

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 16C/4/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6717213431  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 09. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Ďurianová  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2018:6717213431.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou JUDr. Katarínou Ďurianovou v právnej veci žalobcu: Mesto Zvolen, Námestie Slobody 22, 960 01 Zvolen, IČO: 00 320 439, právne zastúpeného TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen, IČO: 47 235 888, proti žalovanej: M. F., J.. XX.XX.XXXX, Y. G. W. XXXX/XX, XXX XX L., t.č. bytom u M. Č., J. O. X, XXX XX N., štátna občianka SR, o zaplatenie 689,78 EUR s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi 689,78 EUR spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 645,50 EUR od 01.06.2016 do zaplatenia a zo sumy 8,34 EUR od 31.5.2017 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

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

III. Žalovaná je p o v i n n á nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %, do troch dní od právoplatnosti uznesenia o určení výšky trov konania žalobcu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca doručil tunajšiemu súdu dňa 21.12.2017 žalobu voči žalovanej, ktorú odôvodnil tým, že podľa Zmluvy o nájme bytu zo dňa 03.06.2015 uzatvorenej medzi Mestom L. ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom Mesto L. prenechalo žalovanej do užívania nehnuteľnosť byt č. XX nachádzajúci sa na X. nadzemnom podlaží bytového domu, ktorý je postavený na ul. W. Zmluva o nájme bytu bola so žalovanou uzatvorená na dobu určitú do 30.11.2015. Žalovaná sa z predmetného bytu vypratala dňa 06.05.2016. Žalobca mal voči žalovanej ku dňu zániku zmluvy o nájme bytu nedoplatok vo výške 778,79 EUR, ktorý v zmysle sum. analýzy platieb pozostával z nedoplatku na mesačnom nájomnom vo výške 735,73 EUR a poplatku z omeškania vo výške 43,06 EUR. Vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1. 1. 2015 do 31.12. 2015 žalovanej vznikol preplatok vo výške 177,85 EUR a dňa 17. 5. 2016 jej bola preúčtovaná finančná zábezpeka vo výške 565 EUR. Po vzájomnej kompenzácii predstavuje nedoplatok na mesačnom nájomnom sumu 35,94 EUR. Ďalej má žalobca voči žalovanej pohľadávku z titulu bezdôvodného obohatenia (užívanie bytu bez právneho dôvodu po skončení nájomného vzťahu), ktorá predstavuje od 1. 12. 2015 do 6. 5. 2016 sumu 653,84 EUR. Bezdôvodné obohatenie predstavuje v zmysle súm analýzy platieb mesačný predpis nájomného na byt jeho neoprávneného užívania žalovanou: za obdobie od 1. 12. 2015 do 30. 4. 2016 bol mesačný predpis vo výške 169,10 EUR a za obdobie od 1. 5. 2016 do 6. 5. 2016 bol mesačný predpis vo výške 32,73 EUR. Právo na vydanie bezdôvodného obohatenia bolo žalovaným plnené dňa 15. 12. 2016 vo výške 200 EUR. Vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1. 1. 2016 do 6. 5. 2016 žalovanej vznikol preplatok vo výške 24,39 EUR. Po vzájomnej kompenzácii predstavuje bezdôvodné obohatenie sumu 653,84 EUR. Žalobca doručil žalovanej vyúčtovanie za rok 2015 a 2016, v ktorom ju upozornil, že byt užíva bez právneho dôvodu, čím sa na úkor vlastníka bytu obohacuje. Nedoplatky žalovanej na

nájomnom, poplatku z omeškania a bezdôvodnom obohatení predstavujú spolu sumu 689,88 EUR. S poukazom na vyššie uvedené žalobca žiada, aby súd zaviazal žalovanú na zaplatenie sumy 689,88 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 138,20 EUR od 1. 2. 2016 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 169,10 EUR od 1. 3. 2016 do zaplatenia, zo sumy 169,10 EUR od 1. 4. 2016 do zaplatenia, zo sumy 169,10 EUR od 1. 5. 2016 do zaplatenia, zo sumy 32,73 EUR od 1. 6. 2016 do 14. 6. 2016 a zo sumy 8,34 EUR od 15. 6. 2016 do zaplatenia a náhrady trov konania.

2. Žalovaná sa k žalobe žalobcu nevyjadрила.

3. Súd vo veci rozhodol dňa 29. 01. 2018 platobným rozkazom sp. zn. 16C/4/2017-24 tak, že žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel. Keďže sa platobný rozkaz nepodarilo doručiť žalovanej do vlastných rúk, uznesením zo dňa 07. 06. 2018 bol vydaný platobný rozkaz v celom rozsahu zrušený.

4. Súdna zásielka sa z adresy žalovanej označenej v žalobe, (pričom adresa evidovaná v registri obyvateľov ako trvalý pobyt žalovanej je adresou, z ktorej sa žalovaná dňa 06.05.2016 vypratala), vrátila ako zásielka prevzatá splnomocnencom. Šetrením polície bolo zistené, že žalovaná sa na adrese nezdržiava, nakoľko je dlhodobo v zahraničí, konkrétne v Anglicku. Presnú adresu ani kontakt sa na žalovanú nepodarilo zistiť. Iná adresa pobytu zistená nebola, inú adresu pobytu žalovanej súd nezistil ani z verejne dostupných registrov.

5. Súd vo veci nenariaďoval pojednávanie, nakoľko boli splnené podmienky podľa § 177 ods. 2 C. s. p., pretože v danom prípade sa jedná o otázku jednoduchého právneho posúdenia, skutkové tvrdenia strán neboli sporné a hodnota sporu bez príslušenstva neprevyšuje 2.000,- €. V súlade s ustanovením § 219 ods. 3 C. s. p. súd oznámil miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke príslušného súdu, rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 24. 09. 2018. Súd po oboznámení sa so žalobou a pripojenými listinnými dokladmi zistil nasledujúci skutkový stav veci.

6. Žalobca ako prenajímateľ a žalovaná a ako nájomca uzatvorili dňa 03. júna 2015 Zmluvu o nájme bytu. Predmetom nájmu bol byt č. XX, na X. nadzemnom podlaží, v dome č. XXXX/XX, na ulici W.. Zmluvné strany dohodli dobu nájmu na dobu určitú do 30.11.2015. Dňom uzatvorenia nájmovej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomcovi vzniká povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu. Nájomné a preddavky za úhradu a plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne a to v termíne do 20.-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ má právo zmeniť výpočet nájomného, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci z počtu osôb, zmeny právnych predpisov alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou zaslaním nového predpisu úhrad za užívanie bytu.

7. Z protokolu o vzájomnom odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 6. 5. 2016 súd zistil, že žalovaná ako odovzdávajúca žalobca ako preberajúci si odovzdali a prevzali dvojizbový byt číslo XX na X.. nadzemnom podlaží vo L.8. Z analýzy platieb za obdobie od 01.12.2015 do 30.06.2017 vedenej pod I. na meno žalovanej vyhotovenej správcom Stavebným bytovým družstvom L., M. vyplýva, že suma nedoplatkov za obvyklé nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu je vo výške 646,72 EUR. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1. 1. 2016 do 6. 5. 2016 vyplýva, že nedoplatok po vyúčtovaní k 30. 4. 2017 je vo výške 764,57 EUR. Žalobca zaslal žalovanej list zo dňa 24. 5. 2017 s vyúčtovaním preplatku/nedoplatku vzniknutého v súvislosti s užívaním bytu číslo XX na ulici W. za obdobie od 1. 1. 2016 do 6. 5. 2016. Toto zaslanie nie návrhom mesta na uzatvorenie novej nájmovej zmluvy. Výška prípadného bezdôvodného obohatenia, vyplýva z priloženého vyúčtovania rovná sa výške obvyklého nájomného a úhrady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom bytu. Z analýzy platieb za obdobie od 01.01.2014 do 30.11.2015 vedenej pod VS: XXXXXXXXXXXX na meno žalovanej vyhotovenej správcom Stavebným bytovým družstvom L. vyplýva, že suma nedoplatkov za obvyklé nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu je vo výške 778,79 EUR. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1. 1. 2015 do 30. 12. 2015 vyplýva, že nedoplatok po vyúčtovaní k 30. 4. 2016 je vo výške 1.314,53 EUR. Žalobca zaslal žalovanej list zo dňa 27. 5. 2016

s vyúčtovaním preplatku/nedoplatku vzniknutého v súvislosti s užívaním bytu číslo XX na ulici W. za obdobie od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015.

9.1 Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

9.2 Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

9.3 Podľa § 456 Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

9.4 Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

9.5 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.

9.6 Podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., 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.

10. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu je v prevažnej časti dôvodná. Zo skutkových zistení vyplývajúcich z predložených listinných dôkazov je zrejmé, že na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 03.06.2015 uzatvorenej medzi žalobcom a žalovanou, užívala žalovaná ako nájomca byt č. XX nachádzajúci sa na treťom nadzemnom podlaží bytového domu postaveného vo L. Sporové strany uzatvorili zmluvu o nájme bytu na dobu určitú do 30.11.2015. Nájomný vzťah sa skončil uplynutím dohodnutej doby nájmu. Podľa žaloby a predložených listinných dôkazov zostal žalovanej po skončení nájomného vzťahu dlh na nájomnom v sume 35,94 €, ktorú skutočnosť žalovaná v priebehu konania nenamietala. Po skončení nájmu bola žalovaná povinná v zmysle zmluvy (článok VI bod 4 nájomnej zmluvy) byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi (žalobcovi) v stave, v akom ho prevzala s prihladením na obvyklé opotrebenie. Žalovaná však predmetnú nehnuteľnosť (byt) ku dňu skončenia nájmu dňa 30.11.2015 nevypratala a žalobcovi byt neodovzdala, ale naďalej bez platne dojednaného nájomného vzťahu (t.j. bez právneho dôvodu) byt užívala, čím sa počnúc dňom 01.12.2015 užívaním bytu bez právneho dôvodu na úkor žalobcu bezdôvodne obohacovala. Byt žalovaná vypratala až dňa 06.05.2016. Žalobcovi tak proti žalovanej vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01.12.2015 do 06.05.2016 v rozsahu obvyklého nájomného za užívanie obdobného bytu v danom mieste a čase ako aj v rozsahu skutočných nákladov na služby spojené s užívaním bytu vynaložených v uvedenom období zistených vykonaným vyúčtovaním. Za obvyklé nájomné považoval žalobca nájomné pôvodne dohodnuté v nájomnej zmluve s čím sa stotožnil aj súd, pretože ide o nájomné za rovnaký byt, ktorý užívala žalovaná a v porovnateľnom mieste a čase. Bezdôvodné obohatenie žalovanej na úkor žalobcu tak za obdobie od 01.12.2015 do 06.05.2015 predstavuje podľa sumárnej analýzy platieb vyhotovenej správcom nehnuteľnosti (. po zohľadnení platieb žalovanej a vykonaného ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za roky 2015 a 2016 spolu sumu 653,84 €. Z uvedených dôvodov súd žalobe žalobcu vyhovel v celom rozsahu istiny a uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 689,78 € (t.j. 35,94 € z titulu dlžného nájomného a 653,84 € z titulu bezdôvodného obohatenia). Popri istine uplatnil žalobca v podanej žalobe aj príslušenstvo v podobe úrokov z omeškania a to len v rozsahu istiny predstavujúcej uplatnené bezdôvodné obohatenie (t.j. z dlžného nájomného žalobca poplatok z omeškania neuplatnil). Uplatnené príslušenstvo však súd žalobcovi nemohol priznať v celom rozsahu. Úroky z omeškania uplatnil žalobca z jednotlivých čiastkových súm bezdôvodného obohatenia za jednotlivé mesiace (t.j. od 01.02.2016, od 01.03.2016, od 01.04.2016, od 01.05.2016, od 01.06.2016, resp. od 15.06.2016). Bezdôvodné obohatenie však nie je nájomným, preto sa jeho splatnosť nemôže odvíjať od jednotlivých

mesiacov užívania bytu žalobcu zo strany žalovanej, resp. od splatnosti nájomného v nájomnej zmluve zo dňa 03.06.2015, ktorou sa po skončení nájmu dňom 30.11.2015 právny vzťah žalobcu a žalovanej neradi (t.j. pri splatnosti bezdôvodného obohatenia nemožno vychádzať z dojednania o splatnosti nájomného v predmetnej nájomnej zmluve). Ustanovenia o bezdôvodnom obohatení neupravujú jeho splatnosť; splatnosť bezdôvodného obohatenia sa tak môže odvíjať od rozhodnutia, dohody alebo od výzvy na vydanie bezdôvodného obohatenia (§563 Občianskeho zákonníka). Z obsahu spisu nevyplýva rozhodnutie ani dohoda žalobcu a žalovanej o splatnosti bezdôvodného obohatenia (žalobca existenciu takéhoto rozhodnutia, resp. takejto dohody ani netvrdil). Povinnosť žalovanej vydať žalobcovi bezdôvodné obohatenie tak z hľadiska prejednávaneho sporu vznikla na základe výzvy prvého dňa po tom, čo ju o plnenie žalobca požiadal (§ 563 Občianskeho zákonníka). Zo spisu vyplývajú písomné výzvy žalobcu adresované žalovanej na adresu bydliska zo dňa 27.05.2016 (ohľadne obdobia od 01.01.2015 do 31.12.2015), ktorej prílohou bolo aj vyúčtovanie služieb za rok 2015 (č.l. 14-15 spisu), z ktorého vyplýva už aj suma nedoplatku ku dňu 30.04.2016 (č.l. 15 spisu) a zo dňa 24.05.2017 (ohľadne obdobia od 01.01.2016 do 06.05.2016); predloženými poštovými podaciami hárkami žalobca preukázal ich odoslanie na adresu bydliska žalovanej (č.l. 11 spisu, resp. č.l. 17 spisu). Z uvedeného vyplýva, že na vydanie bezdôvodného obohatenia v časti istiny 645,50 € žalobca žalovanú vyzval písomnou výzvou zo dňa 27.05.2016 a na vydanie bezdôvodného obohatenia v časti istiny 8,34 € písomnou výzvou zo dňa 24.05.2017. Nakoľko žalovaná netvrdila v konaní opak vychádzal súd zo skutočnosti, že po troch dňoch od odoslania výziev sa tieto dostali do dispozičnej sféry žalovanej (§ 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Do omeškania s vydaním bezdôvodného obohatenia sa tak žalovaná dostala až na základe písomných výziev žalobcu a to vždy po uplynutí dňa nasledujúceho po dni, v ktorom jej bola príslušná výzva doručená, t.j. deň nasledujúci po dni 31.05.2016, resp. deň nasledujúci po dni 30.05.2017 (nakoľko posledný deň pri doručení pripadol na sobotu presunul sa na najbližší nasledujúci pracovný deň). V zmysle § 563 Občianskeho zákonníka (z dikcie dlžník je povinný splniť dlh „prvého dňa po tom, čo ho na plnenie veriteľ požiadal“) sa totiž dlžník v prípade splatnosti odvíjajúcej sa od výzvy na plnenie dostane do omeškania po uplynutí dňa na plnenie (t.j. po dni doručenia výzvy nasleduje jeden deň na plnenie, po uplynutí ktorého sa dlžník dostáva prvýkrát do omeškania s plnením peňažného dlhu). Z týchto dôvodov uložil súd žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi popri istine aj úroky z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 645,50 € od 01.06.2016 do zaplataenia a zo sumy 8,34 € od 31.5.2017 do zaplataenia a v prevyšujúcej časti uplatneného príslušenstva žalobu žalobcu ako nedôvodnú zamietol.

11.1 Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

12. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca bol v spore úspešný, uložil súd žalovanej povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania v plnom rozsahu. Nepatrný neúspech žalobcu v časti príslušenstva nemal vplyv na rozsah priznanej náhrady trov konania. Z dôvodu vykonateľnosti výroku o náhrade trov konania formuloval súd výrok o nároku na náhradu trov konania v súlade s aktuálnou súdnou praxou do povinnosti ich náhrady.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v 2 vyhotoveniach (§ 362 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).

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).

Odvolať 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).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, 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); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 370 ods. 1, § 376 CMP).