

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 11Csp/118/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3817211301
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 07. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľudmila Škvaridlová
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2018:3817211301.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza samosudkyňou JUDr. Ľudmilou Škvaridlovou v právnej veci žalobcu Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. (v skratke SMMP, s.r.o.), so sídlom T. Vansovej 24, Prievidza, IČO: 36 349 429, zast. JUDr. Dašou Taschovou, advokátkou so sídlom M. Hodžu 14/1, Prievidza proti žalovaným v 1.rade L. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. a v 2.rade K. V., nar. XX.X.XXXX, bytom X. o zaplatenie sumy 1.517,93 eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a v 2.rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 1.517,93 eur, poplatok z omeškania 0,5 promile denne zo sumy 812,60 eur od 1.6.2017 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 6,5 % ročne zo sumy 19,99 eur od 1.6.2017 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 6,5 % ročne zo sumy 100,04 eur od 1.10.2013 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 6,5 % ročne zo sumy 17,22 eur od 11.10.2013 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 6,15 % ročne zo sumy 45,11 eur od 11.6.2014 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 432,90 eur od 6.12.2016 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 90,07 eur od 9.12.2016 do zaplatenia, pričom plnením jedného žalovaného zaniká plnenie druhého žalovaného, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. P r i z n á v a žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1. a v 2.rade vo výške 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou domáhal prostredníctvom splnomocnenej právnej zástupkyňi o vydanie platobného rozkazu, ktorým mu súd prisúdi sumu 1.517,93 eur s poplatkom z omeškania 0,5 promile denne zo sumy 812,60 eur od 1.6.2017 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 6,5 % ročne, úrok z omeškania vo výške 6,15 % ročne a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne z jednotlivých ročných súm tak, ako je to uvedené v žalobnom návrhu.

2. Súd na návrh žalobcu vydal dňa 8.septembra 2017 platobný rozkaz sp. zn. 11Csp 118/2017, ktorý nebolo možné doručiť žalovaným na adresu označenú v žalobe, lebo žalovaní si v odbernej lehote túto zásielku neprevzali.

3. Súd zisťoval pobyt žalovaných dostupnými prostriedkami súdu a zistil, že podľa lustrácie v registri obyvateľov, že žalovaní majú trvalý pobyt od 11.5.2017 F.. Nepoberajú žiadne dávky v sociálnej poisťovni a nie sú vo výkone trestu. Podľa opakovanej lustrácie obyvateľov, žalovaní majú

trvalý pobyt Mesto Prievidza. Podľa zistení ORPZ SR Prievidza, zdržujú sa v Českej republike na neznámom mieste. Polícii sa ani na adresu C. C.XX/XB/XXX, X. nepodarilo doručiť platobný rozkaz so žalobou žalovaným. Podľa ďalšieho zistenia ORPZ SR Prievidza žalovaný v 2.rade sa zdržuje v Prievidzi ako bezprístrešná osoba a zdržuje sa na neznámom mieste. Podľa výpisu zo živnostenského registra, žalovaný v 2.rade má miesto podnikania C. cesta XXXX/XB, X..

4. Súdu sa nepodarilo doručiť platobný rozkaz žalovaným v 1.a v 2.rade, preto súd uznesením zo dňa 4.júna 2018 platobný rozkaz zrušil.

5. Súd žalobu spolu s prílohami zverejnil na úradnú tabuľu súdu a web stránku a tieto listiny sa považujú podľa § 116 ods.2 CSP po 15-tich dňoch od zverejnenia za doručené.

6.Súd určil termín pojednávania na 19.júla 2018, na ktorý sa žalovaní nedostavili, doručenie vykázané nemali z adresy posledného trvalého bydliska F. obidve predvolania sa súdu vrátili ako neprevzaté v odbernej lehote, preto súd považoval doručenie predvolania pre žalovaných podľa § 112 v spojení s § 106 ods.1 písm. a/ CSP za doručené.

