

Súd: Okresný súd Bratislava III  
Spisová značka: 21C/78/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1321205804  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Farkašová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2022:1321205804.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v konaní pred sudkyňou JUDr. Beatou Farkašovou v právnej veci žalobcu : Q. E. republiky, B.: XX XXX XXX, L. XXXX/X, R., proti žalovanému: Gustáv H., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. cesta 5, R., o zaplatenie 520,85 eur s prísl.,

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 520,85 eur s 5% ročným úrokom z omeškania zo sumy :  
- 340,62 eur od 28.02.2020 do zaplatenia,  
- 180,23 eur od 09.02.2021 do zaplatenia,  
to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Súd priznáva žalobcovi voči žalovanému náhradu trov konania v pomere úspechu 100%, o výške ktorej bude rozhodnuté tunajším súdom po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 26.10.2021 sa žalobca domáhal zaviazania žalovaného na zaplatenie sumy 520,85 eur s 5% ročným úrokom z omeškania z zo sumy : 340,62 eur od 28.02.2020 do zaplatenia; zo sumy 180,23 eur od 09.02.2021 do zaplatenia. Žalobu žalobca odôvodnil tým, že žalobca je na základe zákona č. 258/1993 Z.z. o Železničiach Slovenskej republiky v znení nesk. predpisov, správcom majetku štátu - pozemkov zapísaných na LV č. XXXX kat. úz. A., obec R., a to pozemkov reg. C-KN parc. č. XXXX/X ostatná plocha o výmere 2.596 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X ostatná plocha o výmere 8.507 m<sup>2</sup>. Dňa 21.01.2020 uzavrel žalobca ako prenajímateľ so žalovaným ako nájomcom Nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXX-X-XXXX-NZP (ďalej len „Nájomná zmluva“), predmetom ktorej bol záväzok žalobcu prenechať dočasne žalovanému do užívania časť vyššie uvedených pozemkov o celkovej výmere 366,60 m<sup>2</sup> a záväzok žalovaného platiť žalobcovi dohodnuté nájomné v súlade s čl. IV Nájomnej zmluvy, ktorá Zmluva bola v Centrálnom registri zmlúv zverejnená dňa 23.01.2020 a v súlade čl. III bod 3.2 Nájomnej zmluvy nadobudla účinnosť dňa 24.01.2020. Žalobca a žalovaný sa v Nájomnej zmluve dohodli na platení ročného nájomného žalovaným za predmet prenájmu vo výške 360,72 eur bez DPH, a to ročne vopred, na základe faktúry vystavenej žalobcom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka, splatnosť faktúry bola 14 dní od jej vystavenia.

V zmysle čl. IV bodu 4.2, 4.3 Nájomnej zmluvy vystavil žalobca žalovanému nasledovné faktúry:  
- č. 7550072297 zo dňa 13.02.2020 na sumu 340,62 eur so splatnosťou 27.02.2020 ako nájomné za obdobie 24.01.2020 - 31.12.2020,  
- č. 7550075843 zo dňa 25.01.2021 na sumu 363,46 eur so splatnosťou 08.02.2021 ako nájomné za obdobie 01.01.2021 - 31.12.2021,  
ktoré faktúry žalovaný do dnešného dňa neuhradil.

Žalobca Predžalobnou výzvou zo dňa 19.03.2021, doručenou žalovanému v súlade s čl. VI bod 6.2 písm. b/ Nájomnej zmluvy dňa 29.03.2021, vyzval žalovaného na zaplatenie dlžnej sumy do 15 dní od doručenia Výzvy, avšak bezvýsledne. Z dôvodu, že žalovaný bol v omeškaní s platením nájomného o viac ako 30 dní, žalobca mu listom zo dňa 03.05.2021 Nájomnú zmluvu v zmysle čl. IV bod 4.6 a čl. V bod 5.1 písm. b2/ Nájomnej zmluvy túto vypovedal, Výpoveď bola žalovanému doručená dňa 27.05.2021 v súlade s čl. VI ods. 6.2 písm. b/ Nájomnej zmluvy, ktorá zanikla uplynutím 1-mesačnej výpovednej lehoty dňa 30.06.2021. Z dôvodu skončenia nájmu vystavil žalobca žalovanému dňa 12.07.2021 dobropis k faktúre č. 7550075843, ktorým dobropisoval žalovanému alikvótnu časť fakturovaného nájomného za za obdobie od 01.07.2021 do 31.12.2021 vo výške 183,23 eur. Ku dňu spísania žaloby žalobca evidoval voči žalovanému pohľadávku po splatnosti vo výške 520,85 eur, ktorá pozostáva z neuhradeného nájomného za obdobie od 24.01.2020 do 31.12.2020 vo výške 340,62 eur a z neuhradeného nájomného za obdobie od 01.01.2021 do 30.06.2021 vo výške 180,23 eur.

