

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 12Csp/26/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5822200942
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Chlebo
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2024:5822200942.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudcom JUDr. Martinom Chlebom, v právnej veci žalobcu: Práva veriteľov, občianske združenie, so sídlom Prievidzská 14/4, Handlová, IČO: 51 134 101, proti žalovaným: 1./ A. B., nar. XX.XX.XXXX, C. D. XXX/XX, E., 2./ A. F., nar. XX.XX.XXXX, C. D. XXX/XX, XXX XX E., v konaní o zaplatenie 550 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný 1/ a žalovaná 2/ sú spoločne a nerozdielne p o v i n n í žalobcovi zaplatiť sumu 100 Eur spolu s úrokom z omeškania 5,00% ročne zo sumy 100 Eur od 24.07.2021 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti sa žaloba z a m i e t a.

III. Žalovaným 1/ a 2/ sa spoločne a nerozdielne voči žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 64 %.

odôvodnenie:

1. Návrhom na vydanie platobného rozkazu, doručeným elektronicky Okresnému súdu Námestovo dňa 29.04.2022, žalobca uplatnil voči žalovaným 1/ a 2/ sumu 450 Eur spolu s úrokom z omeškania 5% ročne od 16.06.2021 do zaplatenia, sumu 100 Eur spolu s úrokom z omeškania 5% ročne od 24.07.2021 do zaplatenia.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že spoločnosť Eurocentrum Reality, s.r.o. - pôvodný názov Eurocentrum Cafe, s.r.o. (ďalej len „Pôvodný veriteľ“) uzavrel so žalovaným 1/ a žalovanou 2/ dňa 17.02.2020 Zmluvu o krátkodobom nájme bytu (ďalej len „Zmluva o krátkodobom nájme bytu“), podľa ktorej si žalovaní prenajali byt v E. G. H. I. XXXX/X/XX, ktorého výlučným vlastníkom bol prenajímateľ. Zmluva o krátkodobom nájme bytu sa uzavrela na dobu určitú a to v trvaní od 01.03.2020 do 28.02.2021. Podľa článku V. bodu 5.1. v Zmluve o krátkodobom nájme bytu: „Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 300,- Eur mesačne. Nájomca bude spolu s nájomným platiť prenajímateľovi zálohové platby na plnenia poskytované s užívaním bytu nasledovne: električka 30 Eur/mesiac, plyn 3 Eur/mesiac, poistenie nehnuteľnosti a daň z nehnuteľnosti 3 Eur/mesiac, správa domu (teplo ÚK, TÚV, vodné a stočné, fond opráv) 114 Eur/mesiac, zálohové platby spolu 150 Eur/mesiac. Nájomné a zálohové platby spolu 450.- Eur/mesiac.“. Žalobca ďalej v žalobe uviedol, že podľa článku V. bodu 5.6. v Zmluve o krátkodobom nájme bytu „Nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu vo výške 450 Eur za mesiac marec 2020 zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho bankový účet najneskôr dňa 18.02.2020, pričom platba sa považuje za zaplatenú dňom pripísania na bankový účet prenajímateľa. Nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu vo výške 450 Eur za mesiac apríl 2020 zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho bankový účet najneskôr dňa 15.03.2020, pričom platba sa považuje za zaplatenú dňom pripísania na bankový účet prenajímateľa. Nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu vo výške 450,-

