

Súd: Okresný súd Dolný Kubín  
Spisová značka: 6Csp/48/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5420201780  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá  
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2021:5420201780.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín, sudkyňou JUDr. Janou Veselou, v spore žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo Dolný Kubín, so sídlom 026 01 Dolný Kubín, Zochova 1117/97, IČO: 00 222 071, proti žalovanému: P., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX T., o zaplatenie sumy 1.297,23 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 1.292,23 eur spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile denne zo sumy 1.250,43 eur od 21.12.2019 až do zaplatenia, to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti súd žalobu z a m i e t a.

III. Žalobca m á voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 99,2%.

### o d ô v o d n e n i e :

1/ Žalobou, podanou na tunajšom súde dňa 08.10.2020, žalobca žiadal, aby súd zaviazal žalovaného na sumy 1.297,23 eur s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile denne zo sumy 1.250,43 eur od 21.12.2019 až do zaplatenia.

2/ Žalobu odôvodnil tým, že na základe nájomnej zmluvy zo dňa 23.01.2012 žalovaný užíval byt č. X, v bytovom dome súp. č. XXX, na ulici T., ktorého vlastníkom je žalobca. Nájomný pomer trval do 20.12.2019, kedy žalovaný byt vypratal a odovzdal žalobcovi. Žalovaný bol v zmysle nájomnej zmluvy povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu počas celej doby nájmu bytu, t. j. do 20.12.2019. Za užívanie bytu v roku 2019 bolo žalovanému vyhotovené vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu, od 01.01.2019 do 31.12.2019, pričom z vyúčtovania vyplynul nedoplatok vo výške 157,43 eur oproti predpísaným platbám. Nakoľko však žalovaný predpísané platby nehradil, celkový nedoplatok na nájomnom a plneniach spojených s užívaním bytu je vo výške 1.250,43 eur. Žalovanému bol za neplatenie predpísaného nájomného a nákladov na plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtovaný aj poplatok z omeškania v súlade s Občianskym zákonníkom a Nariadením vlády č. 87/1995 Zb. v platnom znení, z ktorého zostala neuhradená časť vo výške 41,81 eur. Okrem toho boli žalovanému vyúčtované poplatky za zaslanie upomienok v celkovej výške 5,- eur. Celkový nedoplatok žalovaného potom predstavuje sumu 1.297,23 eur. Pri odovzdaní bytu žalovaný podpísal uznanie dlhu, ktorým čo do dôvodu a výšky uznal svoj dlh a zaviazal sa na jeho úhradu v mesačných splátkach vo výške 200 eur. Napriek tomu žalovaný dlh neuhradil ani čiastočne.

3/ Žalovanému bola žaloba (vrátane príloh) doručená dňa 21.12.2020, a to spolu s uznesením sp. zn. 6Csp /48/2020-30 zo dňa 20.11.2020, ktorým bol vyzvaný, aby sa v lehote 10 dní od jeho doručenia písomne vyjadril k žalobe, a to či žalobcom uplatnený nárok uznáva alebo nie a v prípade, že uplatnený

nárok neuznáva, aby uviedol vo vyjadrení rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu a tiež označil a predložil dôkazy na preukázanie svojich tvrdení.

4/ Žalovaný sa ku žalobe nevyjadril.

5/ Súd následne vo veci nariadil pojednávanie na deň 25.02.2021 na 9,30 hod., o ktorého termíne upovedomil obe strany sporu (žalobcu písomne, žalovaného telefonicky, emailom a písomne na adresu obecného úradu Obce X., kde má prihlásený trvalý pobyt). S ohľadom na to, že od 11.03.2020 až do súčasnosti, trvá na území Slovenskej republiky mimoriadna situácia, súd pred určením termínu pojednávania strany sporu vyzval, či súhlasia s vykonaním pojednávania v ich neprítomnosti, a to s ohľadom na to, že podľa ust. § 1 ods. 1 písm. p) vyhlášky MS SR č. 24/2021 Z. z. účinnej od 23.01.2021 a momentálne do 31.03.2021, v čase mimoriadnej situácie alebo núdzového stavu sa vykonávajú pojednávania v civilnom sporovom konaní, ak strany sporu súhlasia s pojednávaním v ich neprítomnosti. Žalobca súdu svoj súhlas s pojednávaním v jeho neprítomnosti oznámil písomne, podaním súdu doručeným dňa 03.02.2021. Žalovaný svoj súhlas s pojednávaním v jeho neprítomnosti oznámil telefonicky dňa 26.01.2021.

6/ Za daného stavu veci súd uskutočnil pojednávanie v neprítomnosti strán sporu, pričom na ňom vykonal dokazovanie listinami pripojenými k žalobe, keď iné dôkazy navrhnuté neboli a súd nepovažoval za nevyhnutné pre rozhodnutie o veci vykonať iné dôkazy, ktoré žalovaný ako spotrebiteľ nenavrhoval (§ 295 CSP).

