

Súd: Okresný súd Levice
Spisová značka: 16C/344/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4314215502
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Kostolanská
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2016:4314215502.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice, pred sudkyňou JUDr. Lenkou Kostolanskou, v právnej veci navrhovateľa: Obec Domadice, so sídlom Domandice 23, IČO: 00 587 516, zast. JUDr. Janou Ondrášikovou, advokátkou, so sídlom Levice, Bernolákova 12, proti odporkyňi: P. A., Z.. XX. XX. XXXX, Z. B. L. XXX, toho času na neznámom mieste, zast. opatrovníčkou P. F. A., V. Q. Ú. H. Q. Z. I.F., o zaplatenie 1.698,44 eura s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľovi sumu 1.698,44 eura s úrokom z omeškania vo výške 5,15 % ročne zo sumy 1.698,44 eura od 10. 07. 2014 do zaplatenia, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania pozostávajúcu zo súdneho poplatku za návrh vo výške 101,50 eura a z trov právneho zastúpenia vo výške 322,38 eura, právnemu zástupcovi navrhovateľa, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

odôvodnenie:

Návrhom, doručeným súdu dňa 10. 07. 2014, sa navrhovateľ proti odporkyňi domáhal zaplatenia sumy 1.698,44 eura s príslušenstvom. Svoj návrh odôvodnil tým, že odporkyňa s členmi svojej domácnosti bývala v trojizbovom byte č. 3 s príslušenstvom na poschodí, I. kategórie s celkovou podlahovou plochou 79,62 m². Byt bol situovaný v bytovom dome súp. číslo XXX na parcele registra C číslo XXX/XX V. L.. Nehnuteľnosť tvorí obecný majetok navrhovateľa evidovaný na liste vlastníctva č. X pre k.ú. L.. Odporkyňa uzavrela dňa 01. 11. 2009 s navrhovateľom nájomnú zmluvu č. 8 v znení dodatku č. 1, v zmysle ktorej bol nájomný vzťah dohodnutý na dobu určitú do 01. 11. 2012. Byt prevzala protokolárne dňa 01. 11. 2009 s popisom a uvedením množstva jeho vybavenia a zariadenia. V lehote do 01. 12. 2012 navrhovateľ s odporkyňou neuzavrel novú nájomnú zmluvu, prípadne písomným dodatkom nepredĺžil čas trvania nájmu, preto odporkyňa predmetný byt s členmi svojej domácnosti užívala odo dňa 02. 12. 2012 neoprávnené. Okresný súd Levice rozkazom na plnenie zviazal odporkyňu do 15 dní od právoplatnosti rozkazu na vypratanie bytu a na náhradu trov konania. Napriek súdnemu rozhodnutiu odporkyňa naďalej byt užívala až do dňa 25. 03. 2014, kedy odovzdala od bytu a od vchodu bytového domu domovej dôverníčke B. Q. všetky kľúče. Domová dôverníčka následne odovzdala kľúče starostovi obce a navrhovateľ spísal úradný záznam zo dňa 25. 03. 2014, ktorý odporkyňa vlastnoručne podpísala. Následne obecné zastupiteľstvo dňa 28. 03. 2014 uznesením č. 14-RZ/2014 schválilo komisiu na otvorenie a prevzatie bytu č. 3 nachádzajúceho sa v 6b.j. v L. vo vlastníctve obce a navrhovateľ pristúpil ku komisionálnemu otvoreniu bytu a jeho faktickému prevzatiu dňa 31. 03. 2014. O otvorení bytu a jeho prevzatí sa spísala zápisnica za účasti komisie pozostávajúcej zo starostu obce a oboch zúčastnených osôb. Pri otvorení bytu boli zistené závady a poškodenia bytu spísané do zápisnice. Odporkyňa v čase otvorenia bytu v byte už nebývala, byt zadržovala uzamknutý do 25. 03. 2014 a s prenajímateľom nekomunikovala. V dôsledku poškodenia bytu navrhovateľ pristúpil k odstráneniu

škôd tak, aby bol predmetný byt daný do užívania schopného stavu a pripravený na prenajatie ďalším nájomcom spĺňajúcim kritéria podmienok nájmu v bytovom dome, ktorého výstavba bola dotovaná Štátnym fondom rozvoja bývania. Navrhovateľ objednal na reparáciu škôd a dodanie chýbajúceho zariadenia a výbavy v byte spoločnosť F., Q.. Q. J..H., ktorá za opravu predmetných bytových priestorov vyúčtovala navrhovateľovi faktúrou č. 30140028 vystavenou dňa 16. 05. 2014 cenu 1.698,44 eura s DPH. K faktúre pripojil prehľad rozpočtových nákladov, krycí list rozpočtu a rekapituláciu rozpočtových nákladov. Navrhovateľ cenu za opravu bytu uhradil dňa 29. 05. 2014. S poukazom na uvedené sa navrhovateľ voči odporkyni domáha nahradenia skutočnej škody v peniazoch, ktorá mu vznikla úhradou ceny za dodanie opravy bytu, ako aj úroku z omeškania a to odo dňa nasledujúceho po podaní žalobného návrhu.

