

Súd: Okresný súd Pezinok
Spisová značka: 6C/319/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1715209045
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 11. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Špániková
ECLI: ECLI:SK:OSPK:2016:1715209045.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Pezinok v Pezinku, v konaní pred samosudkyňou JUDr. Máriou Špánikovou, v právnej veci žalobcu: G.. U. S., A. XX.XX.XXXX, S. W. S. XX/XX, XXX XX A. T., Š. E.Y. X., zastúpený advokátom JUDr. Petrom Žilinčíkom, so sídlom Centrum I 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom proti žalovanému: Zeus Slovakia s.r.o., Bratislavská 85, 902 01 Pezinok, IČO: 35 926 660, o zaplatenie 756,50 EUR s príslušenstvom,

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi 756,50 EUR spolu s 5,05% úrokom z omeškania ročne od 01.08.2015 do zaplatenia, všetko do 15 dní po právoplatnosti tohto rozhodnutia na účet žalobcu IBAN: SK 3156000000004428183002, vedený v Prima Banke, a.s.

Žalobcovi sa priznáva náhrada trov konania vo výške 100%.

o d ô v o d n e n i e :

I. Žalobou podanou dňa 03.12.2015 sa domáhal žalobca prostredníctvom právneho zástupcu proti žalovanému zaplatenia žalovanej istiny s príslušenstvom z dôvodu, že na základe Zmluvy o podnájme bytu uzavretej dňa 31.12.2013 prenechal žalovaný žalobcovi do užívania byt č. XX na X. poschodí vo vchode č. XX v bytovom dome súp.č. XXXX, XXXX a XXXX, zapísanom na LV č. XXXX k.ú. F.. V čl. 5.1 Zmluvy sa zaviazal podnájomca platiť nájomcovi nájom vo výške 345,-€ mesačne v splátkach splatných do 20. dňa v mesiaci vopred a zálohy za služby spojené s užívaním bytu vo výške 40,-€ mesačne. Podľa čl. 5.5 Zmluvy uhradil podnájomca nájomcovi čiastku 690,-€ ako kauciu na náhradu prípadných škôd spôsobených v byte žalobcom, suma bola zaplatená dňa 31.12.2013. Nájom bytu sa skončil dňa 30.06.2015, v deň skončenia nájmu spísali účastníci Odovzdávajúci protokol, v ktorom odporca uviedol v časti 4. poškodenia text "pod oknami rozchádzajúce sa parkety" a v časti 6. uviedol text "Kaucia bude vyúčtovaná so spotrebou energií a zbytok bude vrátený podnájomcovi do 30-tich dní od odovzdania bytu na č.ú.: 2954546054/0200. Dňa 10.08.2015 doručil žalovaný žalobcovi vyúčtovanie zálohových platieb za užívanie bytu, do vynaložených nákladov si žalovaný neoprávnene zahrnul položku "pravidelný ročný servis kotla" vo výške 200,-€, pričom takáto služba nebola zahrnutá do čl. 5.3 Zmluvy o podnájme bytu. Okrem toho žalovaný zahrnul do vyúčtovania zálohových platieb i položku "náhrada za poškodené parkety pod oknom" vo výške 580,-€ so zľavou 290,-€. Elektronickou poštou na e-mailovú adresu konateľa žalovaného (G.. G. A.) dňa 13.08.2015 žalobca oznámil žalovanému svoje nesúhlasné stanovisko s vyúčtovaním zálohových platieb za užívanie bytu. Nesúhlasil predovšetkým s nákladmi 200,-€ na servis kotla, pretože tieto náklady sa v zmluve o podnájme nezaviazal uhrádzať a tiež s položkou 580,-€ predstavujúcou náklady za výmenu parkiet v celom byte v dôsledku ich vady skonštatovanej i v odovzdávajúcom protokole zo dňa 30.06.2015. Medzery medzi parketami nevznikli v dôsledku ich nesprávneho alebo neprimeraného užívania žalobcom, ale vadným neodborným položením parkiet. Následne dňa 25.08.2015 žalovaný doručil žalobcovi ďalšie Vyúčtovanie zálohových platieb za užívanie bytu, kde oproti predchádzajúcemu vyúčtovaniu uviedol ďalšie náklady a poplatky, a

