

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 6C/266/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1415205190
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 01. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Evin
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2018:1415205190.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV sudcom JUDr. Jánom Evinom v spore žalobcu: X.. S. O., bytom H. 6, XXX XX D., zast. LEGAL ADVISORY GROUP, s.r.o., so sídlom Lužná 1, 851 04 Bratislava, IČO: 35 967 081, proti žalovaným: 1. K.. K. C., nar. XX.X.XXXX, bytom K. XXXX/XX, XXX XX D., 2. X. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXXX/XX, XXX XX D., zast. Advokátska kancelária JURIKA & KELTOŠ, s.r.o., so sídlom Mickiewiczova 2, 811 07 Bratislava, o zaplatenie 10.859,59 eura s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 9.844,87 eura spolu s spolu s poplatkom z omeškania 0,05% denne
zo sumy 650,00 Eur od 31.12.2011 do zaplatenia,
zo sumy 650,00 Eur od 31.1.2012 do zaplatenia,
zo sumy 650,00 Eur od 31.3.2012 do zaplatenia,
zo sumy 650,00 Eur od 01.05.2012 do zaplatenia,
zo sumy 150,00 Eur od 31.5.2012 do zaplatenia,
zo sumy 650,00 Eur od 01.07.2012 do zaplatenia
zo sumy 650,00 Eur od 31.7.2012 do zaplatenia
zo sumy 150,00 Eur od 31.8.2012 do zaplatenia,
zo sumy 650,00 Eur od 31.10.2012 do zaplatenia,
zo sumy 650,00 Eur od 31.12.2012 do zaplatenia,
zo sumy 650,00 Eur od 31.01.2013 do zaplatenia,
zo sumy 50,00 Eur od 03.03.2013 do zaplatenia,
zo sumy 650,00 Eur od 01.05.2013 do zaplatenia,
zo sumy 650,00 Eur od 31.05.2013 do zaplatenia
a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.

III. Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 37 %. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 10.4.2015 domáhal proti žalovaným zaplatenia sumy 10.859,59 eura s príslušenstvom titulom nedoplatkov nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním byti.

2. Žalobca v žalobe uviedol, že on ako prenajímateľ a žalovaní ako nájomcovia uzatvorili dňa 26.5.2010 Nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol prenájom 3-izbového bytu na K. ulici v D.. Nájomný vzťah bol predĺžený ďalšími nájomnými zmluvami, a to zo dňa 26.5.2012 a 26.5.2013. Výška nájomného bola

dohodnutá vo výške 500 eur a náklady spojené s užívaním bytu boli dohodnuté vo forme zálohových platieb vo výške 150 eur. Tieto úhrady boli žalovaní povinní platiť do 25. kalendárneho dňa mesiaca, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu mesiacu. Nájomný vzťah trval od 26.5.2010 do 19.8.2013. Dlh na nájomnom a nákladoch spojených s užívaním vznikol ich neuhradením za obdobie rokov 2012 a 2013. Žalobca so žalovanými uzavrel dohody o uznaní dlhu v celkovej výške 8.769,39 eura. Nakoľko v čase uznania dlhu žalobca nemal k dispozícii vyúčtovanie energií za rok 2013, žalobca si popri uznanom dlhu uplatnil aj nedoplatok na energiách za rok 2013 vo výške 1.104,35 eura a kapitalizovaný poplatok z omeškania vo výške 986,25 eura.

3. Žalovaní sa pôvodne k žalobe písomne nevyjadrili. V konaní pred súdom prostredníctvom právnej zástupkyne namietali premlčanie uplatnených pohľadávok. Namietali taktiež výšku žalovanej istiny, nakoľko táto pozostáva zo súm nedoplatkov skutočne vynaložených nákladov za energie a služby spojené s užívaním bytu, ktoré z dôvodu ich riadneho vyúčtovania žalovaným neboli ku dňu podania žaloby splatné, pričom vychádzali z čl. IV ods. 4 nájomnej zmluvy, kde sa zmluvné strany dohodli, že prípadné vyrovnanie nedoplatkov za služby poskytované s užívaním bytu vykonajú na základe vyúčtovania od dodávateľov služieb, pričom žalobca sa zaväzuje preukázať žalovaným skutočné náklady v podobe kópií faktúr od príslušných dodávateľov. Žalobca nepreukázal tvrdenie, že predmetné každoročné vyúčtovania žalovaným predkladal, pričom žalovaní namietajú, že tak nerobil, aj keď mu to vyplývalo z nájomnej zmluvy.

