

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 13C/33/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6117221354
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 03. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Lehotský
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2018:6117221354.3

Rozhodnutie

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudcom JUDr. Jurajom Lehotským v spore žalobcu: W. T., nar. XX. XX. XXXX, bytom T. cesta XXXX/XXA, XXX XX A. A., zast. JUDr. Ivan Spišiak - advokát s.r.o., IČO: 46 838805, Nad plážou 7, 974 01 Banská Bystrica proti žalovanému: Z. K. - V., nar. XX.XX.XXXX, B. XXXX/X, XXX XX D., v konaní o zaplatenie 864,- Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi istinu 864,- € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne

- zo sumy 288,- € od 21.2.2017 do zaplatenia,
- zo sumy 288,- € od 21.3.2017 do zaplatenia,
- zo sumy 288,- € od 21.4.2017 až do zaplatenia, v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má proti žalovanej n á r o k na náhradu trov konania v celom rozsahu vo výške, ako bude rozhodnuté osobitným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa svojím žalobným návrhom, doručeným na tunajší súd dňa 31.8.2017 domáhal toho, aby súd zaviazal žalovanú na zaplatenie celkovej sumy 864,- €, spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 288,- € od 21.2.2017 až do jej zaplatenia, zo sumy 288,- € od 21.3.2017 až do jej zaplatenia, zo sumy 288,- € od 21.4.2017 až do zaplatenia, ako aj na náhradu trov konania a to na tom základe, že žalobca na základe zmluvy o nájme bytu a nebytových priestorov zo dňa 14.5.2015 eviduje voči žalovanej pohľadávku vo výške 864,- € s tým, že pohľadávka vznikla na základe nezaplatenia nájomného za mesiace marec, apríl a máj 2017 a to za užívanie predmetu nájmu nehnuteľností, vedených Okresným úradom Banská Bystrica v k.ú. Radvaň, v LV č. 4523: a) nebytový priestor č. 12-X4, nachádzajúci sa na 1. Poschodí, obytnej budovy v Banskej Bystrici, na Zelenej ulici, vchod 2c, súpisné číslo 4453, postavený na KN-C p.č. 1500/47, b) spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku KN-C p.č. 1500/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 739m², KN-C p.č. 1500/19 ostatné plochy o výmere 1 226m², KN-C p.č. 1500/31 ostatné plochy o výmere 195 m², KN-C p.č. 1500/47 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 873 m², vo veľkosti 11523/736037, pod B150 v celosti na žalobcu vedené.

2. Súd žalobu doručil žalovanej postupom podľa § 116 ods. 2 CSP.

3. Podľa § 177 ods. 1 CSP, súd nariadi na prejednanie veci samej pojednávanie.

4. Podľa § 177 ods. 2 CSP, Pojednávanie nie je potrebné nariadovať, 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,
- b) strany s rozhodnutím vo veci bez nariadenia pojednávania súhlasia alebo
- c) to ustanovuje tento zákon.

5. Podľa § 297 CSP, súd na prejednanie sporu nariadi pojednávanie. Pojednávanie nie je potrebné nariadiť, ak a) sa vo veci rozhoduje rozsudkom pre zmeškanie v prospech spotrebiteľa, b) ide iba o otázku jednoduchého právneho posúdenia veci, skutkové tvrdenia strán nie sú sporné a hodnota sporu bez príslušenstva neprevyšuje 1 000 eur.

6. Podľa § 219 ods. 3 CSP, vo veciach, v ktorých súd rozhoduje rozsudkom bez nariadenia pojednávania, oznámi miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke príslušného súdu v lehote najmenej päť dní pred jeho vyhlásením. Ak o to strana požiada, súd jej oznámi miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku aj elektronickými prostriedkami.

7. Zo spisu Okresného súdu Zvolen 13C/33/2017 bolo zistené, že sú splnené podmienky pre rozhodnutie vo veci bez nariadenia pojednávania.

8. Súd zo Zmluvy o nájme bytu a nebytových priestorov zistil, že táto bola uzatvorená medzi žalobcom, ako prenajímateľom a žalovanou, ktorá vystupovala v predmetnom zmluvnom vzťahu, ako živnostníčka a nájomkyňa. Predmetná zmluva bola uzatvorená v písomnej forme dňa 14.5.2015.

V článku I. bolo dohodnuté: Prenajímateľ ako výlučný vlastník prenecháva nájomcovi do užívania:

- nezariadený Nebytový priestor č. x4, ktorý sa nachádza na 1. Poschodí v obytnom dome v Banskej Bystrici, na Zelenej ulici, vchod 2C, súpisné číslo 4453, stavba je postavená na pozemku KN-C p.č. 1500/47,

- spoluvlastnícky podiel k priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku KN-C p.č. 1500/16 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 739 m², KN-C p.č. 1500/19 ako ostatné plochy a nádvoria o výmere 1 226 m², KN-C p.č. 1500/31 ako ostatné plochy a nádvoria o výmere 195 m², KN-C p.č. 1500/47 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 873 m², vo veľkosti 11523/736037, zapísaných na liste vlastníctva č. 4523, k.ú. Radvaň v katastri nehnuteľnosti Katastrálneho úradu v Banskej Bystrici - Správa katastra Banská Bystrica.

V článku II. bolo dohodnuté, že nájomný vzťah vzniká dňom 1.6.2015 a uzatvára sa na dobu určitú do dňa 1.6.2016.

