

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 10C/56/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6721204886
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 03. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Minková
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2023:6721204886.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou JUDr. Silviou Minkovou v právnej veci žalobcu IS Slovensko, k.s., so sídlom Partizánska cesta 580/19, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 51846934, zastúpený Advokátska kancelária NOVÁK s.r.o., so sídlom Ladislava Hudeca 15326/2A, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 53556798, proti žalovanému v I.rade W. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom O. XXX/XX, XXX XX H. a žalovanej v II.rade X. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom L. XXXX/XX, XXX XX H.-B., o zaplatenie 1.917,05 EUR s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný v I.rade a žalovaná v II.rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 1.917,05 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.917,05 EUR od 18.05.2021 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi sa p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v I.rade a žalovanej v II.rade spoločne a nerozdielne v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 07.12.2021 bola na tunajší súd doručená žaloba žalobcu, ktorou sa domáhal toho, aby súd platobným rozkazom zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 1.917,05 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne od 18.05.2021 do zaplatenia, a tiež nahradiť trovy konania.

Žalobu žalobca zdôvodnil tým, že uzatvoril so žalovanými dňa 25.10.2018 podnájomnú zmluvu v znení dodatku č.1 a dodatku č.2, na základe ktorej prenechal do užívania žalovaným obytný priestor nachádzajúci sa vo H., na ulici H. X, v nehnuteľnosti so súp.č.XXXX, k.ú. B., situovanej na pozemku parcely C č.XXXX/XX, zapísanej na LV XXXX. Z vyššie uvedeného užívacieho vzťahu k predmetnému priestoru na základe uzatvorenej zmluvy evidoval žalobca voči žalovaným ku dňu podania žaloby predmetnú pohľadávku vo výške 1.917,05 EUR. Žalovaní ako podnájomca neuhradili nedoplatok na ročnom vyúčtovaní nákladov za energie a služby za užívanie predmetu podnájmu za rok 2020, ktorým im vznikol podľa článku V. Podnájomnej zmluvy bod 4, bod 6 a bod 8, v zmysle ktorých bol podnájomca povinný uhradiť vzniknuté nedoplatky na ročnom vyúčtovaní nákladov za energie a služby do 20 kalendárnych dní. Žalobca doručil žalovaným výzvu na úhradu nedoplatku na ročnom vyúčtovaní za energie a služby za rok 2020 dňa 27.04.2021. Žalovaní sa dňa 18.05.2021 dostali do omeškania s úhradou nedoplatku na ročnom vyúčtovaní za energie a služby, ktorý neuhradili, a to napriek predchádzajúcim výzvam. Vyúčtovanie energií vychádza z reálnej spotreby energií, pričom počiatočný stav resp. odpis meračov pri prevzatí predmetu podnájmu a pri jeho odovzdaní, pri ukončení užívacieho vzťahu je zaznamenaný v protokole, ktorý je prílohou v podnájomnej zmluve a potvrdenom oboma zmluvnými stranami. Vo vzťahu k úroku z omeškania odkázali na ustanovenie § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

2. Na návrh vydal súd dňa 21.12.2021 platobný rozkaz sp.zn.10C/56/2021-25, proti ktorému podali žalovaní odpor, ktorý bol na tunajší súd doručený dňa 13.01.2022 (podľa priloženej obálky prevzatý na poštovú prepravu dňa 12.01.2022, s tým, že žalovanému v I.rade bol tento platobný rozkaz doručený dňa 29.12.2021), v ktorom okrem iného namietli vyúčtovanie, ktoré im bolo zaslané za prenájom bytového priestoru na H. X A. H., v ktorom bývali, keď ho označili za neopodstatnené, nereálne až zavádzajúce, a to vzhľadom k tomu, že splátky za užívanie bytu, ako aj energie a ostatné náklady s tým spojené si poriadne a pravidelne uhrádzali. Na 35 m² byt nie je možné, aby im vznikol dlh v takej výške. Za spoločné priestory SBD si správca bytu pripočítal 520,- EUR, čo podľa ich názoru je špekulatívne, keďže si to pripísal u všetkých nájomcoch bytového priestoru a je otázne za čo. Sused vedľa nich, ktorý pracoval v zahraničí na kamiónovej doprave, mal nedoplatok vyše 2.000,- EUR a ledva tam prebýval, takže vyjadrili názor, že by tento podvod mal byť prešetrený. S poukazom na to žiadali, aby súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol.

3. Dňa 04.02.2022 bolo formou elektronického podania na tunajší súd doručené vyjadrenie žalobcu k podanému odporu žalovaných, v ktorom okrem iného uviedli, že v zmysle predmetnej podnájomnej zmluvy mali žalovaní právo užívania obytného priestoru, ktorý bol špecifikovaný v tejto zmluve, s tým, že v zmysle článku V. bod 2 sa mesačné úhrady podnájomníka skladajú z dvoch častí, a to nájmu za užívanie predmetu podnájmu a preddavkových platieb na náklady spojené s užívaním predmetu podnájmu. Označenie toho na čo preddavková platba slúži, je vymedzené v článku V. bod 4 Podnájomnej zmluvy. Ďalej poukázali na článok V. bod 8 Podnájomnej zmluvy, kde bol bližšie špecifikovaný spôsob rozúčtovania energií ostatných služieb a plnení spojených s užívaním predmetu podnájmu, ktoré súvisia s preddavkovou platbou. Zároveň uviedli, že pri uzatváraní zmluvy poverená osoba, ktorá uzatvára zmluvu na strane nájomcu pred podpisom zmluvy podrobne vysvetľuje podstatné náležitosti zmluvy, ktorých súčasťou sú aj vyššie uvedené ustanovenia.