Eur za mesiac máj 2020 a ďalšie mesiace vo výške 450,- Eur mesačne nájomca zaplatí prenajímateľovi na jeho bankový účet vždy najneskôr 15-ty deň mesiac vopred počnúc mesiacom apríl 2020, pričom platba sa považuje za zaplatenú dňom pripísania na bankový účet prenajímateľa.“. Podľa článku V. bodu 5.3. v Zmluve o krátkodobom nájme bytu „Nájomca zaplatí prenajímateľovi peňažnú zábezpeku (kauciu) vo výške 1 500 Eur v pätnástich splátkach po 100 Eur, pričom každá splátka vo výške 100 Eur bude zaplatená najneskôr vždy 15-teho dňa počnúc mesiacom apríl 2020 a končiac mesiacom jún 2021. Táto kaucia bude zachovaná po celú dobu platnosti tejto zmluvy a bude vyúčtovaná a vrátená až po skončení zmluvného vzťahu do 5 pracovných dní od kompletného vyúčtovania spotreby zo strany dodávateľov služieb a energií – SSE, a.s., Bytového spoločenstva, J. poisťovne, Mesta E. a protokolárneho odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi na bankový účet nájomcovi. Prenajímateľ má právo použiť kauciu na zaplatenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného, na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a na úhradu škôd vzniknutých na predmete nájmu a jeho zariadení mimo bežného opotrebenia spôsobených nájomcom počas doby nájmu, či iných pohľadávok vzniknutých v súvislosti s touto zmluvou voči nájomcovi. V prípade, že prenajímateľ využije svoje právo a použije kauciu alebo jej časť na pohľadávky vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou voči nájomcovi, tak o použití kaucie resp. jej časti prenajímateľ písomne informuje nájomcu. Po oznámení prenajímateľa o použití kaucie je nájomca povinný doplniť kauciu na jej pôvodnú výšku do 7 dní od oznámenia o použití kaucie.“. Dňa 15.05.2021 žalovaní oznámili Pôvodnému veriteľovi (prenajímateľovi), že nebudú mať peniaze na zaplatenie nájmu za mesiac jún 2021 vo výške 450 Eur, ktorý bol splatný dňa 15.05.2021. Pôvodný veriteľ preto postúpil dňa 15.05.2021 podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva z neuhradeného nájmu za mesiac jún 2021 proti žalovaným z titulu Zmluvy o krátkodobom nájme bytu na nového veriteľa K. A. J.. K. A. J. zaplatil dňa 19.01.2022 Pôvodnému veriteľovi pohľadávku za neuhradený nájom za mesiac jún 2021 vo výške 500 Eur. K. A. J. postúpil dňa 14.03.2022 podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva z neuhradeného nájmu za mesiac jún 2021 proti žalovaným z titulu Zmluvy o krátkodobom nájme bytu a z titulu Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 15.05.2021 na žalobcu. Podľa článku V. bodu 5.5. v Zmluve o krátkodobom nájme bytu „Skutočnú výšku cien za plnenia poskytované s užívaním bytu oznámi prenajímateľ nájomcovi po vyúčtovaní skutočných cien elektrickej energie, vodného a stočného, tepla a ohrevu teplej vody, ústredného kúrenia, dani z nehnuteľnosti a poistenia nehnuteľnosti na základe vyúčtovania príslušných dodávateľov služieb, v lehote splatnosti podľa vystavených dokladov. Zmluvné strany sa zaväzujú zaplatiť si prípadný rozdiel medzi skutočnými nákladmi a zálohovými platbami (preddavkami) vzniknutý počas trvania nájmu. Prípadný rozdiel z vyúčtovania zálohových platieb (preddavkov) je splatný do 5 dní od doručenia vyúčtovania zmluvnej strane. Lehota splatnosti je záväzná pre obidve zmluvné strany. Zmluvné strany si dohodli pre prípad nezaplatenia rozdielu z vyúčtovania zálohových platieb (preddavkov) zmluvnú pokutu vo výške jedno percento denne z nezaplateného vyúčtovania zálohových platieb (preddavkov), no minimálne 5 Eur za každý jeden deň omeškania. Táto zmluvná pokuta je teda dohodnutá pre prípadný načas nezaplatený nedoplatok nájomcom prenajímateľovi ako aj pre prípadný načas nezaplatený preplatok prenajímateľom nájomcovi. Prenajímateľ si za vyhotovenie ročného vyúčtovania účtuje réžiu vo výške 47,60 Eur, ktorá predstavuje rozúčtovanie jednotlivých položiek, zaúčtovanie jednotlivých položiek, refakturáciu jednotlivých položiek, vyúčtovanie faktúr a vyhotovenie ročného vyúčtovania pre nájomcov podľa zmluvných dodávateľov. Nájomca výšku réžie prenajímateľa za vyhotovenie ročného vyúčtovania vo výške 47,60 Eur považuje za primeranú.“. Pôvodný veriteľ doručil osobne prostredníctvom svojho zamestnanca dňa 17.07.2021 žalovaným písomné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním a správou bytu za obdobie od 01.03.2020 do 31.12.2020, kde im oznámil nedoplatok vo výške 705,08 Eur splatný do 5-tich pracovných dní. Za elektrinu od dodávateľa SSE, a. s. mali žalovaní nedoplatok 68,63 Eur z dôvodu, že zálohové platby za elektrinu zaplatili vo výške 300 Eur a skutočné náklady za elektrinu mali 368,63 Eur. Za plyn od dodávateľa SSE, a. s. mali žalovaní nedoplatok 4,56 Eur z dôvodu, že zálohové platby za plyn zaplatili vo výške 30 Eur a skutočné náklady za plyn mali 34,56 Eur. Za vyúčtovanie nákladov od OSBD a FO mali žalovaní nedoplatok 544,80 Eur z dôvodu, že zálohové platby zaplatil 1.140 Eur a skutočné náklady mali 1.684,80 Eur. Za vyúčtovanie nákladov od J. poisťovne a mesta E. za poistenie bytu a daň z nehnuteľnosti mali žalovaní nedoplatok 39,49 Eur z dôvodu, že zálohové platby zaplatili 30 Eur a skutočné náklady mali 69,49 Eur. Za réžiu mali žalovaní nedoplatok 47,60 Eur z dôvodu, že zálohové platby nezaplatili a skutočné náklady tak mali 47,60 Eur. Žalovaní nenamietali do dvoch pracovných dní ročné vyúčtovanie ani nezaplatili nedoplatok do piatich pracovných dní a nezaplatili ho ani dodnes. Pôvodný veriteľ postúpil dňa 15.03.2022 podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva z ročného vyúčtovania za byt proti žalovaným z titulu Zmluvy o krátkodobom nájme bytu na žalobcu. Žalobca napokon v žalobe uviedol, že má nárok na dlžnú sumu 450 Eur za nájom bytu za jún 2021, ktorú si uplatňuje celú, tiež že má nárok na úrok z omeškania