4. Uznesením tunajšieho súdu, č. k. 6C/266/2015 zo dňa 29.9.2016 súd pripustil zmenu žaloby v znení: Žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade sú spoločne a nerozdielne povinní do 3 dní od právoplatnosti rozsudku zaplatiť žalobcovi sumu 14.372,24 eur spolu s poplatkom z omeškania 0,05% denne

zo sumy 50,00 Eur od 30.07.2011 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 30.08.2011 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 30.09.2011 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 30.10.2011 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 30.11.2011 do zaplataenia,
zo sumy 600,00 Eur od 11.6.2013 do zaplataenia
zo sumy 650,00 Eur od 30.09.2012 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 30.10.2012 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 30.11.2012 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 30.12.2012 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 30.01.2013 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 02.03.2013 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 30.03.2013 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 30.04.2013 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 30.05.2013 do zaplataenia,
zo sumy 650,00 Eur od 30.06.2013 do zaplataenia,
zo sumy 408,61 Eur od 30.07.2013 do zaplataenia,
zo sumy 488,53 Eur od 1.7.2012 do zaplataenia,
zo sumy 1.500 Eur od 1.7.2013 do zaplataenia,
zo sumy 1.075,48 Eur od 1.7.2014 do zaplataenia,

a súdny poplatok vo výške 860,50 eura.

V rovnakej lehote sú žalovaní povinní zaplatiť trovy právneho zastúpenia 749,57 Eur, pozostávajúce z dvoch právnych úkonov po 303,74 Eur + DPH (prevzatie veci a príprava zastúpenia, podanie žaloby) a dvoch režijných paušálov po 8,58 Eur + DPH, všetko na účet č. XXXXXXXXXXX/XXXX vedený v I. sporiteľňa, a. s. - D..

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinami, a to: Kópia nájomnej zmluvy zo dňa 26. 5. 2010, Kópia nájomnej zmluvy zo dňa 26. 5. 2012, Kópia nájomnej zmluvy zo dňa 26. 5. 2013, Kópia uznania dlhu žalovaným. v 1. rade, Kópia uznania dlhu žalovaným v 2. rade, Excelovská tabuľa, Nájomná zmluva zo dňa 26.05.2008, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2013 - 31.12.2013, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2012 - 31.12.2012, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2011 - 31.12.2011, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2010 - 31.12.2010, vyúčtovanie

nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2009 - 31.12.2009, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2008 - 31.12.2008, faktúra SPP (7), vyhotovená dňa 24.11.2008, faktúra SPP (8), vyhotovená dňa 23.11.2009, faktúra SPP (9), vyhotovená dňa 23.11.2010, faktúra SPP (10), vyhotovená dňa 22.11.2011, faktúra SPP (11), vyhotovená dňa 22.11.2012, faktúra SPP (12), vyhotovená dňa 21.11.2013, faktúra ZSE (18), vyhotovená dňa 04.05.2008, faktúra ZSE (17), vyhotovená dňa 30.04.2010, faktúra ZSE (16), vyhotovená dňa 15.04.2011, faktúra ZSE (15), vyhotovená dňa 23.04.2012, faktúra ZSE (14), vyhotovená dňa 18.04.2013, faktúra ZSE (13), vyhotovená dňa 23.04.2014, výsluchom žalobcu a zistil tento skutkový a právny stav.

6. Dňa 26.5.2008 uzavreli žalobca ako prenajímateľ a žalovaní ako nájomcovia (manželia) nájomnú zmluvu na byt na K. ulici v D. s dobou nájmu od 26.5.2008-26.5.2010 s nájomným 15.000,-Sk a nákladmi spojenými s užívaním bytu vo forme zálohových platieb vo výške 3.000,-Sk, splatných vždy k 25. dňu mesiaca, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu mesiacu. Z preberacieho protokolu vyplýva, že počiatočný stav teplej vody bol 73 m³, studenej vody bol 47 m³, el. energie 1391kW a plynu 22.466 m³.

