

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 4Csp/22/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6722205382
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Chmelanová
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2023:6722205382.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom JUDr. Ľubicou Chmelanovou v spore žalobcu: Práva veriteľov, so sídlom Handlová, Prievidzská 14/4, IČO: 51 134 101, občianske združenie, proti žalovanej: A. B., narodená XX.XX.XXXX, bytom C., D. XX/X, zastúpenej JUDr. Ingrid Novákovou, advokátkou so sídlom Handlová, ČSA 12, o zaplatenie 500,- eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu **z a m i e t a**.
- II. Žalovaná má proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca žalobou podanou dňa 29.12.2022 na Okresnom súde Zvolen žiadal zaviazať žalovanú na zaplatenie 500,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 500,- eur od 01.08.2022 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania vo výške 16,50 eur. Žalobca v žalobe uviedol, že pôvodný veriteľ (Eurocentrum Reality, s.r.o.) uzavrel so žalovaným dňa 01.11.2021 Zmluvu o krátkodobom nájme bytu, podľa ktorej si žalovaná prenajala byt v C. E. F. D. XXX/XX/XX, ktorého výlučným vlastníkom bol prenajímateľ. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 01.12.2021 do 01.12.2022. V žalobe ďalej uviedol, že podľa článku V. bodu 5.1. Zmluvy o krátkodobom nájme bytu sa zmluvné strany dohodli na nájomnom vo výške 350,- eur mesačne a na zálohových platbách vo výške 150,- eur mesačne, celkom vo výške 500,- eur mesačne. Dňa 08.07.2022 požiadala žalovaná G. H. (pôvodného veriteľa) na základe ústnej dohody o požičanie peňazí na zaplatenie nájmu žalovanej za mesiac august 2022, ktoré mala žalovaná vrátiť najneskôr dňa 31.07.2022, s čím G. H. súhlasila a nájom žalovanej dňa 08.07.2022 zaplatila z požičaných peňazí vkladom osobne v pobočke Fio banky na účet prenajímateľa žalovanej (Eurocentrum Reality, s.r.o.). Následne G. H. osobne odovzdala žalovanej doklad z banky o zaplatení jej nájmu za 08/2022 z požičaných peňazí od G. H., ale žalovaná dodnes G. H. nevrátila ani časť požičaných peňazí. Pôvodný veriteľ (G. H.) postúpila dňa 02.09.2022 podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva proti žalovanej z titulu bezdôvodného obohatenia zo dňa 08.07.2022 na súčasného veriteľa (Práva veriteľov, IČO: 51 134 101). Žalobca v žalobe označil a predložil tieto dôkazy: Zmluva o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.11.2021, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 02.09.2022, Stanovy občianskeho združenia Práva veriteľov zo dňa 08.08.2017 zaregistrované na Ministerstve vnútra SR dňa 29.09.2017, Oznámenie o pridelení IČO z MV SR zo dňa 09.10.2017, Uznesenie občianskeho združenia Práva veriteľov o zvolení štatutára (prezidenta) G. I. zo dňa 12.10.2017. Predložil tiež sobášny list, Protokol o odovzdaní bytu a hnuiteľných vecí zo dňa 01.12.2021, doklad o vklade v hotovosti zo dňa 8.7.2022.

2. Okresný súd Zvolen v danej veci vedenej pod sp.zn. 12C/89/2022 rozhodol platobným rozkazom č.k. 12C/89/2022-26 dňa 30.01.2023 v zmysle podanej žaloby. Platobný rozkaz bol doručený žalovanej dňa 21.03.2023. Proti tomuto platobnému rozkazu podala žalovaná včas odpor s vecným odôvodnením. V odpore okrem vznesenia námietky miestnej nepríslušnosti Okresného súdu Zvolen uviedla, že

s pôvodným veriteľom Eurocentrum Reality, s.r.o. ako prenajímateľom dňa 01.11.2021 podpísala Zmluvu o krátkodobom nájme bytu, predmetom ktorej bol byt č. XX na X. poschodí vo vchode č. XX v bytovom dome súpisné č. XXX v Handlovej. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 01.12.2021 do 01.12.2022. V odpore ďalej uviedla, že nájomný vzťah ukončila k 01.08.2022 a byt vypratý odovzdala prenajímateľovi dňa 01.08.2022. Žalobu žalobcu považuje za nedôvodnú, pretože v mesiaci august 2022 už v uvedenom byte nebývala, a teda za mesiac august 2022 nemala povinnosť platiť nájomné. O odovzdaní predmetného bytu bol spísaný Protokol o odovzdaní bytu a hnutelných vecí zo dňa 01.08.2022 s uvedením stavu meračov spotreby energií, ktorý bol podpísaný oboma zmluvnými stranami. Podľa žalovanej z toho vyplýva, že nemala žiadny dôvod požičať si dňa 08.07.2022 od G. H. sumu 500,- eur za účelom úhrady nájomného za mesiac august 2022. Uviedla, že žiadna ústna dohoda medzi nimi nebola uzavretá. Žalovaná súčasne spochybnila doklad predložený žalobcom o vklade príslušnej sumy do banky s tým, že je bez podpisu a bez pečiatky pracovníka banky, ktorý údajný prevod vykonal. Podotkla, že pôvodný veriteľ nepožičiava peniaze bez podpisu dlžníka alebo bez zmluvy. Uviedla, že platby za nájomné a zálohové platby za služby od začiatku nájomného vzťahu platila riadne v zmysle zmluvy o nájme. Naposledy zaplatila nájomné za mesiac júl 2022 dňa 20.06.2022. Žalobcovi nie je dlžná 500,- eur ako dlh na nájomnom za august 2022. Žalobu žiadala v celom rozsahu zamietnuť. Žalovaná v odpore označila a predložila ako dôkaz Protokol o odovzdaní bytu z 01.08.2022 a v priebehu konania Žiadosť o ukončenie nájmu zo dňa 18.7.2022, príjmové pokladničné doklady a doklady o vkladoch v hotovosti.

3. Žalobca v písomnom vyjadrení zo dňa 02.10.2023 poukázal s odkazom na príslušné rozhodnutie Najvyššieho súdu SR na to, že ak dohoda o zániku nájmu nie je urobená v písomnej forme, nájom bytu nezankne, že k písomnej dohode môže dôjsť kedykoľvek a že dohoda sa môže vzťahovať tak na nájom pôvodne dojednaný bez časového určenia ako aj na nájom dojednaný na určitý čas. Faktické uvoľnenie bytu nemá za následok zánik nájmu bytu, pretože zánik nájmu bytu je viazaný na písomnú dohodu a faktické uvoľnenie bytu by znamenalo len dohodu konkludentným úkonom, ktorý však nemá právne následky. Nájomca, ktorý fakticky uvoľnil byt, má teda naďalej povinnosti nájomcu, najmä musí naďalej platiť nájomné. Na základe vyššie uvedeného uzavrel, že predčasné ukončenie predmetného nájmu bytu dojednaného na určitý čas podľa Zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.11.2021 je možné urobiť Dohodou o ukončení nájmu bytu iba písomnou formou. Žalobca má za to, že Zmluva o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.11.2021 nikdy nebola ukončená ani ústnym ani konkludentným spôsobom, čo je podľa zákona neplatné, pričom ak sú neplatné právne úkony, nemajú žiadne právne následky. Žalobca tiež dôvodil, že predmetnú zmluvu o krátkodobom nájme bytu nie je možné ukončiť dohodou inak ako písomnou formou všetkých účastníkov nájmu, pričom zákon dovoľuje, že podpisy so súhlasom po ukončení nájmu bytu dohodou nemusia byť na jednej spoločnej listine, ale môžu existovať aj na samostatných listinách jednotlivých účastníkov nájmu.

4. Súd vo veci vykonal dokazovanie vyjadrením štatutárnej zástupkyne žalobcu, výsluchom žalovanej, výsluchom svedkov A. I., J. K. a L. A. H., listinami - Zmluvou o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.11.2021, Zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 02.09.2022, Stanovami občianskeho združenia Práva veriteľov zo dňa 08.08.2017 zaregistrovanými na Ministerstve vnútra SR dňa 29.09.2017, Oznámením o pridelení IČO z MV SR zo dňa 09.10.2017, Oznámením občianskeho združenia Práva veriteľov o voľbe orgánov práva veriteľov zo dňa 12.10.2017, sobášnym listom, Protokolom o odovzdaní bytu a hnutelných vecí zo dňa 01.12.2021, dokladom o vklade v hotovosti zo dňa 8.7.2022, Protokolom o odovzdaní bytu a hnutelných vecí zo dňa 01.08.2022, Žiadosťou o ukončení nájmu zo dňa 18.7.2022, príjmovými pokladničnými dokladmi a dokladmi o vkladoch v hotovosti, výpisom z účtu Eurocentra Reality, s.r.o. od 1.7.2022 do 31.7.2022, SMS komunikáciou medzi žalovanou a svedkyňou A. I. od 13.07.2022 do 31.07.2022, obsahom spisov sp.zn. 11Csp/20/2023 a 5Csp/34/2023 tunajšieho súdu, na základe čoho zistil tento skutkový stav:

5. Z listín: Stanovy občianskeho združenia Práva veriteľov zo dňa 8.8.2017, Oznámenie o voľbe prezidenta, viceprezidenta a revízora OZ Práva veriteľov z 12.10.2017, Oznámenie o pridelení IČO MV SR z 09.10.2017 vyplýva, že Práva veriteľov je občianskym združením s názvom Práva veriteľov, so sídlom Prievidzská 14/4, Handlová, ktorému bolo MV SR podľa jeho Oznámenia o pridelení IČO z 09.10.2017 pridelené IČO 51 134 101. Podľa Stanov žalobcu je žalobca registrovaným občianskym združením s právnou subjektivitou. Najvyšším výkonným orgánom združenia, štatutárnym zástupcom združenia je prezident. Prezidentom žalobcu je podľa oznámenia občianskeho združenia adresovanému MV SR zo dňa 12.10.2017 G. I., nar. XX.XX.XXXX. Stanovy žalobcu zo dňa 08.08.2017

boli zaregistrované na Ministerstve vnútra SR dňa 29.09.2017. Z doloženého sobášneho listu vyplýva, že pani G. I. s dátumom narodenia XX.XX.XXXX uzatvorila dňa XX.XX.XXXX manželstvo s L. A. H. a svoje priezvisko zmenila dohodou o priezvisku na priezvisko H..