5 % ročne z dlžnej sumy 450 Eur od 16.05.2021 do zaplatenia dlžnej sumy 450 Eur, ktorý si uplatňuje celý, dlžnú sumu 705,08 Eur za ročné vyúčtovanie za byt za obdobie od 01.03.2020 do 31.12.2020, z ktorej si uplatňuje dlžnú sumu 100 Eur. Žalobca si tiež uplatňuje úrok z omeškania 5 % ročne z dlžnej sumy 100 Eur od 24.07.2021 do zaplatenia dlžnej sumy 100 Eur, ktorý si uplatňuje celý. Žalobca si tiež uplatnil nárok na náhradu trov konania.

3. Súd vo veci pôvodne rozhodol dňa 17.05.2022 platobným rozkazom č.k. 12Csp/26/202231, ktorým žalobe vyhovel. V zákonnej lehote podali proti tomuto platobnému rozkazu žalovaní „odvolanie“ – v zmysle čl. 11 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) a § 124 ods. 1 CSP súd toto podanie posúdil ako odpor proti uvedenému platobnému rozkazu.

4. Žalovaní odpor odôvodnili tým, že voči žalobcovi nemajú žiadne omeškané platby, keď všetky podmienky si plnili až do posledného dňa prenájmu. Žalobcu označili za úžerníka a podvodníka, kedy od nich vydíera nie malú sumu. Vyslovili podozrenie zo sfaľšovania dokumentov, keďže na dokumente „orazenom ich pečiatkou“ s dátumom 18.02.2020 je uvedená adresa trvalého pobytu, kde v roku 2020 nebývali. Na tejto adrese začali bývať až po ukončení nájmu s A. J., a preto žiadali prešetrenie tejto veci. K odporu pripojili rozhodnutia iných súdov z ktorých vyplýva, že žalobca voči nim uplatňuje obdobný nárok (sumy 500 Eur, príp. 550 Eur) na rôznych súdoch Slovenskej republiky – Okresný súd Trebišov, Okresný súd Žiar nad Hronom, Okresný súd Lučenec, Okresný súd Košice – okolie, Okresný súd Bánovce nad Bebravou. V zmysle § 267 ods. 4 CSP sa podaním odporu platobný rozkaz zrušil v celom rozsahu.