to mesačný poplatok za plynomer vo výške 113,76 €, mesačný poplatok za elektromer vo výške 64,80 €, poistenie bytovky vo výške 90,-€ a poistenie bytu vo výške 144,-€. Tiež požadoval čiastku 200,-€ za servis kotla a čiastku 580,-€ ako náhradu za poškodené parkety. Dňa 27.08.2015 žalobca písomne vyjadril svoj nesúhlas s druhým Vyúčtovaním zálohových platieb za užívanie bytu zo dňa 15.08.2015, po tomto termíne žalovaný prestal komunikovať a nereagoval ani na výzvu právneho zástupcu. Uviedol, že vzhľadom na uvedené má žalobca právo na vrátenie kaucie, nakoľko byt odovzdal žalovanému v bezchybnom stave, bez poškodení ním zavinených, pričom ponechanie kaucie žalovanému by mu vzniklo bezdôvodné obohatenie, pretože dôvod, pre ktorý bola kaucia zložená, odpadol. Tiež má žalobca nárok na doplatenie čiastky vo výške 66,50,-€ ako rozdielu medzi zaplatenými zálohami na služby spojené s užívaním bytu a skutočnými nákladmi.

II. Dňa 11.12.2015 Okresný súd Pezinok v konaní č. 6C/319/2015-16 vydal v súlade s ust. § 172 a nasl. O.s.p. vo veci platobný rozkaz, ktorým žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel a zaviazal žalovaného na zaplatenie žalovanej istiny spolu s príslušenstvom pohľadávky a trov konania žalobcovi.

III. Dňa 31.12.2015 podal žalovaný v zákonnej lehote proti platobnému rozkazu Okresného súdu Pezinok č.k. 6C/319/2015-16 zo dňa 11.12.2015 odpor s odôvodnením, že nárok žalobcu považuje za neopodstatnený a neoprávnený, nakoľko žalobcovi bolo doručené vyúčtovanie, v ktorom boli v súlade so Zmluvou o podnájme bytu vyúčtované náklady ako aj dodatočné náklady na servis kotla a poškodenie parkiet pod oknami, ktoré podľa posúdenia odborníkov vznikli v dôsledku nadmernej vlhkosti resp. dlhšie stojacej vody na tomto mieste, k čomu mohlo dôjsť napr. v dôsledku náhleho dažďa, keď pravdepodobne nebolo zatvorené balkónové okno. Preto sa v tomto prípade jedná o zanedbanie povinností ochrany a starostlivosti o predmet podnájmu podnájomcom. Uviedol, že má za preukázané, že v čase odovzdania bytu podnájomcovi takéto poškodenie parkiet bytu nebolo. Ak by sa jednalo o kvalitatívnu chybu montáže, túto bol povinný žalobca u žalovaného reklamovať, čo neurobil.

IV. Žalovaný sa na termín pojednávania dňa 08.11.2016 i napriek riadnemu predvolaniu, ktoré sa súdu vrátilo späť s oznámením poštového doručovateľa, že adresát je neznámy, nedostavil, pritom z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I zo dňa 08.11.2016 súd mal jednoznačne preukázané, že sídlo odporcu je adresa W.Á. XX, XXX XX F., teda adresa, z ktorej bol žalovaný aj súdom predvolaný na pojednávanie, preto súd v súlade s ust. § 112 Civilného sporového poriadku sa považuje písomnosť (predvolanie na pojednávanie) dňom vrátenia nedoručenej zásielky súdu za doručení, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie, v danom prípade dňom 14.10.2016, a v súlade s ust. § 157 Civilného sporového poriadku pojednával súd v neprítomnosti žalovaného.

V. Súd vykonal vo veci dokazovanie žalobou žalobcu, odporom žalovaného, výsluchom žalobcu a jeho právneho zástupcu, listinnými dôkazmi: Zmluvou o podnájme bytu zo dňa 31.12.2013, dokladom o úhrade sumy 690,-€ zo dňa 31.12.2013, odovzdávacím protokolom zo dňa 30.06.2015, vyúčtovaním zálohových platieb za užívanie bytu za obdobie od 1.1.2014 do 30.6.2015, mailovou komunikáciou oboch strán zo dňa 12.10.2015, opakovaným vyúčtovaním zálohových platieb za užívanie bytu za obdobie od 1.1.2014 do 30.6.2015, sprievodným listom žalobcu k fa č. XX/XX/XXXX z 27.08.2015, pokusom o predsúdnu pokonávku zo dňa 26.10.2015, a dospel k názoru, že žaloba žalobcu proti žalovanému je podaná dôvodne.

VI. Podľa ust. § 719 ods. 1 Občianskeho zákonníka prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany prenajímateľa; ak sa nedohodlo inak, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710 ods. 3.