Súd vo veci najskôr rozhodol platobným rozkazom zo dňa 06. 02. 2015 č.k. 14RO/542/2014-32, ktorý sa však nepodarilo odporkyni doručiť do vlastných rúk, preto bol uznesením zo dňa 17. 07. 2015 č.k. 14RO/524/2014-50 zrušený a odporkyni na ochranu jej záujmov jej bol uznesením zo dňa 02. 03. 2016 č.k. 16C/344/2015-71 ustanovený opatrovník.

Následne súd vec prejednal na nariadenom pojednávaní, ktorého sa nezúčastnil navrhovateľ, ako ani odporkyňa, zastúpená opatrovníčkou, pričom predvolanie na pojednávanie mali riadne doručené, svoju neúčast' neospravedlnili, preto súd vec prejednal podľa § 101 ods. 2 OSP v ich neprítomnosti.

Na základe vykonaného dokazovania zistil tento skutkový a právny stav:

Medzi účastníkmi konania bola uzatvorená dňa 01. 11. 2009 nájomná zmluva č. 8, na základe ktorej vzniklo odporkyni právo užívať bytovú jednotku - 3 izbový byt s kuchyňou a príslušenstvom I. kategórie s celkovou podlahovou plochou 79,65 m² na poschodí, č. bytu 3 v bytovom dome súp. č. XXX na parcele č. XXX/XX v k.ú. L., vo vlastníctve obce, t.j. navrhovateľa. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú (3 roky) do 01. 11. 2012. V čl. VI bod 14 sa odporkyňa zaviazala, že po zániku nájmu bytu, byt bezodkladne odovzdá prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie. Odporkyňa okrem nájomnej zmluvy uzatvorila aj dodatok č. 1. Byt prevzala odporkyňa protokolárne dňa 01. 11. 2009 s popisom a uvedením množstva jeho vybavenia a zariadenia. V lehote do 01. 12. 2012 navrhovateľ s odporkyňou neuzavrel novú nájomnú zmluvu, prípadne písomným dodatkom nepredĺžil čas trvania nájmu, preto odporkyňa predmetný byt s členmi svojej domácnosti užívala odo dňa 02. 12. 2012 neoprávnene. Okresný súd Levice rozkazom na plnenie zo dňa 16. 04. 2013 č.k. 9C/524/2012-61 zviazal odporkyňu do 15 dní od právoplatnosti rozkazu na vypratanie bytu a na náhradu trov konania. Napriek súdnemu rozhodnutiu odporkyňa naďalej byt užívala až do dňa 25. 03. 2014, kedy odovzdala od bytu a od vchodu bytového domu domovej dôverníčke B. Q. všetky kľúče. Domová dôverníčka následne odovzdala kľúče starostovi obce a navrhovateľ spísal úradný záznam zo dňa 25. 03. 2014, ktorý odporkyňa vlastnoručne podpísala, avšak nenahlásila miesto, kam sa sťahuje, ako ani sa nezúčastnila otvorenia bytu. Následne obecné zastupiteľstvo dňa 28. 03. 2014 uznesením č. 14-RZ/2014 schválilo komisiu na otvorenie a prevzatie bytu č. 3 nachádzajúceho sa v 6b.j. v L. vo vlastníctve obce a navrhovateľ pristúpil ku komisionálnemu otvoreniu bytu a jeho faktickému prevzatíu dňa 31. 03. 2014. O otvorení bytu a jeho prevzatí sa spísala zápisnica za účasti komisie pozostávajúcej zo starostu obce a dvoch zúčastnených osôb. Pri otvorení bytu boli zistené závady a poškodenia bytu spísané do zápisnice a to chýbajúca kuchynská batéria, nátery stien nekvalitné (absentovalo hygienické vybielenie), chýbajúci nerezový umývací drez, podlaha poškodená v dvoch miestnostiach, chýbajúce sklo na dverách, poškodené dvere bez kľučky. Okrem toho bola urobená poznámka, že všetky miestnosti vymaľovať. Následne dal navrhovateľ opraviť byt a to u spoločnosti F., Q.. Q. J..H., ktorá za opravu predmetných bytových priestorov vyúčtovala navrhovateľovi faktúrou č. 30140028 vystavenou dňa 16. 05. 2014 cenu 1.698,44 eura s DPH. K faktúre pripojila aj prehľad rozpočtových nákladov, krycí list rozpočtu a rekapituláciu rozpočtových nákladov, z ktorých vyplýva, že bol dodaný jednodrez s odvapnou doskou, montáž drezov jednoduchých smaltované, montáž batérie umýv. a drez. ostatných typov chromov, batéria drezová, montáž zápach. uzávierok drez. jednod., uzávierka zápachová drezová, oprava posuvných dier tapetovaním, oprava dvier, výmena úchytky, kľučka dverová, montáž predhodovej lišty kovovej pre plávajúcu podlahu click pripevnenej vrutmi, montáž komplet parket podl veľkoploš drev, parkety laminátové, fólia, lišta, lišta prechodová, pretmelenie, podlahy vlysové, parketové demontáž, maľby, zasklievanie a doprava. Z výpisu z účtu navrhovateľa vyplýva, že cenu za opravu bytu uhradil dňa 29. 05. 2014.

