

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 9C/10/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6119310695
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Viera Betáková
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2020:6119310695.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky, sudkyňou Mgr. Vierou Betákovou, v spore žalobcu: W. spol. s.r.o., so sídlom Y. X, XXX XX Š., IČO: XXXXXXXX, v mene ktorej koná konateľ C.. P. Z., zastúpený: B. & P., s.r.o., so sídlom B. XXXX/XX, XXX XX Y. F., IČO: XXXXXXXX, v mene ktorej koná L.. Z. B., advokát, proti žalovanému: E. F., nar. XX.XX.XXXX, Nová XXX/XX, XXX XX Y. D., o zaplatenie 1.182,- eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi istinu 1.182,- eur s poplatkom z omeškania 0,50‰ denne zo sumy 250,00 € od 16.4.2018 do zaplatenia poplatkom z omeškania 0,50‰ denne zo sumy 250,00 € od 16.5.2018 do zaplatenia poplatkom z omeškania 0,50‰ denne zo sumy 250,00 € od 16.6.2018 do zaplatenia poplatkom z omeškania 0,50‰ denne zo sumy 250,00 € od 16.7.2018 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobcovi súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, voči žalovanému.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 18.02.2020 prostredníctvom právneho zástupcu domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 1.182,- eur s príslušenstvom na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy zo dňa 01.11.2017, ktorú uzatvoril žalobca ako prenajímateľ so žalovaným ako nájomcom, podľa ktorej žalobca prenechal žalovanému do dočasného odplatného užívania byt č. 5 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu so súpisným číslom 292, situovanom na ulici O., v X.. Žalovaný sa v zmluve zaviazal uhrádzať v prospech žalobcu ako prenajímateľa mesačné nájomné vo výške 250,- eur a to vždy do 15-teho dňa príslušného mesiaca. Popri nájomnom sa zaviazal kvartálne uhrádzať aj skutočné náklady za spotrebu elektrickej energie a spotrebu plynu a to v zmysle Čl. IV odsek 3 zmluvy.

Žalobca protokolárne odovzdal žalovanému predmet nájmu do dočasného užívania dňa 01.11.2017, pričom bol stranami sporu vykonaný odpočet stavu meračov energií, ktorý stav bol zaznamenaný v protokole.

Žalovaný vykonal riadnu a dočasnú úhradu zmluvne dojednaného nájomného výlučne za prvé 3 mesiace užívania predmetu nájmu (11/2017, 12/2017, 01/2018), pričom nájomné za ostatné obdobie užívania v počte 6 mesiacov neuhradil od 02/2018 do 07/2018. Vzhľadom na omeškanie žalovaného s platením zmluvne dojednaného nájomného žalobca použil zložený depozit na úhradu zaostalého nájomného za 2 mesiace, a to konkrétne za február roku 2018 a marec roku 2018, pričom depozit bol započítaný v sume 500,- eur. Z dôvodu omeškania žalovaného s platením nájomného, ako aj s ohľadom na nemožnosť žalovaného uhrádzať nájomné, strany sporu dvojstranným súhlasným prejavom vôle zo dňa 17.06.2018 ukončili nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou a v deň ukončenia bol spísaný protokol o odovzdaní nehnuteľnosti, ktorý obsahoval odpočet stavu z meračov energií. Žalovaný sa dostal ku dňu skončenia

nájomného vzťahu, po zohľadnení započítaného depozitu vo výške 500,- eur do omeškania s úhradou nájomného za mesiace apríl, máj, jún a júl 2018, v celkovej výške 1.000,- eur.

Zo strany žalobcu došlo v deň ukončenia nájomného vzťahu na základe jednotlivých protokolov o odovzdaní nehnuteľnosti k vyčísleniu nákladov za dodané energie, ktoré predstavovali za dobu nájmu sumu 182,- eur. Pri odovzdávaní predmetu nájmu sa žalovaný zaviazal uhradiť svoj záväzok voči žalobcovi v celkovej výške 1.182,- eur v mesačných splátkach s tým, že 1. splátka bola dohodnutá vo výške 300,- eur, so splatnosťou do 20.08.2018, a napriek uvedenému žalovaný neuhradil svoj dlh ani čiastočne.

Žalobca si zároveň uplatňuje popri žalovanej istine, v súlade s ust. § 517 odsek 2 OZ v spojitosti s § 697 OZ a s § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., poplatok z omeškania vo výške 0,50 ‰ od splatnosti jednotlivých súm nájomného. V prípade úspechu si uplatnil nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Žalovaný sa k žalobe nevyjadril, žiadnym spôsobom ju nenamietal a nepredložil súdu dôkazy, ktoré by preukazovali opak tvrdenia žalobcu.

3. Dňa 03.06.2020 súd pojednával v neprítomnosti žalovaného podľa § 180 C.S.P., ktorý mal doručenie predvolania vykázané v súlade s ust. § 111 odsek 3 C.S.P.

4. Súd vykonal dokazovanie prednesom právneho zástupcu žalobcu a oboznámením sa s nasledovnými listinnými dôkazmi, a to: žalobou, nájomnou zmluvou z 01.11.2017, protokolom o odovzdaní nehnuteľnosti z 01.11.2017 a z 17.06.2018, výpoveďou nájomnej zmluvy, prehľadom pohľadávok žalovaného, predžalobnou výzvou, platobným rozkazom, výzvou v upomínacom konaní, odpoveďou žalobcu na výzvu, postúpením veci a zistil tento skutkový a právny stav:

5. Právny zástupca žalobcu uviedol, že na podanej žalobe trvá v celom rozsahu a žiada zaviazat žalovaného k zaplateniu sumy 1.182,- eur s poplatkom z omeškania, nakoľko strany sporu uzatvorili nájomnú zmluvu podľa Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej bol nájom bytu a žalovaný sa zaviazal platiť pravidelné nájomné vo výške 250,- eur spolu s nákladmi spojenými s užívaním bytu. Žalovaný neplatil riadne a včas nájomné, čím sa dostal do omeškania, a preto žalobca ukončil nájomný vzťah so žalovaným dohodou ku dňu 30.07.2018. Pri odovzdaní nehnuteľnosti žalovaným žalobcovi bol spísaný protokol o odovzdaní nehnuteľnosti dňa 17.06.2018, kde bol vyčíslený výpočet spotreby energie vo výške 182,- eur a nedoplatok 4 mesačných platieb nájomného po 250,- eur.

V prípade úspechu žiadal priznať nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči žalovanému.

6. Vykonaným dokazovaním, a to najmä listinnými dôkazmi predloženými stranou žalobcu mal súd preukázať, že strany sporu uzavreli dňa 01.11.2017 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom bytu č. 5, nachádzajúci sa na ulici O., v X. a žalovaný ako nájomca sa zaviazal platiť pravidelne nájomné podľa čl. IV mesačne vo výške 250,- eur a platiť aj plnenia spojené s nájomom a žalovaný sa zaviazal pri podpise zmluvy zložiť k rukám žalobcu ako prenajímateľa depozit vo výške 500,- eur. V čl. IV bod 5 zmluvy sa žalovaný ako nájomca zaviazal žalobcovi zaplatiť nárok na poplatok z omeškania určený v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

- protokolom o odovzdaní nehnuteľnosti zo dňa 01.11.2017 žalobca ako prenajímateľ odovzdal žalovanému nájomcovi predmet nájmu spolu s odpisom meračov plynu, elektriny, studenej vody a teplej úžitkovej vody

- výpoveďou nájomnej zmluvy z 01.11.2017- dohodou, strany sporu ukončili nájomnú zmluvu k 30.07.2018. Žalovaný sa zaviazal v tejto výpovedi, že odovzdá žalobcovi byt dňa 30.07.2018, čo bude potvrdené v preberacom protokole.

- protokolom o odovzdaní nehnuteľnosti, ktorý bol vyhotovený ku dňu odovzdania nehnuteľnosti žalovaným žalobcovi, žalobca preukázal, že bol spísaný opätovný stav meračov energií, aký bol ku dňu skončenia nájomného vzťahu a tiež obsahoval písomnú dohodu strán sporu o splnení nesplateného záväzku, teda nájomného s tým, že sa žalovaný zaviazal ho splatiť pravidelnými mesačnými splátkami vo výške 300,- eur do 20.08.2018.

- prehľadom pohľadávok žalobca preukázal sporné obdobie, za ktoré žalovaný neplatil riadne nájom bytu, teda za mesiace 04.2018 až od 07.2018, spolu s vyúčtovaním energií v sume 182,- eur.

- predžalobnou výzvou žalobca preukázal, že ju vyhotovil dňa 30.04.2019 a pred podaním žaloby ňou vyzval žalovaného na dobrovoľnú úhradu splatnej dlžnej sumy 1.182,- eur s DPH, ktorú mal zaplatiť žalovaný žalobcovi do 10.05.2019, s upozornením, že pokiaľ do tejto lehoty nebude suma zaplatená, žalobca bez ďalšieho prístúpi k uplatneniu nárokov súdnou cestou.

7. Okresný súd Banská Bystrica v upomínacom konaní vydal dňa 10.07.2019 platobný rozkaz pod sp. zn. 12Up/742/2019 podľa ktorého vyhovel nároku žalobcu a zaviazal žalovaného k zaplateniu istiny 1.182,- eur s príslušenstvom a titulom náhrady trov konania k zaplateniu sumy vo výške 177,42 eur. Platobný rozkaz nebolo možné doručiť do vlastných rúk žalovaného, lebo si zásielky súdu v odbernej lehote nevyzdvihuje a nevyzdvihol ani v minulosti a preto súd výzvou zo dňa 10.02.2020 vyzval žalobcu, aby sa v lehote 15 dní od doručenia výzvy vyjadril, či navrhuje pokračovanie v konaní voči žalovanému na príslušnom súde podľa § 10 odsek 1 Zákona č. 307/2016 Z. z. a žalobca na výzvu súdu reagoval návrhom na pokračovanie v konaní podľa upomínacieho konania.

Okresný súd Banská Bystrica postúpil vec príslušnému súde na prejednanie a pokračovanie v konaní v zmysle § 10 odsek 3, resp. § 14 odsek 3 zák. č. 307/2016 Z.z. o upomínacom konaní.

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

9. Podľa ustanovenia § 671 ods. 1 OZ, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenájatej veci a spôsob jej užívania.

10. Podľa ustanovenia § 685 ods. 1 OZ, 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.

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

12. Podľa ustanovenia § 686 ods. 1 OZ, 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 by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

13. Podľa ustanovenia § 697 OZ, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

14. Na základe vykonaného dokazovania a podľa vyššie citovaných ustanovení mal súd za to, že žaloba žalobcu je dôvodná, právne preukázaná, keď strany sporu uzatvorili nájomnú zmluvu dňa 01.11.2017, kde žalobca vystupoval ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca, predmetom ktorého bol nájom bytu č. 5, nachádzajúci sa na Nábřežnej ul. č. 4, v Šuranoch na 1. poschodí a žalovaný ako nájomca sa zaviazal v čl. IV platiť pravidelne a včas za nájom bytu nájomné vo výške 250,- eur mesačne a ostatné plnenia spojené s nájomom, týkajúce sa vyúčtovania energií za kvartálne obdobia. Žalobca tiež preukázal, že k ukončeniu nájomného vzťahu medzi stranami sporu došlo výpoveďou - dohodou ku dňu 30.07.2018, nakoľko žalovaný neplatil riadne a včas nájomné a v protokole o odovzdaní nehnuteľnosti z 30.07.2018 sa zaviazal k písomnej dohode, že svoj dlh, ktorý pozostáva z nájomného vo výške 1.000,- eur a z vyúčtovania energií vo výške 182,- eur bude splácať pravidelnými mesačnými splátkami vo výške 300,- eur do 20.08.2018, čo však porušil, lebo nezaplatil ani jednu splátku žalobcovi, čím došlo k zjavnému porušeniu zmluvných povinností a to nájomnej zmluvy zo strany žalovaného. Žalovaný sa k žalobe žiadnym spôsobom nevyjadril a ani ju nenamietal.

15. Z týchto dôvodov mal súd za to, že je potrebné vyhovieť nároku žalobcu, pretože tento preukázal všetkými listinnými dôkazmi, ktoré súd vyššie oboznámil, najmä s poukazom na to, že mu vznikol dôvodne, keďže nájomný pomer medzi stranami sporu bol preukázaný k predmetnému bytu, žalovaný tento byt užíval, avšak neplatil nájomné a ostatné úhrady spojené s užívaním bytu. Zároveň žalobca

preukázal, kedy sa dostal žalovaný do omeškania so zaplatením nájomného a vyúčtovania energií, ktorých zaplatenie si uplatnil v súlade s čl. IV bod 5 zmluvy ako aj v súlade s ust. § 517 odsek 1 OZ a § 697 OZ a v súlade s Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. § 4, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, keď sa dostal do omeškania s platením jednotlivých mesačných splátok nájomného počnúc od 16.04.2018, a preto ho súd zaviazal k zaplateniu poplatku z omeškania vo výške 0,50 % z každej sumy nezaplateného mesačného nájomného ako aj výpočtu energií.

16. Žalovaný je povinný zaplatiť žalovanú sumu spolu s poplatkom z omeškania podľa výroku I. tohto rozsudku na účet žalobcu IBAN: SK63 8330 0000 0027 0077 0638, VS: 9C102020, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku

17. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 C.S.P. a priznal ich žalobcovi v rozsahu 100 % podľa § 262 odsek 1 C.S.P. a o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením podľa ustanovenia § 262 odsek 2 C.S.P.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

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

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku (§38 odsek 2 ExP).