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

VIII. Podľa ust. § 671 ods. 1 OZ nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

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

X. Podľa ust. § 451 ods. 1 OZ kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

XI. Podľa odseku 2 vyššie citovaného ustanovenia bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

XII. Podľa ust. § 517 ods. 1 OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

XIII. Podľa ods. 2 vyššie citovaného ustanovenia ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

XIV. Zo žaloby žalobcu, z jeho výpovede ako aj z výpovede právneho zástupcu žalobcu a z dokladov založených súdu ku konaniu mal súd jednoznačne preukázané všetky skutočnosti tak, ako sú popísané v žalobe, preto žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel. Súd mal preukázané, že žalobca zaplatil žalovanému kauciu vo výške 690,-€ na náhradu prípadných, ním spôsobených škôd v byte žalovaného, v opačnom prípade mala byť predmetná kaucia v súlade s čl. 5.5 Zmluvy o podnájme bytu zo dňa 31.12.2013 vrátená žalobcovi. Žalovaný žiadnym spôsobom nepreukázal, že žalobca mal spôsobiť v prenajatom byte škody na parketách, nepreukázal ani výšku škody, neuniesol v tomto smere svoje dôkazné bremeno, preto súd jeho tvrdenia, že žalovaný je zodpovedný za vznik škody, považoval za neodôvodnené, nepreukázané a za účelové z jeho strany. Vo svojej výpovedi žalobca uviedol, že rpi preberaní bytu táto skutočnosť nebola voľným okom viditeľná, pod oknami mali s manželkou detskú postieľku, na parkety nezatekalo, pravdepodobne, keďže sa jednalo o novostavbu, parkety zreli a následne sa rozišli. Ak by došlo k ich zatekaniu, vyduli by sa, čo v danom prípade nenastalo. Pokiaľ sa týka vyúčtovania nákladov za užívanie bytu žalobcom v období od 1.1.2014 do 30.6.2015 súd mal preukázané, že žalobcom vyplatené zálohy za uvedené obdobie predstavovali sumu 720,-€, žalovaným vyúčtovaná výška nákladov bola 653,50,-€, ktoré položky si obe strany vzájomne emailom zo dňa 13.08.2015 odsúhlasili, teda preplatok v prospech žalobcu predstavuje sumu 66,50,-€. Súd pokiaľ sa týka nákladov za servis kotla, musel dať za pravdu žalobcovi, nakoľko v Zmluve o podnájme v čl. 5.3 je presne stanovené, za čo bude žalobca vykonávať úhrady, servis kotla uvedený nie je.

XV. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 31.12.2013 mal súd preukázané, že žalobca zaplatil dňa 31.12.2013 žalovanému kauciu vo výške 690,-€ titulom zábezpeky za nájom bytu.

XVI. Z odovzdávajúceho protokolu zo dňa 30.06.2015 súd zistil, že pod položkou 4 je uvedené : pod oknami rozchádzajúce sa parkety (nebolo špecifikované, kto za škodu zodpovedá), a pod položkou 6 je uvedené, že kaucia bude vyúčtovaná so spotrebou energií a zbytok bude vrátený podnájomcovi do 30 dní od odovzdania bytu na č.ú.: 2954546054/0200.

XVII. Z pokusu o predsúdnú pokonávku zo dňa 26.10.2016 mal súd preukázané, že právny zástupca žalobcu vyzval žalovaného na zaplatenie sumy 756,50,-€ (690,-€ za kauciu a 66,50,-€ ako preplatok z vyúčtovania služieb a energií bytu) v lehote do 7 dní od doručenia písomnej výzvy.

XVIII. Z vykonaného dokazovania mal súd jednoznačne preukázané, že nárok žalobcu proti žalovanému je podaný dôvodne, žalobca jednoznačne preukázal v konaní pred súdom jeho opodstatnenosť, žalovaný svoje tvrdenia žiadnym spôsobom nepreukázal, preto súd v súlade s ust. § 192 Civilného sporového poriadku rozhodol na základe dôkazov, predložených žalobcom.

XIX. Žalovaný neunesol v konaní dôkazné bremeno, preto súd rozhodol tak, ako je uvedené v enunciiate rozhodnutia.

XX. Žalobca v konaní pred súdom preukázal výšku svojho nároku, preto súd jeho žalobe v celom rozsahu vyhovel a zaviazal žalovaného na zaplatenie 756,50,- € spolu s úrokom z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. z. v znení novely č. 586/2008 Z.z.a 281/2010 - §3.

XXI. O trovách konania rozhodol súd podľa ust. § 255 Civilného sporového poriadku, priznal v spore úspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Pezinok. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§363 Civilný sporový poriadok) Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. (§127 ods. 1 Civilný sporový poriadok)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania. (§127 ods. 2 Civilný sporový poriadok)