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

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

Podľa § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Podľa § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.

Podľa § 689 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Podľa § 693 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Odstránenie následkov závad či poškodení v dome, ktoré spôsobil nájomca a s ním spoluzijúce osoby, nejdú na ťarchu prenajímateľa, ale na úkor nájomcu. Uvedený následok postihuje nájomcu nielen vtedy, ak závady a poškodenia spôsobil sám, ale i vtedy, ak ich spôsobili osoby, ktoré bývajú s nájomcom. Ustanovenie § 693 prvej vety Občianskeho zákonníka <<http://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=31&p=1353807-1353808&f=2>> predstavuje osobitný prípad zodpovednosti. Jej predpokladom nie je zavinenie ani to, či osoba, ktorá škodu spôsobila, má spôsobilosť na protiprávne úkony. Nezáleží na tom, či nájomca mal možnosť škodu odvrátiť alebo nie. Citované ustanovenie <<http://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=27&p=1353807-1353808&f=2>> sa nedotýka zodpovednosti osôb, ktoré škodu priamo spôsobili, podľa všeobecných ustanovení o povinnosti nahradiť škodu (§ 420 Občianskeho zákonníka <<http://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=31&p=1352629-1352635&f=2>>).

Prenajímateľ môže na splnenie povinnosti podľa § 693 Občianskeho zákonníka <<http://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=31&p=1353807-1353808&f=2>> nájomcu i žalovať na súde alebo môže odstránenie závad alebo poškodení v dome vykonať sám. Ak nájomca závady a poškodenia sám neodstráni, je oprávnený tak urobiť prenajímateľ rovnakým spôsobom ako v prípade drobných opráv a bežnej údržby. Na rozdiel od vykonania drobných opráv a bežnej údržby môže prenajímateľ v prípade odstránenia závad a poškodení vo vlastnej rézii požadovať náhradu takto vynaložených nákladov od nájomcu a táto náhrada sa posudzuje podľa ustanovenia § 454 Občianskeho zákonníka, t.j. bezdôvodného obohatenia. <<http://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=31&p=1352800-1352802&f=2>>

Podľa § 454 Občianskeho zákonníka bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám.

Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľa je dôvodný. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že odporkyňa s členmi svojej domácnosti bývala v trojizbovom byte č. 3 s príslušenstvom na poschodí, I. kategórie s celkovou podlahovou plochou 79,62 m², situovaného v bytovom dome súp. číslo XXX na parcele registra C číslo XXX/XX v L., pričom nehnuteľnosť tvorila obecný majetok navrhovateľa evidovaný na liste vlastníctva č. X pre k.ú. L.. Odporkyňa uzavrela dňa 01. 11. 2009 s navrhovateľom nájomnú zmluvu č. 8 v znení dodatku č. 1, v zmysle ktorej bol nájomný vzťah dohodnutý na dobu určitú do 01. 11. 2012. Následne byt prevzala protokolárne dňa 01. 11. 2009 s popisom a uvedením množstva jeho vybavenia a zariadenia. Keďže v lehote do 01. 12. 2012 nedošlo k predĺženiu doby trvania nájmu, odo dňa 02. 12. 2012 až do 25. 03. 2014 odporkyňa predmetný byt užívala bez právneho dôvodu. K odsťahovaniu z bytu došlo až dňa 25. 03. 2014, kedy odovzdala od bytu a od vchodu bytového domu domovej dôvernícke B. Q. všetky kľúče a domová dôvernica ich spolu s odporkyňou odovzdala starostovi obce a navrhovateľ spísal úradný záznam zo dňa 25.