V článku V. bod 1. bolo dohodnuté: Na základe vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu sa nájomca zaväzuje predmetu nájmu platiť prenajímateľovi sumu nájomného vo výške 250,00 € za kalendárny mesiac užívania predmetu nájmu. Na základe vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu, sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohovo sumu vo výške 38,00 € za kalendárny mesiac užívania predmetu nájmu, ktorá suma predstavuje ku dňu podpísania tejto zmluvy mesačnú hodnotu nákladov uhrádzaných prenajímateľom za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Jedná sa o náklady spojené so správou nebytového priestoru bližšie špecifikované v zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Celková suma mesačného nájomného a mesačnej zálohovej platby mesačných nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, na ktorej sa obidve zmluvné strany dohodli, predstavuje spolu 288,00 €. V súlade s vyššie uvedeným dohodli sa vzájomné zmluvné strany, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné a zálohovú sumu nákladov za služby s užívaním predmetu nájmu nasledovným spôsobom:

-nájomné a zálohové platby nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, uhradí nájomca prenajímateľovi vždy vopred za obdobie jedného kalendárneho mesiaca vo výške 288,00 € a to formou prevodu na vyššie špecifikovaný bankový účet prenajímateľa číslo 13025012/6500, vedený v Poštovej banke, a.s., vždy k 20.dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.

Ak z konečného vyúčtovania nákladov vynaložených na služby spojené s užívaním predmetu nájmu za príslušné obdobie trvania nájomného vzťahu vyplynie, že celkové náklady v rámci jednotlivých mesiacov prekročili mesačne sumu zálohových platieb vyššie špecifikovaných, nájomca sa týmto zaväzuje tento rozdiel do 15 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na jeho úhradu. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi do 15 dní od dňa vyúčtovania týchto nákladov a to na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy. O dni prevzatia kompletného vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, doručenom jednotlivými dodávateľmi týchto služieb, bude prenajímateľ nájomcu bezodkladne informovať.

9. Súd z pripojeného výpisu z účtu zistil, že žalovaná uhrádzala nájomné aj po skončení trvania nájomného vzťahu, ktorý bol dohodnutý na dobu určitú do dňa 1.6.2016 a to aj za obdobie od júla 2016 do marca 2017.

10. Podľa § 3 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Zb., prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len nájomca) Zmluvou o nájme (ďalej len zmluva).

11. Podľa § 7 Zákona č. 116/1990 Zb., ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným predpisom, určí sa dohodou.

12. 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.

13. Podľa § 671 ods. 1 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 § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

15. Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

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

17. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

18. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba žalobcu je v celom rozsahu dôvodná, a preto jej v celom rozsahu vyhovel, nakoľko podľa názoru súdu žalobca uniesol dôkazné bremeno ohľadne skutočností, tvrdených v žalobnom návrhu. V konaní teda bolo preukázané, že medzi žalobcom, ako prenajímateľom a žalovanou, ako nájomcom bola uzavretá zmluva o nájme bytu a nebytových priestorov dňa 14.5.2015 a to na dobu určitú od 1.6.2015 do dňa 1.6.2016 s tým, že bolo dohodnuté mesačné nájomné v celkovej výške 288,- €. Predmetom nájmu boli nebytové priestory, špecifikované vyššie. Súd tak isto mal zapreukázané, že napriek tomu, že nájom bol dojednaný na dobu určitú do 1.6.2016, žalovaná aj po uplynutí vyššie uvedenej doby svojím konaním žalobcovi preukázala, že v nájomnom vzťahu mieni pokračovať aj po 1.6.2016. Predmetné skutočnosti dokazuje užívanie predmetu nájomnej zmluvy zo strany žalovanej a to v dobe aj po 1.6.2016. Vôľu užívať predmet nájmu zo strany žalovanej preukazujú aj platby, ktoré žalovaná poukázala v prospech žalobcu, pričom tieto boli vykonané taktiež v dobe po 1.6.2016 a to v období od 2.8.2016 až do 28.2.2017 a keďže žalobca nepodal návrh na vypratanie predmetnej nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovila sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Z týchto dôvodov súd teda zaviazal žalovanú na zaplatenie nájomného v celkovej výške 864,- € za tri mesiace a to marec, apríl a máj 2017, pričom mesačné nájomné bolo dohodnuté v celkovej výške 288,- €. Z tohto dôvodu súd žalobe vyhovel a zaviazal žalovanú na zaplatenie dlžného nájomného za tri mesiace vo výške 864,- €.

19. Žalovaná sa podľa § 517 ods. 1 OZ dostala do omeškania so zaplatením dlžných súm nájomného vo výške 288,- €, pričom nájomné malo byť splatné k 20. februáru 2017, k 20. marcu 2017 a 20. aprílu 2017. Pričom od nasledujúcich dní sa žalovaná dostala do omeškania s plnením peňažného záväzku. Týmto dňom podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ust. Občianskeho zákonníka, predstavovala výška percentuálnej sadzby zákonného úroku z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka 5% ročne, a preto súd priznal podľa § 517 ods. 2 OZ žalobcovi zákonný úrok z omeškania vo výške 5% ročne z dlžných súm tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

20. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a keďže žalobca bol v konaní v celom rozsahu úspešný, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

21. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení (§ 355 ods. 1, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, 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 (§ 363, § 364 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť vyhotovené v písomnej forme, podpísané a v prípade doručenia podania do prebiehajúceho konania s uvedením spisovej značky (§ 127 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

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 (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

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 (§ 366 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).