6. Dňa 01.11.2021 bola v písomnej forme uzavretá Zmluva o krátkodobom nájme bytu. V záhlaví tejto zmluvy je uvedené, že je uzatvorená podľa zákona č. 98/2014 Z.z.. Zmluva o krátkodobom nájme bytu bola uzavretá medzi prenajímateľom: Eurocentrum Reality, s.r.o., so sídlom Prievidzská 14/4, Handlová, IČO: 46 187 812, s číslom účtu IBAN M. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, v zastúpení prokuristu L. A. H. a nájomcom: A. B., nar. XX.XX.XXXX (osobou totožnou so žalovanou). Podľa tejto zmluvy jej predmetom bol byt č. 12 na 4. poschodí vo vchode č. 11 bytového domu súpisné č. 217, na ulici Prievidzská, zapísanom na LV č. XXXX pre k.ú. C., ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ. Podľa článku II. bodu 2.2. tejto zmluvy prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 2.1. nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Podľa článku IV. bodu 4.1. sa zmluva uzatvára na dobu určitú, a to v trvaní od 01.12.2021 do 01.12.2022. Článok IV. bod 4.3. zmluvy upravuje skončenie nájmu, a to i) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, ii) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, iii) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, iiiii) písomným odstúpením od nájmovej zmluvy jednej zo zmluvných strán. Článok V. zmluvy obsahuje dojednanie zmluvných strán o nájmomnom a o úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu tak, že podľa bodu 5.1. sa zmluvné strany dohodli na nájmomnom vo výške 350,- eur mesačne a na zálohových platbách na plnenia poskytovaných s užívaním bytu vo výške 150,- eur mesačne, spolu celkom 500,- eur mesačne. Podľa bodu 5.2. článku V. tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli tak, že nájomné a zálohové platby na plnenia poskytované s užívaním bytu za mesiac december 2021 vo výške 450,- eur nájomca uhradí prenajímateľovi najneskôr do 02.11.2021 na jeho bankový účet, ďalej nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu za mesiac január 2022 vo výške 450,- eur nájomca uhradí prenajímateľovi najneskôr 15. decembra 2021 v hotovosti alebo na jeho bankový účet a za mesiac február 2022 a ďalšie mesiace vo výške 500,- eur mesačne nájomca uhradí prenajímateľovi v hotovosti, alebo na jeho bankový účet vždy do 15. dňa počnúc mesiacom január 2022.

7. Podľa Protokolu o odovzdaní bytu a hnutelných vecí v Handlovej na D. F. XXX/XX/XX zo dňa 01.12.2021 ako Prílohe č. 1 ku Zmluve o krátkodobom nájme 3-izbového bytu v Handlovej na D. XXX/XX/XX zo dňa 01.12.2021 žalovaná svojím podpisom potvrdila, že dňa 01.12.2021 ako nájomca v súlade so Zmluvou o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.12.2021 uzatvorenej medzi prenajímateľom Eurocentrum Reality, s.r.o., IČO: 46 187 812, a ňou prevzala od prenajímateľa do užívania byt č. 12 na 4. poschodí v Handlovej na ulici Prievidzská, vchod 11. Protokol je podpísaný obidvoma zmluvnými stranami, t.j. Eurocentrom Reality, s.r.o. v zastúpení L. A. H., prokuristom a žalovanou.

8. Podľa dokladu o vklade v hotovosti predloženého žalobcom bola dňa 08.07.2022 zadaná a vykonaná platba v hotovosti G. H. v čiastke 500,- eur na č. účtu M. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX (podľa zistenia súdu na totožné č. účtu s č. účtu Eurocentra Reality, s.r.o. uvedeného v Zmluve o krátkodobom nájme bytu zo dňa 1.11.2021). Na doklade je v kolónke „Názov protiúčtu“ uvedené: „B. nájom“ a v kolónke „Poznámka“: B. A. - nájom 08/2022 za 3-izbový byt v C. na ulici D. XXX/XX/XX podľa Zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.novembra 2021“.

9. Z výpisu z účtu N. I., K., č. účtu M. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o. so sídlom v Handlovej za obdobie od 1.7.2022 do 31.7.2022 vyplýva, že pri dátume 08.07.2022 je uvedený vklad v pokladni vo výške 500,- eur s textom: „Kotian, Miroslava“ a „Gregušová nájom“. Rovnaký údaj vyplýva aj z úplného výpisu z účtu tejto spoločnosti za obdobie od 01.07.2022 do 31.07.2022. Tento dôkaz o vklade sumy 500,- eur na účet Eurocentra Reality, s.r.o. vykonanom G. H. žalovaná nenamietla.

10. Podľa žalobcom predloženej Zmluvy o postúpení pohľadávky bola táto uzatvorená medzi postupcom: G. H., nar. XX.XX.XXXX a postupníkom: Práva veriteľov, IČO: 51 134 101 (osoby totožnej so žalobcom v tomto spore). Zmluva o postúpení pohľadávky bola uzatvorená dňa 02.09.2022. Podľa Článku 1, bodu 1.1. tejto zmluvy je postupca výlučným vlastníkom nesplatennej pohľadávky s príslušenstvom a so všetkými právami s ňou spojenými, ktorá vznikla z titulu bezdôvodného obohatenia zo dňa 08. júla 2022 na zaplatenie nájmu za mesiac august 2022 vo výške 500 eur proti dlžníkovi A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXX, C. E. C.. Podľa Článku 1, bodu 1.2. tejto zmluvy predmetom tejto zmluvy je odplatné postúpenie pohľadávky postupcom postupníkovi, ktorú postupca eviduje voči dlžníkovi ku dňu

podpisu tejto zmluvy a ktorá je uvedená v bode 1.1. tohto článku. Podľa bodu 1.3. Článku 1 predmetná pohľadávka je postupovaná bez tiarch na nej viaznucich, s príslušenstvom, so zmluvnou pokutou a so všetkými právami s ňou spojenými. Postúpenie pohľadávky podľa bodu 2.2. Článku 2 oznámi postupca bez zbytočného odkladu dlžníkovi písomnou formou.

11. Z písomnej žiadosti žalovanej o ukončenie nájmu datovanej dňa 18.07.2022 vyplýva, že ju žalovaná adresovala Eurocentru Mariánska 15A Prievidza. V nej uvádza: „Dolu podpísaná A. B. Vás týmto žiadam o ukončenie nájmu dohodou ku dňu 01.08.2022 z dôvodu mojej zlej finančnej situácie. Vzhľadom k tomu, že som nezamestnaná, nevládam ďalej platiť váš byt, som nútená sa odsťahovať a týmto Vás žiadam dohodnúť sa o ukončení nájmu.“ Žiadosť je podpísaná nečitateľným podpisom.

12. Podľa Protokolu o odovzdaní bytu a hnuiteľných vecí v Handlovej na D. F. XXX/XX/XX zo dňa 01.08.2022 ako Prílohy č. 2 k Zmluve o krátkodobom nájme 3-izbového bytu v Handlovej na D. XXX/XX/XX zo dňa 01.12.2021 žalovaná svojím podpisom potvrdila, že dňa 01.08.2022 ako nájomca v súlade so Zmluvou o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.12.2021 uzatvorenej medzi prenajímateľom Eurocentrum Reality, s.r.o. a ňou ako nájomcom, odovzdala prenajímateľovi byt č. XX E. X. poschodí v Handlovej na ulici D., O. XX. Protokol obsahuje popis odovzdávaného bytu, jeho ostatné vybavenie, odovzdanie kľúčov od bytu - 3 ks, od hlavného vchodu 3 ks, od snímača od vchodu 1 ks, od vchodu do pivnice 1 ks, od pivnice 2 ks, od schránky, od kočíkárne 1 ks. Zároveň žalovaná potvrdila stav meračov spotreby energií vo vzťahu k predmetnému bytu. Protokol je datovaný 01.08.2022 a je opatrený pečiatkou Eurocentra Reality, s.r.o., IČO: 46 187 812 s nečitateľným podpisom ako prenajímateľa a s nečitateľným podpisom žalovanej pod predtlačou „A. B. nájomca“.

13. Žalovanou predložené príjmové pokladničné doklady sú z obdobia november 2021 až máj 2022 vystavené Fio bankou, a.s. a doklady o vklade v hotovosti z obdobia december 2021 až máj 2022. PPD z 2.11.2011 svedčí o prijatí sumy 450 eur na účet 2000813350, s účelom „gregušová nájom 12/2021“. PPD z 7.12.2011 svedčí o prijatí sumy 450 eur na účet 2000813350, s účelom „nájom 01/2022“. K tomuto PPD je pripojený doklad o vklade v hotovosti, podľa ktorého bola dňa 07.12.2021 zadaná a vykonaná platba (vklad) v hotovosti L. A. H. v čiastke 450,- eur na č. účtu M. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX (podľa zistenia súdu na totožné č. účtu s č. účtu Eurocentra Reality, s.r.o. uvedeného v Zmluve o krátkodobom nájme bytu zo dňa 1.11.2021). Na doklade je v kolónke „Názov protiúčtu“ uvedený: „Nájom 01/2022“ a v kolónke „Poznámka“: „G. G. a B. A. - nájom 01/2022 za 3-izbový byt v Handlovej na ulici D. XXX/XX/XX“. PPD z 7.1.2022 svedčí o prijatí sumy 500 eur na účet XXXXXXXXXXXX, s účelom „B. A. - nájom 02/2022“. K tomuto PPD je pripojený doklad o vklade v hotovosti, podľa ktorého bola dňa 07.1.2022 zadaná a vykonaná platba (vklad) v hotovosti L. A. H. v čiastke 500,- eur na č. účtu M. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX (podľa zistenia súdu na totožné č. účtu s č. účtu Eurocentra Reality, s.r.o. uvedeného v Zmluve o krátkodobom nájme bytu zo dňa 1.11.2021). Na doklade je v kolónke „Názov protiúčtu“ uvedený: „B. A. - nájom 02/2022“ a v kolónke „Poznámka“: „B. A. - nájom 02/2022 za 3-izbový byt v Handlovej na ulici D. XXX/XX/XX“. PPD z 7.2.2022 svedčí o prijatí sumy 500 eur na účet 2000813350, s účelom „B. A. nájom“. K tomuto PPD je pripojený doklad o vklade v hotovosti, podľa ktorého bola dňa 07.02.2022 zadaná a vykonaná platba (vklad) v hotovosti G. H. v čiastke 500,- eur na č. účtu M. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX (podľa zistenia súdu na totožné č. účtu s č. účtu Eurocentra Reality, s.r.o. uvedeného v Zmluve o krátkodobom nájme bytu zo dňa 1.11.2021). Na doklade je v kolónke „Názov protiúčtu“ uvedený: „B. A. nájom“ a v kolónke „Poznámka“: „B. A. - nájom 03/2022 za 3-izbový byt v Handlovej na ulici D. XXX/XX/XX“. PPD z 9.3.2022 svedčí o prijatí sumy 500 eur na účet 2000813350, s účelom „B. A. nájom 04/2022“. K tomuto PPD je pripojený doklad o vklade v hotovosti, podľa ktorého bola dňa 09.03.2022 zadaná a vykonaná platba (vklad) v hotovosti L. A. H. v čiastke 500,- eur na č. účtu M. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX (podľa zistenia súdu na totožné č. účtu s č. účtu Eurocentra Reality, s.r.o. uvedeného v Zmluve o krátkodobom nájme bytu zo dňa 1.11.2021). Na doklade je v kolónke „Názov protiúčtu“ uvedený: „B. A. nájom 04/2022“ a v kolónke „Poznámka“: „B. A. - nájom 04/2022 za 3-izbový byt v Handlovej na ulici D. XXX/XX/XX“. PPD z 6.4.2022 svedčí o prijatí sumy 500 eur na účet XXXXXXXXXXXX, s účelom „B. A. nájom 05/2022“. K tomuto PPD je pripojený doklad o vklade v hotovosti, podľa ktorého bola dňa 06.04.2022 zadaná a vykonaná platba (vklad) v hotovosti L. A. H. v čiastke 500,- eur na č. účtu M. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX (podľa zistenia súdu na totožné č. účtu s č. účtu Eurocentra Reality, s.r.o. uvedeného v Zmluve o krátkodobom nájme bytu zo dňa 1.11.2021). Na doklade je v kolónke „Názov protiúčtu“ uvedený: „B. A. nájom 05/2022“ a v kolónke „Poznámka“: „B. A. - nájom 05/2022 za 3-izbový byt v Handlovej na ulici D. XXX/XX/XX“. PPD z 9.5.2022 svedčí o prijatí sumy 500 eur na účet 2000813350, s účelom „B. A. - nájom 06/2022“. K tomuto PPD je pripojený doklad o vklade

