

Súd: Okresný súd Humenné  
Spisová značka: 21C/74/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8316202321  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 04. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Sivák  
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2017:8316202321.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné sudcom Mgr. Petrom Sivákom v právnej veci žalobcu Bytové družstvo, Snina, so sídlom Budovateľská 2204, 069 01 Snina, zast. JUDr. Jánom Holotom, advokátom, so sídlom Komenského 2971/35, 069 01 Snina, proti žalovanej L. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX/X, XXX XX I., v konaní o zaplatenie 1423,51 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi sumu 1.423,51 eur spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania a to zo sumy 4.246,41 eur od 01.09.2014 do 30.09.2014, zo sumy 4.362,32 eur od 01.10.2014 do 31.10.2014, zo sumy 4.478,23 eur od 01.11.2014 do 30.11.2014, zo sumy 4.594,14 eur od 01.12.2014 do 31.12.2014, zo sumy 3.370,05 eur od 01.01.2015 do 31.01.2015, zo sumy 3.531,02 eur od 01.02.2015 do 28.02.2015, zo sumy 3.691,99 eur od 01.03.2015 do 31.03.2015, zo sumy 3.852,96 eur od 01.04.2015 do 30.04.2015, zo sumy 4.013,93 eur od 01.05.2015 do 31.05.2015, zo sumy 4.594,26 eur od 01.06.2015 do 30.06.2015, zo sumy 4.755,23 eur od 01.07.2015 do 31.07.2015, zo sumy 4.916,20 eur od 01.08.2015 do 31.08.2015, zo sumy 5.077,17 eur od 01.09.2015 do 30.09.2015, zo sumy 4.606,81 eur od 01.10.2015 do 31.10.2015 zo sumy 4.766,92 eur od 01.11.2015 do 30.11.2015, zo sumy 4.927,89 eur od 01.12.2015 do 31.12.2015, zo sumy 5.088,86 eur od 01.01.2016 do 31.01.2016, zo sumy 5.254,68 eur od 01.02.2016 do 29.02.2016, zo sumy 5.420,50 eur od 01.03.2016 do 31.03.2016 a to všetko v lehote do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na súde dňa 11.03.2016 voči žalovanému domáhal zaplatenia istiny vo výške 1423,51 eur spolu s príslušenstvom špecifikovaným v žalobe.

2. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalobca je právnická osoba. Žalovaná je jediným nájomcom bytu č. XX, nachádzajúceho sa v X. vchode na X. poschodí bytového domu J.-X, na ul. J. XXXX/X v I.. Byt pozostáva z jednej izby, kuchyne a príslušenstva. Vlastníkom bytu je organizácia žalobcu. Žalovaná porušuje Stanovy Bytového družstva I., ako aj zákonné ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúce spôsob nájmu bytu s tým, že neplatí platby a úhrady za poskytované plnenia a služby spojené s nájmom bytu. Na porušenie svojich povinností bola žalovaná opakovane upozomená výzvami na úhradu nedoplatku dňa 03.02.2016. Žalovaná si svoje povinnosti neplní. Za byt. Č. 47 neplatí riadne a načas mesačné úhrady za poskytnuté plnenia a služby spojené s nájmom bytu. Ku dňu 01.03.2016 dlhuje na nájmomnom a preddavkoch za poskytnuté plnenia a služby 5770,73 eur. Na dlžnú sumu 2679,32 eur bola podaná žaloba, ktorá sa viedla na OS v Humennom pod sp. zn. 6C/6/2014. Na dlžnú sumu 965,61 eur bola podaná žaloba, ktorá sa vedie na OS v Humennom pod sp. zn. 15C/132/2014. Na dlžnú sumu 117,51 eur bola podaná žaloba, ktorá sa vedie pod sp. zn. 18Ro/263/2014. Na dlžnú sumu 584,78 eur bola podaná žaloba, ktorá sa vedie na OS v Humennom pod sp. zn. 1423,51 eur. Dlžná suma 1423,51 eur

predstavuje rozdiel medzi dlžnou sumou ku dňu 01.03.2016 vo výške 5770,73 eur a žalovanými sumami z jednotlivých sporov.