03. 2014, ktorý odporkyňa vlastnoručne podpísala. Uvedené skutočnosti vyplývali z listinných dôkazov a súd ich nepovažoval za sporné. Spor nastáva ohľadom stavu bytu v čase odovzdávania, nakoľko dňa 28. 03. 2014 obecné zastupiteľstvo uznesením č. 14-RZ/2014 schválilo komisiu na otvorenie a prevzatie bytu č. 3 nachádzajúceho sa v 6b.j. v L. vo vlastníctve obce. Následne navrhovateľ pristúpil ku komisionálnemu otvoreniu bytu a jeho faktickému prevzatiu dňa 31. 03. 2014, pričom o otvorení bytu a jeho prevzatí sa spísala zápisnica za účasti komisie pozostávajúcej zo starostu obce a ďalších dvoch zúčastnených osôb. Pri otvorení bytu boli zistené závady a poškodenia bytu spísané do zápisnice. Odporkyňa v čase otvorenia bytu v byte už nebývala, byt zadržovala uzamknutý do 25. 03. 2014 a s prenajímateľom nekomunikovala. Následne v období od 25. 03. 2014 do 31. 03. 2014 bol byt zamknutý, a preto zaň aj za toto obdobie zodpovedala odporkyňa ako nájomníčka. V dôsledku poškodenia bytu navrhovateľ hneď pristúpil k odstráneniu škôd a to bez predchádzajúceho vyzvania odporkyne, nakoľko ako vyplýva z vyjadrenia navrhovateľa, nevedel, kde sa odporkyňa nachádza a byt bol prevzatý bez jej účasti, nakoľko odovzdala kľúče a nenechala kontakt na seba, ako ani neuviedla adresu, kam sa sťahuje. Keďže ani súdu sa nepodarilo zistiť pobyt odporkyne, mal za to, že zotrávať na splnení tejto podmienky by bolo neúčelné a viedlo by to k premlčaniu práva, a preto vyhodnotil postup navrhovateľa za súladný zo zákonom. Opravy v byte boli vykonané spoločnosťou F., Q.. Q. J..H., ktorá za opravu predmetných bytových priestorov vyúčtovala navrhovateľovi faktúrou č. 30140028 vystavenou dňa 16. 05. 2014 cenu 1.698,44 eura s DPH. K faktúre pripojil prehľad rozpočtových nákladov, krycí list rozpočtu a rekapituláciu rozpočtových nákladov, z ktorého mal súd za preukázané úpravy a tie boli totožné so závadami zistenými pri otvorení bytu. Navrhovateľ cenu za opravu bytu uhradil dňa 29. 05. 2014. V zmysle § 454 Občianskeho zákonníka súd mal za preukázané, že odporkyňa ako nájomníčka spôsobila svojím konaním škodu na predmete nájmu a túto bola povinná odstrániť. Uvedené vyplývalo aj z nájmovej zmluvy, ktorú odporkyňa podpísala. S poukazom na to, že sa nepodarilo zistiť bydlisko odporkyne, plnil za ňu navrhovateľ to, čo podľa práva mala plniť sama, a preto mu vzniklo právo na náhradu vynaložených nákladov a to v sume 1.698,44 eura. Okrem týchto nákladov mu vznikol nárok aj na úroky z omeškania a to vo výške 5,15 % ročne zo sumy 1.698,44 eura od 10. 07. 2014 do zaplatenia, t.j. odo dňa podania návrhu na začatie konania, keďže pred týmto dňom odporkyňa na úhradu sumy nevyzýval.

Vzhľadom na vyššie uvedené súd uložil odporkyňi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 1.698,44 eura s úrokom z omeškania vo výške 5,15 % ročne zo sumy 1.698,44 eura od 10. 07. 2014 do zaplatenia, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP a navrhovateľovi, ktorý mal vo veci plný úspech, priznal právo na náhradu trov konania proti odporkyňi, ktorá vo veci úspech nemala. Trovy navrhovateľa pozostávali zo zaplateného súdneho poplatku za návrh na začatie konania vo výške 101,50 eura a z trov právneho zastúpenia za 3 úkony právnej služby v zmysle vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. a to prevzatie a príprava zastúpenia vrátane prvej porady s klientom, písomné podanie na súd a účasť na pojednávaní, každý vo výške 81,33 eura, k tomu 2 x režijný paušál po 8,04 eura a 1 x režijný paušál po 8,58 eura a 20% DPH.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, na Okresnom súde Levice.

Podľa § 205 ods. 1 OSP 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.

Podľa § 205 ods. 2 OSP 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 osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.