K nedoplatku uviedli, že v danom roku 2020 bol nedoplatok žalovaných tretí najvyšší spomedzi všetkých 128 vypracovaných vyúčtovaní podnájomcov užívajúcich priestory v nehnuteľnosti so súp.č.2102 v oboch blokoch, čo priamo implikuje neúmerne vysokú spotrebu žalovaných. Tiež uviedli, že predmetná dlžná suma 1.917,05 EUR sa skladá zo samotného vyúčtovania za príslušné obdobie vo výške 1.174,42 EUR a nedoplatku žalovaných za predchádzajúce obdobie v sume 742,63 EUR, ktoré žalovaní neuhradili a tieto si žalobca bez nárokovania úrokov z omeškania v dobrej viere, že dôjde k úhrade istiny, pripísal na stav konta podnájomcu na ďalší rok. Na konte nájomcu sa vedú všetky prijaté platby od podnájomcu, ako aj všetky náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti vrátane úhrad nákladov za minulé obdobia (roky). Žalobca uviedol, že podľa jeho názoru žalovaní v odpore nenamieta výšku svojej spotreby médií, len sa všeobecne bez riadneho odôvodnenia sťažuje na výšku vyúčtovania, ktorá je výsledkom jeho neúmerne vysokej spotreby. S poukazom na § 151 ods. 1 C.s.p. má žalobca potom za to, že medzi stranami je nesporné, že žalovaný uznáva výšku spotreby médií uvedených vo vyúčtovaní. Ohľadne tejto skutočnosti teda z tohto dôvodu podľa názoru žalobcu nie je potrebné vykonávať žiadne ďalšie dokazovanie. K veci ešte uviedli, že preddavky na náklady spojené s užívaním predmetu podnájmu sú vypočítavané na základe normových predpokladov spotrieb a predpokladajú obvyklú spotrebu na osobu, prípadne podiel na spoločných častiach a bežnému užívateľovi sú postačujúce. Pokiaľ žalovaní namietali v odpore sumu 520,- EUR, takáto položka vo vyúčtovaní neexistuje. Ak by aj predpokladali, že žalovaní tým mali na mysli napríklad upratovanie spoločných častí, domovú správu, zimnú a letnú údržbu, odvoz odpadu, prevádzku výťahu a pod., tak tieto náklady sú rozrátané každému pomerovo a nie sú nijako navyšované. Vyúčtovanie, ktoré bolo žalovanému doručené, vychádza z reálnych nákladov, ktoré boli na dotknutý priestor vynaložené, keď spotreba energií je určená pre každý obytný priestor samostatne meračmi, ich stav sa odpisuje za prítomnosti nájomcu a ten má tak možnosť si pri odpise a následne pri vyúčtovaní skontrolovať správnosť týchto údajov. Žalovaní uviedli, že hradili nájomné aj preddavkové platby na energie, čo žalobca nerozporuje. Položka, ktorá zahŕňa náklady za spoločné priestory, taktiež vychádza z reálnych nákladov, ktoré správca bytovky vynaložil a je podložená faktúrami od vyšších dodávateľov - konkrétne spoločnosti dodávajúcich energie, napríklad elektrina spoločných priestorov a výťahov - SSE, a.s., zrážková voda StVPS, a.s. a ďalších dodávateľov služieb, napríklad revízia opravy výťahov - Elevátor servis, s.r.o., protipožiarna ochrana - SEPO, s.r.o., správa bytového domu FRH ROS, s.r.o.. Spôsob rozúčtovania tejto položky, ako aj všetkých ostatných je uvedený v článku V. bod 8 písm. f) Podnájomnej zmluvy, takže nájomca mal možnosť sa s nimi oboznámiť pri jej podpise. Zároveň uviedli, že rozpis nákladov aj kľúč ich rozúčtovania priložili v prílohe, s tým, že koncoročné vyúčtovanie prebieha v praxi tak, že všetky faktúry, časové aj iné údaje sú nahraté do počítačového programu, ktorý následne vypracuje ročné vyúčtovanie podnájomcom, pričom pri výpočte sa zohľadňujú prijaté preddavky za celé obdobie, nedoplatky minulých rokov, obdobie užívania priestoru, plocha užívaného

priestoru, spotreby odpísané z meračov, koeficienty, podiely na spoločných častiach odvodené od plochy priestorov a iné podielové ukazovatele. Výsledkom je vyúčtovanie pre každý priestor jednotlivo a zároveň osobitné vyúčtovanie pre každého podnájomcu, ktorý priestor vo vyúčtovacom období užíval. Výsledky vyúčtovania podliehajú kontrole správnosti používaných vzorcov, keď vždy prebieha náhodne manuálne prepočítanie minimálne piatich náhodne vybraných vyúčtovaní pre každý objekt a v prípade reklamácie sa overuje výpočet vždy manuálne.

Pokiaľ žalovaní žiadali žalobu v celom rozsahu zamietnuť, podľa názoru to nijako žalovaní nezdôvodnili, s tým, že z opatrnosti žalobca uviedol, že ak by aj v prípade, že súd by napriek absencii o dôvodnosti tohto návrhu žalovaných sa ním zaoberal a vyhodnotil ho v ich prospech, podotkli, že žalovaní nenamietajú výšku vyúčtovania za spotrebu médií ako takú, ale len celkovo sumu 520,- EUR, čo ale tiež oni považujú za neodôvodnené a v prípade, ak by sa súd rozhodol vyhovieť návrhu žalovaných, malo by sa jednať len o poníženie vyúčtovania maximálne vo výške 520,- EUR. Tiež popreli tvrdenie žalovaných, že by ich sused mal nedoplatok vo výške vyše 2.000,- EUR, keď žiaden z podnájomníkov v bloku A predmetnej nehnuteľnosti nemal v roku 2020 nedoplatok prevyšujúci 2.000,- EUR, s tým, že v danom bloku mali najvyšší nedoplatok práve žalovaní a druhý najvyšší nedoplatok bol v sume 662,07 EUR. Tiež označili domnienku žalovaných o špekulatívnom pripísaní si akýchkoľvek súm k vyúčtovaniu za úplne mylnú, nepravdivú, nemajúcu nijaké opodstatnenie a podľa ich názoru sa jedná o krivé obvinenie z podvodu. Ešte na okraj uviedli, že žalovaní mali aj v roku 2019 druhú najväčšiu spotrebu energií spomedzi všetkých užívateľov daného objektu (102 vyúčtovaní) a v roku 2018 ich spotreba energií bola najväčšia spomedzi všetkých podnájomníkov užívajúcich objekt. Aj napriek tomu, že na základe týchto vyúčtovaní preukázateľne vedeli o vysokých spotrebách v minulých obdobiach, svoju spotrebu nielenže neznížili, ale aj napriek odporúčaniam si navýšili zálohové platby len o 10,- EUR, hoci muselo byť jasné, že toto navýšenie vysokú spotrebu nepokryje ani v ďalšom období. Práve z dôvodu vysokej spotreby energií a opakovaných vysokých nedoplatkov žalobca v apríli 2021 opätovne upozornil žalovaných na túto skutočnosť a oznámil im navýšenie preddavkových platieb. Tiež žalovaní počas roku 2021 vyúčtovanie za rok 2020 nenamietali. Dokonca opakovane navrhol žalovaný započítať nedoplatok poskytnutím iného plnenia - stavebných prác na rekonštrukcii ďalšieho objektu, ktorý žalobca prevádzkuje, avšak, keď mal nastúpiť s partiou na výkon stavebných prác, tak tak neurobil a odmlčal sa. Vo výsledku nikdy žiadne práce nevykonal, čo im zároveň spôsobilo škodu v oneskorenom spustení objektu do prevádzky. Na záver žalobca uviedol, že tvrdenia žalovaných považuje za tendenčné, klamlivé, špekulatívne, s cieľom vyhnúť sa povinnosti úhrady.