Spolu so žalobou predložil žalobca listinné dôkazy a to rozhodnutie o pridelení družstevného bytu zo dňa 29.3.1990, z ktorého vyplýva, že členke X. L. (teraz P.), nar. XX.X.XXXX bol pridelený byt č. XX v bloku J. X I., vchod č. X, poschodie X, zápisnicu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 29.3.1990, kde pod článkom 7 je aj upravená povinnosť žalovanej platiť úhradu za užívanie bytu a úhradu za služby spojené s užívaním bytu, upomienku zo dňa 03.02.2016, ktorou žalobca vyzval žalovanú na úhradu sumy 5603,31 eur, prehľad úhrad za obdobie od 1/2013 do 2/2016, kde je uvedený konečný nedoplatok vo výške 5770,73 eur.

3. V predmetnej veci bol vydaný platobný rozkaz zo dňa 20.04.2016 č.k. 21C/74/2016-13, ktorý bol zrušený uznesením zo dňa 24.08.2016 z dôvodu, že žalovaná proti nemu podala včas odpor s odôvodnením.

4. Žalovaná v odpore proti platobnému rozkazu uviedla, JUDr. Ján Holota nebol oprávnený podať žalobu, nakoľko jej spolu so žalobou nebolo doručené plnomocenstvo. Ona nie je nájomcom bytu č. XX na J. XXXX/X v I., nikdy nemala povinnosť platiť nájomné, zmluvu s bytovým družstvom neuzatvorila. Je vlastníčkou bytu, BD je vlastníkom bytového domu a spravuje spoločné priestory. Výzva na úhradu nedoplatku z 03.02.2016 je úplne scestná, nemá so skutočnosťou nič spoločné. Bytové družstvo sa takýmito žalobami bezdôvodne obohacuje. BD I. nepredložilo súdu ani doklad, ktorým by preukázalo, že ide o naozaj o platby za bývanie. Nebola jej doručená ani jedna príloha (faktúra) uvedená v žalobe. Výška dlhu k 01.03.2016 nie je pravdivá. Žalovaná suma nie je nájomné. Navrhuje konanie zastaviť.

5. Právny zástupca žalobcu vo svojom vyjadrení zo dňa 06.06.2016 uviedol, že žalovaná podala odpor len účelovo, aby odďaľovala rozhodnutie vo veci samej. Žalovaná sa prakticky vôbec nevyjadruje k predmetu konania a uvádza rôzne skutočnosti, ktoré nesúvisia s predmetom konania. V žalobe uplatnená suma je nedoplatok na nájomnom a službách súvisiacich s nájmom bytu, pričom výška nedoplatku je doložená prehľadom úhrad z evidencie žalobcu. V žalobe bol zároveň uplatnený poplatok z omeškania z dlžnej sumy a prislúchajúce trovy konania, všetko v rámci platných zákonných predpisov.

6. Žalobca doručil súdu dňa 10.02.2017 vyjadrenie v ktorom uviedol, že podanou žalobou sa domáhajú uspokojenia svojej pohľadávky za nájom družstevného bytu, ktorého nájomcom je žalovaná. Ku dňu podania žaloby dlhovala na nájomnom a úhradách za plnenia a služby poskytované s nájmom bytu sumu 5770,73 eur. Predmetnou žalobou žalovali dlh vo výške 1423,51 eur. Žalované obdobie bolo od 01.09.2014 do 28.02.2016. Žalovaná suma bola vyčíslená na základe skutočnosti, že žalovaná k podaniu žaloby dlhovala na úhradách 5770,73 eur, ale časť dlhu vo výške 2679,32 eur bola žalovaná v spore vedenom na OS HE pod sp. zn. 6C/6/2014, časť dlhu 965,61 eur pod sp. zn. 15C/132/2014, časť dlhu 117,51 eur pod sp. zn. 6C/65/2016, časť dlhu 584,78 eur pod sp. zn. 10C/48/2016. V žalovanom období mala žalovaná stanovenú výšku mesačných platieb nájomného a úhrad za plnenia a služby nasledovne: od 01.09.2014 bola výška platieb 115,91 eur, od 01.01.2015 bola výška platieb 160,97 eur a od 01.01.2016 bola výška 165,82 eur. Žalobca priložil prehľad úhrad ako aj jednotlivé rozsudky OS Humenné. Záverom uviedol, že žalovaná naďalej neplatí nájomné a úhrady za plnenia a jej aktuálna výška dlhu je 6076,58 eur. Z dôvodu neplatenia nájmu bola žalovanej daná výpoveď z nájmu družstevného bytu a súčasne prebieha konanie na OS Humenné o vypratanie bytu pod sp. zn. 5C/204/2014.