7. Z nájomných zmlúv zo dňa 26.5.2010, 26. 5.2012 a 26.5.2013 vyplýva, že zmluvný vzťah medzi sporovými stranami bol po uplynutí nájomnej zmluvy plynule predĺžený ďalšou nájomnou zmluvou, pričom poslednou nájomnou zmluvou (zo dňa 26.5.2013), bol nájomný vzťah dohodnutý do 19.8.2013, kedy sa aj nájomný vzťah skutočne ukončil. Strany si v tých zmluvách dohodli aj výšku nájomného a zálohových platieb za úhrady poskytované s užívaním bytu v eurách, a to vo výške 500,-eur a 150 eur.

8. Dňa 19.8.2013 uznal K.. C. svoj záväzok voči žalobcovi titulom výpadku platieb za užívanie bytu (nájomné + energie) na K. ulici v roku 2012 a 2013 v celkovej výške 5.169,60 eura. Súčasne sa zaviazal, že tento dlh uhradí v dohodnutých splátkach.

9. Dňa 19.8.2013 uznala X. C. svoj záväzok voči žalobcovi titulom výpadku platieb za užívanie bytu (nájomné + energie) na K. ulici v roku 2012 a 2013 v celkovej výške 3.669,60 eura. Súčasne sa zaviazala, že tento dlh uhradí v dohodnutých splátkach.

10. V excelovskej tabuľke vyplňanej žalobcom, žalobca dokladoval priebeh jednotlivých platieb počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu.

11. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu, ako aj z vyúčtovacích faktúr dodávateľov energií za obdobie trvania nájomného vzťahu vyplýva, výsledný stav medzi predpísanými platbami reálnymi platbami.

12. Žalobca pri výsluchu uviedol, že stavy meračov boli odpísané pri podpise prvej nájomnej zmluvy, a to ešte v r. 2008. Nájomný vzťah trval nepretržite až do 19.8 2013. V týchto obdobiach dochádzalo k podpisovaniu nájomných zmlúv, ktoré na seba plynule nadväzovali, avšak preberací protokol sa už pri týchto nových zmluvách nevyhotovoval, pretože to nebolo potrebné. Vychádzalo sa zo stavov meračov k poslednému dňu nájomného vzťahu pričom žalovaní, tým, že pokračovali plynule v nájme, pokračovali aj v spotrebe energií, ktorých výška bola zaznamenaná vo vyúčtovacích faktúrach mesačne, a teda nebol dôvod vyhotovovať osobitný protokol. So žalovanými sa stretávali raz ročne, kde si prešli ročné vyúčtovania od všetkých poskytovateľov energií aj od správcovskej firmy. On žalovaným všetky položky vysvetlil a na základe toho sa aj mnohokrát dohodli, že im niektoré položky odpustil, a to aj napriek tomu, že na to nemali nárok, lebo zmluva bola koncipovaná tak, že majú platiť za ročné vyúčtovania bez ohľadu na výtky, ktoré im mnohokrát uznal. Keď došlo k nejakej platbe, on túto platbu zahrnul do excelovskej tabuľky. Ak išlo o platbu ktorá mala byť uhradená už skôr on ju takto spároval so skorším obdobím. Žalovaní videli mechanizmus pripočítavania platieb, pričom s takýmto postupom súhlasili, pričom po každej úhrade im posielal túto tabuľku.

13. Podľa § 558 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak niekto uzná písomne, že zaplatí svoj dlh určený čo do dôvodu aj výšky, predpokladá sa, že dlh v čase uznania trval. Pri premlčanom dlhu má také uznanie tento právny následok, len ak ten, kto dlh uznal, vedel o jeho premlčaní.

14. 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.