5. Žalobca sa na výzvu súdu vyjadril k odporu proti platobnému rozkazu tak, že trvá na žalobnom návrhu v celom rozsahu, nakoľko žalovaní dodnes nezaplatili pôvodnému veriteľovi a ani žalobcovi žalovanú sumu ani z časti. Tvrdenia žalovaných o tom, že je úžerník a podvodník iba preto, že si uplatňuje cestou súdu nároky voči žalovaným považuje za účelové tvrdenia s cieľom oddialiť rozhodnutie v tejto veci. Žalobca ďalej uviedol, že žalovaní striedali niekoľko adries dokola a neustále sa sťahovali, čo bol aj dôvod, prečo sa na dokumenty uvádzali adresy, o ktorých mal vedomosť v tom čase práve od žalovaných. Ich skutočné adresy, kde bývajú nikto nepozná ani v tomto období, lebo iba za posledné mesiace sa sťahovali 4 krát a okrem toho často bývajú v I. a v G. I. u svojich rodinných príslušníkov.

6. Na výzvu súdu sa žalobca vyjadril podaním doručeným súdu dňa 29.09.2022, tak že dlžnú sumu žalovaných vo výške 450 Eur za nezaplatený nájom za jún 2021 a dlžnú sumu vo výške 100 Eur za nezaplatené vyúčtovanie, ktoré si uplatňuje v tomto konaní, si neuplatňuje na žiadnom inom súde v žiadnom inom konaní, aby neporušil zásadu litispendencie. Voči žalovaným si na iných súdoch uplatňuje iné nároky, ktoré nie sú obsahovo rovnaké s týmto návrhom. Trvá na návrhu v celom rozsahu nakoľko žalovaní dodnes nezaplatili pôvodnému veriteľovi ani žalobcovi žalovanú sumu ani z časti.

7. Z dôkazov, predložených žalovanými spolu s odporom proti platobnému rozkazu a z reakcií iných súdov Slovenskej republiky, ktoré sa obrátili na tunajší súd so žiadosťou o informácie o predmete tohto konania mal súd zistené, že okrem tunajšieho súdu si žalobca uplatňuje nájomné a zálohové platby, osobitne za každý mesiac, minimálne v 17-tich súdnych konaniach na rôznych súdoch Slovenskej republiky: Okresný súd Prešov 11Csp/55/2022, Okresný súd Bánovce nad Bebravou 16C/37/2022, 1C/41/2022, Okresný súd Nitra 7Csp/77/2022, Okresný súd Martin 11Csp/35/2022, Okresný súd Topoľčany 4Csp/30/2022, Okresný súd Zvolen 18C/16/2022, Okresný súd Bardejov 7Csp/11/2022, Okresný súd Košice I 42Csp/102/2022, Okresný súd Košice II 10C/22/2022, Okresný súd Košice okolie 16C/37/2022, Okresný súd Trebišov 10Csp/58/2022, Okresný súd Spišská Nová Ves 10C/36/2022, Okresný súd Banská Bystrica 17Csp/35/2022, Okresný súd Žiar nad Hronom 19C/15/2022, Okresný súd Lučenec 7Csp/22/2022, Okresný súd Michalovce 27C/51/2022. Podľa tvrdenia žalobcu, ktoré žalovaní nepopreli, na žiadnom inom súde sa nevedie konanie, predmetom ktorého by bolo nájomné a zálohové platby za mesiac jún 2021 vo výške 450 Eur a časť dlhu vyplývajúceho z ročného vyúčtovania vo výške 100 Eur, ktoré nároky sú predmetom konania v tejto veci. Potom súd nemal zistenú prekážku litispendencie, príp. prekážku res iudicata.

8. Hoci bola vec zaradená do súdneho registra „Csp“ nejde o spotrebiteľskú vec. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že Pôvodný veriteľ prenajímal žalovaným byt a poskytoval im len základné služby spojené s nájmom tohto bytu. Pokiaľ v súčasnosti má a aj v čase existencie nájmu mal v predmetoch podnikania uvedený predmet činnosti „prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním

iných než základných služieb spojených s prenájmom“, tento predmet činnosti predpokladá poskytovanie aj iných než základných služieb, k čomu v tomto prípade nedošlo nakoľko Pôvodný veriteľ poskytoval žalovaným len základné služby spojené s nájmom (dodávku elektrickej energie, plynu, poistenie, správu bytového domu, v rámci ktorej bola dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, vody a stočného, fond opráv). Nemožno preto automaticky vyvodiť, že Pôvodný veriteľ poskytoval prenájom predmetného bytu v rámci svojho podnikania. Ani z tvrdení strán tiež nemožno vyvodiť tú skutočnosť, že by malo ísť o spotrebiteľský vzťah a strany takéto tvrdenia ani neprodukovali. Súd preto posúdil predmetný nájomný vzťah ako nespotebiteľský.