7. Súd pojednával bez fyzickej prítomnosti žalovaných.

8. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom zástupkyne žalobcu, oboznámil listinné dôkazy - žaloba č.l.1 - 2, nájomná zmluva č.l.3-4, dodatok č.l. 5, predpis nájomného č.l. 6-9, zápisnica z vypratania bytu č.l.10 - 12, faktúry č.l. 13, prevzatie listín č.l. 14, doklad na fakturáciu a refakturáciu č.l. 15, faktúra č.l. 16, doručenka č.l. 17, podklad na fakturáciu a refakturáciu č.l. 18, oznámenie o hygienickom nátere č.l. 19, faktúry , k tomu pripojené doručenky a podklady na fakturáciu č.l. 20, vrátane pokladničných dokladov až č.l. 32, platobný rozkaz č.l. 39, uznesenie OS Prievidza č.l. 70, oznámenie o podanej žalobe na úradnej tabuľi súdu č.l.74, záhada v doručení č.l. 78 - 79 a uznanie dlhu č.l. 80 a zistil tento skutkový stav:

9. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že žalovaní v 1.a v 2.rade boli nájomcovia bytu č. X. na základe Nájomnej zmluvy č. 243/2642/8B/203/2011 zo dňa 18.5.2011 v znení neskorších dodatkov. Žalobca bol vlastníkom predmetného bytu. Podľa nájomnej zmluvy zo dňa 18.5.2011 v znení neskorších doplnkov, naposledy Dodatku č.7 zo dňa 27.11.2015 nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 31.1.2016. Žalovaní užívali byt bez právneho dôvodu až do dňa 19.5.2016, kedy boli z bytu vypratani. Žalovaní boli povinní uhrádzať pravidelne mesačné nájomné a zálohové platby vždy do posledného dňa v mesiaci.

Žalobca eviduje dlh žalovaných na nájomnom a zálohových platbách za mesiac december 2015 v sume 61,10 eur, za mesiac január 2016 v sume 126,91 eur, za mesiac február 2016 v sume 126,91 eur, za mesiac marec 2016 v sume 126,91 eur, za mesiac apríl 2016 v sume 126,91 eur, za mesiac máj 2016 v sume 77,78 eur. Vyúčtovanie za rok 2015 v mesiaci máj 2016 činilo 101,93 eur a za rok 2016 v mesiaci máji 2017 činilo v sume 64,15 eur.

Žalovaní mali závady na byte, ktoré bránili riadnemu užívaniu bytu, okrem iného poškodená doska a batéria, elektroinštalácia, výmena prahov, zasklievanie a oprava dverí, výmena umývadla a oprava kúpeľňovej batérie, poškodené okno a prelomený radiátor. Žalobca ku dňu podania žaloby eviduje pohľadávku vo výške 19,99 eur, ide o výmenu poštovej schránky, 100,04 eur hygienický náter, 17,22 eur, ide o výmenu batérie, 45,11 eur materiál na opravu v byte, 432,90 eur opravy v byte, 90,07 eur na opravu v byte. Na všetky uvedené sumy boli vystavené faktúry splatné 19.9.2013, 30.9.2013, 10.10.2013, 10.6.2013, 6.12.2016 a 8.12.2016.

Po právnej stránke odôvodnil poplatok z omeškania § 697 Občianskeho zákona.

10. Nájomnú zmluvu uzatvoril prenajímateľ Správa majetku mesta Prievidza s.r.o., so sídlom X. a nájomcovia X.á a K. V., bytom X. dňa XX.X.XXXX. Predmetom nájmu bol byt nachádzajúci sa v X. zapísaný v LV č. XXXX k. ú. Prievidza, ktorého vlastníkom a prenajímateľom je žalobca Správa majetku

mesta X. s.r.o.. Doba nájmu bola dohodnutá do 31.8.2011. Dňom uzavretia tejto zmluvy vznikla nájomcovi povinnosť platiť nájomné a odplatu za služby spojené s užívaním bytu a výška nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu bola určená podľa z. č. 18/1996 Z. z. - o cenách a príslušnej vyhlášky č. 87/1996 Z. z.. Nájomné odplaty za služby s užívaním bytu za nasledujúce mesiace sa platia za bežný mesiac, najneskôr do posledného dňa aktuálneho mesiaca. V prípade nešpecifikovanej úhrady budú platby účtované prednostne na záväzky s najdlhšou dobou omeškania. Pokiaľ by nájomca nezaplatil včas a riadne poplatky spojené s užívaním bytu, dostáva sa do omeškania a je povinný platiť za každý deň omeškania poplatok z omeškania vo výške stanovenej nar. vlády č. 87/1995 Z. z.. Tiež je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi za každú oprávnenú vystavenú výzvu na úhradu zmeškaného nájomného alebo odplaty za služby s užívaním bytu 1,66 eur.