15. Podľa § 696 ods. 2 OZ, úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanovuje inak.

16. Podľa § 697 OZ, 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.

17. Podľa § 4 nariadenia vlády SR č. 871995 Z. z., poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

18. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca prenajímal žalovaným byt na K. ulici v D., pričom nájomný vzťah trval od 26.5.2010 do 19.8.2013. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 500 eur (v prvej nájomnej zmluve, ktorá platila do 26.5.2010, to bolo 15.000,- Sk) a na výške úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 150 eur (v prvej nájomnej zmluve to bolo 3.000,-Sk). Predmetom konania boli platby nájomného a úhrad za jednotlivé mesiace rokov 2012 a 2013. Následnou zmenou žaloby žiadal žalobca aj platby za rok 2011. Z dokazovania taktiež vyplynulo, že žalobca každoročné vyúčtovania dodávateľov energií predložil žalovaným a títo na základe žalobcom predložených vyúčtovacích faktúr platili vyčíslené nedoplatky. Uvedenú skutočnosť je podporená aj tým, že zmluvný vzťah medzi sporovými stranami trval od roku 2010, pričom rovnaký spôsob koncoročného vyúčtovania bol realizovaný aj predchádzajúce roky, pričom toto žalovaní nenamietali, naopak, zakaždým predlžovali trvanie nájomnej zmluvy. Ak by mali pochybnosti v ročných vyúčtovaniach, určite by nepokračovali v zmluvnom vzťahu. Žalovaní tieto vyúčtovania nerozporovali, pričom aj v prvotnej žalobe žiadal žalobca iba nedoplatky za roky 2012 a 2013, keďže predchádzajúce roky boli platby pravidelné a boli uhradené v dohodnutom a odkonzultovanom rozsahu. Následné rozšírenie žaloby sa týkalo položiek, ktoré žalobca žalovaným pôvodne neúčtoval, ako napr. položky na poistenie, poplatok za správu, poplatok za záhradu, fond opráv, či výťah. Argumentácia žalovaných, že im v zmysle nájomnej zmluvy neboli predkladané jednotlivé vyúčtovania tak neobstojí, pretože vyúčtovania z rokov 2010 a 2011 platili práve na základe predložených vyúčtovacích faktúr. Súd mal taktiež preukázané, že žalovaní uznali svoj dlh voči žalobcovi za platby za roky 2012 a 2013, čo do dôvodu aj výšky, pričom súd nemal pochybnosť o tom, že žalovaní vedeli čo uznávajú, v akej výške a z akého dôvodu. Preto argumentácia žalovaných o neurčitosti ich uznávacieho úkonu nebola z ich strany vierohodne preukázaná a súd ju vyhodnotil iba ako neosvedčenú obranu proti uplatnenému nároku. Súd vychádzal premisy, že uznávací prejav žalovaných vo výške 8.769,39 eura je nepochybný. Rovnako mal súd za nepochybné, že žalovaní dlžili žalobcovi aj za neuhradené plnenia dodávateľov energií a správcu bytového domu za rok 2013, ktoré neboli predmetom uznania dlhu a to z toho dôvodu, že v čase uznania dlhu žalobca nemal k dispozícii vyúčtovanie dodávateľov energií za rok 2013, a preto nebol tento nedoplatok zahrnutý do výpočtu pri uznaní dlhu. Vyúčtovanie za rok 2013 bolo vyčíslené na sumu 1.075,78 eura, a preto súd žalobcovi priznal nárok na zaplatenie celkovej sumy vo výške 9.844,87 eura (8.769,39 eura + 1.075,78 eura). Vzhľadom na žalobcom predloženú tabuľku evidovaných nedoplatkov za rok 2012 a 2013 (čl. 91 a nasl.), v ktorých osvedčil koľko žalovaní zaplatili v jednotlivých mesiacoch a ktorú žalovaní nerozporovali, súd zistil, že žalovaní boli v omeškani s platením dohodnutých úhrad, pričom keďže tak neurobili do piatich dní po ich splatnosti, priznal súd žalobcovi aj nárok na poplatok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy, počítajúc od 6. dňa po splatnosti úhrad (do 25. dňa v mesiaci vopred mali žalovaní platiť + 5 dní). Vzhľadom k tomu, že žalobca podaním rozšíril svoju žalobu aj za úhrady z roku 2011 a súdom bolo toto rozšírenie aj pripustené, pričom žalovaní vzniesli námietku premlčania, súd na túto námietku prihliadal a žalobu v časti nespádajúcej pod uznávací prejav (platby za roky 2012 a 2013), teda platby za rok 2011 zamietol s ohľadom na skutočnosť, že žaloba bola na tunajší súd podaná dňa 10.4.2015, teda po uplynutí premlčacej doby.

19. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa ustanovenia § 255 a § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku s tým, že žalobca po rozšírení žaloby, žiadal priznať sumu 14.372,24 eura a súdom mu bola priznaná suma 9.844,87 eura, čím bol úspešný na 68,50 % a žalovaní boli úspešní na 31,50 %. Čistý úspech žalobcu tak činí 37 % a žalobcovi preto sú priznané nárok na náhradu trov konania v rozsahu 37 % účelne vynaložených trov konania. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v súlade s ustanovením § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku, po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava IV.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis) 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).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozsudkom, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.