9. Pojednávania, nariadeného na 12.12.2023, sa žalovaní nezúčastnili. Predvolanie na pojednávanie mali vykázané, svoju neprítomnosť na pojednávaní nijako neospravedlnili. Žalobca sa pojednávania dňa 12.12.2023 nezúčastnil, svoju neúčast' ospravedlnil a súhlasil s konaním pojednávania v jeho neprítomnosti.

10. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín nachádzajúcich sa v spise.

11. Podľa § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela sa považujú za nesporné.

12. Žalovaní nerozporovali žalobcom tvrdený skutkový stav okrem toho tvrdenia žalobcu, že za nájom a služby spojené s nájmom riadne nezaplatili.

13. Súd mal preto za nespornú tú skutočnosť, že žalovaní 1/ a 2/, ako nájomcovia, s Pôvodným veriteľom, ako prenajímateľom, dňa 17.02.2020 uzatvorili Zmluvu o krátkodobom nájme bytu podľa zákona č. 98/2014 Z.z., predmetom ktorej bol nájom bytu č. XX na 8. poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisné číslo XXXX, na ulici I., zapísaný na LV č. XXXX, pre katastrálne územie E., na parcele č. 527/2, okres I., obec E., ktorého výlučným vlastníkom bol Pôvodný veriteľ. Ďalej bolo preukázané, že nájomné bolo dohodnuté vo výške 300 Eur mesačne, zálohové platby na plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 150 Eur mesačne, pričom uvedené sumy boli splatné do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému kalendárnemu mesiacu v hotovosti alebo na účet Pôvodného prenajímateľa. Nebolo sporné ani to, že žalovaní 1/ a 2/ predmetný byt počas roka 2020 ako aj v mesiaci jún 2021 užívali.

14. Pokiaľ žalovaní tvrdili, že nemajú voči žalobcovi žiadne omeškané platby, bolo dôkazné bremeno na nich. Žalovaní však okrem svojho tvrdenia nijakým spôsobom nepreukázali, že zaplatili, čo i len čiastočne, nájom a zálohové platby na plnenia poskytované s užívaním bytu za mesiac jún 2021 Pôvodnému veriteľovi, K. A. J. alebo žalobcovi a ani žalovanú sumu, ktorá vznikla v dôsledku nedoplatku za služby spojené s užívaním bytu za rok 2020 Pôvodnému veriteľovi alebo žalobcovi

15. Podľa čl. 4.1 Zmluvy o krátkodobom nájme bytu, Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to v trvaní od 01.03.2020 do 28.02.2021.

Podľa čl. 4.2 Zmluvy o krátkodobom nájme bytu, nájomca má prednostné právo na nájom predmetu nájmu po uplynutí doby nájmu uvedenej v odseku 4.1 tejto zmluvy (ďalej len „predĺžený nájom“). Ak nájomca najneskôr tri mesiace pred skončením nájmu písomne neoznámí Prenajímateľovi záujem o ukončenie nájmu, má sa za to, že táto zmluva sa predlžuje o jeden ďalší rok. Takýmto spôsobom podľa predchádzajúcej vety si môže Nájomca predĺžiť nájom každý rok o jeden rok a teda môže bývať nepretržite dovtedy, pokiaľ má Nájomca o to záujem, pričom nemusí prenajímateľovi nič oznámiť písomnou a ani ústnou formou.

Podľa čl. 4.3 Zmluvy o krátkodobom nájme bytu, nájom končí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, písomným odstúpením od nájmovej zmluvy jeden zo zmluvných strán.

16. Podľa § 2 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu (ďalej len ako „Zákon o krátkodobom nájme bytu“), krátkodobým nájmom bytu sa na účely tohto zákona rozumie nájom založený nájmovou zmluvou, ktorá je uzavretá podľa tohto zákona, spĺňa náležitosti podľa § 3 a na základe ktorej nájom vrátane jeho predĺženia trvá najviac šesť rokov.

Podľa § 3 ods. 1 Zákona o krátkodobom nájme bytu:

Krátkodobý nájom bytu vzniká uzavretím nájomnej zmluvy, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt alebo jeho časť do užívania, a to na dobu určitú, najdlhšie na dva roky. Krátkodobý nájom bytu možno na základe dohody zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť najviac na ďalšie dva roky, a to dvakrát.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

17. Súd vyhodnotil tvrdenia žalobcu o tom, že právnym titulom uplatňovania si nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájomom je Zmluva o krátkodobom nájme bytu ako rozporné s predloženým dôkazom, a to Zmluvou o krátkodobom nájme bytu. Súd má za to, že čl. 4.2 Zmluvy o krátkodobom nájme bytu je neplatný podľa § 39 Občianskeho zákonníka, nakoľko ide o zmluvné ustanovenie ktoré obchádza § 2 a § 3 ods. 1 Zákona o krátkodobom nájme bytu. Uvedené zmluvné ustanovenie robí z nájomného vzťahu pôvodne, v súlade so Zákonom o krátkodobom nájme bytu, dohodnutého na dobu určitú (čl. 4.1. Zmluvy o krátkodobom nájme bytu), nájom na dobu neurčitú, nakoľko na ukončenie nájomného vzťahu sa vyžaduje aktivita nájomcu a v prípade jeho pasivity alebo neskorej aktivity predpokladá automatické predĺženie nájmu na ďalší rok, pri reťazení takéhoto predĺženia nájmu v zásade na nepredvídateľnú dobu. Zákon o krátkodobom nájme bytu však počíta len s nájmi na dobu určitú, a aj keď ponúka možnosť predĺženia nájmu, dáva takému predĺženiu určité časové rámce a to všetko pri zachovaní charakteru nájmu na dobu určitú. Čl. 4.2. Zmluvy o krátkodobom nájme bytu v tomto zmysle zároveň neguje aj ustanovenia čl. 4.1 a 4.3. Zmluvy o krátkodobom nájme bytu. Súd preto považuje čl. 4.2. Zmluvy o krátkodobom nájme bytu za neplatný. Z uvedených dôvodov potom vyplýva, že nájom bytu na základe Zmluvy o krátkodobom nájme bytu zanikol podľa čl. 4.1.dňa 28.02.2021.

18. Podľa § 451 Občianskeho zákonníka:

(1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

(2) Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

19. Hoci žalobca odôvodnil svoj nárok na sumu 450 Eur titulom nezaplatenia nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájomom titulom nesplnenia si povinností žalovaných podľa Zmluvy o krátkodobom nájme bytu, nebolo sporným, že žalovaní predmetný byt v júni 2021 užívali. Zistený skutkový stav tak bol zhodný so skutkovým stavom tvrdným žalobcom. Aplikácia právnych noriem na zistený skutkový stav je vecou súdu, pričom súd nie je viazaný právnou kvalifikáciou uvedenou žalobcom. Súd právne kvalifikoval nárok žalobcu uplatnený žalobou ako bezdôvodné obohatenie žalovaných na úkor Pôvodného veriteľa bez právneho dôvodu, t.j. bez existencie platného titulu na užívanie prenajatého bytu.

20. Podľa tvrdení žalobcu, preukázaných aj doloženou Zmluvou o postúpení pohľadávky medzi Pôvodným veriteľom a K. A. J. zo dňa 15.05.2021, boli predmetom postúpenia podľa uvedenej zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva z neuhradeného nájmu za mesiac jún 2021 proti žalovanému 1/ a žalovanej 2/. Predmetom postúpenia tak bola pohľadávka, ktorá v dôsledku už v tom čase neexistujúceho nájomného vzťahu ani nevnikla. Pohľadávku Pôvodného žalobcu voči žalovaným z dôvodu ich bezdôvodného obohatenia Pôvodný veriteľ nepostúpil na K. A. J., ktorý tak následne nemohol postúpiť takúto pohľadávku ani na žalobcu. Subjektom oprávneným domáhať sa bezdôvodného obohatenia je tak naďalej Pôvodný veriteľ.

21. Základným predpokladom úspechu žalobcu v sporovom konaní je preukázanie, že žalobca je nositeľom práva, ktoré uplatňuje v žalobe (aktívna vecná legitímácia) a žalovaný je nositeľom tomuto právu zodpovedajúcej povinnosti (pasívna vecná legitímácia), pričom tieto otázky súd v sporovom konaní skúma i bez návrhu a ešte pred tým ako skúma samotné merito veci. Žalobca nepreukázal svoju aktívnu vecnú legitímáciu v tejto časti uplatneného nároku a súd musel preto žalobu v tejto časti zamietnuť.

22. Následne súd potom žalobu zamietol aj v časti, v ktorej sa žalobca domáhal úrokov z omeškania zo sumy 450 Eur.

23. Nárok spočívajúci v časti nedoplatku vyplývajúceho z ročného vyúčtovania za byt vznikol v období od 01.03.2020 do 31.12.2020, t.j. počas trvania Zmluvy o krátkodobom nájme bytu. Skutočnosti ohľadom zálohových platieb za služby spojené s nájmom a následným ročným vyúčtovaním neboli medzi stranami sporné, s výnimkou tej skutočnosti či žalovaní takýto nedoplatok uhradili. Pokiaľ žalovaní tvrdili, že nemajú voči žalobcovi žiadne omeškané platby, spočívalo dôkazné bremeno na ich strane. Žalovaní však okrem svojho tvrdenia nijakým spôsobom nepreukázali, že zaplatili, čo i len čiastočne, nedoplatok na službách spojených s nájmom. Z tvrdení žalobcu ako aj zo Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 15.03.2022 medzi Pôvodným veriteľom ako postupcom a žalobcom ako postupníkom vyplýva, že Pôvodný veriteľ postúpil na žalobcu pohľadávku vo výške 705,08 Eur spolu s príslušenstvom a so zmluvnou pokutou za neuhradené vyúčtovanie za rok 2020, ktorá vznikla z titulu Zmluvy o krátkodobom nájme bytu proti žalovanému 1/ a žalovanej 2/. Žalobca tak riadne tvrdil ako aj preukázal svoju aktívnu vecnú legitimitáciu ohľadom tejto časti uplatneného nároku a nárok riadne preukázal. Žalobca si uplatnil len časť postúpenej pohľadávky a to vo výške 100 Eur spolu s príslušenstvom predstavujúcim úrok z omeškania.

24. Nakoľko žalovaní 1/ a 2/ do dnešného dňa neuhradili sumu 100 Eur predstavujúcu nedoplatok za služby spojené s nájmom bytu vyplývajúci z ročného vyúčtovania, súd z vyššie uvedených dôvodov v tejto časti žalobe vyhovel.

25. Podľa § 517 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ide o omeškania 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.

Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., 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.

26. Žalovaní sa dostali do omeškania s plnením nedoplatku vyplývajúceho z ročného vyúčtovania za služby spojené s nájmom, žalobcovi tak vzniklo právo žiadať od žalovaných popri plnení aj úroky z omeškania. Žalobca si uplatnil úrok v zákonnej výške v súlade s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.. Žalobca si uplatnil úroky z omeškania od 24.07.2021. Medzi stranami nebolo sporné, že písomné vyúčtovanie nákladov za služby spojené nájmom bolo žalovaným 1/ a 2/ doručené dňa 17.07.2021, splatnosť záväzku bola do 5 pracovných dní. Posledným dňom lehoty na plnenia bol tak piatok 23.07.2021, nasledujúcim dňom sa dostali žalovaní do omeškania. Na základe vyššie uvedeného tak súd priznal žalobcovi v tejto časti nárok na úroky z omeškania v navrhovanej výške a rozsahu.

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

Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

28. Žalobca bol z procesného hľadiska úspešný v rozsahu 18%, žalovaní boli z procesného hľadiska úspešní v rozsahu 82 %, čistý úspech žalovaných v konaní je tak 64 %. Súd preto priznal žalovaným, ktorí sú subjektmi nerozlučného spoločenstva, nárok na náhradu trov súdneho konania v rozsahu 64 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník, v lehote 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie skončí.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresnom súde Námestovo. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 a 2 CSP) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Ak povinný dobrovoľne nesplní povinnosť uloženú týmto rozhodnutím, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku (zákon č. 233/1995 Z.z.).