

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 19C/21/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1421202013
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 01. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Kotrecová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2022:1421202013.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v právnej veci žalobcu: Snug, s.r.o., so sídlom Polianky 15, 841 01 Bratislava, IČO: 35 858 869, zast.: JUDr. Natália Kiššová, advokátka, so sídlom Bršlenová 10, 841 08 Bratislava, IČO: 43 696 899, proti žalovanej: M. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom Š.Q. X, XXX XX K., o zaplatenie 972,76 EUR, takto

rozhodol:

- I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 972,76 EUR v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.
- II. Žalobca má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. .

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 04.08.2021 sa žalobca domáhal, aby súd zaviazal žalovanú na zaplatenie sumy vo výške 972,76 EUR titulom neuhradeného nájomného, náhrady škody a s tým spojenými nárokmi.
2. Okresný súd Bratislava IV vydal platobný rozkaz, ktorým uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 972,76 EUR a náhradu trov konania v celkovej výške 178,57 EUR pozostávajúcu zo zaplateného súdneho poplatku a trov právneho zastúpenia alebo v tej istej lehote podať odpor s vecným odôvodnením na tomto súde. Uvedený platobný rozkaz nebolo možné doručiť žalovanej do vlastných rúk. Súd uznesením zo dňa 04.11.2021, č. k. 19C/21/2021 - 70 tento platobný rozkaz zrušil.
3. Nakoľko žalovanej nebolo možné doručiť písomnosti na adresu trvalého pobytu uvedenú v Registri obyvateľov Slovenskej republiky v zmysle § 106 ods. 1 písm. a) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), a to ani za súčinnosti OOPZ Bratislava Nové Mesto - východ súd žalovanej doručil žalobu v zmysle § 116 ods. 2 CSP zverejnením na úradnej tabuli a webovej stránke súdu. Žalovaná sa k žalobe nevyjadrila.
4. Súd na prejednanie veci samej nenariadil pojednávanie s poukazom na § 297 písm. b) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), nakoľko v predmetnom prípade išlo o otázku jednoduchého právneho posúdenia veci, skutkové tvrdenia strán neboli sporné a hodnota sporu bez príslušenstva neprevyšovala 1.000 EUR. V nadväznosti na to súd v súlade s § 219 ods. 3 CSP v zákonnej lehote oznámil na úradnej tabuli a na webovej stránke tunajšieho súdu verejné vyhlásenie rozsudku na termín 24.01.2022.
5. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov založených v spise a zistil tento skutkový stav: Žalobca ako prenajímateľ a žalovaná ako nájomca uzavreli dňa 05.01.2019 Zmluvu

o nájme bytu, ktorej predmetom bol prenájom bytu na X. O. (vpravo) bytového domu so súpisným číslom XXXX na ulici Š. X v K., postavenom na pozemku O.. Č.. XXX/X, v kat. úz. V., U. K. - M.. Č.. V., obec K. T., za cenu (nájomné) vo výške 550 EUR mesačne na dobu určitú od 01.04.2019 do 31.03.2020. V apríli 2021 žalovaná prejavila záujem ukončiť nájomný vzťah ku koncu apríla 2021, avšak nájomné za apríl nezaplatila, nakoľko sa jednostranne rozhodla, že „prebýva“ zábezpeku zloženú k rukám žalobcu vo výške 500 EUR, ktorá mu bola zložená v zmysle čl. 4 bod 3. za účelom úhrady prípadných pohľadávok prenajímateľa na nájomnom, pre prípad škôd na predmete nájmu alebo z titulu iných jeho splatných pohľadávok. Žalobca sa voči tomuto postupu ohradil. Po odovzdaní bytu žalovanou žalobca zistil, že stav bytu jednoznačne nezodpovedá „bežnému opotrebeniu“, bol v katastrofálnom stave, vyzeral, že nebol ani raz uprataný ani udržiavaný, v byte boli nánosy prachu, špiny, vlasov, zaschnuté a zašliapané potraviny. Gauč bol zničený, nevyčistiteľný, kuchyňa bola v dezolátnom stave, varná doska bola prepálená, prach, špina a plesne sa držali v miestnostiach aj na stenách, pričom žiadny z ostatných bytov v bytovom dome nemá problém s plesňami, teda bežné vetranie je viac ako postačujúce. Žalovaná postupovala zrejme v rozpore s uzavretou zmluvou o nájme, keď sa z bytu jednoducho odsťahovala bez toho, aby vyčistila predmet nájmu jeho uvedením do pôvodného stavu (čl. VI, bod 6. zmluvy), preto bol žalobca nútený uviesť byt do prezentovateľného a obývateľného stavu vo vlastnej réžii. Následne poslal žalovanej predžalobnú výzvu, ktorou žiadal zaplatenie dlžnej sumy, avšak bez úspechu. Žalobca žiadal, aby mu žalovaná zaplatila náklady potrebné na uvedenie vecí do pôvodného stavu (náhradu škody) - cenu nového gauča (199 EUR) a náklady na upratovaciu službu (338,76 EUR), zmluvnú pokutu vo výške 30 EUR denne za neodovzдание bytu v riadnom a čistom stave, a to za obdobie, do ktorého si žalobca byt uviedol do takéhoto stavu svojpomocne, t. j. do 05.05.2021 v sume 150,00 EUR (5 dní x 30 EUR/denne), nájomné za mesiac apríl 2021 vo výške 550 EUR a poplatok z omeškania pre prípad neuhradenia nájomného (podľa čl. IV bod 5. nájomnej zmluvy) počítaný do konca nájomného vzťahu - nakoľko je možné ho účtovať od piateho dňa mesiaca, za ktorý je dané nájomné dlžné, vo výške 260,00 EUR (26 dní x10 EUR/denne), pričom po zohľadnení zábezpeky zloženej žalovanou vo výške 500 EUR je celkovou dlžnou sumou 972,76 EUR.