4. Dňa 30.05.2022 bolo na tunajší súd formou elektronického podania doručené doplnenie vyjadrenia žalobcu v zmysle záverov z pojednávania v súdnej veci, ktoré sa konalo dňa 18.05.2022, v ktorom okrem iného žalobca uviedol, že nehnuteľnosť, ku ktorej bol žalovaným prenechaný do užívania obytný priestor, špecifikovaný v predmetnej podnájomnej zmluve, so súp.č.2102 je evidovaná v katastri nehnuteľností ako druh stavby 20 - iná budova a popis stavby: slobodáreň. V danom prípade sa teda nejedná o nehnuteľnosť evidovanú a/alebo stavebne určenú ako bytový dom a užívaný priestor nie je bytom. V zmysle ustálenej judikatúry je slobodáreň potrebné chápať ako zariadenie, v ktorom sú obytné miestnosti určené na trvalé bývanie a nájom týchto obytných miestností je potrebné považovať za osobitný druh nájmu, ktorý popri nájme bytu slúži na uspokojovanie trvalých potrieb občana na bývanie. Ide o nájom obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, ktorý je upravený v § 717 a 718 Občianskeho zákonníka a preto z vyššie uvedených dôvodov bola podnájomná zmluva uzatvorená v tomto režime s odkazom na § 717 OZ. Tiež poukázali na skutočnosť, že podľa § 24 ods. 1 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu vzťahujú na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, len ak je v nich najmenej 1/3 podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej 4 byty. Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 29 a 29a ods. 1, s tým, že na správu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis, ktorým je zákon č.246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov. Žalobca v Podnájomnej zmluve v článku V. bod 8 písm. a) až f) rozpísal z akých položiek sa vychádza pri rozúčtovaní energií. Vzhľadom na to, že žiaden právny predpis ako podstatnú náležitosť zmluvy nedefinuje detailné rozpísanie a vzorce výpočtu týchto položiek, tento nie je uvedený ani v zmluve. Zadefinovanie presných výpočtov by bolo nereálne, nakoľko zmluva by mala v takom prípade nekonečný počet strán. Súčasne poukázali na to, že spôsob výpočtu jednotlivých položiek dodávaných médií vychádza z vyhlášky č.240/2016 Z.z.. Tiež uviedli, že v Podnájomnej zmluve v článku V. bod 8 písm. f) Ostatné služby spojené s užívaním predmetu podnájmu je uvedený súhrn nákladov, ktoré sú spojené s užívaním predmetu podnájmu, pričom nejde o konečný výpočet, nakoľko nie je možné vopred zadefinovať konkrétne všetky jednotlivé položky nákladov zadefinovaných

v uvedenom ustanovení ako náklady na prevádzku, réžiu a opravy, ktoré bude nevyhnutné v danom období na udržanie prevádzky a opravu nehnuteľnosti vynaložiť. Zároveň súdu doložili ročné vyúčtovanie nákladov žalovaných z roku 2020 za rok 2019 spolu s výzvou na úhradu, ktoré žalovanými bolo uhradené len v čiastočnej výške, a preto bolo započítané na stav konta žalovaných ako podnájomcu v ročnom vyúčtovaní z roku 2021 za rok 2020, a to vo výške neuhradených 742,63 EUR. Na záver ešte uviedli, že v minulosti sa vykonával odpočet meračov tým spôsobom, že bezprostredne po odpise meračov podnájomca tento záznam podpísal, avšak vzhľadom na pandemické obdobie sa za predchádzajúce vyúčtovanie odpísal stav meračov bez podpisu podnájomcu. Táto skutočnosť však z ich pohľadu nie je zásadná, nakoľko podnájomca podpísal tak začiatkový stav meračov pri prevzatí priestoru do užívania, ako aj po jeho skončení, a teda stav meračov pri súčte jednotlivých účtovných období je možné reálne skontrolovať.

5. Po prejednaní veci súd následne rozhodol o žalobe žalobcu rozsudkom sp.zn.10C/56/2021-139 zo dňa 15.06.2022, ktorým žalobu v celom rozsahu zamietol a žalovaným nepriznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi.

Vo veci rozhodol s poukazom na to, že dospel k záveru, že niektoré relevantné časti predmetnej podnájomnej zmluvy, na základe ktorých bol zo strany žalobcu uplatnený nárok voči žalovaným v tomto súdnom konaní, sú neplatné, keďže neboli dojednané dostatočne určito a zrozumiteľne, v dôsledku čoho potom súd ustálil, že nemožno žalobcovi priznať nárok uplatnený z absolútne neplatného zmluvného dojednania, a preto podľa názoru súdu nebol zo strany žalobcu preukázaný základ nároku.

6. Na základe odvolania žalobcu proti rozsudku tunajšieho súdu č.k.10C/56/2021-139 zo dňa 15.06.2022 Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací uznesením sp.zn.16Co/63/2022-184 zo dňa 09.11.2022 tento rozsudok zrušil a vec vrátil Okresnému súdu Zvolen na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Dospel totiž k záveru, že I.stupňový súd sa neriadil ustanoveniami § 150 ods. 1 C.s.p., v zmysle ktorého majú strany povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu, s tým, že sankciou za nedodržanie uvedenej povinnosti je tzv. „rýchla strata sporu“, resp. § 151 ods. 1 C.s.p., v zmysle ktorého platí, že skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné v spojení s odsekom 2 toho istého zákonného ustanovenia, podľa ktorého platí, že ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné. Súd tak ignoroval, že žalobca v žalobe uviedol prostriedky procesného útoku - skutkové tvrdenia a predložil aj návrhy na vykonanie dôkazov, ktoré skutkové tvrdenia žalovaní výslovne nepopreli, preto skutkové tvrdenia žalobcu mal súd považovať za nesporné, keďže skutkové tvrdenia žalovaných uvedené v odpore proti platobnému rozkazu neboli výslovným popretím skutkových tvrdení žalobcu, ale išlo len o všeobecné tvrdenia, a nakoľko skutkové tvrdenia žalobcu protistrana výslovne nepoprela, jeho skutkové tvrdenia mal súd považovať v zmysle ustanovenia § 151 ods. 1 C.s.p. za nesporné a nebol daný dôvod na to, aby súd podrobne preskúmaval, či už jednotlivé články predmetnej podnájomnej zmluvy alebo podrobne preskúmaval vyúčtovanie nedoplatkov žalovaných.