v hotovosti, podľa ktorého bola dňa 09.05.2022 zadaná a vykonaná platba (vklad) v hotovosti L. A. H. v čiastke 500,- eur na č. účtu M. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX (podľa zistenia súdu na totožné č. účtu s č. účtu Eurocentra Reality, s.r.o. uvedeného v Zmluve o krátkodobom nájme bytu zo dňa 1.11.2021). Na doklade je v kolónke „Názov protiúčtu“ uvedený: „B. A. - nájom 06/2022“ a v kolónke „Poznámka: „B. A. - nájom 06/2022 za 3-izbový byt v Handlovej na ulici Prievidzská 217/11/12“. Podľa PPD z 08.03.2022 Eurocentrum Reality, s.r.o. prijalo sumu 500,- eur od A. B. za nájom 04/2022 za byt v Handlovej na ulici D. XX/XX a podľa VPD z 08.03.2022 B. A. vyplatila Eurocentru Reality, s.r.o. 500,- eur za nájom 04/2022 za byt v C. E. F. D. XX/XX.

14. Z obsahu spisu sp.zn. 11Csp/20/2023 Okresného súdu Prievidza vyplýva, že vo veci sp.zn. 11Csp/20/2023 sa totožný žalobca ako v tomto spore proti totožnej žalovanej ako v tomto spore domáha uloženia povinnosti žalovanej zaplatiť mu 500,- eur s príslušenstvom z titulu nájmu bytu za mesiac september 2022 splatným dňa 15.08.2022, a to z titulu totožnej Zmluvy o krátkodobom nájme bytu uzatvorenej medzi Eurocentrom Reality, s.r.o. a žalovanou dňa 01.11.2021. V danej veci bola žalobcom predložená totožná Zmluva o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.11.2021, totožný Protokol o odovzdaní bytu a hnutelných vecí zo dňa 01.12.2021 a totožná Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 06.11.2022. Vec nie je právoplatne skončená. Vo veci sp.zn. 5Csp/34/2023 sa totožný žalobca ako v tomto spore proti totožnej žalovanej ako v tomto spore domáha zaplata 500,- eur s príslušenstvom z titulu nájmu bytu za mesiac október 2022 splatným 15.09.2022. Aj v tejto veci žalobca predložil totožné listiny ako v tomto spore, a to Protokol o odovzdaní bytu a hnutelných vecí z 01.12.2021, Zmluvu o krátkodobom nájme bytu uzavretú medzi prenajímateľom Eurocentrum Reality, s.r.o. a nájomcom A. B. zo dňa 01.11.2021 a Zmluvu o postúpení pohľadávky uzatvorenú dňa 07.11.2022. V spise je tiež obsiahnutý totožný Protokol o odovzdaní bytu a hnutelných vecí zo dňa 01.08.2022. Vec nie je právoplatne skončená.

15. Z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín vyplýva, že právnická osoba Eurocentrum Reality, s.r.o. (pod týmto obchodným menom zapísaná od 30.09.2020) bola zapísaná do Obchodného registra 28.06.2011, v súčasnosti so sídlom Prievidzská 14/4, Handlová. V predmete svojej činnosti má okrem iného i prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, a to od 10.03.2012. Spoločníkom tejto právnickej osoby je právnická osoba Práva veriteľov od 10.09.2020. Štatutárnym orgánom je G. H. ako konateľ od 08.09.2021, prokuristom je L. A. H. od 10.09.2020. Spoločnosť zastupuje a za ňu podpisuje konateľ vo všetkých veciach samostatne od 3.12.2014. Spoločnosť zastupuje za ňu podpisuje vo všetkých veciach samostatne. Prokurista je oprávnený na všetky právne úkony týkajúce sa spoločnosti, vrátane scudzovania a zaťažovania nehnuteľností.

16. Štatutárna zástupkyňa žalobcu uviedla, že v čase uzatvorenia Zmluvy o krátkodobom nájme bytu uzatvorenej dňa 01.11.2021 bola štatutárnou zástupkyňou spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o.. Žalobca nespochybňuje platnosť tejto zmluvy uzavretej so žalovanou. Na základe nej malo byť nájomné za mesiac august 2022 uhradené do 15.07.2022. Dňa 08.07.2022 ako štatutárna zástupkyňa Eurocentra Reality, s.r.o. telefonovala žalovanej vo veci vyúčtovania za predchádzajúci nájom od 01.01.2021 do 30.10.2021. Tvrdila, že žalovaná ju požiadala, aby za ňu uhradila nájomné za mesiac august 2022 s tým, že peniaze jej vráti do konca júla 2022. Na základe tejto požiadavky žalovanej ako fyzická osoba G. H. vložila za žalovanú na účet Eurocentra Reality, s.r.o. svoje peniaze - sumu 500,- eur ako nájomné za mesiac august 2022. Bolo to z dôvodu, aby žalovaná nemusela chodiť do Prievidze, kde v tom čase mala N. I. svoju pobočku, pričom takúto pobočku v danom čase banka v Handlovej nemala. Dohoda bola, že žalovaná jej vráti okrem sumy 500,- eur aj poplatok za vklad, asi 3,- eurá, čo však v tomto konaní nerieši. Záznam z tohto telefonického rozhovoru nemá. Sumu 500,- eur vložila na účet Eurocentra Reality, s.r.o. z vlastných finančných prostriedkov ako fyzická osoba. Dodala, že platby nájomného boli žalovanou realizované v predchádzajúcom období, tak, že najskôr bol zaplatený nájom Eurocentru Reality, s.r.o. jej manželom L. H. (nevie, či to bolo takto každý mesiac) a následne žalovaná odovzdala L. H. peniaze za nájom v hotovosti. Nevie, či existuje o takto vykonanej platbe doklad ani či sa takto vykonávali platby v predchádzajúcom období týmto spôsobom rovnako. Poukázala na to, že v zmysle Zmluvy o krátkodobom nájme malo byť nájomné uhrádzané v hotovosti alebo na bankový účet Eurocentra Reality, s.r.o.. Eurocentrum Reality, s.r.o. nepopiera odovzдание bytu žalovanou podľa Protokolu k 01.08.2022, ale popiera, že by došlo k zániku nájmu, pretože k zániku nájmu musí dôjsť písomnou dohodou. Ak Eurocentrum Reality, s.r.o. podpísalo predmetný Protokol o odovzdaní bytu z 01.08.2022, neznamená to, že súhlasilo s ukončením nájmu 01.08.2022. Písomná dohoda o zániku, skončení nájmu neexistuje. Protokol o odovzdaní bytu 01.08.2022 bol vyhotovený preto, že ak by Eurocentrum Reality,

s.r.o. neprevzalo byt, nemohlo by prevziať ani kľúče. Protokolom tiež skontrolovalo byt. Vysvetlila, že pokiaľ je v Protokole o odovzdaní bytu a hnutelných vecí zo dňa 01.08.2022 (č.l. 38 súdneho spisu) uvedené, že ide o Prílohu č. 2 ku Zmluve o krátkodobom nájme zo dňa 01.12.2021, ide o preklep a táto Príloha č. 2 sa týka predmetnej Zmluvy o krátkodobom nájme uzatvorenej dňa 01.11.2021. Potvrdila, že podpis na Protokole zo dňa 1.8.2022 je jej podpisom. Štatutárna zástupkyňa žalobcu ďalej uviedla, že v roku 2022 Eurocentrum Reality, s.r.o. prenajímalo asi 55 bytov, pričom do predmetu činnosti Eurocentra Reality, s.r.o. patrí i nájom bytov. Potvrdila, že žalovaná od 01.08.2022 v predmetnom byte nebýva. Žalovaná podala Žiadosť o ukončenie nájmu z 18.07.2022, v ktorom požiadala o ukončenie nájmu. Originál tohto listu bol vložený v obálke, ktorú nemá a vhozený do schránky Eurocentra Reality, s.r.o.. Na túto žiadosť nebola zo strany Eurocentra Reality, s.r.o. žiadna reakcia. Žiadna písomná dohoda o zániku nájmu predmetného bytu nebola. Ku dňu 18.07.2022 bola už úhrada nájomného za mesiac august 2022 za žalovanú ňou vykonaná. Doteraz táto suma žalovanou nebola vrátená. Predmetná suma bola Eurocentrom Reality, s.r.o. zaúčtovaná, zdanená a platba je doteraz evidovaná ako uhradená. Zopakovala, že návrh žalovanej podľa telefonického rozhovoru, aby uhradila za ňu nájomné za mesiac august 2022, akceptovala. Žalovaná jej 08.07.2022 nepovedala, že mieni požiadať o ukončenie nájmu. Štatutárna zástupkyňa k obrane žalovanej, že žaloba je nedôvodná, pretože v mesiaci august 2022 už v predmetnom byte nebývala, a teda že za mesiac august 2022 už nájomné nemala platiť, uviedla, že ju považuje za názor žalovanej. Trvá na svojom tvrdení, aj keď žalovaná popiera uzavretie ústnej dohody. Poukázala na to, že žalovaná sa až po 08.07.2022 rozhodla, že byt odovzdá k 01.08.2022, rozhodla sa tak až po úhrade nájomného za august 2022 dňa 08.07.2022 vykonanou jej osobou. Doplnila, že nevie, či v auguste 2022 už v predmetnom byte býval ďalší nájomca, v súčasnosti v byte býva iný nájomca, ale odkedy, nevie. Vie, že prvé 2 týždne v auguste sa v predmetnom byte ešte vykonávali opravy. Štatutárna zástupkyňa uzavrela, že v prípade, že by súd neposúdil predmetný nárok ako nárok zo zmluvy o pôžičke, žalobca si nárok uplatňuje z titulu bezdôvodného obohatenia z dôvodu, že zaplatila svoje finančné prostriedky za žalovanú za nájom za mesiac august 2022, a to vkladom sumy 500,- eur v hotovosti na bankový účet Eurocentra Reality, s.r.o. vedeného vo Fio banke. K obrane žalovanej uviedla, že si myslí, že v prípade platby za 04/2022 žalovaná najskôr uhradila príslušnú sumu Eurocentru Reality, s.r.o. a až potom bola jej platba vložená na účet, pričom v ostatných prípadoch bola najskôr za žalovanú vykonaná úhrada na účet Eurocentra Reality, s.r.o. a následne žalovaná vykonala platbu osobne, zrejme pani K.. Štatutárna zástupkyňa žalobcu potvrdila tvrdenie žalovanej, že prišla pred bytovku, kde je predmetný byt, ale neodpisovala stavy energií, tie odpísala pani K., teraz Bakšová, deň predtým. Prevzala kľúče od žalovanej, odovzdala jej vyúčtovanie za predchádzajúci rok súvisiaci s predchádzajúcim nájmom bytu a predmetný byt prehliadla. Na miesto prišla s napísaným Protokolom o odovzdaní bytu zo dňa 01.08.2022, ktorý písala pani K.. Nepamätá si, či Protokol, ktorý priniesla, bol opatrený pečiatkou Eurocentra Reality, s.r.o. a jej podpisom. K obsahu Protokolu žalovaná pripomienky nemala. Je pravdou, že rukou vpisovaný text do Protokolu vykonala ona na mieste samom dňa 01.08.2022. Žalovanej povedala, že si má ďalej uhrádzať nájom po 01.08.2022, nepamätá si, či túto debatu rozvíjali. Môže byť, že žalovaná povedala slová, že nemá dôvod platiť nájom, keď tam nebýva. Žalovaná nemá dispozičné právo s účtom spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o. a ani ho nikdy nemala.