7. Na pojednávaní súdu dňa 12.04.2017 právny zástupca žalobcu trval na podanej žalobe v znení jej písomného vyhotovenia ako aj vyjadrenia zo dňa 09.02.2017.

8. Žalovaná na pojednávaní tvrdila, že právny zástupca žalobcu nemá platné splnomocnenie. Splnomocnenie, ktoré je založené do súdneho spisu je len kópia a netýka sa daného konania. Má teda za to, že všetky úkony, ktoré vykonal právny zástupca žalobcu sú neplatné. Ďalšou procesnou podmienkou je platnosť nájmovej zmluvy. Krajský súd v Prešove v konaní o neplatnosť výpovede z nájmu bytu vyslovil takú skutočnosť, že nájmná zmluva je platná. Každá nájmná zmluva by mala obsahovať výšku odplaty, teda výšku nájmu za ktorý prenajímateľ prenajíma byt. Ona však nemá v zmluve uvedené nič, to znamená, že zmluva je bezodplatná. Poukázala na to, že je v hmotnej núdzi a žiadala žalobu ako bezdôvodnú zamietnuť.

9. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že podanej žalobe je potrebné vyhovieť.
10. Podľa ustanovení § 154 ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného ku dňu pridelenia družstevného bytu žalovanej t.j. ku dňu 29.3.1990, rozhodnutím o pridelení bytu vydaným miestnym národným výborom alebo iným orgánom príslušným podľa predpisov o hospodárení s bytmi alebo inými skutočnosťami ustanovenými týmto zákonom vznikne občanovi právo, aby s ním organizácia uzavrela dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu.
11. Podľa § 155 ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného od 1.1.1992 právo osobného užívania bytu a právo užívania iných obytných miestností a miestností slúžiacich na bývanie vzniknuté podľa doterajších predpisov, ktoré trvá ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, sa mení dňom účinnosti tohto zákona na nájom. Spoločné užívanie bytu a spoločné užívanie bytu manželmi sa mení na spoločný nájom.
12. V danej veci bolo preukázané, že na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu a na základe dohody o odovzdaní a prevzatí bytu žalovanej odo dňa 29.3.1990 vzniklo právo osobného užívania družstevného bytu č. XX nachádzajúceho v bytovom dome J. - X na J. ulici XXXX/X v I. a v súvislosti so zmenou právnych predpisov jej od 1.1.1992 vznikol nájom predmetného bytu.
13. Podľa § 671 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.
14. Podľa ustanovení § 696 ods. 2 Občianskeho zákonníka úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí spolu s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanoví inak.
15. Žalovaná neuhradza nájomné a poplatky za služby spojené s nájomom bytu, pričom dlh ku dňu podania žaloby predstavoval sumu 5770,73 eur. Okrem žalovanej sumy 1423,51 eur už o zvyšku dlhu bolo rozhodnuté v iných konaniach, ktoré sú vyššie uvedené.
16. V konaní bolo preukázané, že žalovaná je jedinou nájomníčkou bytu č. XX nachádzajúceho sa v X vchode na X poschodí bytového domu J.-X na ul. J. XXXX/X v I.. Ako poukázala sama žalovaná na pojednávaní, nájomná zmluva bola uzavretá platne, čo konštatoval aj Krajský súd v Prešove vo svojom rozhodnutí sp. zn. 23Co/254/2015 zo dňa 26.10.2016. Predmetom tohto sporu bolo zaplatenie sumy 1423,51 eur, čo zodpovedá úhradám za obdobie od 01.09.2014 do 28.02.2016 v zmysle doloženého prehľadu úhrad. Keďže žalovaná nepreukázala, že by dlh uhradila a žalobca preukázal svoje tvrdenia, súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.
17. Podľa § 697 Občianskeho zákonníka ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
18. Podľa ustanovení § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v platnom znení, poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
19. Žalovaná sa s úhradou svojho dlhu dostala do omeškania, preto súd v zmysle hore citovaných ustanovení priznal žalobcovi poplatok z omeškania tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.
20. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.
21. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.
22. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP. Žalobca mal v konaní plný úspech, preto má nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

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 a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.