

Súd: Okresný súd Senica  
Spisová značka: 5C/44/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2620202864  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Stella Al Khufash  
ECLI: ECLI:SK:OSSE:2021:2620202864.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Senica sudkyňou Mgr. Stellou Al Khufash v spore žalobcu: Mesto Senica, so sídlom Štefánikova 1408/56, 905 25 Senica, IČO: 00 309 974, zastúpený Mestským podnikom služieb spol. s r.o., so sídlom Hviezdoslavova 477, 905 01 Senica, IČO: 31 424 287 proti žalovanému: Š. M., nar. XX.XX.XXXX, trvalý pobyt B.. E. P. V. XXXX/X, XXX XX B. o zaplatenie 1.411,96 € s príslušenstvom takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 1.411,96 €, úroky z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 1.346,76 € od 01.11.2020 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 16.11.2020, ktorej petit opravil podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 21.01.2021, domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 1.411,96 €, úroky z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 1.346,76 € od 01.11.2020 do zaplatenia a náhradu trov konania. V odôvodnení žaloby uviedol, že žalovaný bol v období od 27.02.2019 do 30.10.2020 nájomníkom bytu č. XX, v dome súpisné č. XXXX, na ulici B.. E. P. V., M. B., ktorého vlastníkom je Mesto Senica. Správcom domu je od 01.01.2013 Mestský podnik služieb spol. s r.o., so sídlom Hviezdoslavova 477, Senica. Žalovaný za obdobie roku 2020 dlhuje za nájomné a platby spojené s užívaním bytu sumu 1.346,76 € a poplatky z omeškania v sume 65,20 €, čím jeho dlh predstavuje celkom sumu 1.411,96 €.

2. Okresný súd Senica žalobe v celom rozsahu vyhovel, a to platobným rozkazom č.k. 5C/44/2020-33 zo dňa 24.02.2021, ktorý sa však žalovanému nepodarilo doručiť do vlastných rúk, pretože nebol zistený jeho skutočný pobyt, a preto súd tento platobný rozkaz uznesením č.k. 5C/44/2020-47 zo dňa 29.07.2021 zrušil.

3. Súd uznesením č.k. 5C/44/2020-48 zo dňa 29.07.2021 vyzval žalovaného podľa § 167 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), aby sa v lehote 10 dní od doručenia uznesenia k žalobe písomne vyjadril, aby uviedol vo vyjadrení rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, pripojil listiny, na ktoré sa odvoláva a označil dôkazy na preukázanie svojich tvrdení; ak uplatnený nárok v celom rozsahu neuznáva.

4. Vzhľadom na skutočnosť, že súdu sa nepodarilo zistiť skutočný pobyt žalovaného, súd v zmysle ustanovenia § 116 ods. 2 CSP žalobu spolu s jej prílohami, opravu žaloby zo dňa 20.01.2021, výzvu na vyjadrenie k žalobe (5C/44/2020-48 zo dňa 29.07.2021) a všeobecné poučenie o možnosti zastúpenia

spotrebiteľa a o jeho procesných právach a povinnostiach doručil žalovanému oznámením o doručovaní písomností vyveseným na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke tunajšieho súdu dňa 16.08.2021.

5. Žalovaný sa však v súdom stanovenej lehote 10 dní, a ani dodatočne, k žalobe žiadnym spôsobom nevyjadril.

6. Súd predvolal žalovaného na pojednávanie v predmetnej veci z adresy evidovanej v registri obyvateľov SR, súd v zmysle ustanovenia § 111 ods. 3 CSP považoval predvolanie za doručené dňom vrátenia nedoručenej zásielky súdu.

7. Súd vo veci vykonal dokazovanie Zmluvou o správe bytov, nebytových priestorov a bytových domov zo dňa 27.06.2019, Prílohou číslo 1 k mandátnej zmluve MPS - Domy v 100 % vlastníctve Mesta Senica, Zmluvou o nájme bytu zo dňa 27.02.2019, Zmluvou o nájme bytu zo dňa 26.05.2020, Rozhodnutím o pridelení bytu zo dňa 15.01.2019, Rozhodnutím o pridelení bytu zo dňa 13.03.2020, oznámením o uvoľnení bytu zo dňa 27.10.2020, úradným záznamom zo dňa 27.10.2020, evidenčným listom pre výpočet úhrady za užívanie bytu zo dňa 28.10.2020, rozpisom dlhu žalovaného zo dňa 02.11.2020, upomienkou zo dňa 04.02.2020, upomienkou č. 2 - predžalobnou výzvou zo dňa 02.03.2020, upomienkou zo dňa 02.09.2020, ako aj ostatným obsahom spisu a zistil tento skutkový stav veci:

8. Žalobca Mesto Senica je vlastníkom obytného domu súpisné č. XXXX, na ulici B.. E. P. V., M. B..

9. Žalobca Rozhodnutím o pridelení bytu zo dňa 15.01.2019 pridelil žalovanému byt č. XX, v dome súpisné č. XXXX/X, na ulici B.. E. P. V., v B., a to na dobu určitú do 30.04.2020 a následne žalobca v zastúpení povereným zástupcom spoločnosťou Mestský podnik služieb spol. s r.o., so sídlom Hviezdoslavova 477, 905 01 Senica, IČO: 31 424 287 (ďalej len „Mestský podnik služieb spol. s r.o.“) uzavrel so žalovaným dňa 27.02.2019 Zmluvu o nájme bytu č. XX, v dome súpisné č. XXXX, na ulici B.. E. P. V., v B., a to na dobu určitú do 30.04.2020. Za užívanie predmetného bytu a služby s tým spojené (ústredné vykurovanie, dodávka pitnej vody, osvetlenie spoločných priestorov v dome, domovník) sa žalovaný ako nájomca zaviazal v zmluve platiť žalobcovi ako prenajímateľovi cenu prenájmu stanovenú v celkovej sume 256,00 € mesačne, najneskôr do 10. dňa každého mesiaca, jeden mesiac vopred.

10. Žalobca ďalším Rozhodnutím o pridelení bytu zo dňa 13.03.2020 pridelil žalovanému ten istý byt č. XX, v dome súpisné č. XXXX/X, na ulici B.. E. P. V., v B., a to na dobu určitú od 01.05.2020 do 30.04.2021 a následne žalobca v zastúpení povereným zástupcom spoločnosťou Mestský podnik služieb spol. s r.o. uzavrel so žalovaným dňa 26.05.2020 ďalšiu Zmluvu o nájme bytu č. XX, v dome súpisné č. XXXX, na ulici B.. E. P. V., v B., a to na dobu určitú do 30.04.2021. Za užívanie predmetného bytu a služby s tým spojené (ústredné vykurovanie, dodávka pitnej vody, osvetlenie spoločných priestorov v dome, domovník) sa žalovaný ako nájomca zaviazal v zmluve platiť žalobcovi ako prenajímateľovi cenu prenájmu stanovenú v celkovej sume 256,00 € mesačne, najneskôr do 25. dňa každého mesiaca, jeden mesiac vopred.

11. Správca bytu Mestský podnik služieb spol. s r.o. listom zo dňa 27.10.2020 oznámil žalobcovi, že žalovaný dňa 27.10.2020 odovzdal kľúče od bytu pani P. Č. s tým, aby ich odovzdala, pričom novú adresu a ani telefónne číslo neuviedol. Z tohto dôvodu nebolo možné so žalovaným uzavrieť dohodu o ukončení nájmu bytu. Dlh na nájomnom bol k dátumu 30.11.2020 v sume 1.671,05 € plus za opravy v byte, keďže byt bol silne znečistený a nábytok rozbitý. Žalovaný bol teda nájomcom bytu č. XX v období od 27.02.2019 do 30.10.2020.

12. Žalovaný za užívanie bytu neplatil riadne nájomné a služby s tým spojené, čím mu vznikol na nájomnom a službách s tým spojených nedoplatok za obdobie od 01.01.2020 do 30.10.2020 v celkovej sume 1.346,76 € a za uvedené obdobie mu žalobca vyúčtoval poplatky z omeškania v celkovej sume 65,20 €. Mestský podnik služieb spol. s r.o., ako správca predmetného obytného domu na základe Zmluvy o správe bytov, nebytových priestorov a bytových domov zo dňa 27.06.2019 uzavretej medzi vlastníkom domu Mestom Senica a Mestským podnikom služieb spol. s r.o., opakovane vyzýval žalovaného na zaplatenie dlhu, a to upomienkami zo dňa 04.02.2020, zo dňa 02.03.2020 a zo dňa 02.09.2020, avšak všetky tieto pokusy sa minuli účinku, pretože žalovaný dlh na nájomnom a službách s tým spojených za užívanie bytu za obdobie od 01.01.2020 do 30.10.2020 v celkovej sume 1.346,76 € a ani vyúčtované poplatky z omeškania v celkovej sume 65,20 € nezaplatil.

13. Podľa § 489 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o nájme bytu (ďalej len „Občiansky zákonník“), záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

14. Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

15. Podľa § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

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

17. Podľa § 697 Občianskeho zákonníka, 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.

18. Podľa § 52 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

19. Podľa § 52 ods. 3 a 4 Občianskeho zákonníka, dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

20. Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

21. Súd na základe vykonaného dokazovania a zisteného skutkového stavu veci vyvodil ten právny záver, že žaloba bola podaná dôvodne. Žalobca Mesto Senica je vlastníkom obytného domu súpisné č. XXXX, na ulici B.. E. P. V., v B.. Medzi stranami sporu boli uzavreté dve zmluvy o nájme bytu, teda medzi stranami vznikol záväzkovo-právny vzťah. Súd na právny vzťah strán sporu aplikoval všetky ustanovenia Občianskeho zákonníka týkajúce sa ochrany spotrebiteľa, pretože predmetné zmluvy o nájme bytu majú charakter spotrebiteľských zmlúv v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, keďže žalobca pri uzatváraní a plnení obidvoch predmetných spotrebiteľských zmlúv konal v rámci predmetu svojej obchodnej, resp. inej podnikateľskej činnosti ako dodávateľ (prenajímateľ) v zmysle § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pričom žalovaný mal v zmysle § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka postavenie spotrebiteľa (nájomca), nakoľko pri uzatváraní a plnení predmetných zmlúv nekonal v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti a nemohol ovplyvniť podstatný obsah predmetných zmlúv o nájme bytu. Z povahy spotrebiteľských zmlúv vyplýva, že nesmú obsahovať neprijateľné podmienky, tzn. ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Súd dospel k záveru, že Zmluva o nájme bytu zo dňa 27.02.2019 ako ani Zmluva o nájme bytu zo dňa 26.05.2020, na základe ktorých

si žalobca svoj nárok touto žalobou uplatňuje, neobsahujú žiadne neprijateľné podmienky, ktoré by spôsobovali značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech žalovaného ako spotrebiteľa.

22. Žalobca ako prenajímateľ, v zastúpení povereným zástupcom spoločnosťou Mestský podnik služieb spol. s r.o., uzavrel so žalovaným dňa 27.02.2019 Zmluvu o nájme bytu na dobu určitú do 30.04.2020 a dňa 26.05.2020 ďalšiu Zmluvu o nájme bytu taktiež na dobu určitú do 30.04.2021, a to každú na základe predchádzajúceho rozhodnutia žalobcu o pridelení predmetného bytu žalovanému. Predmetom obidvoch zmlúv o nájme bytu bol nájom bytu č. XX, na 3. podlaží, obytného domu súpisné č. XXXX, na ulici B.. E. P. V., v B. z čoho vyplýva, že žalobca prenajímal žalovanému stále ten istý byt. Správcom predmetného bytu bola spoločnosť Mestský podnik služieb spol. s r.o. Za užívanie predmetného bytu a služby s tým spojené (ústredné vykurovanie, dodávka pitnej vody, osvetlenie spoločných priestorov v dome, domovník) sa žalovaný ako nájomca zaviazal v obidvoch zmluvách platiť žalobcovi ako prenajímateľovi cenu prenájmu stanovenú v celkovej sume 256,00 € mesačne, najneskôr do 25. dňa každého mesiaca, jeden mesiac vopred. Žalovaný bol nájomcom predmetného bytu v období od 27.02.2019 do 30.10.2020.

23. V danom prípade teda nájom bytu vznikol na základe písomných zmlúv o nájme bytu uzavretých medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom. V obidvoch zmluvách o nájme bytu bola medzi stranami riadne dohodnutá doba, na ktorú sa nájom dojednal ako i výška nájomného a úhrady za služby s tým spojené (ústredné vykurovanie, dodávka pitnej vody, osvetlenie spoločných priestorov v dome, domovník).

24. Žalovaný neplatil riadne nájomné a ani úhrady za služby s tým spojené, čím mu vznikol na nájomnom a službách s tým spojených nedoplatok za obdobie od 01.01.2020 do 30.10.2020 v sume 1.346,76 €, ktorý ani napriek opakovaným upomienkam žalobcu nezaplatil. Žalovaný tvrdenia žalobcu v priebehu konania nepoprel po právnej a ani skutkovej stránke. Súd prejednávajúc vec sporovú, v ktorej bolo povinnosťou strán nielen tvrdiť určité právne skutočnosti, ale tieto v konaní aj preukázať, nemal preukázané, že by žalovaný uhradil žalobcovi dlh na nájomnom a službách s tým spojených v sume 1.346,76 € ako ani vyúčtované poplatky z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka v celkovej sume 65,20 €, a preto uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 1.411,96 € (1.346,76 € + 65,20 €) do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

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

26. 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.

27. Vykonávacím predpisom je Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

28. Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom od 01.01.2015, 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.

29. Podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka vzniklo žalobcovi právo požadovať od žalovaného ako dlžníka, popri plnení, aj úroky z omeškania z dlžnej sumy, keďže ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu. Súd teda dospel k záveru, že žalobca žiada úroky z omeškania oprávnené, a preto uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi v súlade s ustanovením § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka s poukazom na ustanovenie § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. úroky z omeškania vo výške 5,00 % ročne, čo je o 5 percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, teda ku dňu 01.11.2020, a to zo sumy 1.346,76 € od 01.11.2020, tak ako žalobca žiadal, a to až do zaplatenia, nakoľko žalovaný sa dostal s plnením evidentne do omeškania.

30. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

31. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

32. Súd rozhodol o nároku na náhradu trov konania podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi, ktorý mal v spore plný úspech, náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

33. Súd rozhodne o výške náhrady trov konania podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Senica.

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

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučného poriadku.