17. Z výsluchu žalovanej bolo zistené, že nepopiera uzatvorenie predmetnej Zmluvy o krátkodobom nájme. Žalovaná potvrdila, že písomným protokolom a s odkazom naň odovzdala predmetný byt 01.08.2022 prenajímateľovi. Po tomto dátume už v predmetnom byte nebývala. Listom zo dňa 18.07.2022 požiadala o ukončenie nájmu dohodou k 01.08.2022 z dôvodu svojej zlej finančnej situácie. Žiadosť o ukončenie nájmu zo dňa 18.07.2022 poslala adresátovi obyčajnou poštovou zásielkou na adresu uvedenú v Zmluve o krátkodobom nájme bytu. Od Eurocentra Reality, s.r.o. nedostala na túto žiadosť žiadnu odpoveď. Poprela tvrdenia štatutárnej zástupkyne žalobcu o telefonickom rozhovore dňa 08.07.2022. Takýto rozhovor sa podľa žalovanej neuskutočnil ani 08.07.2022 a ani mimo tie dni. Nežiadala štatutárnu zástupkyňu žalobcu, aby za ňu zaplatila nájomné, ani sa spolu nedohodli, že uhradí nájomné za ňu za august 2022 a že jej potom peniaze vráti, ani sa neudialo to, že by takýto návrh adresovaný jej osobe podala štatutárnu zástupkyňu a ona by ho prijala. Žiaden telefonický rozhovor obdobného obsahu ako ho opísala štatutárna zástupkyňa medzi štatutárnou zástupkyňou a ňou (žalovanou) sa neudial vôbec. K spôsobu platieb nájomného žalovaná uviedla, že s Eurocentrom Reality, s.r.o. mala uzatvorenú pred predmetnou Zmluvou o krátkodobom nájme bytu podobnú zmluvu o nájme s trvaním 1 roka. Na túto zmluvu časovo nadväzovala predmetná Zmluva o krátkodobom nájme. A. H. jej navrhol, že bude platiť nájomné k rukám pani K. v hotovosti a že oni to budú prevádzkať na účet N. I. Tak to aj robila, teda odovzdávala peniaze za nájom v byte pani K. v Handlovej a od pani K. dostala doklad o úhrade vo forme príjmového pokladničného dokladu o vklade príslušných súm. Okrem PPD

vždy dostala aj doklad o vklade v hotovosti. S takýmto spôsobom platieb nebol problém. Nestalo sa, že by ju štatutárna zástupkyňa žalobcu, A. H. alebo pani K. požiadali, resp. navrhli jej, že oni zaplatia za ňu nájom a že potom im príslušnú sumu vráti. Na ňou predložených PPD nie je jej podpis, jej podpis je uvedený na príjmovom pokladničnom doklade z 08.03.2022, účel: nájom 04/2022. K Protokolu zo dňa 1.8.2022 žalovaná uviedla, že niekedy koncom júla 2022 písala SMS pánovi A. H., v ktorej ho žiadala o prevzatie kľúčov od predmetného bytu, jeho reakcia bola, aby prišla k nemu na firmu do Prievidze na Mariánsku ulicu a že tam má nechať kľúče. Na firme je bolo povedané, že sa jej ozvú. Dňa 01.08. prišla pani H., štatutárna zástupkyňa žalobcu, za ňou pred bytovku, v ktorej je predmetný byt, odpísala stavy energií, prevzala od nej (žalovanej) kľúče, odovzdala jej vyúčtovanie za predchádzajúci rok súvisiace s predchádzajúcim nájomom bytu, predmetný byt prehliadla. Štatutárna zástupkyňa žalobcu prišla už s napísaným Protokolom o odovzdaní bytu. Predmetný Protokol si pri odovzdaní bytu čítala. Rukou písaný text doplnila pani H. pred podpisom Protokolu. Protokol už obsahoval pečiatku a podpis zo strany Eurocentra a ona ako nájomca podpisovala Protokol na mieste samom. Štatutárna zástupkyňa žalobcu jej povedala, že si má ďalej uhrádzať nájom aj po 01.08.2022, na čo jej povedala, že nemá dôvod platiť nájom, keď tam nebýva. Žalovaná si myslí, že tým, že žalobca prevzal odo nej byt aj kľúče, týmto sa nájom skončil. Má vedomosť o tom, že od 05.08. mal Eurocentrum Reality, s.r.o. uzavretú ďalšiu nájomnú zmluvu vo vzťahu k predmetnému bytu s ďalším nájomcom. Vie to od nájomcov, ktorí v danom byte bývajú. Žalovaná zotrvala na tom, že medzi ňou a pani H. nebola uzatvorená žiadna zmluva o pôžičke. Nevie, (ak pani H. poslala 500,- eur na účet Eurocentra Reality) prečo tak urobila, ona ju o to nežiadala. Ak to urobila, urobila tak bez jej vedomosti. Doplnila, že úhradu z titulu nájmu za mesiac august 2022 nevykonala a nikto ju z Eurocentra o to ani nežiadal.

18. Z výsluchu svedkyne A. I., J. K., bez pomeru a záujmu k žalobcovi, zamestnankyne spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o., ktorej štatutárnym zástupkyňou je štatutárna zástupkyňa žalobcu, bez pomeru a záujmu k žalovanej, bolo zistené, že zamestnancom Eurocentra Reality, s.r.o. je 4 roky, teda zamestnancom tejto spoločnosti bola aj v roku 2022. Ako zamestnanec sa venuje nájomným zmluvám, nájomcom. Dáva podpisovať nájomcom nájomné zmluvy, kontroluje byty v Handlovej. Eurocentrum Reality, s.r.o. prenajíma v Handlovej okolo 60 bytov. Má na starosti aj vznik a zánik nájomných zmlúv. So žalovanou uzatvárala Zmluvu o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.11.2021. Počas trvania tejto zmluvy prišla do kontaktu so žalovanou, keď bola u nej odpísať stavy energií, a to naposledy v júli 2022, presne deň uviesť nevedela. Odpis stavu energií súvisel s tým, že žalovaná chcela odísť z bytu. Vedela, že žalovaná chce odísť z bytu, na základe toho, že žalovaná poslala písomnú výpoveď. Svedkyňa potvrdila, že v spise založená listina (na čl. 61 súdneho spisu) - Žiadosť o ukončenie nájmu je tou výpoveďou, o ktorej vypovedala. Ak prišla takáto žiadosť, tak s príslušným nájomcom komunikovala ona alebo niekto zo spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o., t.j. jej kolegyňa, ktorá vykonávala rovnakú prácu ako ona a pán H.. Nikomu z nich sa nepodarilo dovolať žalovanej, žalovaná mala zablokovaný telefón. Nepamätá si, kedy bola Eurocentru Reality, s.r.o. doručená táto žiadosť, ale keďže odpisovala stav energií v júli 2022, zrejme táto žiadosť prišla do Eurocentra v júli 2022. Eurocentrum Reality, s.r.o. túto výpoveď so žalovanou neriešilo osobne alebo písomne. Ona (svedkyňa) osobne so žalovanou o ukončení nájmu k predmetnému bytu nehovorila. Bola v osobnom kontakte so žalovanou v júli 2022, v ktorom mesiaci mala žalovaná zaplatiť za nájom za mesiac august 2022 a prevziať si vyúčtovanie za rok 2021. Toto spadalo do jej náplne práce. Boli dohodnuté so žalovanou, že žalovaná príde za ňou domov na adresu C., D. XX. Obsahom stretnutia malo byť, že žalovaná mala zaplatiť nájom za august 2022 a prevziať si vyúčtovanie. Žalovaná aj prišla osobne, bolo to okolo 14. júla, čo vie na základe toho, že splatnosť nájmného je 15. dňa a z SMS komunikácie.

19. Z SMS komunikácie v mobilnom telefóne predloženom svedkyňou bola zistená v čase od 13.07.2022 do 31.07.2022 komunikácia tohto obsahu: streda 13. júl 2022 o 13.19 hod., svedkyňa: „Dobry, môžete sa dnes zastaviť pre vyúčtovanie“. Žalovaná: „Nie som doma, môžete mi napísať koľko to je?“. Svedkyňa: „Nie, lebo papiere budem mať až o 15.00“. Streda 13. júla 2022 o 21.30 hod., žalovaná: „Viete mi už napísať koľko to je?“. Štvrtok 14. júl 2022 o 17.34 hod., svedkyňa: „Ste doma?“. Žalovaná: „Nie“. Svedkyňa: „Kedy budete?“. Žalovaná: „Neviem, za také dve hodiny“. Nedeľa 31. júl 2022 o 17.41 hod., svedkyňa: „Dobry deň pani B.. Kedy môžem prísť odpísať stavy radiátorov a vody? G. s pánom H. dnes nemôžu.“. Žalovaná: „Príďte okolo 19.00 pred bytovku, budem tam.“. Svedkyňa: „Ok.“. Nedeľa 31. júl 2022 o 19.54 hod., svedkyňa: „Pošlite mi správu“. Žalovaná: „Pani K., zle ste odpísali elektrikovi, Vy ste odpísali číslo bytu XX... ja som XX. Teraz som to bola ešte pozrieť. Môžete prísť, som tu v bytovke.“. Svedkyňa: „Idem.“. Nedeľa 31. júl 2022 o 21.30 hod., žalovaná: „Zajtra sa u Vás zastavím pre to vyúčtovanie.“.