6. Podľa § 488 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

7. Podľa § 489 OZ záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

8. Podľa § 494 OZ z platného záväzku je dlžník povinný niečo dať, konať, niečoho sa zdržať alebo niečo trpieť a veriteľ je oprávnený to od neho požadovať.

9. Podľa § 517 ods. 1 a 2 OZ, 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. 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.

10. Podľa ustanovenia § 663 OZ, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval, alebo z nej bral aj úžitky.

11. Podľa § 689 OZ, nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

12. Podľa § 693 OZ, 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.

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

14. 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

15. Podľa § 420 ods. 1 OZ, každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

16. Na základe vykonaného dokazovania a citovaných zákonných ustanovení dospel súd k záveru, že žaloba je dôvodná. Súd považoval za nesporné, že na základe Zmluvy o nájme bytu prenechal žalobca žalovanej do užívania byt špecifikovaný v čl. II, bod 1. tejto zmluvy a žalovaná sa žalobcovi zaviazala v súlade s čl. IV zmluvy uhrádzať dohodnuté nájomné vo výške 550 EUR mesačne vždy vopred do 25. kalendárneho dňa predchádzajúceho mesiaca. Nakoľko žalovaná bývala v byte do konca apríla 2021, no nájomné za tento mesiac nezaplatila, dostala sa do omeškania, čím v zmysle podľa čl. IV bod 5. nájomnej zmluvy vznikol žalobcovi nárok na zaplatenie poplatku z omeškania vo výške 10 EUR denne, počnúc 5. dňom v mesiaci, za ktorý je nájomné v omeškaní, t. j. od 05.04.2021 do 30.04.2021. Nakoľko žalovaná porušila aj povinnosť vypratať a vyčistiť byt jeho uvedením do pôvodného stavu zakotvenú v čl. VI, bod 6. zmluvy, žalobcovi vznikol mu aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 30 EUR denne, pričom žalobca si tento nárok uplatnil do dňa, kedy byt uviedol do riadneho stavu na vlastné náklady, t. j. od 01.05.2021 do 05.05.2021. Napokon, nakoľko bol žalobca nútený uviesť byt do pôvodného stavu na vlastné náklady, vznikol mu nárok na náhradu takto spôsobenej škody žalovanou, čo predstavuje náklady vynaložené na nový gauč vo výške 199 EUR a na upratovacie služby vo výške 338,76 EUR. Žalovaná doposiaľ dlžnú sumu neuhradila ani sčasti, súd ju preto zaviazal na jej zaplatenie tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

17. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ktorý bol v konaní úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

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

Odvolanie musí obsahovať všeobecné náležitosti každého podania podľa § 127 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka konania) a náležitosti odvolania podľa § 363 CSP (proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha).