

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 14Csp/115/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3818205672  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 10. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Fedor  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2019:3818205672.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom Mgr. Štefanom Fedorom v spore žalobcu: Mestský bytový podnik Handlová s.r.o., IČO : 36 851 442, so sídlom Handlová, Pekárska 16, právne zastúpený JUDr. Ingrid Novákovou, advokátkou so sídlom v Handlovej, ČSA 12, proti žalovaným: v 1. rade 1/ S. L., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom Z. D., v 2. rade G. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. D., o zaplatenie 3.430,44 EUR s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a v 2. rade sú povinní zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu 3.430,44 EUR s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile denne zo sumy 3.471,09 EUR od 1.10.2016 do 31.05.2017 a zo sumy 3.430,44 EUR od 1.6.2017 do zaplatenia, všetko do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má proti žalovaným v 1. a v 2. rade nárok na náhradu 100% trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou na tunajšom súde domáhal, aby súd zaviazal žalovaných zaplatiť mu spoločne a nerozdielne sumu 3.430,44 EUR s príslušenstvom.

2. Žalobu odôvodnil tým, že na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 1.1.2008, uzatvorenej s Mestom Handlová ako vlastníkom nehnuteľností - bytových domov a pozemkov, na ktorých sú postavené, má žalobca prenechané do užívania všetky bytové domy uvedené v zozname tvoriacom prílohu tejto zmluvy. Žalovaný v 1. rade bol na základe Zmluvy o nájme nájomného bytu postaveného s podporou štátu zo dňa 19.4.2010 nájomcom bytu, ktorý sa nachádza v Handlovej v dome súpisné číslo 4120 na ul. Dimitrovova č. 33D, číslo bytu 2. V zmysle čl. III. nájomnej zmluvy bolo dohodnuté nájomné a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v celkovej výške 212,00 EUR mesačne. Žalobca v zmysle čl. II. tejto zmluvy zabezpečuje a vykonáva správu, prenájom, prevádzku, údržbu opravy prenechaných bytových domov a okrem iných povinností vymáha aj pohľadávky v mimosúdnom a súdnom konaní pri neplnení zmluvných povinností fyzických osôb - nájomníkov. Nájomný vzťah žalovanému zanikol na základe uplynutia doby nájmu dňa 30.4.2013 v zmysle čl. II. nájomnej zmluvy zo dňa 19.04.2010. Keďže si žalovaný neplnil povinnosť platiť nájomné a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu, nebola mu predĺžená nájomná zmluva. Žalovaný v 1. rade však naďalej býval v uvedenom byte bez právneho dôvodu, dokonca sa k nemu bez vedomia žalobcu nasťahovala aj jeho matka, žalovaná v 2. rade a naďalej neuhrádzali nájomné. Na základe tejto skutočnosti poslal žalobca žalovanému v 1. dňa 6.5.2013 predžalobnú výzvu, v ktorej ho vyzval k vyprataniu a odovzdaniu bytu. Dlh ku dňu spísania predžalobnej výzvy bol vo výške 1 706,92 EUR. Žalobca uviedol, že ak pohľadávku žalovaný uhradí, žalobca s ním predĺži nájomnú zmluvu. Žalobca bol ochotný sa so žalovaným dohodnúť na opätovnom splácaní dlhu, ale dohodu nedodržiaval. Z toho dôvodu bola podaná na Okresnom súde v Prievidzi dňa 2.4.2014 žaloba na vypratanie predmetného bytu a dňa 28.4.2015 bol vydaný Rozsudok

č.k. 11C/64/2014 - 61, v ktorom súd rozhodol uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť vypratať predmetný byt v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku. I napriek právoplatnému rozhodnutiu sa snažil žalobca so žalovanými dohodnúť a za predpokladu, že budú splácať dlh po 100 EUR, môžu ďalej bývať v uvedenom byte. Žalovaní však ústnu dohodu dodržiavali nepravidelne, dlh narastal a dňa 21.9.2015 podal žalobca súdnemu exekútorovi návrh o výkon exekúcie vypratáním bytu. Po začatí exekučného konania byt žalovaní dňa 23.02.2016 odovzdali a zaplatili aj súdne trovy. Žalovaným v 1. a 2. rade vznikol za obdobie od decembra 2010 do marca 2016 dlh na nájomnom a preddavkoch na plnenia - službách poskytovanými s užívaním bytu vo výške 4.374,94 EUR, ktorý žalovaní uznali dňa 24.2.2016 v Uznaní dlhu a dohode o splátkach. Žalovaní však stanovené podmienky neplnili a preto pristupuje žalobca k podaniu žaloby na úhradu dlhu. V petíte žaloby si uplatňuje žalobca sumu 3.430,44 EUR, nakoľko celkovo uznaná suma 4.374,94 EUR sa znížila o sumu 150,- EUR (zaplatené bankovým prevodom dňa 22.4.2016), o sumu 150,- EUR (zaplatené bankovým prevodom dňa 02.06.2016), o sumu 150,- EUR (zaplatené bankovým prevodom dňa 6.7.2016), o sumu 50,- EUR (zaplatené bankovým prevodom dňa 19.8.2016), o sumu 403,85 EUR (vyúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním za rok 2015), ktorá bola zaúčtovaná ku dňu 31.5.2016 a o sumu 40,65 EUR (vyúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním za rok 2016), ktorá bola zaúčtovaná ku dňu 31.5.2017. Príslušenstvo istiny žalobca uplatňuje odo dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom žalovaný neuhradil dohodnutú mesačnú splátku (článok III. Dohody o splátkach). Keďže predmetom uznania záväzku bolo nájomné, ako formu príslušenstva uplatnil žalobca poplatky z omeškania.

3. Súd vo veci vydal platobný rozkaz dňa 7.1.2019, ktorým žalovaných zaviazal, aby spoločne a nerozdielne uhradili žalobcovi žalovanú sumu a trovy konania. Platobný rozkaz sa prostriedkami dostupnými súdu nepodarilo doručiť žalovaným do vlastných rúk, preto ho uznesením zo dňa 9.8.2019 zrušil.

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie. Strany sa na pojednávaní nezúčastnili. Bola prítomná právna zástupkyňa žalobcu. Žalovaní mali doručenie predvolania na pojednávanie vykázané fikciou podľa § 111 ods. 3 Civilného sporového poriadku. Súd pojednával v neprítomnosti žalovaných.

5. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní zotrvala na podanej žalobe a uplatnila si náhradu trov konania.

6. Súd vykonal na pojednávaní dokazovanie týmito listinami: vyúčtovanie nákladov za rok 2015, vyúčtovanie nákladov za rok 2016, zmluva o nájme nájomného bytu zo dňa 19.4.2010, predžalobná výzva zo dňa 6.5.2013, prehľady ročných platieb č. I. 23-26, uznanie dlhu a dohoda o splátkach zo dňa 24.2.2016, nájomná zmluva zo dňa 1.1.2008, zápisnica o prevzatí bytu, zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu.

7. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázaný skutkový stav tak ako ho tvrdil žalobca. Žalovaní skutkové tvrdenia žalobcu nepopreli.

8. Podľa § 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 § 671 OZ nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

10. Podľa § 685 ods. 1 prvá veta 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.

11. Podľa § 696 ods. 1 OZ 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.

12. Podľa § 696 ods. 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.

13. 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.

14. Podľa § 710 ods. 2 prvá veta OZ ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.

15. Podľa § 558 OZ ak niekto uzná písomne, že zaplatí svoj dlh určený čo do dôvodu aj výšky, predpokladá sa, že dlh v čase uznania trval. Pri premlčanom dlhu má také uznanie tento právny následok, len ak ten, kto dlh uznal, vedel o jeho premlčaní.

16. Podľa § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka 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. Podľa čl. IV. ods. 5 prvá veta nájomnej zmluvy splatnosť nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu je posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca.

18. Podľa čl. IV. ods. 8 prvá veta nájomnej zmluvy ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu služby najneskôr do 5 dní po dohodnutej lehote splatnosti, dostáva sa do omeškania a je povinný platiť prenajímateľovi za každý deň omeškania poplatok z omeškania vo výške ustanovenej príslušnými právnymi predpismi.

19. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Žalovaný v 1. rade uzatvorili so žalobcom nájomnú zmluvu. Napriek tomu, že byt počas trvania nájomného vzťahu užíval, riadne nehradil nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Neskôr nájom bytu skončil uplynutím doby, ma ktorú bola nájomná zmluva uzatvorená. Žalovaný v 1. rade však v byte aj naďalej býval a prísťahovala sa k nemu aj jeho matka, žalovaná v 2. rade, ktorá byt užívala spolu s ním bez súhlasu žalobcu. Dňa 24.2.2016 žalovaní v 1. a 2. rade uznali dlh vo výške 4.374,94 EUR, ktorý im vznikol voči žalobcovi v dôsledku toho, že neuhradili žalobcovi platby spojené s užívaním bytu. Zo sumy uznaného dlhu neskôr žalovaní uhradili žalobcovi v štyroch splátkach sumu 500,- EUR a suma uznaného dlhu bola znížená aj započítaním s preplatkami z vyúčtovania nákladov za služby spojené s bývaním, v roku 2015 o sumu 403,85 EUR (zaúčtovaná ku dňu 31.5.2016) a v roku 2016 o sumu 40,65 EUR (zaúčtovaná k 31.5.2017). Z dlhu žalovaných teda zostala žalovaná suma 3.430,44 EUR, ktorú súd žalobcovi priznal.

20. Žalovaní sa so zaplatením dostali do omeškania. Na základe toho vznikol žalobcovi aj nárok na poplatok z omeškania, ktorý mu súd priznal vo výške 0,5 promile denne zo sumy 3.471,09 EUR od 1.10.2016 do 31.05.2017 a zo sumy 3.430,44 EUR od 1.6.2017 do zaplatenia

21. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

23. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník

24. Keďže bol žalobca v plnom rozsahu úspešný, súd mu priznal proti žalovaným nárok na náhradu 100% trov konania. O konkrétnej výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré po právoplatnosti rozsudku vydá vyšší súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Odvolanie sa podáva na Okresnom súde Prievidza v troch vyhotoveniach. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 393 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 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.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinnosť uložená týmto rozhodnutím nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.