20. Svedkyňa dodala, že trvá na tom, že aj keď to v komunikácii priamo nie je, stretla sa osobne so žalovanou, dostali sa do konfliktu, keď žiadala od žalovanej zaplatať nájom za mesiac august 2022, žalovaná si prevzala vyúčtovanie a keď sa pozrela na sumu, šmarila papier po nej a začala kričať. K platbe za mesiac august 2022 sa žalovaná nevyjadrovala, rozčuľovala sa kvôli vyúčtovaniu, že nezaplatí ani jedno ani druhé. Nájom za august 2022 nezaplatila. Na otázku, aké vyjadrenie k žiadosti žalovanej o ukončenie nájmu bytu chcelo Eurocentrum Reality, s.r.o. tlmočiť žalovanej pri skontaktovaní sa s ňou, svedkyňa uviedla, že chceli jej povedať, že je tu trojmesačná výpovedná lehota a že musí platiť nájom za obdobie až do novembra 2022, dokedy by uplynula trojmesačná výpovedná lehota. Na žiadosť žalovanej o ukončenie nájmu Eurocentrum Reality, s.r.o. písomne neodpovedalo a neexistuje o tom žiaden písomný doklad. Ona (svedkyňa) osobne o ukončení nájmu na základe žiadosti žalovanej so žalovanou nehovorila. Podľa svedkyne má právo rozhodovať o tom, či sa skončí nájom alebo nie, prenajímateľ, teda G. H.. Svedkyňa ďalej uviedla, že so žalovanou prichádzala do kontaktu v súvislosti s platbami nájomného. Platba nájomného za rok 2022 sa diala tak, že pani G. H. vložila na účet Eurocentra vo Fio banke peniaze za žalovanú za nájom a potom žalovaná jej (svedkyňa) dala peniaze osobne do ruky. Žalovaná nebola jediná, ktorá takýmto spôsobom platila nájomné. Bolo to v prípadoch, keď niekto nemal svoj účet alebo nemal možnosť ísť do Prievidze zaplatiť nájomné do banky, pretože Fio banka nemá pobočku v Handlovej. Žalovaná mala vždy doklad z Fio banky, že má uhradené nájomné. Svedkyňa nevedela povedať, za ktorý mesiac naposledy žalovaná uhradila za nájom. Nebola pri tom, kedy by sa žalovaná s G. H. dohodli, že pani H. bude platiť na účet Eurocentra za pani B. nájom a že pani B. bude platiť nájom jej (svedkyňa). Ona (svedkyňa) preberala od žalovanej peniaze v hotovosti za nájom proti potvrdeniu o tom, že úhradu vykonala, ktoré potvrdenie dala žalovanej. Peniaze od žalovanej dala pani G. H.. Svedkyňa ďalej uviedla, že do jej pracovnej náplne patrí i pripravovať Protokol o odovzdaní bytu. V prípade žalovanej ho ona nepripravovala. Bola len odpísať stav energií. Nebola pri fyzickom odovzdaní bytu so žalovanou, vybavovala to pani G. H.. Protokol o odovzdaní bytu je štandardne rovnako formulovaný aj v prípade iných nájomcov v prípadoch zániku nájmu bytu. Protokol sa vyhotovuje vtedy, keď nájomca odchádza z bytu, pripravuje ho prenajímateľ. Na otázku, či sa uzatvárala ďalšia nájomná zmluva po 1.8.2022 s iným nájomcom na predmetný byt, svedkyňa uviedla, že nevie, či to bolo 01.08.2022, ale uzatvárala sa nájomná zmluva s ďalším nájomcom, nevie, či sa tak stalo v priebehu augusta 2022 alebo v ďalšom čase. Po nahliadnutí do PPD zo 06.04.2022 a dokladu o vklade v hotovosti svedkyňa uviedla, že oba doklady sú potvrdením pre žalovanú, že nájom za príslušný mesiac bol uhradený. Žiaden z týchto dokladov nepodpisovala. Nepodpisovala ani iný žiaden doklad, ktorým by potvrdzovala, že žalovaná uhradila nájomné a ani žalovaná sa nepodpisovala na žiadny doklad pred ňou ohľadom úhrady nájomného.

21. Z výsluchu svedka L. A. H., bez pomeru k žalobcovi, ale v pomere k štatutárnej zástupkyňi žalobcu, ktorá je jeho manželkou, bez pomeru k žalovanej, prokuristu a zamestnanca spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o. bolo zistené, že pokiaľ sú ostatní zamestnanci Eurocentra Reality, s.r.o. vyťažení, ako zamestnanec rieši aj otázky vzniku a zániku nájmu. Eurocentrum Reality, s.r.o. prenajíma asi 70 alebo 80 bytov, tie sú vo vlastníctve Eurocentra Reality, s.r.o.. Ako zamestnanec Eurocentra Reality, s.r.o. prišiel do kontaktu so žalovanou v prípade vzniku predmetnej zmluvy o krátkodobom nájme. V súvislosti s platbou nájmu v júli 2022 za mesiac august 2022 vie, že žalovaná požiadala jeho manželku o zaplatať nájom za žalovanú v mesiaci júl 2023 (správne má byť rok 2022) za mesiac august 2023 (správne má byť rok 2022), ktorá platba bola splatná asi do 15. dňa v mesiaci, a to zo spoločnej aplikácie, do ktorej osoba, ktorá komunikuje s tretími osobami, vloží príslušnú komunikáciu, obsahovo súvisiacu s riešením firemných vecí. On (svedok) osobne pri tejto komunikácii medzi jeho manželkou a žalovanou nebol. V tom čase sa stretol niekoľkokrát so žalovanou, a to v súvislosti so zmenou zmluvy o krátkodobom nájme bytu na zmluvu o nájme bytu na dobu neurčitú, pričom mu žalovaná potvrdila, že má zaplatať jeho manželkou nájom bytu, a to v júli 2022 za august. Svedok uviedol, že žalovaná mu povedala, že za august 2022 uhradí do 15. júla 2022 jeho manželke G. H. za nájom sumu plus mínus 500,- eur. Od žalovanej nebol ani náznak, že by skončila nájom bytu. Toto stretnutie sa udialo v Handlovej na parkovisku na adrese D. XX/X medzi obdobi, kedy jeho manželka zaplatila nájom žalovanej a obdobi, kedy mala žalovaná konflikt s pani K.. K žiadosti žalovanej o ukončenie nájmu zo dňa 18.7.2022 svedok uviedol, že má vedomosť o tejto žiadosti, zdá sa mu, že bola doručená poštou. Nevie, či ohľadom tejto žiadosti konal so žalovanou. Túto žiadosť riešila asi konateľka. Určite vie, že táto žiadosť zo strany Eurocentra Reality, s.r.o. nebola písomne akceptovaná. Po doručení žiadosti so žalovanou niekoľkokrát telefonoval. Žalovaná mu vysvetľovala podanie žiadosti tým, že sa má odsťahovať s partnerom. On (svedok) jej povedal, že dohoda o ukončení nájmu sa neakceptuje a žiadajú, aby zákonným spôsobom ukončila nájom, a to dohodou alebo výpoveďou. Odovzdanie predmetného bytu so žalovanou neriešil.

Svedok ďalej uviedol, že žalovaná mu povedala, že sa rozhodla predmetný byt odovzdať bez ohľadu na to, čo s ním spravia. Nevie, v ktorom dni v auguste 2022 sa dal byt do ponuky do nájmu ako voľný.

22. Žalovaná sa k výpovedi svedka vyjadrila tak, že v súvislosti s predmetnou Zmluvou o krátkodobom nájme bytu prichádzala do kontaktu a stretávala sa len s pani K.. So svedkom bola v kontakte na parkovisku v marci 2022 osobne, kedy mu dávala 1.300,- eur ako dlh za jej priateľa pána G., v súvislosti s nedoplatkami na nájomnom z predchádzajúceho, nie predmetného krátkodobého nájmu. Potvrdila, že svedok ju počas trvania krátkodobého nájmu ešte pred 01.08.2022 kontaktoval telefonicky v súvislosti so zánikom nájmu bytu, ale telefón položila po vulgárnych vyjadreniach a urážkach na jej osobu a jej deti. Žalovaná tvrdila, že so svedkom a ani s pani H. sa nestretávala. Tvrdila tiež, že so svedkom nehovorila o zmene nájomnej zmluvy na dlhodobý nájom, že svedkovi nepovedala, že vie, že pani H. zaplatila nájom v júli 2022 za august 2022, že so svedkom nehovorila o zániku nájmu predmetného bytu a ani nepovedala svedkovi, že do 15. dňa uhradí jeho manželke 500,- eur. Svedok zotrval na svojej svedeckej výpovedi.

23. Podľa § 488 Občianskeho zákonníka záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (požadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

24. Podľa § 489 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia, alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

25. Podľa § 490 Občianskeho zákonníka vznik zmlúv, ktorými sa zakladajú záväzky, sa spravuje ustanoveniami § 43 a nasl., pokiaľ ďalej nie je ustanovené inak.

26. Podľa § 657 Občianskeho zákonníka zmluvou o pôžičke prenecháva veriteľ dlžníkovi veci určené podľa druhu, najmä peniaze a dlžník sa zaväzuje vrátiť po uplynutí dohodnutej doby veci rovnakého druhu.

27. Po zhodnotení výsledkov dokazovania v súlade s § 191 CSP súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná.

28. Súd najskôr skúmal, či u žalobcu je daná jeho aktívna vecná legitímácia. Žalobca ju odvodzoval od Zmluvy o postúpení pohľadávky uzatvorenej medzi postupcom G. H., narodenou XX.XX.XXXX (fyzickou osobou) a žalobcom ako postupníkom dňa 2.9.2022. Podľa písomnej Zmluvy o postúpení pohľadávky predloženej žalobcom, jej Článku 1, bodu 1.2. je predmetom tejto zmluvy odplatné postúpenie pohľadávky postupcom postupníkovi, ktorú postupca eviduje voči dlžníkovi ku dňu podpisu tejto zmluvy a ktorá je uvedená v bode 1.1. tohto článku. Podľa bodu 1.3. Článku 1 predmetná pohľadávka je postupovaná bez tiarch na nej viaznucich, s príslušenstvom, so zmluvnou pokutou a so všetkými právami s ňou spojenými. Podľa Článku 1, bodu 1.1. tejto zmluvy je postupca výlučným vlastníkom nesplatennej pohľadávky s príslušenstvom a so všetkými právami s ňou spojenými, ktorá vznikla z titulu bezdôvodného obohatenia zo dňa 08. júla 2022 na zaplatenie nájmu za mesiac august 2022 vo výške 500 eur proti dlžníkovi A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXX, C. E. C.. Postúpenie pohľadávky upravuje § 524 Občianskeho zákonníka.