7/ Pokiaľ ide o možnú aplikáciu ust. § 295 CSP, súd ju zvažoval z dôvodu, že nárok uplatnený žalobou posúdil ako nárok zo spotrebiteľskej zmluvy, pretože žalované nároky vyplývajú z nájomnej zmluvy uzavretej podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorú na jednej strane uzavieral žalobca v pozícii prenajímateľa, ktorý má v predmete svojej podnikateľskej činnosti (aj) prenájom bytov a nebytových priestorov a zabezpečenie služieb spojených s ich užívaním (výpis z obchodného registra na č. I. 15 spisu). Na druhej strane zmluvu ako nájomca uzavieral žalovaný v pozícii spotrebiteľa, ako to vyplýva z jeho označenia v zmluve (meno, priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt). Zmluva uzavretá medzi podnikateľom (dodávateľom) a spotrebiteľom je pritom podľa ust. § 52 ods. 1, 3 a 4 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou.

8/ Vychádzajúc z vykonaného dokazovania a tiež z (podľa § 151 ods. 1 CSP) nesporných skutkových tvrdení žalobcu uvedených v žalobe, súd zistil nasledovný skutkový a právny stav veci.

9/ Podľa listu vlastníctva č. XXXX. pre katastrálne územie W. je žalobca výlučným vlastníkom bytu č. X na prízemí vchodu č. X v bytovom dome U. súpisné číslo XXX stojacom na parcele KN-C č. XXX/ X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 378 m<sup>2</sup> (č. I. 5 spisu). Ohľadne predmetného bytu bola dňa 23.01.2012 medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom uzavretá nájomná zmluva v písomnej forme, na základe ktorej žalobca prenechal žalovanému predmetný byt do nájmu na dobu určitú: od 01.09.2015 do 30.06.2012 s tým, že doba nájmu sa predlžuje vždy o 1 rok, pokiaľ prenajímateľ neoznámí nájomcovi, že na skončení nájmu trvá (č. I. 3 - 4 spisu). Nájomný pomer sa skončil 20.12.2019, kedy žalovaný byt vypratal a odovzdal žalobcovi, o čom bola spísaná zápisnica o prevzatí bytu (č. I. 6-7 spisu). S dátumom 20.12.2019 bola vyhotovená listina označená ako „Uznanie dlhu spísané v súlade s § 558 Občianskeho zákonníka, v ktorom žalovaný svojím podpisom potvrdil, že uznáva dlh vo výške 1.382,76 eur, ktorý vznikol voči žalobcovi neplatením predpísaných úhrad v zmysle zálohového výmeru vydaného podľa zákona č. 182/1993 Z. z. + úrok z omeškania počítaný od 20.12.2019 do zaplatenia, ktorý sa zaviazal uhradiť pravidelnými mesačnými splátkami po 200,- eur od 01.02.2020, splatných posledným dňom kalendárneho mesiaca s tým, že berie na vedomie, že v prípade omeškania sa čo i len jednej splátky čo do výšky a dohodnutého termínu splatnosti splátky je splatná celá dlžná suma, a to najneskôr do desiateho dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom dohodnutá splátka nebola realizovaná (č. I. 13 spisu). Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.06.2017 do 31.08.2020 (č. I. 10- 12 spisu) je zrejmé, že v období od 01.06.2017 do 20.12.2019, t.j. počas trvania nájomného vzťahu mal žalovaný žalobcovi zaplatiť predpísané úhrady spolu v sume 3.005,05 eur (za druhý polrok 2017 701,54 eur, za rok 2018 1.082,61 eur, za rok 2019 1.220,90 eur) a stav na účte bol k 01.06.2017 -71,87 eur, čo spolu predstavuje 3.076,92 eur. Žalovaný v predmetnom období zaplatil 1.983,92 eur (za druhý polrok 2017 330,01 eur, za rok 2018 935,05 a za rok 2019 718,96 eur). Rozdiel medzi sumami 3.076,92 eur a 1.983,92 eur predstavuje 1.093,- eur. Za rok 2019 vznikol žalovanému nedoplatok v sume 157,43 eur z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu (č. I. 8 spisu) a spolu so sumou 1.093,- eur ide o 1.250,43 eur. Zároveň z uvedeného listinného dokladu vyplýva, že žalovanému bol v období od 01.06.2017 do 20.12.2019 vyúčtovaný poplatok z omeškania v sume 207,45 eur (za druhý polrok 2017 24,23 eur, za rok 2018 69,85 a za rok 2019 113,37 eur) a počiatočný stav poplatkov za

omeškanie bol k 01.06.2017 - 81,51 eur, čo spolu predstavuje 288,96 eur. Žalobca na úhradu poplatkov z omeškania započítal sumu 247,16 eur a neuhradený zostatok tak predstavuje rozdiel medzi týmito sumami, vo výške 41,80 eur. Napokon z daného listinného dôkazu vyplýva, že v období od 10/2018 do 5/2020 žalobca žalovanému vyúčtoval poplatky za SMS upomienky v sume 0,20 eur celkovo päťkrát, ako aj poplatok vo výške 4,- eur, ktorý bol vyúčtovaný dňa 31.05.2020.

10/ Ako už bolo uvedené, v danom prípade bola medzi stranami uzavretá zmluva o nájme bytu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré sú označené ako osobitné ustanovenia o nájme bytu a preto súd, popri týchto ustanoveniach vo veci aplikoval aj všeobecné ustanovenia upravujúce nájomnú zmluvu.

11/ Podľa § 671 ods. 1 veta 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.

12/ Podľa § 685 ods. 1, prvá veta 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.

13/ 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.

14/ 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.

15/ 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.

16/ Podľa § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení účinnom od 01.07.2010, poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

17/ Vychádzajúc zo zisteného stavu, na ktorý súd aplikoval vyššie citované ustanovenia súd žalobe, až na nepatrnú časť vyhovel, pretože uzavretím nájomnej zmluvy žalovanému vznikla povinnosť platiť za užívanie prenajatého bytu nájomné, ako aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, v tomto prípade formou preddavkov, ktoré boli žalovanému každoročne vyúčtované v zmysle dojednania uvedeného v zmluve, v jej čl. V., odsek 9. Túto povinnosť si žalovaný plnil len čiastočne, v dôsledku čoho jeho nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu pri skončení nájmu dňa 20.12.2019 dosiahol sumu 1.250,43 eur. Táto suma pri cca 100,- mesačných platbách (aké boli, resp. mali byť žalovaným v predmetnom období platené) zodpovedá obdobiu jedného roka, na základe čoho súd dospel k záveru, že predmetom konania nie sú žiadne také nároky, ktoré by mohli byť premlčané. Tým, že žalovaný meškal so zaplatením mesačných úhrad, žalobcovi vzniklo podľa § 697 Občianskeho zákonníka aj právo na zaplatenie poplatkov z omeškania, ktoré bolo dojednané aj v čl. V. odsek 5 nájomnej zmluvy a ktoré si žalobca uplatňoval v rámci žalovanej istiny v sume 41,80 eur, ako aj od 21.12.2019 do zaplatenia, ktorý mu súd priznal s poukazom na ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Aj v prípade sumy 41,80 eur nešlo o premlčané nároky, pretože len v druhom polroku 2019 bola suma poplatkov z omeškania vyššia ako 60,- eur. Premlčanie nárokov súd skúmal s ohľadom na znenie § 54a Občianskeho zákonníka, účinného od 05.12.2018.

18/ Súd žalobe nevyhovel a žalobu zamietol v časti o zaplatenie sumy 5,- eur, ktorú si žalobca uplatňoval titulom upomienok formou SMS (vo výške 1,- eur) a inou, nepreukázanou formou (vo výške 4,- eur). Dôvodom zamietnutia je skutočnosť, že nárok na tieto poplatky, ak nevyplýva priamo z právneho predpisu, sa musí opierať o zmluvné dojednania. V danom prípade takýto nárok z Občianskeho

zákonníka, ani z iného právneho predpisu nevyplýva a nájomná zmluva neobsahuje žiadnu takú zmluvnú podmienku, na základe ktorej by bol žalobca oprávnený žalovanému tieto poplatky účtovať a práve v požadovanej výške. K tomuto dôvodu pristupuje aj dôvod, že vykonanie daných upomienok súd nemal nijako preukázané, resp. nesporne tvrdené.

19/ Vzhľadom na takýto výsledok konania možno konštatovať, že žalovaný bol čiastočne úspešný čo do sumy 5,- eur a žalobca bol úspešný v prevažnej časti, čo do sumy 1.292,23 eur a poplatku z omeškania vo výške 0,5 promile denne zo sumy 1.250,43 eur od 21.12.2019 až do zaplataenia. V percentuálnom vyjadrení úspech žalobcu predstavuje 99,6% a úspech žalovaného 0,4%, na základe čoho je tzv. čistý úspech žalobcu 99,2% a v takomto rozsahu mu prináleží právo na náhradu trov konania, podľa ust. § 255 ods. 2 CSP, ktoré bolo na mieste aplikovať z dôvodu čiastočných úspechov/neúspechov strán sporu.

20/ O konkrétnej výške náhrady trov konania rozhodne tunajší súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) 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) - § 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).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších zmien.