2. Žalobca na preukázanie dôvodnosti nároku pripojil k žalobe nasledovné listinné doklady: LV č. XXXX kat. úz. A., okres R. B., obec: BA- m.č. A., Nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXXX-X-XXXX-NZP zo dňa 21.01.2020, Potvrdenie Úradu vlády SR zo dňa 27.09.2021 o zverejnení Nájomnej zmluvy zo dňa 21.01.2020, faktúry č. 7550072297 zo dňa 13.02.2020 a č. 7550075843 zo dňa 25.01.2021, Upomienky žalobcu adresované žalovanému zo dňa 10.03.2020 a 25.02.2021, Predžalobnú výzvu na zaplatenie zo dňa 19.03.2021 s doručenkou žalovaného, Výpoveď Nájomnej zmluvy č. XXXXX/XXXX/SM/RPHsMBA-X zo dňa XX.XX.XXXX s doručenkou žalovaného, faktúru-dobropis č. 7550078134 zo dňa 12.07.2021.

3. Dňa 09.03.2022 bol vo veci tunajším súdom vydaný platobný rozkaz č.k. 21C/78/2021-40, ktorý však pre nemožnosť doručenia ho do vlastných rúk žalovanému bol uznesením č.k. 21C/78/2021-51 zo dňa 27.04.2022 zrušený.

4. Žalovanému bola žaloba doručená formou § 116 ods. 2 CSP dňa 13.05.2022, tento sa však k žalobe a prílohám písomne nevyjadril, skutkové tvrdenia žalobcu nepoprel, nemal žiadne námietky voči uplatnenému nároku v podanej žalobe, v tejto súvislosti sa dôsledne uplatňuje princíp zodpovednosti strany sporu za vlastnú procesnú aktivitu alebo pasivitu a za riadne plnenie si svojich povinností, uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu podľa § 150 ods. 1 CSP. Skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, súd považoval za nesporné podľa § 151 ods. 1 CSP.

5. Podľa § 177 ods. 1,2 CSP, súd nariadi na prejednanie veci samej pojednávanie. Pojednávanie nie je potrebné nariadiť ,ak : a) ide iba o otázku jednoduchého právneho posúdenia veci, skutkové tvrdenia strán nie sú sporné a hodnota sporu bez príslušenstva neprevyšuje 2.000 eur.

S poukazom na citované zákonné ustanovenie bol vo veci dňa 28.06.2022 verejne vyhlásený rozsudok bez nariadenia ústneho pojednávania. Oznámenie o verejnom vyhlásení rozsudku bolo vyvesené na úradnej tabuli tunajšieho súdu a zverejnené na webovej stránke tunajšieho súdu dňa 06.06.2022.

6. Súd vykonal vo veci dokazovanie oboznámením sa s listinnými dokladmi špecifikovanými v bode 2 odôvodnenia tohto rozsudku, pričom zistil nasledovný skutkový stav:

7. Z LV č. č. XXXX kat. úz. A., okres R. B., obec: BA- m.č. A., súd zistil, že výlučným vlastníkom okrem iných i parciel reg. C-KN, a to parc. č. XXXX/X ost. plocha o výmere X.XXX m2 a parc. č. XXXX/X ost. plocha o výmere 8.507 m2 je Slovenská republika a správcom je žalobca.

6. Z Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX-NZP zo dňa 21.01.2020 uzavretej v súlade s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka ( ďalej len „Nájomná zmluva“) súd zistil, že žalobca ako prenajímateľ a správca majetku štátu - predmetných pozemkov špecifikovaných v bode 7 odôvodnenia tohto rozsudku prenechal do užívania na dobu neurčitú žalovanému časti týchto pozemkov, konkrétne časť pozemku parc. č. XXXX/X o výmere 347 m2, časť pozemku parc. č. XXXX/X o výmere 8,40 m2 a časť pozemku parc. č. XXXX/X o výmere 11,20 m2, v celkovej výmere 366,60 m2 , ( ďalej len „predmet nájmu“) , ktorý predmet nájmu bol zakreslená v kópii snímky katastrálnej mapy, ktorá tvorila Prílohu č. 1 a neoddeliteľnú súčasť Nájomnej zmluvy. V zmysle čl. II bod 2.3 Zmluvy sa žalovaný ako nájomca zaviazal platiť prenajímateľovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné podľa čl. IV bod 4.1 Nájomnej

zmluvy vo výške 360,72 eur ročne. V zmysle čl. IV bod 4.2 Zmluvy, bol žalovaný povinný platiť nájomné žalobcovi vopred ročne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom so splatnosťou faktúry 14 dní od jej vystavenia. V zmysle čl. V bod 1 písm. b2/ Nájomnej zmluvy, nájomný vzťah mohol zaniknúť písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností bolo také porušenie, ktoré bolo v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. V takomto prípade bola výpovedná lehota 1-mesačná a začala plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V zmysle čl. IV bod 4.6 Nájomnej zmluvy, ak nájomca o viac ako 30 dní meškal s platením nájomného, považovalo sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho mal prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V bodu 5.1 písm. b2/ Zmluvy. Podľa čl. VI bod 6.2 písm. b/ Nájomnej zmluvy, v prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresu na doručovanie písomností v Zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené adresátovi, aj keď zásielka bola na pošte uložená a adresát ju neprevzal do 3 dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení nedozvedel.

8. Z potvrdenia Úradu vlády SR zo dňa 27.09.2021 súd zistil, že predmetná Nájomná zmluva z dňa 21.01.2020 bola zverejnená v Centrálnom registri zmlúv dňa 23.01.2020 a nadobudla účinnosť dňa 24.01.2020.

9. Z faktúry č. 7550072297 zo dňa 13.02.2020 súd zistil, že táto bola vystavená žalobcom žalovanému na sumu 340,62 eur so splatnosťou 27.02.2020 za obdobie 24.01.2020 - 31.12.2020 za prenájom nehnuteľností v k.úz. Rača na základe predmetnej Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX-NZP.

10. Z faktúry č. 7550075843 zo dňa 25.01.2021 súd zistil, že táto bola vystavená žalobcom žalovanému na sumu 363,46 eur so splatnosťou 08.02.2021 za obdobie 01.01.2021 - 31.12.2021 za prenájom nehnuteľností v k.ú. A. na základe predmetnej Nájomnej zmluvy

11. Upomienkami zo dňa 10.03.2020 a 25.02.2021 vyzval žalobca žalovaného na úhradu uvedených faktúr do 5 dní odo dňa vystavenia faktúry.

12. Predžalobnou výzvou zo dňa 19.03.2021, doručenou žalovanému dňa 29.03.2021 vyzval žalobca žalovaného na zaplatenie dlžnej pohľadávky 705,08 eur predstavujúcej neuhradené nájomné v zmysle faktúr č. 7550072297 zo dňa 13.02.2020 a č. 7550075843 zo dňa 25.01.2021 do 15 dní od doručenia Výzvy.

13. Listom zo dňa 03.05.2021 dal v zmysle čl. IV bod 4.6 a čl. V bod 5.1 písm. b2/ Nájomnej zmluvy žalobca žalovanému Výpoveď nájomnej zmluvy uzavretej dňa 21.01.2020 s tým, že nájom sa mal skončiť uplynutím 1-mesačnej výpovednej doby, ktorá začala plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Predmetná Výpoveď nájomnej zmluvy bola žalovanému v zmysle čl. VI ods. 6.2 písm. b/ Nájomnej zmluvy doručená dňa 27.05.2021 a 1-mesačná výpovedná doba tak uplynula dňa 30.06.2021, kedy predmetná Nájomná zmluva zanikla.

14. Faktúrou č. 7550078134 zo dňa 12.07.2021 bol žalobcom vystavený Dobropis k faktúre č. 7550075843 zo dňa 25.01.2021 z dôvodu ukončenia Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX ku dňu 30.06.2021 na sumu 183,23 eur.

15. Žalovaný predmetnú pohľadávku žalobcu do dnešného dňa neuhradil.

16. Podľa § 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.

Podľa § 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.

Podľa § 488 OZ, záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Podľa § 489 OZ, záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

Podľa § 517 ods. 1 veta prvá OZ, dlžník ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní

Podľa § 517 ods. 2 OZ, 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.

Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

17. Súd považoval za preukázané, že medzi stranami sporu bola dňa 21.01.2020 uzavretá Nájomná zmluva, ktorej predmetom boli špecifikované časti nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX kat. úz. A. a zakreslených na kópii katastrálnej mapy v rámci Prílohy č. 1 tvoriacej neoddeliteľnú súčasť Nájomnej zmluvy, ktorých vlastníkom je Slovenská republika a správcom v zmysle zákona č. 258/1993 Z.z. o Železničiach SR je žalobca, ktorý pri uzatváraní nájomnej Zmluvy vystupoval ako prenajímateľ. Žalovaný ako nájomca predmetu nájmu bol povinný v zmysle Nájomnej zmluvy platiť nájomné na základe vystavenej faktúry žalobcom v zmysle čl. IV bod 4.2 , a to vo výške 366,60 eur ročne. Žalobca dňa 13.02.2020 vystavil žalovanému faktúru č. 7550072297 a dňa 25.01.2021 č. 7550075843 (špecifikované v bodoch 9,10 odôvodnenia tohto rozsudku), ktoré však žalovaný v lehote splatnosti žalobcovi neuhradil a neuhradil ich ani na základe Upomienok žalobcu zo dňa 10.03.2020 s 25.02.2021, ani na základe Predžalobnej upomienky žalobcu adresovanej žalovanému zo dňa 19.03.2021. Z dôvodu, že žalovaný bol s platením nájomného v omeškaní o viac ako 30 dní, žalobca v súlade s čl. IV bod 4.6; čl. V bod 5.1 písm. b/ Nájomnej zmluvy, túto zmluvu vypovedal, ktorá Výpoveď nadobudla účinnosť 30.06.2021. Z tohto predčasného ukončenia nájomného vzťahu medzi stranami sporu preto žalobca vystavil žalovanému faktúrou č. 7550078134 zo dňa 12.07.2021 Dobropis k faktúre č. 7550075843 zo dňa 25.01.2021 vo výške 183,23 eur ako alikvótnej čiastky fakturovaného nájomného za obdobie od 01.07.2021 do 31.12.2021.

18. Keďže v konaní mal súd nesporne preukázané, že medzi stranami sporu bola dňa 21.01.2021 s účinnosťou od 24.01.2021 riadne uzavretá Nájomná zmluva, z ktorej okrem iného žalovanému vznikla povinnosť platiť žalobcovi dohodnuté nájomné za užívanie predmetu nájmu a ktoré nájomné na základe vystavených faktúr a dobropisu za obdobie od 24.01.2020-31.12.2021 a od 01.01.2021 - 30.06.2021 v celkovej výške 520,85 eur žalovaný do dnešného dňa neuhradil, preto súd v zmysle § 663, § 671, § 488 OZ žalobe žalobcu ako dôvodnej vyhovel a žalovaného zaviazal na zaplatenie istiny nedoplatku nájomného 520,85 eur.

19. O príslušenstve pohľadávky súd rozhodol podľa § 517 ods. 1,2 OZ v nadväznosti na § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. tak, že žalovaného súčasne zaviazal okrem zaplatenia istiny 520,85 eur zaplatiť žalobcovi i zákonný úrok z omeškania vo výške 5% ročne zo súm istín neuhradených faktúr odo dňa nasledujúceho po splatnosti tej-ktorej faktúry, kedy sa žalobca preukázateľne dostal do omeškania s plnením peňažného dlhu.

20. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, § 262 ods. 1 CSP tak, že v konaní plne úspešnému žalobcovi súd priznal voči neúspešnému žalovanému náhradu trov konania v pomere úspechu 100%. O výške priznanej náhrady trov bude rozhodnuté tunajším súdom samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník, po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Exekúciu možno vykonať len na návrh oprávneného alebo na návrh toho, kto preukáže, že naňho prešlo právo z rozhodnutia (§ 37 ods. 3) (ďalej len „oprávnený“). Oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa tohto zákona, ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie (§ 38 ods. 1, 2 Exekučného poriadku). Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z. z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z. z.).