29. Pre postúpenie pohľadávky zákon predpisuje písomnú formu, ktorá je v tomto prípade dodržaná. Postúpená pohľadávka musí byť v zmluve individualizovaná. Predmetná zmluva obsahuje individualizáciu postúpenej pohľadávky určite a zrozumiteľne v Článku bodu 1.1.. K platnosti zmluvy o postúpení pohľadávky sa nevyžaduje súhlas dlžníka, t.j. tu žalovanej. Podľa bodu 2.2. Článku 2 Zmluvy o postúpení pohľadávky postúpenie pohľadávky oznámi postupca bez zbytočného odkladu dlžníkovi písomnou formou. V zmysle § 526 ods. 1 Občianskeho zákonníka je postupca povinný oznámiť postúpenie pohľadávky bez zbytočného odkladu. Súd dodáva, že splnenie tejto povinnosti postupcu ani jedna zo strán neuvádzala. Pri opomenutí splnenia oznamovacej povinnosti postupcom môže nový veriteľ privodiť účinnosť postúpenia pohľadávky voči dlžníkovi preukázaním postúpenia pohľadávky, najmä preukázaním písomnej zmluvy o postúpení pohľadávky, čo žalobca v tomto spore doložením písomnej zmluvy o postúpení pohľadávky učinil. Zmluva o postúpení pohľadávky ako listina bola doručená žalovanej. Súd uzavrel, že žalobca písomnou Zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 20.9.2022 preukázal svoju aktívnu vecnú legitímáciu v tomto spore.

30. Zmluva je dvojstranný právny úkon skladajúci sa z dvoch jednostranných právnych úkonov. Prvým z nich je návrh na uzavretie zmluvy (oferta). Je to jednostranný, určitej osobe alebo osobám adresovaný prejav vôle navrhovateľa, v ktorom dostatočne určitým spôsobom, (t.j. že návrh obsahuje aspoň podstatné náležitosti navrhovanej zmluvy) navrhuje adresátovi uzavretie zmluvy s obsahom v ňom uvedeným a vyjadruje súčasne vôľu byť týmto návrhom viazaný, ak ho adresát prijme. Druhým jednostranným adresovaným právnym úkonom v procese vzniku zmluvy je prijatie návrhu, teda akceptácia. Zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť (§ 44 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka).

31. Žalobca v žalobe tvrdil, že žalovaná dňa 08.07.2022 požiadala G. H. (pôvodného veriteľa) na základe ústnej dohody o požičanie peňazí na zaplatenie nájmu žalovanej za mesiac august 2022, ktoré peniaze mala žalovaná vrátiť najneskôr do 31.07.2022, s čím G. H. súhlasila a nájom žalovanej dňa 08.07.2022 zaplatila osobne z požičaných (vlastných) peňazí vkladom v pobočke Fio banky na účet prenajímateľa žalovanej Eurocentrum Reality, s.r.o.. Žalovaná uzavretie zmluvy o pôžičke medzi ňou a G. H. popierala.

32. Zmluva o pôžičke je typovou zmluvou upravenou v ustanovení § 657 Občianskeho zákonníka. Pre platnosť zmluvy o pôžičke sa nevyžaduje osobitná forma, možno ju uzavrieť ústne i konkludentným prejavom. Pojmovými znakmi zmluvy o pôžičke sú: prenechanie veci na voľné nakladanie, druhovo určené veci, dočasnosť právneho vzťahu, povinnosť vrátiť veci rovnakého druhu, obvykle aj doba splatnosti jej vrátenia. Zmluvnými stranami zmluvy o pôžičke je veriteľ na jednej strane a dlžník na strane druhej. Zmluva o pôžičke má reálnu (nielen konsenzuálnu) povahu a vznik pôžičky predpokladá nielen dohodu strán, ale aj skutočné odovzdanie predmetu pôžičky, pričom pri peňažnej pôžičke môže dôjsť k odovzdaniu požičanej sumy aj bezhotovostným prevodom na účet dlžníka. Z reálnej povahy zmluvy o pôžičke vyplýva, že pokiaľ nedôjde k odovzdaniu peňazí alebo k bezhotovostnému prevodu dojednanej sumy na účet dlžníka, nevznikne medzi zmluvnými stranami právny vzťah z pôžičky. V prípade peňažnej pôžičky veriteľ zo zmluvy o pôžičke splní svoj záväzok prenechať dlžníkovi peniaze nielen ich odovzdaním dlžníkovi v hotovosti, ale aj formou bezhotovostného platobného styku, t.j. bezhotovostným prevodom na účet dlžníka, prípadne podľa dohody zmluvných strán na dlžníkom označený účet tretej osoby, ku ktorému má dlžník dispozičné oprávnenie.

33. Vychádzajúc z tvrdenia žalobcu mala byť v tomto prípade veriteľom G. H. a dlžníkom žalovaná. Žalobcom tvrdená existencia zmluvy o pôžičke bola preukazovaná len tvrdením štatutárnej zástupkyne žalobcu o tom, že ako fyzická osoba na základe požiadania žalovanej o poskytnutie pôžičky mala poskytnúť pôžičku žalovanej vo výške 500,- eur. Podľa tvrdenia žalobcu mala byť zmluva o pôžičke uzatvorená v ústnej forme pri telefonickom rozhovore. Dokladom poskytnutia pôžičky je podľa žalobcu doklad o vklade hotovosti sumy 500,- eur na účet Eurocentra Reality, s.r.o.. Žalovaná však od začiatku sporu existenciu zmluvy o pôžičke popierala. Žalovaná poprela, že by požiadala G. H. o pôžičku na zaplatenie nájmu za mesiac august 2022 dňa 08.07.2022 a tvrdila už v odpore, že žiadna ústna dohoda medzi ňou a G. H. nebola uzavretá a že nemala si dôvod požičiavať dňa 08.07.2022 sumu 500,- eur. Žalovaná nielen v odpore, ale aj pri svojom výsluchu vykonanom na pojednávaní popierala, že by tu bol žalobcom tvrdený telefonický rozhovor dňa 08.07.2022 a nielen v daný deň, ale ani v iné dni. Tvrdila, že nežiadala štatutárneho zástupcu žalobcu, aby za ňu zaplatil nájomné, ani sa nedohodli, že má uhradiť nájomné za ňu za august 2022 a že jej potom peniaze vráti. Tvrdila, že sa neudialo, že by takýto návrh adresovaný jej osobe štatutárna zástupkyňa žalobcu podala a ona by ho prijala. Súd uvádza, že ku zmluve o pôžičke dochádza na základe dohody strán, teda účinným prijatím návrhu na uzavretie zmluvy, pričom až skutočným odovzdaním predmetu pôžičky dochádza k uzavretiu zmluvy o pôžičke. Skutočnosť poskytnutia pôžičky v konaní vždy preukazuje veriteľ a na ňom je, aby preukázal svoje tvrdenie o uzavretí zmluvy o pôžičky ako dvojstranného právneho úkonu, v tomto prípade medzi G. H. a žalovanou. Pri tvrdení žalobcu a pri popieraní žalovanej súd uzavrel, že žalobca neunesol dôkazné bremeno a nepreukázal, že tu bola uzavretá medzi zmluvnými stranami dohoda (zmluva) o pôžičke, na základe ktorej mala G. H. (fyzická osoba) požičať sumu 500,- eur žalovanej. Ani žalobcom predložený dôkaz o vklade v hotovosti sumy 500,-eur G. H. na účet Eurocentra Reality, s.r.o. dňa 8.7.2022 súd nepovažuje za dôkaz o uzavretí zmluvy o pôžičke medzi G. H. a žalovanou. Žalobcom nebolo ani tvrdené a nebolo ani preukázané, že by G. H. odovzdala žalovanej žalovanú sumu 500,- eur k jej rukám. Nebolo tiež preukázané, že by G. H. previedla sumu 500,- eur na žalovanou určený účet alebo na účet žalovanej. Suma 500,- eur bola vložená G. H. na účet Eurocentra Reality, s.r.o., ktorý nebol účtom žalovanej a ku ktorému žalovaná ani nemala prístup. Vychádzajúc zo súdnej praxe je reálna podstata

o pôžičke naplnená aj vtedy, ak veriteľ zo zmluvy o pôžičke podľa zmluvnej dohody s dlžníkom (dohody o platobnom mieste) poukáže peňažnú sumu na účet dlžníkovho veriteľa, pričom dlžník sa zaviazal mu takto poskytnutú sumu v dohodnutej dobe vrátiť. Uskutočnením prevodu je potom splnená podmienka odovzdania predmetu pôžičky dlžníkovi. Súdna prax tiež uzavrela, že bez odovzdania peňazí v prípade peňažnej pôžičky nemôže byť právny vzťah strán sporu posúdený podľa § 657 Občianskeho zákonníka. O takýto prípad by išlo vtedy, keď jedna strana zmluvného vzťahu neodovzdá druhej strane peniaze (t.j. tu G. H. žalovanej), ani ich neprevedie na ním určený účet, ale napríklad na základe dohody s ním zaňho hradí cenu tovaru. V takom prípade plniaca strana by plnila to, čo podľa zmluvy mala plniť sama.

