

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 6Csp/30/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122331804  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 11. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Kohútová, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2023:6122331804.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza, sudkyňou JUDr. Miriam Kohútovou PhD, v spore žalobcu: Práva veriteľov, IČO: 51 134 101, so sídlom Prievidzská 14/4, Handlová, zast.: A. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX/X, C. proti žalovaným: v 1. rade D. E., nar. XX.X.XXXX, bytom A. F. XXXX/XX, G., v 2. rade C. H., nar. XX.X.XXXX, bytom I. XXXX/XX, B. B., t.č. bytom J. XX, o zaplatenie 390,- eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

- I. Konanie voči žalovanému v 1. rade **z a s t a v u j e**.
- II. Žalobu voči žalovanej v 2. rade **z a m i e t a**.
- III. Žalovaní v 1. a 2. rade **m a j ú** nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou podanou na Okresný súd Banská Bystrica domáhal proti žalovaným zaplatenia sumy 390,- eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 390,- eur od 16.8.2021 do zaplatenia a náhrady trov konania. Uviedol, že pôvodný veriteľ (Eurocentrum Reality, s.r.o., pôvodne Eurocentrum Cafe, s.r.o.) uzavrel so žalovanými dňa 18.8.2019 Zmluvu o krátkodobom nájme bytu, podľa ktorej si žalovaní prenajali 2-izbový byt v G. K. L. XX. XXXXXXXX XXX/XX/X, ktorého výlučným vlastníkom bol pôvodný veriteľ. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 250,- eur mesačne a zálohových platbách na plnenia poskytované s užívaním bytu v sume 140,- eur mesačne, a to električka 30,- eur, poistenie nehnuteľnosti a daň z nehnuteľnosti 3,- eurá, správa domu (teplo, vodné, stočné, fond opráv) 107,- eur. Nájomné a zálohové platby predstavovali spolu 390,- eur mesačne. Podľa uvedenej zmluvy nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu sú splatné mesačne vopred vždy najneskôr do 15.dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému kalendárnemu mesiacu. Nájomné a zálohové platby vo výške 390,- eur za mesiac september 2019 zaplatí nájomca prenajímateľovi v hotovosti dňa 19. augusta 2019 (pondelok) pri podpise zmluvy o krátkodobom nájme bytu. Nájomné a zálohové platby vo výške 390,- eur za mesiac október 2019 zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho bankový účet najneskôr 15. dňa mesiac vopred príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc mesiacom september 2019, pričom platba sa považuje za zaplatenú dňom pripísania na bankový účet prenajímateľa. Žalovaní v 1. a2. rade nezaplatili nájom za mesiac september 2021 vo výške 390,- eur, ktorý bol splatný dňa 15. augusta 2021. Pôvodnému veriteľovi preto vznikol nárok na sumu 390,- eur. Pôvodný veriteľ postúpil 29.3.2022 podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva proti žalovanému z titulu Zmluvy o krátkodobom nájme bytu na súčasného veriteľa (žalobcu). Keďže žalovaný svoj dlh nesplnil, domáha sa žalobca zaplatenia sumy 390,- eur s príslušenstvom.

2. Okresný súd Banská Bystrica vydal vo veci platobný rozkaz, proti ktorému podal žalovaný v 1. rade odpor. Zároveň namietal miestnu nepríslušnosť Okresného súdu Banská Bystrica, ktorý vec postúpil Okresnému súdu Prievidza. Č.l. 116, na pokyn sudkyne A. I. z dôvodu podania odporu žalovaného v 1.

rade nevyznačili na Okresnom súde v Banskej Bystrici právoplatne konanie voči žalovanej 2/, nakoľko považovali odpor podaný žalovaným v 1. rade aj za odpor podaný žalovanou v 2. rade - charakter záväzku spoločne a nerozdielne (čl.17).

3. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, a to najmä: zmluvou o krátkodobom nájme bytu (č.l. 4), zmluvou o postúpení pohľadávky (č.l. 8), rozsudkom tunajšieho súdu 19Csp/1/2022 zo dňa 4.4.2022 právoplatný dňa 6.5.2022, na základe čoho zistil tento skutkový stav:

4. Pôvodný veriteľ (Eurocentrum Reality, s.r.o., pôvodne Eurocentrum Cafe, s.r.o.) uzavrel so žalovanými dňa 18.8.2019 Zmluvu o krátkodobom nájme bytu, podľa ktorej si žalovaní prenajali 2-izbový byt v G. K. L. XX. XXXXXXXX XXX/XX/X, ktorého výlučným vlastníkom bol pôvodný veriteľ. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 250,- eur mesačne a zálohových platbách na plnenia poskytované s užívaním bytu v sume 140,- eur mesačne, a to električka 30,- eur, poistenie nehnuteľnosti a daň z nehnuteľnosti 3,- eurá, správa domu (teplo, vodné, stočné, fond opráv) 107,- eur. Nájomné a zálohové platby predstavovali spolu 390,- eur mesačne. Podľa uvedenej zmluvy nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu sú splatné mesačne vopred vždy najneskôr do 15.dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému kalendárnemu mesiacu. Nájomné a zálohové platby vo výške 390,- eur za mesiac september 2019 zaplatí nájomca prenajímateľovi v hotovosti dňa 19. augusta 2019 (pondelok) pri podpise zmluvy o krátkodobom nájme bytu. Nájomné a zálohové platby vo výške 390,- eur za mesiac október 2019 zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho bankový účet najneskôr 15. dňa mesiac vopred príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc mesiacom september 2019, pričom platba sa považuje za zaplatenú dňom pripísania na bankový účet prenajímateľa. Žalovaní v 1. a 2. rade nezaplatili nájom za mesiac september 2021 vo výške 390,- eur, ktorý bol splatný dňa 15.augusta 2021.

5. Súd mal z rozsudku tunajšieho súdu 19Csp/1/2022 zo dňa 4.4.2022 právoplatného dňa 6.5.2022 zistené, že dňa 28.6.2021 bola uzavretá zmluva o krátkodobom nájme bytu medzi Eurocentrum Reality, s.r.o. (ako prenajímateľom) a D. E. (ako nájomcom). Predmetom zmluvy bol nájom bytu č. X na prvom poschodí bytového domu, súpisné č. XXX, vchod č. XX na Ulici XX. M., zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie G., ktorého výlučným vlastníkom bol prenajímateľ. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to od 28.6.2021 do 28.6.2022. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 250,- eur mesačne. Nájomca bol podľa bodu 5.1 zmluvy povinný spolu s nájomným platiť prenajímateľovi zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 100,- eur. Nájomné a zálohové platby predstavovali spolu 350,- eur mesačne. Podľa bodu 5.2 uvedenej zmluvy nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu vo výške 385,- eur za obdobie od 28.6.2021 do 31.7.2021 zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho bankový účet najneskôr dňa 20.7.2021, pričom platba sa považuje za zaplatenú dňom pripísania na bankový účet prenajímateľa. Nájomné a zálohové platby vo výške 350,- eur za mesiac august 2021 zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho bankový účet najneskôr dňa 20.7.2021. Nájomné a zálohové platby vo výške 350,- eur za ďalšie mesiace zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho bankový účet najneskôr 20-ty deň v mesiaci počnúc mesiacom august 2021. Podľa bodu 5.3 zmluvy ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohové platby (alebo len časť) riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,- eur za každý jeden deň omeškania a zaplatiť aj zákonný poplatok z omeškania stanovený príslušnými právnymi predpismi. Podľa bodu 5.5 zmluvy nájomca zaplatí prenajímateľovi peňažnú zábezpeku (kauciu) za byt vo výške 1.500,- eur v 15-tich mesačných splátkach po 100,- eur splatných vždy 20-ty deň v mesiaci počnúc mesiacom júl 2021 a končiac mesiacom, keď bude zaplatená celá výška zábezpeky 1.500,- eur. Prenajímateľ mal právo použiť kauciu na úhradu prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhradu škôd vzniknutých na predmete nájmu a jeho zariadení, či iných pohľadávok vzniknutých v súvislosti s touto zmluvou voči nájomcovi. Súd vyššie uvedeným rozsudkom rozhodoval o nájomnom za mesiac september 2021.

6. Zmluvou o postúpení pohľadávok uzatvorenou dňa 29.3.2022 medzi Eurocentrum Reality, s.r.o. (ako postupcom) a Práva veriteľom (ako postupníkom) postúpil postupca na postupníka (žalobcu v tomto konaní) pohľadávku voči dlžníkom v 1 a 2 rade vyčíslenú sumou 390 eur s prísl. ako neuhradené nájomné za mesiac september 2021.

7. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, krátkodobý nájom bytu vzniká uzavretím nájmovej 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.

8. Podľa § 4 ods. 1, 2 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, zmluvné strany si dohodnú aj výšku platieb, rozsah, spôsob výpočtu úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Dôvodom zmeny môže byť zmena cien dodávaných služieb spojených s užívaním bytu alebo očakávaná priemerná ročná miera inflácie v nadchádzajúcom kalendárnom roku a prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva vždy najviac o nárast cien alebo inflácie. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí spolu s nájomným, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

9. Podľa § 5 ods. 1, 2 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, zmluvné strany sa môžu v nájomnej zmluve dohodnúť na peňažnej zábezpeke, ktorá slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu. Výška zábezpeky nesmie prekročiť trojnásobok mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s odsekom 1.

10. Podľa § 10 ods. 1, 2 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, na nájomnú zmluvu uzavretú podľa tohto zákona sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak odsek 2 neustanovuje inak. (2) Nájom podľa tohto zákona sa nespravuje ustanoveniami § 663, § 666 ods. 1, § 671, § 672 ods. 2 druhej vety, § 676, 677, 679, § 680 ods. 1, § 685, 686, § 687 ods. 3, § 696, § 703 ods. 2, § 704 ods. 2, § 705 ods. 2, § 706, § 707 ods. 2, § 709, 710, § 711 ods. 1, 3 až 6, § 712, 712a, 712c až 714 a § 717 až 719 Občianskeho zákonníka ak tento zákon v § 3 ods. 5 neustanovuje inak.

11. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba je nedôvodná. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zaplatenia 390,- eur titulom dlžného nájomného a zálohových platieb za mesiac september 2021. Žalobca na čl. 115 tvrdí, že žaluje nezaplatené nájomné za obdobie 9/2021 – 390,- eur, ale podľa bodu Zmluvy 5.6 (čl. 6) uvedené nájomné je za obdobie september 2019 vo výške 390,- eur. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že tunajší súd rozsudkom 19Csp/1/2022 zo dňa 4.4.2022 právoplatným zo dňa 6.5.2022 vo veci rozhodol o dlžnom nájomnom a zálohových platbách k nájomnému bytu za mesiac september 2021 voči žalovanému D. E. na základe zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 28.6.2021. Navyše Zmluvou o postúpení pohľadávok uzatvorenou dňa 29.3.2022 medzi Eurocentrum Reality, s.r.o. (ako postupcom) a Práva veriteľov (ako postupníkom) postúpil postupca na postupníka (žalobcu v tomto konaní) pohľadávku voči dlžníkom v 1. a 2. rade vyčíslenú sumou 390,- eur s prísl. ako neuhradené nájomné za mesiac september 2021. Súd má za to, že v konaní voči žalovanému ide o prekážku rozsúdenej veci (res iudicatae). Ide o procesnú podmienku a jej zistenie existencie v každom štádiu konania musí viesť k zastaveniu konania. Táto prekážka nastáva vtedy, ak má byť v novom konaní prejednaná tá istá vec. Na základe vyššie uvedených skutočností súd konanie voči žalovanému v 1. rade zastavil.

12. Súd žalobu voči žalovanej v 2. rade zamietol z dôvodu, že nie je pasívne legitimovaná /pod vecnou legitímáciou, či už aktívnou alebo pasívnou sa vo všeobecnosti v občianskom súdnom konaní rozumie oprávnenie alebo povinnosť účastníkov vyplývajúce z hmotného práva. Vecnú legitímáciu má ten z účastníkov, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívneho práva (aktívna vecná legitímácia) alebo nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva (pasívna vecná legitímácia), o ktorých sa v konaní rozhoduje/, pretože je žalované obdobie september 2021 a ona nie je účastníčka zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 28.6.2021. Žalovaná v 2. rade je účastníčka zmluvy, kedy pôvodný veriteľ (Eurocentrum Reality, s.r.o., pôvodne Eurocentrum Cafe, s.r.o.) uzavrel so žalovanými v 1. rade D. E. (ako nájomcom) a v 2. rade Patríciovou Šimonovou (ako nájomcom) dňa 18.8.2019 Zmluvu o krátkodobom nájme bytu, podľa ktorej si žalovaní v 1. a 2. rade prenajali 2-izbový byt v G. K. L. XX. XXXXXXXX XXX/XX/X, ktorého výlučným vlastníkom bol pôvodný veriteľ. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to od 1.9.2019 do 31.8.2020. Predmetom konania je žalované obdobie

september 2021, ktoré vzniklo tým, že dňa 28.6.2021 bola uzavretá zmluva o krátkodobom nájme bytu medzi Eurocentrum Reality, s.r.o. (ako prenajímateľom) a D. E. (ako nájomcom). Predmetom zmluvy bol nájom bytu č. 1 na prvom poschodí bytového domu, súpisné č. XXX, vchod č. 71 na Ulici 29. augusta, zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie G., ktorého výlučným vlastníkom bol prenajímateľ. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to od 28.6.2021 do 28.6.2022. Navyše aj Zmluvou o postúpení pohľadávok uzatvorenou dňa 29.3.2022 medzi Eurocentrum Reality, s.r.o. (ako postupcom) a Práva veriteľov (ako postupníkom) postúpil postupca na postupníka (žalobcu v tomto konaní) pohľadávku voči dlžníkom v 1. a 2. rade vyčíslenú sumou 390,- eur s prísl. ako neuhradené nájomné za mesiac september 2021.

13. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP. V konaní boli plne úspešní žalovaní v 1. a 2. rade, žalovaným tak vznikol nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu zodpovedajúcem 100%, o ktorých výške rozhodne v zmysle § 262 ods. 2 CSP, súdny úradník, po právoplatnosti tohto uznesenia.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, prostredníctvom Okresného súdu Prievidza na Krajský súd v Trenčíne.

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 § 127 ods. 1 CSP, ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

Podľa § 127 ods. 2 CSP, ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).