11. Podľa Dodatku č.7 zo dňa 27.11.2015 sa doba nájmu menila, prenajímateľ a nájomca sa dohodli na dobe nájmu do 31.1.2016.

12. Podľa predpisu platieb žalovaní mali od januára 2017 do júla 2017 dlh 812,60 eur, za rok 2016 nedoplatok 748,45 eur, za rok 2015 nedoplatok 502,01 eur, za rok 2014 nedoplatok 329,05 eur.

13. O opravách a výmenách v byte žalovaných svedčí zápisnica o vypratání bytu označeného v petite žaloby. V spodnej časti tejto zápisnice je opísaný technický stav bytu, výmena umývadla, batérií, oprava, zasklenie dverí, oprava dverí, výmena prahov. Žalovaná v 1.rade túto zápisnicu podpísala.

14. O oprave sú priložené faktúry, splatná 19.9.2013 na sumu 19,99 eur, ide o dodanie poštovej schránky. K faktúre je podklad na fakturáciu. Ďalšia faktúra splatná dňa 30.9.2013 bola vystavená na sumu 100,04 eur, ide o hygienický náter v byte. K faktúre je podklad na fakturáciu. Ďalšia faktúra bola splatná dňa 10.10.2013 na sumu 17,22 eur, kde bola fakturovaná výmena batérii. K faktúre je i podklad na fakturáciu, aj pokladničný doklad na sumu 17,22 eur. Ďalšia faktúra bola splatná dňa 10.6.2014 na sumu 45,11 eur, bol fakturovaný použitý materiál na úpravu v byte. Pripojený je i podklad na fakturáciu a refakturáciu a pokladničný doklad na sumu 15,90 eur. Ďalšia faktúra bola splatná dňa 6.12.2016 na sumu 432,90 eur, išlo o opravu v byte na základe zápisu o preberaní bytu, ďalšia faktúra splatná dňa 8.12.2016 na sumu 90,07 eur za opravy v byte na základe zápisu. K uvedeným listinám sú i podklady na fakturáciu a refakturáciu.

15. Žalovaní uznali dlh čo do základu aj výšky dňa 19.5.2016 v sume 1.365,12 eur. Dlh predstavuje neuhradenie nájomného a zálohových platieb za služby vo výške 797,58 eur a dlh za faktúry za opravu bytu na sumu 344,66 eur, 17,22 eur, 40,52 eur, 100,04 eur, 45,11 eur a 19,99 eur.

16. Zástupkyňa žalobcu vo svojom prednese uviedla, že trvá na podanej žalobe, nakoľko žalovaní neuhradili ku dňu podania žaloby dlh, byt užívali na základe Nájomnej zmluvy, ktorá bola predĺžená Dodatkom až do 31.12.2016, ale byt užívali až do 19.5.2016, kedy dlh žalovaných existoval. Uznanie dlhu žalovaná v 1.rade podpísala a žalovaný v 2.rade prítomný v tom čase nebol. Uplatnila aj trovy konania.

17. Súd zhodnotením skutkového stavu dospel k záveru, že žaloba je podaná dôvodne.

18. Podľa § 685 ods.1 Občianskeho zákona, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

19. Podľa § 686 cit. zákona, nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala byť tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrie písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

20. Podľa § 687 ods.2 cit. zákona, ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.

21. Podľa § 689 cit. zákona, nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

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

23. Podľa § 696 ods.1 cit. zákona, spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis.

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

25. Podľa § 697 cit. zákona, 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.

26. Žalobca sa žalobou domáhal o zaplatenie sumy 1.517,93 eur s príslušným poplatkom z omeškania a úrokom z omeškania, pričom žalovaná suma predstavuje sumu 812,60 eur, ide o nezaplatené nájomné a zálohové platby za obdobie december 2015 a január až máj 2016 a vyúčtovanie za rok 2015 a za rok 2016. Žalobca žiadal uhradiť jednotlivé faktúry v sume 705,33 eur, ide o faktúry za opravu bytu a materiál, ktorý bol na opravu bytu použitý pri jeho odovzdaní. Žalovaní boli nájomcovia bytu až do 31.1.2016, kedy bola nájomná zmluva zo dňa 18.5.2011 predĺžená do 31.1.2016 s tým, že žalovaní užívali po tomto termíne aj naďalej byt a boli vypratani podľa zápisu 19.5.2016. Žalovaní si neplnili povinnosti spojené s užívaním bytu tak, ako im to ukladá nájomná zmluva a vyplýva to aj z ustanovenia § 696 ods.2 Občianskeho zákona a § 693 cit. zákona, neuhradili zálohové platby, neuhradili dlh na byt a neuhradili ani splatné faktúry za opravu bytu. Žalovaná v 1.rade uznala dlh čo do základu aj výšky v sume 1.365,12 eur dňa 19.5.2016, ale uvedenú sumu neuhradila.

Žalobca preukázal svoje skutkové tvrdenia uvedené v žalobe listinnými dôkazmi - nájomnou zmluvou, Dodatkom č. 7, predpisom nájomného, zápisom o odovzdaní bytu, faktúrami.

27. Súd vychádzal z týchto skutkových tvrdení, nakoľko nemal v konaní žiadne skutočnosti za sporné. Z listinných dôkazov bolo preukázané, že nájomná zmluva zo dňa 18.5.2015 bola Dodatkom č. 7 zo dňa 27.11.2015 predĺžená do 31.1.2016 a žalovaní užívali byt až do 19.5.2016, teda ho užívali bez právneho dôvodu po 31.1.2016. Pri odovzdaní boli spísané závady, resp. technický stav, ktorý podpísala žalovaná v 1.rade. Aj z predpisu nájomného a z vyúčtovania je zrejmé, že žalovaní mali dlhodobo nedoplatok, tento neuhradili ku dňu podania žaloby. Ide o nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu a tiež nedoplatok na vyúčtovaní za rok 2015 a 2016 a splatné faktúry za opravu bytu. Žalovaná v 1.rade sa v uznaní dlhu zaviazala dlh uhradiť. V konaní súd nemal žiadnu skutočnosť za spornú a dospel k záveru, že žalovaní ako nájomcovia bytu boli povinní včas a riadne si plniť všetky povinnosti spojené s užívaním bytu, uhrádzať toto nájomné a zálohové platby tak, ako je uvedené v nájomnej zmluve do posledného dňa v kalendárnom mesiaci. Uvedená povinnosť bola upravená v nájomnej zmluve, ale táto povinnosť vyplýva aj z ustanovenia Občianskeho zákona. Súd zaviazal žalovaných zaplatiť nielen nedoplatok na nájomnom a zálohových platbách, ale aj splatné faktúry za opravu bytu, nakoľko aj Občiansky zákon aj nájomná zmluva upravuje, ak nájomca poškodí byt, je povinný uhradiť aj škodu spojenú s poškodením bytu, resp. opravou bytu.

28. Súd zaviazal žalovaných zaplatiť aj poplatok z omeškania podľa nar. vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonáva ustanovenie § 517 ods.1,2 Občianskeho zákona, ide o poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile denne zo sumy 812,60 eur od 1.6.2017 do zaplatenia a v ďalšej časti, kde sa žalobca domáha zaplatenia splatných faktúr za opravu bytu úrok z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, v danom prípade je počiatok omeškania od splatnosti faktúr a úrok z omeškania je 6,5 % ročne, 5 % ročne a 6,15 % ročne z jednotlivých zročných súm.

29. O trovách konania rozhodol podľa § 262 ods.1 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom Okresného súdu Prievidza na odvolací súd - súd II. inštancie, písomne v troch vyhotoveniach (§ 355 ods. 1 CSP v spojení s § 362 ods.1 CSP).

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 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.