34. V spore o vrátenie požičanej sumy má však veriteľ bremeno tvrdenia, že so žalovaným dlžníkom uzavrel zmluvu o pôžičke, že žalovanému poskytol finančné prostriedky a že žalovaný nezaplatil dlh riadne a včas. Na veriteľovi spočíva dôkazné bremeno nielen ohľadom tvrdenia, že bola uzavretá zmluva o pôžičke, ale že bolo podľa nej dlžníkovi plnené. Túto skutočnosť môže veriteľ preukázať napríklad písomnou zmluvou o pôžičke. Ak takúto písomnosť nemá k dispozícii, musí poskytnutie pôžičky preukázať inými dôkaznými prostriedkami, napríklad svedkami. Ak vznik pôžičky predpokladá dohodu strán a skutočné odovzdanie predmetu pôžičky, podľa názoru súdu žalobca nepreukázal, že tu existovala dohoda G. H. ako veriteľa a žalovanej ako dlžníka o uzatvorení zmluvy o pôžičke, teda o prenechaní sumy 500,- eur žalovanej ako dlžníkovi a o záväzku žalovanej ako dlžníka vrátiť po uplynutí dohodnutej doby požičanú sumu. Len samotný dôkaz o vklade sumy 500,- eur v hotovosti G. H. na účet Eurocentra Reality, s.r.o., teda nie na účet žalovanej a nie na taký účet žalovanej, s ktorým by mohla disponovať, nemožno hovoriť o skutočnom odovzdaní predmetu pôžičky. Dohoda G. H. a žalovanej o pôžičke a odovzdanie predmetu pôžičky žalovanej neboli preukázané ani výsluchom svedka L. A. H., ktorý má (ako to bolo zistené z jeho výsluchu) len informácie o požičaní peňazí získané na základe údajov vložených do aplikácie G. H., teda informácie o pôžičke získané sprostredkovane, nie na základe jeho vlastného zmyslového vnímania. Dôkaz výsluchom svedka L. A. H. nie je takým dôkazom, ktorým by bolo preukázané uzavretie zmluvy o pôžičke medzi G. H. ako veriteľom a žalovanou ako dlžníčkou. Samotný vklad G. H. sumy 500,- eur na účet Eurocentra Reality, s.r.o. nie je dôkazom o reálnom naplnení žalobcom tvrdenej uzavretej zmluvy o pôžičke aj s prihliadnutím na prax, ktorá bola zaužívaná z podnetu prenajímateľa nielen vo vzťahu k žalovanej ako nájomcovi, keď totiž podľa tvrdenia žalobcu boli úhrady nájomného zo zmlúv o krátkodobom nájme vykonávané tak, že najskôr bol zaplatený nájom Eurocentru Reality, s.r.o. jej manželom L. H. a následne žalovaná odovzdala v hotovosti peniaze za nájom L. H.. Žalobca však len v jednom prípade, a to v prípade vkladu sumy 500,- eur dňa 08.07.2022 dňa 08.07.2022 tvrdil, že sa tak udialo na základe zmluvy o pôžičke uzavretej medzi G. H. a žalovanou, pričom v predchádzajúcich prípadoch sa existencia takýchto zmlúv o pôžičke netvrdila. Napokon v rozpore s tvrdením štatutárnej zástupkyne žalobcu ako pôvodnej veriteľky z tvrdenej zmluvy o pôžičke je Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 2.9.2022 uzavretá medzi fyzickou osobou G. H. ako postupcom a žalobcom ako postupníkom, v ktorej sa v Článku 1, bodu 1.1. uvádza, že postupca je výlučným vlastníkom nesplatennej pohľadávky s príslušenstvom a so všetkými právami s ňou spojenými, ktorá vznikla z titulu bezdôvodného obohatenia zo dňa 08. júla 2022 na zaplatenie nájmu za mesiac august 2022 vo výške 500 eur proti dlžníkovi A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXX, C. E. C..

35. Na základe záveru, že ak neexistuje (nebola preukázaná) dohoda zmluvných strán o prenechaní veci (napríklad peňazí) veriteľom dlžníkovi na voľné nakladanie a o povinnosti vrátiť peniaze, potom zmluva o pôžičke nevznikne, súd uzavrel, že žalobca neunesol dôkazné bremeno o uzatvorení zmluvy o pôžičke uzavretej medzi G. H. ako veriteľom a žalovanou ako dlžníčkou, ktorej predmetom malo byť požičanie sumy 500,- eur.

36. Po vyššie uvedenom závere súdu, že nárok žalobcu nie je daný z titulu zmluvy o pôžičke, súd skúmal, či nárok žalobcu na zaplatenie 500,- eur s príslušenstvom je alebo nie je daný na základe iného záväzkového vzťahu.

37. Vychádzajúc z tvrdení žalobcu a ním produkovaných dôkazov súd skúmal, či v tomto prípade nedošlo ku vzniku záväzku z bezdôvodného obohatenia vychádzajúc z tvrdenia žalobcu, že právnym dôvodom plnenia G. H. spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o. je plnenie dohodnutého nájomného vo výške 500,- eur zo Zmluvy o krátkodobom nájme bytu uzatvorenej medzi prenajímateľom: Eurocentrum Reality, s.r.o. a žalovanou. Žalovaná sa bránila, že nárok žalobcu nie je daný ani titulom vydania bezdôvodného obohatenia, pretože Zmluva o krátkodobom nájme bytu skončila k 1.8.2022, a teda žalovaná nemala dôvod uhrádzať nájomné a preddavky za služby, ktoré v mesiaci august 2022 už neužívala.

38. Podľa § 451 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezodôvodným 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.

39. Podľa § 454 Občianskeho zákonníka bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám.

40. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

41. Preukázanou skutočnosťou je tvrdenie žalobcu, že G. H. ako fyzická osoba vykonala 08.07.2022 vklad sumy 500,- eur na účet spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o.. Táto spoločnosť bola v čase plnenia (vkladu) dňa 08.07.2022 veriteľom žalovanej v súvislosti so Zmluvou o krátkodobom nájme bytu uzavretej dňa 01.11.2021. Žalovaná bola v čase 08.07.2022 nájomcom prenajatého bytu, ktorý bol vo výlučnom vlastníctve spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o.. Na písomnom doklade – Vklade v hotovosti je v poznámke uvedený: „B. A. – nájom 08/2022 za 3-izbový byt v Handlovej na ulici Prievidzská 217/11/12 podľa Zmluvy o krátkodobom nájme zo dňa 01. novembra 2021. Preukázanou skutočnosťou tiež je, že predmetom písomne uzatvorenej Zmluvy o krátkodobom nájme bytu uzatvorenej medzi prenajímateľom Eurocentrum Reality, s.r.o. a nájomcom – žalovanou dňa 1.11.2022 bol nájom bytu č. XX O. O. P. 11 bytového domu s.č. XXX na ulici D. v Handlovej.

42. V konaní zostalo spornou otázkou, či a ak áno, ku ktorému dňu zanikol nájom žalovanej k predmetného bytu, a teda či žalovaná bola alebo nebola povinná plniť svoj záväzok zo Zmluvy o krátkodobom nájme bytu po 1.8.2022 za mesiac august 2022. Predmetná Zmluva o krátkodobom nájme bytu uzavretá dňa 1.11.2021 bola uzavretá na dobu určitú do 1.12.2022, čo vyplýva z Článku IV. bodu 4.1. tejto zmluvy. Táto zmluva bola uzavretá s odkazom na zákon č. 98/2014 Z.z.. Zákon č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu upravuje právne vzťahy súvisiace s krátkodobým nájmom bytu (§ 1). V zmysle § 2 tohto zákona 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. Súd konštatuje, že platnosť predmetnej zmluvy nebola stranami sporu namietaná. Zákon č. 98/2014 Z.z. upravuje v ustanovení § 6 zánik nájmu bytu tak, že krátkodobý nájom bytu zanikne a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tomto zákone, d) písomným odstúpením od nájmovej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v nájmovej zmluve alebo podľa tohto zákona; nájmová zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájmovej zmluvy druhej zmluvnej strane, e) zánikom predmetu nájmu. Podľa § 8 ods. 1 tohto zákona nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. V konaní nebolo sporné, že žalovaná listom adresovaným a odoslaným prenajímateľovi zo dňa 18.07.2022 požiadala prenajímateľa o ukončenie nájmu dohodou ku dňu 1.8.2022 z dôvodu jej zlej finančnej situácie. Nebolo tiež sporné, že táto žiadosť sa dostala do dispozície prenajímateľa, čo potvrdila štatutárna zástupkyňa žalobcu, tiež svedkovia A. I. a L. A. H.. Štatutárna zástupkyňa žalobcu (súčasne v tom čase aj štatutárna zástupkyňa prenajímateľa) i svedkovia tvrdili, že na písomnú žiadosť žalovanej o ukončenie nájmu bytu spoločnosť Eurocentrum Reality, s.r.o. písomne nereagovalo. Listinným dôkazom je tiež preukázané, že k odovzdaniu predmetného bytu žalovanou došlo reálne dňa 01.08.2022. Svedčí o tom Protokol o odovzdaní bytu a hnutelných vecí zo dňa 1.8.2022. V ňom sa potvrdzuje, že žalovaná dňa 1.8.2022 ako nájomca v súlade so Zmluvou o krátkodobom nájme bytu zo dňa 1.12.2021 (správne má byť 01.11.2021) medzi prenajímateľom Eurocentrum Reality, s.r.o. a ňou ako nájomcom odovzdala prenajímateľovi predmetný byt.

43. Jedným zo spôsobov zániku nájmu bytu podľa § 6 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu je aj písomná dohoda medzi prenajímateľom a nájomcom. Zákon tak pre dohodu o zániku nájmu bytu predpisuje písomnú formu. Nedodržanie písomnej formy dohody má za následok neplatnosť právneho úkonu podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podľa § 46 ods. 2 veta prvá pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Zákon v prípade zmlúv o prevode nehnuteľností predpisuje, že prejavy účastníkov musia byť na tej istej

listine, čo podľa názoru súdu neplatí pre tento prípad. Zmluva, a teda aj dohoda medzi prenajímateľom a nájomcom o zániku nájmu bytu, je dvojstranný právny úkon skladajúci sa z dvoch jednostranných právnych úkonov. Prvým z nich je návrh na uzavretie zmluvy (oferta). Je to jednostranný, určitej osobe alebo osobám adresovaný prejav vôle navrhovateľa, v ktorom dostatočne určitým spôsobom, (t.j. že návrh obsahuje aspoň podstatné náležitosti navrhovanej zmluvy) navrhuje adresátovi uzavretie zmluvy s obsahom v ňom uvedeným a vyjadruje súčasne vôľu byť týmto návrhom viazaný, ak ho adresát prijme. Druhým jednostranným adresovaným právnym úkonom v procese vzniku zmluvy je prijatie návrhu, teda akceptácia. Zmluva (dohoda) je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť (§ 44 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka). V tomto prípade žalovaná ako nájomca bytu písomnou žiadosťou o ukončenie nájmu požiadala o ukončenie nájmu dohodou ku dňu 1.8.2022. Tento právny úkon žalovanej sa dostal do dispozície prenajímateľa. Následne na základe písomného Protokolu o odovzdaní bytu zo dňa 1.8.2022 došlo k odovzdaniu predmetného bytu žalovanou prenajímateľovi a k jeho prevzatiu prenajímateľom vrátane jeho vybavenia a kľúčov a po potvrdení stavu meračov spotreby energií ku dňu 1.8.2022. Protokol bol vopred pripravený a formulovaný prenajímateľom, čo v konaní sporné nebolo. Protokol je podpísaný a opatrený pečiatkou prenajímateľa. Jeho štatutárny zástupca pani G. H. potvrdila, že podpis na Protokole je jej podpisom. Protokol obsahuje aj podpis žalovanej, čo žalovaná potvrdila. Skutočnosťou je a žalobca to nenamietal, že po 1.8.2022 už viac žalovaná v predmetnom byte nebývala a neužívala ho. Ak teda po tom, čo žalovaná požiadala prenajímateľa písomne o ukončenie nájmu predmetného bytu, nasledujúci písomný úkon, ktorým je Protokol o odovzdaní bytu zo dňa 1.8.2022, možno považovať za akceptáciu, prijatie návrhu žalovanej zo strany prenajímateľa. Dohoda o zániku nájmu bytu tak bola uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť, t.j. tu 1.8.2022. K zániku nájmu bytu tak došlo 1.8.2022. Súd dodáva, že v zmysle predmetnej Zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 1.11.2021, jeho článku VI. bodu 6.2. písm. g) je nájomca povinný pri ukončení nájmu vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Súd tiež poukazuje na § 8 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z.z., podľa ktorého má nájomca povinnosť vypratať byt a odovzdať ho prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Inú písomnú dohodu neuvádzala žiadna zo strán sporu, teda možno uzavrieť, že dňom skončenia nájmu je deň 1.8.2022. Súd tiež dodáva, že tomuto záveru súdu nasvedčuje aj následné správanie prenajímateľa, ktorý v krátkom čase po skončení nájmu predmetného bytu predmetný byt prenajal ďalšiemu nájomcovi. Svedčí o tom vyjadrenie štatutárnej zástupkyne žalobcu, ktorá uviedla, že nevie, či v auguste 2022 už v predmetnom byte býval ďalší nájomca, v súčasnosti v byte býva iný nájomca, ale odkedy, nevie a že vie, že prvé 2 týždne v auguste sa v predmetnom byte ešte vykonávali opravy, tiež výpoveď svedka L. A. H., ktorý uviedol, že nevie, v ktorom dni v auguste 2022 sa dal byt do ponuky do nájmu ako voľný a tiež výpoveď svedkyne A. I., ktorá uviedla, že nevie, či to bolo 01.08.2022, ale uzatvárala sa nájomná zmluva s ďalším nájomcom, nevie, či sa tak stalo v priebehu augusta 2022 alebo v ďalšom čase. Žalovaná tvrdila, že má vedomosť o tom, že od 05.08. mal spoločnosť Eurocentrum Reality, s.r.o. uzavretú ďalšiu nájomnú zmluvu vo vzťahu k predmetnému bytu s ďalším nájomcom. Vie to od nájomcov, ktorí v danom byte bývajú. Z vyššie uvedeného vyplýva, že v tomto prípade nedošlo k zániku práva nájmu predmetného bytu konkludentným konaním nájomcu či v ústnej forme, teda nie v nepredpísanej forme. Obsahom dohody prenajímateľa a nájomcu o skončení (zániku) nájmu predmetného bytu je dohoda o zániku právneho vzťahu, o podmienkach zániku nájomného pomeru a ku ktorému dňu nájom bytu zaniká. Takouto dohodou obsahujúcou tieto náležitosti dohody je písomná žiadosť žalovanej zo dňa 18.7.2022 o ukončenie nájmu bytu dohodou k 1.8.2022 a na ňu nadväzujúci právny úkon Protokol o odovzdaní bytu a hnuiteľných vecí zo dňa 1.8.2022, ktorý je Prílohou č. 2 predmetnej Zmluvy o krátkodobom nájme bytu.

44. Súd dodáva, že Zmluva o krátkodobom nájme je aj zmluvou spotrebiteľskou podľa § 52 Občianskeho zákonníka, keďže bola uzavretá medzi dodávateľom ako osobou, ktorá pri uzatváraní a plnení zmluvy o krátkodobom nájme konala v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti (predmetom činnosti prenajímateľa v čase jej uzatvorenia bol okrem iného aj prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom), a spotrebiteľom - fyzickou osobou (žalovanou), ktorá pri uzatváraní a plnení zmluvy o krátkodobom nájme nekonala v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Žalovaná ako spotrebiteľ bola v zmluvnom vzťahu s právnym predchodcom žalobcu (prenajímateľom) slabšou stranou, na čo súd pri rozhodovaní v tomto spore prihliadal.

45. Žalobca okrem tvrdenia o dôvode plnenia pani G. H. na základe zmluvy o pôžičke uzavretej so žalovanou neuvádzal a nepreukazoval iný právny dôvod plnenia pani G. H. v prospech spoločnosti

Eurocentrum Reality, s.r.o.. z iného právneho úkonu. Súd potom skúmal dôvodnosť uplatneného nároku zo záväzku vzniknutého z bezdôvodného obohatenia a uzavrel, že nárok žalobcu nie je dôvodný ani ako nárok vzniknutý z bezdôvodného obohatenia.

46. Podľa bodu 5.2. článku V. Zmluvy o krátkodobom nájme bytu sa zmluvné strany dohodli tak, že nájomné a zálohové platby na plnenia poskytované s užívaním bytu za mesiac december 2021 vo výške 450,- eur nájomca uhradí prenajímateľovi najneskôr do 02.11.2021 na jeho bankový účet, ďalej nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu za mesiac január 2022 vo výške 450,- eur nájomca uhradí prenajímateľovi najneskôr 15. decembra 2021 v hotovosti alebo na jeho bankový účet a za mesiac február 2022 a ďalšie mesiace vo výške 500,- eur mesačne nájomca uhradí prenajímateľovi v hotovosti, alebo na jeho bankový účet vždy do 15. dňa počnúc mesiacom január 2022. V zmysle predmetnej zmluvy tak mala žalovaná zaplatiť nájomné a zálohovú platbu za mesiac august 2022 do 15. júla 2022, a to v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa. V konaní nebolo sporné, že žalovaná túto platbu za mesiac august 2022 nevykonala. Odôvodnila to tým, že hoci štatutárna zástupkyňa žalobcu jej povedala, že si má ďalej uhrádzať nájom aj po 01.08.2022, odpovedala jej, že nemá dôvod platiť nájom, keď v byte nebýva. Myslí si, že tým, že žalobca prevzal od nej byt aj kľúče, nájom sa týmto skončil. V konaní tiež zostalo nesporné, že pani G. H. ako fyzická osoba vykonala v hotovosti vklad na účet spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o. v sume 500,- eur dňa 8.7.2022. Žalovaná trvala na tom, že medzi ňou a pani H. nebola uzatvorená žiadna zmluva o pôžičke. Nevie (ak pani H. poslala 500,- eur na účet Eurocentra Reality, s.r.o.), prečo tak urobila, ona (žalovaná) ju o to nežiadala. Ak to urobila, urobila tak bez jej vedomosti. Tvrdila, že nežiadala štatutárnu zástupkyňu žalobcu, aby za ňu zaplatila nájomné, ani sa spolu nedohodli, že uhradí nájomné za ňu za august 2022 a že jej potom peniaze vráti, ani sa neudialo to, že by takýto návrh adresovaný jej osobe podala štatutárnu zástupkyňu a ona by ho prijala. Žiaden telefonický rozhovor obdobného obsahu ako ho opísala štatutárna zástupkyňa medzi štatutárnou zástupkyňou a ňou (žalovanou) sa neudial vôbec. K spôsobu platieb nájomného uviedla, že „A. H. jej navrhol, že bude platiť nájomné k rukám pani K. v hotovosti a že oni to budú prevádzať na účet Fio banky. Tak to aj robila, teda odovzdávala peniaze za nájom v byte pani K. v Handlovej a od pani K. dostala doklad o úhrade vo forme príjmového pokladničného dokladu o vklade príslušných súm. Okrem PPD vždy dostala aj doklad o vklade v hotovosti. S takýmto spôsobom platieb nebol problém. Nestalo sa, že by ju štatutárna zástupkyňa žalobcu, A. H. alebo pani K. požiadali, resp. navrhli jej, že oni zaplatia za ňu nájom a že potom im príslušnú sumu vráti“. Žalovaná poprela výpoveď svedka L. A. H., podľa ktorej svedkovi mala potvrdiť, že má zaplatený jeho manželkou nájom bytu, a to v júli 2022 za august 2022, a že svedkovi povedala, že za august 2022 uhradí do 15. júla 2022 jeho manželke G. H. za nájom sumu plus mínus 500,- eur.

47. Vychádzajúc zo záveru súdu, že nájom k predmetnému bytu založený Zmluvou o krátkodobom nájme bytu uzavretou medzi prenajímateľom Eurocentrum Reality, s.r.o. a nájomcom - žalovanou dňa 1.11.2021 zanikol k 01.08.2022, súd uzavrel, že žalovaná nebola povinná platiť nájom zálohové platby za mesiac august 2022. Potom podľa názoru súdu nie je tu daná zodpovednosť žalovanej vzniknutá z bezdôvodného obohatenia podľa § 454 Občianskeho zákonníka. Žalovaná sa bezdôvodne (na úkor fyzickej osoby G. H. ako právnej predchodkyne žalobcu) neobohatila tým, že G. H. plnila sumu 500,- eur v prospech prenajímateľa spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o., pretože žalovaná nemala povinnosť spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o. plniť nájomné a zálohové platby za mesiac august 2022 podľa Zmluvy o krátkodobom nájme bytu, ktorá zanikla 1.8.2022. Teda pokiaľ G. H. plnila, neplnila za žalovanú, ktorá povinnosť plniť nemala. Pokiaľ G. H. ako právny predchodca žalobcu plnila spoločnosti Eurocentrum Reality, s.r.o., vzniklo bezdôvodné obohatenie na strane Eurocentra Reality, s.r.o. plnením bez právneho dôvodu. V oboch prípadoch posudzujúc plnenie G. H. podľa ustanovení o bezdôvodnom obohatení či už podľa § 451 alebo podľa § 454 Občianskeho zákonníka, nie je žalovaná pasívne vecne legitimovaná. Na veci nič nemení argumentácia žalobcu, že žalovaná listom zo dňa 18.07.2022, t.j. až po plnení dňa 08.07.2022 požiadala prenajímateľa o ukončenie nájmu listom zo dňa 18.07.2022, v ktorom žiadala dohodnúť sa o ukončení nájmu dohodou ku dňu 01.08.2022. Žalovaná mala povinnosť plniť podľa Zmluvy o krátkodobom nájme až do 15. dňa v mesiaci vopred.

48. Vzhľadom na vyššie uvedené súd žalobu zamietol v celom rozsahu. Súd dodáva, že neprihliadol na žalobcom predložený obsah zápisnice o pojednávaní z veci sp.zn. 5Csp/34/2023 zo dňa 18.09.2023 dňa 27.10.2023 s výpoveďou svedkyne G. G., a to s poukazom na sudcovskú koncentráciu konania podľa § 153 CSP a tiež na zákonnú koncentráciu konania podľa § 154 CSP, podľa ktorého prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany možno uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia,

ktorým sa dokazovanie končí. V tejto veci súd vyhlásil dokazovanie za skončené na pojednávaní dňa 05.10.2023, ktoré odročil za účelom vyhlásenia rozsudku vo veci samej. Žalobca v tomto spore nie je spotrebiteľom, preto sa na neho nevzťahuje § 296 CSP.

49. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojitosti s § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Keďže žalovaná mala vo veci úspech v plnom rozsahu, súd jej priznal nárok na náhradu trov konania proti žalobcovi v plnom rozsahu, v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

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

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu, zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti.