4 x 1 (4 x 13, 40 eur) a v roku 2016 4 x 1 (4 x 14, 30 eur), spolu 162, 84. Neúspešných žalovaných zaviazal súd nahradiť úspešnému žalobcovi trovy konania v plnej výške.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia v 2-och písomných vyhotoveniach prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Nitre

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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.

Podľa ods.2 citovaného ustanovenia ods. 2 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 neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ods. 3 citovaného ustanovenia rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia . (§ 251 ods. 1 O.s.p.)

V Leviciach dňa 27.05.2016