Na záver odvolací súd konštatoval, že úlohou okresného súdu bude pri novom rozhodovaní vo veci, pokiaľ žalovaní skutkové tvrdenia žalobcu nepopru, vychádzať zo skutočností, že protistrana výslovne nepoprela skutkové tvrdenia žalobcov.

7. Podľa § 391 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“), ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

8. Súd vychádzajúc z doterajšieho dokazovania listinnými dôkazmi, ktoré vo fotokópiách predložili strany sporu v priebehu konania a to: Podnájomnú zmluvu zo dňa 25.10.2018 z č.l.3-6 vrátane prílohy č.1 z č.l.7, Dodatok č.1 zo dňa 02.10.2019 z č.l.8, Dodatok č.2 zo dňa 22.09.2020 z č.l.9, email zo dňa 27.04.2021 z č.l.10, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním priestoru za obdobie roku 2020 z č.l.11, predžalobnú výzvu - email zo dňa 04.10.2021 z č.l.12, výpočet vyúčtovania z č.l.44, vzorový výpočet jednotlivých položiek vyúčtovania z č.l.45, výpis z LV pre byty a nebytové priestory č.1498 pre k.ú. Môťová, obec Zvolen, okres Zvolen zo dňa 25.05.2022 z č.l.98-123, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním priestoru za obdobie roku 2019 z č.l.125, emailovú komunikáciu zo dňa 17.08.2020 z č.l.126, výsluchom svedka Y. A. I. a oboznámením sa s prednesom žalobcu prostredníctvom poverenej zamestnankyne na pojednávaní, a tiež právneho zástupcu žalobcu na pojednávaní po zrušení pôvodného rozsudku I.stupňového súdu, zistil tento skutkový a právny stav.

Z Podnájomnej zmluvy zo dňa 25.10.2018 súd zistil, že bola uzavretá podľa ustanovenia § 717 a nasl. a v spojení s § 719 a nasl. Občianskeho zákonníka, s tým, že ako nájomca je tu uvedená firma IS Slovensko, s.r.o., IČO: 51846934 a ako podnájomník sú uvedení obaja žalovaní. V článku II. bod 1 je uvedené, že firma FRH RKM, s.r.o. je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti so súp.č.XXXX, situovanej na pozemku parcely registra C č.XXXX/XX, k.ú. Môťová, obec Zvolen, okres Zvolen, zapísanej na LV č.XXXX, s tým, že táto firma a nájomca uzatvorili dňa 30.09.2018 zmluvu o nájme, na základe ktorej má nájomca oprávnenie predmetnú nehnuteľnosť užívať a súčasne ďalej prenajímať tretím osobám. V článku III. bod 1 je uvedené, že nájomca prenecháva na základe tejto zmluvy podnájomníkovi do užívania obytný priestor evidovaný nájomcom pod č.A3.3, nachádzajúci sa na treťom poschodí v nehnuteľnosti so súp.č.2102, situovanej na pozemku parcely registra C č.XXXX/XX, k.ú. Môťová, obec Zvolen, okres Zvolen, zapísanej na LV č.XXXX, nachádzajúca sa na ulici H. X (ďalej ako „predmet podnájmu“). V bode 2 tohto článku III. je uvedené, že predmet podnájmu má výmeru 34,21 m², pozostáva z dvoch miestností a sociálneho príslušenstva, s tým, že graficky znázornený pôdorys predmetu podnájmu tvorí prílohu k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Nájomca prenechal podnájomníkovi predmet podnájmu za účelom dočasného bývania a v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie, keď podnájomník zároveň vyhlásil, že predmet podnájmu potrebuje za účelom prechodného zabezpečenia bytových potrieb. V článku IV. bod 2 je uvedené, že stavy meračov spotrebných médií predmetu podnájmu budú odpísané pri podpísaní prílohy Protokol-stav meračov, súpis a stav zariadenia a výbavy predmetu podnájmu, a to pri odovzdávaní predmetu podnájmu podnájomníkovi do užívania a v bode 3 je uvedené, že po ukončení podnájmu bude pri následnom preberaní predmetu podnájmu nájomcovi spísaný Protokol-stav meračov, súpis a stav zariadenia a výbavy predmetu podnájmu pri jeho prebratí od podnájomníka. V článku V. bod 1 je uvedené, že trhovú cenu za užívanie predmetu podnájmu je stanovená vo výške 330,- EUR vrátane energií. Vzhľadom na skutočnosti uvedené v článku IX. tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na zľave z ceny nájmu vo výške 310,- EUR. Podnájomník sa zaväzuje nájomcovi uhrádzať nájomné vo výške 230,- EUR mesačne a náklady spojené s užívaním predmetu podnájmu - preddavkovú platbu vo výške 80,- EUR mesačne. V bode 4 tohto článku V. je uvedené, že preddavková platba slúži predovšetkým na účely úhrady za spotrebu médií (voda, elektrická energia a pod.) a dodávku všetkých ďalších služieb plnenia a iných nákladov, ktoré sú zahrnuté v mesačnom zálohovom predpise. Časť preddavkovej platby v sume 20,- EUR je stanovená ako preddavková platba na spotrebu elektrickej energie. Prípadné nedoplatky alebo preplatky budú po ich vyúčtovaní patriť podnájomníkovi. Koncoročné nedoplatky na energiách do výšky 5,- EUR budú podnájomníkovi odpustené. V bode 6 tohto článku V. je uvedené, že v prípade, ak podnájomník neuhradí nedoplatky za plnenia a služby spojené s užívaním predmetu podnájmu v lehote 20 kalendárnych dní od doručenia výzvy nájomcu, je povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne z dlžnej sumy až do zaplatenia, ako aj prípadné náklady spojené s dosiahnutím vrátenia dlžnej sumy nájomcovi. Nájomca môže vyzvať podnájomníka na úhradu nedoplatkov písomne alebo emailom. V článku V. bod 8 je uvedené, že rozúčtovanie energií ostatných služieb a plnení spojených s užívaním predmetu podnájmu vykoná nájomca nasledovne: a) spotreba studenej vody - podľa reálnej spotreby podnájomníka vynásobená koeficientom strát v celej nehnuteľnosti; b) spotreba teplej vody podľa reálnej spotreby podnájomníka vynásobené koeficientom strát v celej nehnuteľnosti; c) teplo na ohrev vody - podľa reálnej spotreby teplej vody a nákladov na jej ohrev; d) kúrenie, priemerná mesačná cena vypočítaná ako celková úhrada za kúrenie za predmet podnájmu za rok delená počtom mesiacov v roku, vynásobená počtom mesiacov, počas ktorých podnájomník predmet podnájmu užíval; e) elektrická energia - podľa reálnej spotreby podnájomníka; f) ostatné služby spojené s užívaním predmetu podnájmu (upratovanie spoločných priestorov, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, havarijná služba FOU, náklady na prevádzku, réžiu a opravy celej nehnuteľnosti a iné služby a dodávky zahrnuté v ročnom vyúčtovaní správcu nehnuteľností) - priemerná mesačná cena vypočítaná ako celková úhrada za dané služby za rok za predmet podnájmu delená počtom mesiacov v roku, vynásobená počtom mesiacov, počas ktorých podnájomník predmet podnájmu užíval. V článku VII. bod 1 bolo dojednané, že podnájomný vzťah trvá od 25.10.2018 do 31.10.2019.

Z prílohy č.1 k podnájomnej zmluve zo dňa 25.10.2018 Preberací/odovzdávací protokol súd okrem iného zistil, že byt bol odovzdaný resp. prebratý do užívania dňa 25.10.2018 a byt bol prebratý resp. odovzdaný nájomcovi dňa 30.06.2021, čo potvrdili podpismi na tomto protokole zmluvné strany, s tým, že došlo aj k prevzatíu resp. odovzdaniu tam špecifikovaných kľúčov a zároveň strany potvrdili stav meračov spotreby v predmete podnájmu pri preberaní a pri odovzdávaní, keď sú tu uvedené: číslo elektromeru, číslo vodomeru: studená voda a číslo vodomeru: teplá voda, ako aj stavy týchto meračov. Okrem toho sú tu uvedené jednotlivé zariadenia resp. vybavenie bytu a stav pri ich preberaní resp. odovzdávaní.

Z Dodatku č.1 k nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 25.10.2018 súd zistil, že bol uzavretý 02.10.2019 medzi zmluvnými stranami, pričom došlo k zmene článku VII. bod 1 zmluvy, kde sa pôvodný text nahradil textom: nájomný vzťah trvá od 25.10.2018 do 31.10.2020.

Z Dodatku č.2 k podnájomnej zmluve uzatvorenej dňa 25.10.2018 súd zistil, že bol uzavretý dňa 22.09.2020 medzi zmluvnými stranami, s tým, že týmto dodatkom došlo k zmene v článku VII. bod 1 zmluvy, keď predchádzajúce znenie bolo nahradené textom: nájomný vzťah trvá od 25.10.2018 do 30.04.2021 a zároveň došlo k zmene v článku V. bod 2 Podnájomnej zmluvy, s tým, že pôvodné znenie bolo nahradené textom: nájomné vo výške 240,- EUR a náklady spojené s užívaním predmetu podnájmu - preddavkovú platbu vo výške 90,- EUR mesačne. V tej súvislosti tiež došlo k zmene článku V. bod 3 Podnájomnej zmluvy, kde sa pôvodný text nahradil textom: podnájomník sa zaväzuje platiť nájomcovi mesačné nájomné a preddavkovú platbu spolu vo výške 330,- EUR vždy mesačne vopred spravidla do 20.dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa uhradza platba na tam uvedený bankový účet nájomcu.

Z emailovej správy zo dňa 27.04.2021 označenej ako Vyúčtovanie energií a služieb 2020 súd okrem iného zistil, že tento email bol zasielaný na emailové adresy, ktoré sú uvedené v podnájomnej zmluve ako emailové adresy podnájomníkov, s tým, že tento email zasielala Y. A. I., v ktorom uviedla, že na základe predmetnej podnájomnej zmluvy posielala v prílohe vyúčtovanie energií a služieb za rok 2020, s tým, že toto vyúčtovanie je pripojené ako príloha vo formáte pdf.

Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním priestoru za obdobie od 01.01. do 31.12.2020 zo dňa 26.04.2021 súd okrem iného zistil, že sa jedná o vyúčtovanie Slovenskej Správy Bytov, s.r.o., IČO: 53389671, kde ako podnájomcovia sú uvedení žalovaní. Ako správca nájomnej nehnuteľnosti je uvedená firma IS Slovensko, s.r.o., vypracované Ing. Vilinou Kováčikovou, oddelenie vyúčtovaní, s tým, že na základe ročných vyúčtovaní od dodávateľov energií a služieb súvisiacich s užívaním priestorov na ulici H. X, H.-B.Ô. boli rozpočítané a zosumarizované vyúčtovania s nasledovným výsledkom, keď sú tu uvedené jednotlivé položky, a to vodné a stočné SV, vodné a stočné TV, teplo na ohrev TV, teplo na vykurovanie, elektrina a ostatné SBD, pričom pri jednotlivých položkách je uvedený počiatkový stav a konečný stav s výnimkou tepla na ohrev TV, tepla na vykurovanie a ostatné SBD. Pri vodnom, stočnom SV a TV, ako i tepla na ohrev TV je uvedený pomerový koeficient, ktorý je uvedený v rovnakej výške 1,0804228 a pri elektrine je tento pomerový koeficient uvedený vo výške 1. Tiež pri všetkých položkách je uvedená spotreba/množstvo a jednotková cena, ako i celkový náklad pri jednotlivých položkách, spolu v celkovej výške 2.154,20 EUR. Zároveň je tu vyúčtovanie, keď sú uvedené úhrady podnájomcu (preddavkové vo výške 979,78 EUR, náklady podnájomcu 2.154,20 EUR, rozdiel 1.174,42 EUR), čo je vedené ako nedoplatok za príslušné obdobie a tiež je uvedený stav konta podnájomcu ku koncu obdobia - 742,63 EUR, následne je uvedený výsledok ročného zúčtovania - 1.917,05 EUR. Tiež je tu okrem iného uvedené, že položka SBD ostatné zahŕňa služby ako upratovanie spoločných priestorov, domová správa, osvetlenie spoločných priestorov, odvoz odpadu, prevádzka výťahu, údržba spoločných častí, zrážková voda, poistenie spoločných častí nehnuteľnosti. Uhradiť daný nedoplatok žiadali najneskôr do 20.dní od vyzvania (emailom, telefonicky alebo písomne) na tam uvedené bankové číslo účtu.

Z emailovej správy označenej ako predžalobná výzva zo dňa 04.10.2021 súd zistil, že bol tento email zasielaný na emailové adresy žalovaných uvedené v podnájomnej zmluve, s tým, že evidujú voči ním neuhradenú pohľadávku z titulu nedoplatku na vyúčtovaní energií za rok 2020 vo výške 1.917,05 EUR spojenú s užívaním nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ulici H. X v k.ú. B.-H., na základe čoho žiadali najneskôr do 7 dní od doručenia tohto emailu uhradiť predmetnú pohľadávku v danej výške na tam uvedený bankový účet, a pre prípad, že nie je možné vykonať úhradu v celej výške, žiadali, aby ich kontaktovali za účelom dohodnutia splátkového kalendára. V opačnom prípade budú pohľadávku nútení vymáhať súdnou cestou.

Z emailovej správy zo dňa 17.08.2020 súd zistil, že bol zasielaný na emailové adresy žalovaných uvedené v podnájomnej zmluve od Y. A. I., s tým, že sa jednalo o vyúčtovanie ohľadne roku 2019 za byt A.3.3 na H., keď agendu prebrala po kolegyni, pričom natrafila na chybu v ich vyúčtovaní a po prejení všetkých platieb prišli na to, že boli zarátané preddavky navyiac (30,- EUR, ktoré platievajú spolu s nájmom) len vo výške 90,- EUR, avšak dohromady uhradili za rok 2019 preddavky vo výške 300,- EUR a tak miesto 1.080,78 EUR je nedoplatok za rok 2019 len 870,78 EUR. Za vzniknutý omyl a komplikácie sa ospravedlnili, s tým, že posielajú nové opravené vyúčtovanie, ktoré tvorilo prílohu tohto emailu vo formáte pdf.

Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním priestoru za obdobie od 01.01. do 31.12.2021 zo dňa 17.08.2020 súd okrem iného zistil, že sa jedná o vyúčtovanie FRH ROS, s.r.o., IČO: 50978586, kde ako podnájomcovia sú uvedení žalovaní. Ako správca nájomnej nehnuteľnosti je uvedená firma IS Slovensko, s.r.o., vypracované Q. Q. a Y. A. I., oddelenie vyúčtovaní, s tým, že na základe ročných

vyúčtovaní od dodávateľov energií a služieb súvisiacich s užívaním priestorov na ulici H. X, H.-B. boli rozpočítané a zosumarizované vyúčtovania s nasledovným výsledkom, keď sú tu uvedené jednotlivé položky, a to vodné a stočné SV, vodné a stočné TV, teplo na ohrev TV, teplo na vykurovanie, elektrina a ostatné SBD, pričom pri jednotlivých položkách je uvedený počiatočný stav a konečný stav s výnimkou tepla na ohrev TV, tepla na vykurovanie a ostatné SBD. Pri vodnom, stočnom SV a TV, ako i tepla na ohrev TV je uvedený pomerový koeficient, ktorý je uvedený v rovnakej výške 1,0189964 a pri elektrine je tento pomerový koeficient uvedený vo výške 1. Tiež pri všetkých položkách je uvedená spotreba/množstvo a jednotková cena, ako i celkový náklad pri jednotlivých položkách, spolu v celkovej výške 2.130,88 EUR. Zároveň je tu vyúčtovanie, keď sú uvedené celkové úhrady podnájomcu (preddavkové vo výške 1.260,11 EUR, celkové náklady podnájomcu 2.130,88 EUR, rozdiel 870,78 EUR), čo je vedené ako nedoplatok za príslušné obdobie, následne je uvedený výsledok ročného zúčtovania - 870,78 EUR. Tiež je tu okrem iného uvedené, že položka SBD ostatné zahŕňa služby ako upratovanie spoločných priestorov, domová správa, osvetlenie spoločných priestorov, odvoz odpadu, prevádzka výťahu, údržba spoločných častí, zrážková voda, poistenie spoločných častí nehnuteľnosti. Uhradiť daný nedoplatok žiadali najneskôr do 20.dní od vyzvania (emailom, telefonicky alebo písomne) na tam uvedené bankové číslo účtu.

Z výpisu z listu vlastníctva pre byty a nebytové priestory č.XXXX zo dňa 25.05.2022 pre okres Zvolen, obec Zvolen, katastrálne územie B. (výpis nepoužiteľný na právne úkony) súd okrem iného zistil, že v časti A: Majetková podstata je uvedená parcela registra C parc.č.XXXX/XX o výmere 792 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku je uvedené č.16-pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súp.č. a tiež je tu zapísaná stavba so súp.č.XXXX, postavená na pozemku parc.č.XXXX/XX, druh stavby 20-iná budova, popis stavby: slobodáreň TU, s tým, že v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby sú uvedené byty resp. počet nebytových priestorov 72, s tým, že pri všetkých je ako vlastník v spoluvlastníckom podiele 1/1 v pomere k celku uvedená firma FRH RKM, k.s., keď pri jednotlivých nebytových priestoroch je uvedené jednak označenie vchodu, poschodie, číslo nebytového priestoru, ako aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku. Ako titul nadobudnutia pri týchto nebytových priestoroch je uvedená kúpna zmluva A. zo dňa 16.05.2018-741/18, 1940/18.

Z vyúčtovania predloženého žalobcom vyplýva, že sú tu uvedení dodávateľia služieb, a to STEFE pre ÚK a TÚV, SSE pre elektrinu a StVPS pre vodné a stočné, pričom sú tam uvedené sumy za rok, jednotkové ceny na m2 resp. m3 resp. na kWh, a to ročne resp. mesačne a pri elektrine sú uvedené z toho spoločné priestory na rok resp. mesiac. Tiež sú tam uvedené jednotlivé položky, a to zrážky, daň z nehnuteľnosti, poistné, FOUP, upratovanie, technická obhliadka, výťah, odpad, správa a odpis meračov, ako i spracovanie vyúčtovania, s tým, že pri všetkých položkách je uvedená cena za rok a následne niektoré z týchto položiek sú rozpočítané na 1 SVP a niektoré sú rozpočítané na 1 byt, a následne všetky sú prepočítané na mesiac. Pri odpise meračov a spracovania vyúčtovania sú uvedené ceny len za byt, a to 2,50 pri každej položke spolu za byt 5,- EUR. Tiež je tu uvedená celková plocha v rozsahu 2.276,92 EUR, podielov PNF, bytov (bez pivníc 3 kusy), priestorov s výťahom s uvedením počtov. Tiež sú tu uvedené koeficienty pri TV, SV 1,080422781 a pri elektrike 1,0. Okrem toho je tu aj tabuľka s označením do cenníka (cena za jednotku) s uvedením jednotlivých zložiek vrátane jednotkových cien.

Z predloženého vzorového výpočtu jednotlivých položiek vyúčtovania predložený žalobcom, súd zistil, že sú tam uvedené vzorce spolu s vysvetlivkami ohľadne vodného a stočného SV, vodného a stočného TV, tepla na ohrev TV, tepla na vykurovanie, elektriny a ostatné SBD, s tým, že je tam uvedený aj konkrétny výpočet pre byt A3.3 vychádzajúci zo „vstupných nákladov a údajov k vyúčtovaniu“, s tým, že je tu uvedená suma 442,- EUR po zaokrúhlení, pred zaokrúhlením 442,06 EUR.

Z výsluchu svedka Y.. A. I. súd okrem iného zistil, že sa jedná o zamestnankyňu žalobcu, ktorá so žalovanými nie je v žiadnom vzťahu. K veci samotnej uviedla, že bola prekvapená z toho, čo bolo uvedené žalovanými v odpore, keďže tie vyúčtovania robí ona a ľudia sa môžu informovať, keď im nie je niečo jasné alebo s niečím nesúhlasia, a teda to vedia objasniť, ale oni ju nikdy nekontaktovali a až keď ukončili ten nájom, tak sa vyjadřili, že to odmietajú platiť. Na otázku poverenej zamestnankyne žalobcu, aby objasnila spôsob výpočtu resp. rozúčtovávanie energie a ostatných služieb a plnení spojených s užívaním predmetu podnájmu, uviedla, že pokiaľ ide o studenú a teplú vodu, elektrickú energiu, tak tam sa robia priamo odpisy na jednotlivých meračoch pre ten ktorý priestor, s tým, že ak nie je nájomca prítomný, tak im pošle cez sms fotku toho merača a pokiaľ prítomný je, tak ten odpis vykonáva správkyňa domu a buď tam ide s ňou ona alebo nejaký asistent, čiže je tam dvojité kontrola. Na doplňujúcu otázku súdu, či v takom prípade ten stav meračov overujú podpisom jednotliví podnájomcovia, uviedla svedkyňa, že áno. Čo sa týka vykurovania, tak tam je priamo v tých zmluvách jednotlivých uvedených, že sa to rozpočítava na m2 a keď príde faktúra od firmy Steffe, tak je to za celý ten objekt tá suma a rozpočíta

sa konkrétne podľa rozlohy toho ktorého bytu, s tým, že tá plocha toho objektu sa tam zahŕňa len m² vykurovanej plochy, čiže je to napríklad bez pivníc. Ako objekt uviedla, že tým chápe budovy, ktorých sa to týka. Potom, čo jej súd predložil k nahliadnutiu podnájomnú zmluvu v spise na č.l.3-6 a na otázku, aby uviedla, kde podľa jej názoru je v tej zmluve vo vzťahu k tomu výpočtu za vykurovanie uvedené rozpočítavanie na m², svedkyňa po nahliadnutí do tohto dokladu uvádza, že je to v článku V. bod 8 pod písm. d). Zároveň následne uviedla, že je pravda, že to tam nie je presne zadefinované, že sa to má rozpočítavať na m². Oni ale z toho takto vychádzajú a pokiaľ ide o tú poslednú položku, teda tie ostatné služby spojené s užívaním toho nájmu, tak oni vychádzajú z faktúr od vyšších dodávateľov, napríklad faktúry za letnú, zimnú údržbu, revíziu výťahov a pod. a z toho sa to rozpočítava. Na doplňujúcu otázku súdu, akým spôsobom sa rozpočítava táto položka, uviedla svedkyňa, že sa to rozpočítava na podiely ako pri bytoch, teda sa tam berie do úvahy podlahová plocha ako keby toho bytu vrátane balkónov, s tým že balkóny sa tam prepočítavajú nejakým koeficientom, asi 0,25. Nebola si celkom istá, lebo to už v podstate robí počítačový program. Na doplňujúcu otázku súdu, či má vedomosť o tom, čo sa myslí tým, že pokiaľ v predmetnej zmluve v článku V. bod 8 pod písm. f) je uvedené, že sú tam zahrnuté aj iné služby a dodávky v ročnom vyúčtovaní správcu nehnuteľností, teda kto je správcom nehnuteľností a či je to nejaký dokument, z ktorého oni potom vychádzajú pri rozúčtovaní tých ostatných služieb, uviedla, že je tam zazmluvnený nejaký správca nehnuteľností, nevedela presne uviesť, aká je to firma, čo by sa dalo zistiť dodatočne z dokladov. V podstate oni si za to spracovanie vyúčtovaní resp. odpisy meračov vyúčtovávajú nejaké poplatky a tie sa potom rozpočítavajú na jednotlivé byty. Naposledy to asi bolo 9,- EUR na jeden byt. Na otázku súdu, čo sa rozumie koeficientom strát podľa článku V. bod 8 predmetnej podnájomnej zmluvy, svedkyňa uviedla, že ten koeficient strát je to, že je tam uvedený v tých faktúrach, ktoré im prídu, dodávateľských, nejaký objem v m³, ktorý oni potom ďalej prepočítavajú, napríklad sa od toho odpočítava spotreba vody v kancelárii správkyni. Na doplňujúcu otázku súdu, či je tento koeficient strát daný v nejakom právnom predpise alebo či ho určujú nejakým spôsobom oni sami, svedkyňa uviedla, že sa to určuje zvlášť pre každý rok a každý obytný dom samostatne. Nevedela presne uviesť z čoho, s tým, že je to automaticky zadané v tom počítačovom programe. Na doplňujúcu otázku súdu, či tento koeficient strát uvedený v danom zmluvnom ustanovení je tá istá položka, ktorá je uvedená aj vo vyúčtovaní dodávky plnení a služieb v spise napríklad na č.l.11, označené ako pomerový koeficient, svedkyňa uviedla, že áno, že je to to isté. Na otázku súdu, ohľadom vyúčtovania položky „ostatné SBD“, keď súdu bol predložený rozpis jednotlivých položiek, ktoré mali byť do tohto zahrnuté a sú tam napríklad zrážky, daň z nehnuteľností, poisťné a pod., svedkyňa po nahliadnutí do predmetnej podnájomnej zmluvy v spise na č.l.3-6 uviedla, že v tom článku V. bod 8 písm. f) by tam asi mali byť po správnosti uvedené ..., lebo nie sú tam vymenované všetky veci, ale oni teda vychádzajú z toho, že sa to týka tohto. Na ďalšiu otázku súdu, pokiaľ uvádzala, že tie ostatné služby spojené s užívaním predmetu podnájmu sa rozpočítavajú podľa tých podielov na ten ktorý byt, resp. obytný priestor, kde v zmluve je tento spôsob rozpočítavania uvedený, svedkyňa uviedla, že je pravdou, že v tom písmene f) je to uvedené zjednodušenejšie, iba s ohľadom na tie počty mesiacov, ale tá pani, ktorá s nimi zmluvy uzatvára, to vie dovysvetliť, keď potrebujú to tí ľudia, resp. nie je to tam tak úplne do detailov napísané, asi kvôli tomu, aby zmluva nemala 30 strán. Na doplňujúcu otázku súdu s odkazom na znenie článku V. bod 4 predmetnej podnájomnej zmluvy veta prvá, či vie uviesť, čo sa rozumie mesačným zálohovým predpisom, svedkyňa uviedla, že v podstate sa to vypracováva vždy vychádzajúc zo spotreby za minulé roky pre ten ktorý byt, s tým, že sa vychádza z predpokladanej bežnej spotreby za ten ktorý byt. Toto sa používa potom, keď sa uzatvára nová zmluva, kde tá pani, ktorá to s nimi uzatvára, tak im vlastne vie odporučiť nastavenie výšky preddavkovej platby aj s poukazom na počet osôb, ktoré to užívajú tak, aby teda to približne zodpovedalo predpokladanej spotrebe. Na doplňujúcu otázku súdu, či to tvorí aj prílohu k zmluve, svedkyňa uviedla, že nie, že je to len k nahliadnutiu.

Z prednesu poverenej zamestnankyni žalobcu na pojednávaní súd okrem iného zistil, že zotrvali na podanom návrhu, ako aj ich ďalšom vyjadrení v celom rozsahu a nad rámec toho k veci uviedla, že nárok považujú za dôvodný čo do základu i výšky a taktiež preukázaný. V čase doručovania rozúčtovaní za spotrebované energie je vždy v dome prítomný poverený zamestnanec, s ktorým to jednotliví nájomcovia môžu prebrať a v prípade nejakých nejasností im to môže byť podrobnejšie vysvetlené. Pokiaľ ide o to ročné vyúčtovanie za predchádzajúci rok, teda rok 2019, to bolo žalovaným doručené v roku 2020 a vo vzťahu k tomu mal žalobca od nich prísľub, že to bude uhradené, preto to pôvodne ani nevymáhali súdnou cestou. Uviedla tiež, že pokiaľ ide o predmetné priestory, nejedná sa o byt, ani nebytový priestor, ale o obytný priestor a preto je zmluva uzatváraná s odkazom na ustanovenie § 717 Občianskeho zákonníka. Na otázku súdu, aby s poukazom na článok V. bod 4 predmetnej podnájomnej zmluvy sa vyjadřila, čo sa rozumie mesačným zálohovým predpisom, uviedla, že sú to položky, ktoré sú špecifikované v článku V. bod 8 predmetnej zmluvy, a pokiaľ ide o to písmeno f),

tam sú uvedené všetky ostatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré sú zahrnuté v tom preddavku, teda preddavkovej platbe, ktorá bola pôvodne vo výške 80,- EUR dojednaná. Na otázku súdu, ohľadne špecifikácie článku V. bod 8 písm. a) uviedla, že sa jedná o konkrétny odpočet merača, ktorý má každý priestor svoj. Na doplňujúcu otázku súdu, či pri odpočte za jednotlivé obdobia sú tieto vykonávané na protipodpis jednotlivých podnájomcov alebo akým spôsobom sa to realizuje, uviedla, že podpis podnájomníkov sa nevyžaduje, ale sú prítomní, keď sa ten odpočet vykonáva, spolu so zamestnancom žalobcu je tam prítomná aj nejaká ďalšia osoba, napríklad správca nehnuteľnosti. Na otázku súdu, čo sa rozumie koeficientom strát, uviedla, že sa vychádza z vyhlášky, ktorá sa týka spotreby energií, kde sú pre jednotlivé energie určené predmetné koeficienty. Číslo predmetnej vyhlášky uviesť nevedela, s tým, že na otázku súdu, či koeficient strát je tá istá položka ako pomerový koeficient uvedený vo vyúčtovaní nákladov zo dňa 26.04.2021 v spise na č.l.11, uviedla, že sa k tomu nevie nateraz vyjadriť, s tým, že by sa mohla k tomu vyjadriť zamestnankyňa žalobcu, ktorá to má na starosti a navrhli ju vypočítať ako svedka v konaní. Poverená zamestnankyňa žalobcu tiež uviedla, že obdobným spôsobom bola rozúčtovaná aj spotreba teplej vody, teda podľa reálnej spotreby s poukazom na koeficient strát v celej nehnuteľnosti, čo zodpovedá dojednaniu v podnájomnej zmluve článok V. bod 8 písm. b). Ohľadne špecifikácie pod písmenom c) v tomto zmluvnom dojednaní uviedla, že teplo na ohrev vody ide podľa reálnej spotreby a nákladov na jej ohrev, s tým, že pri tej spotrebe sa vychádza zo spotreby teplej vody tak ako bola zistená pri predchádzajúcej položke a potom sa to násobí jednotkovou cenou od dodávateľa. Ohľadne špecifikácie zmluvného ustanovenia pod písm. d), čo sa pri kúrení rozumie priemernou mesačnou cenou, uviedla, že pri kúrení nie sú merače zvlášť pre každý jednotlivý priestor, a teda sa vychádza z celkovej ceny za kúrenie, s tým, že koeficient delenia je určený podľa podlahovej plochy toho ktorého priestoru v pomere s celkovou úžitkovou plochou danej nehnuteľnosti. Na doplňujúcu otázku súdu, čo sa pri vyúčtovaní dodávky plnenia služieb v spise na č.l.11 pri položke teplo na vykurovanie rozumie spotrebou 12, uviedla, že sa jedná o 12 mesiacov. Na otázku súdu, z čoho je zistiteľné, aký je pomer celkovej úžitkovej plochy a podlahovej plochy predmetného priestoru, teda kde v tom vyúčtovaní je toto vypočítané, uviedla, že priamo vo vyúčtovaní to nie je, ale v prípade, že má o to podnájomca záujem, tak mu to vie nájomca predložiť, teda dodávateľské faktúry resp. tie koeficienty jednotlivých podielov na celej nehnuteľnosti vo vzťahu k úžitkovej ploche a podlahovej ploche toho ktorého obytného priestoru. Ohľadne elektrickej energie uviedla, že tam sa jedná o konkrétny merač na ten ktorý obytný priestor, a teda vychádza sa iba z čisto reálnej spotreby. Na ďalšiu otázku súdu, ohľadne poslednej položky uvedenej pod písm. f), či sú vyúčtované podnájomcom aj iné služby, okrem tých, ktoré sú tam explicitne uvedené, uviedla, že nie, že sa im iné nevyúčtávajú. Na doplňujúcu otázku súdu, čo sa rozumie ročným vyúčtovaním správcu nehnuteľností, uviedla poverená zamestnankyňa žalobcu, že správcou nehnuteľnosti je firma Slovenská správa bytov, s.r.o., ktorá vykoná ročné vyúčtovanie jednotlivých položiek pre žalobcu ako nájomcu a tento to ďalej rozúčtováva medzi jednotlivých podnájomcov. Na doplňujúcu otázku, čo sa rozumie priemernou mesačnou cenou vo vzťahu k tomuto zmluvnému ustanoveniu, uviedla, že sa jedná o celkovú cenu za tie jednotlivé položky, ktoré sú tam uvedené a vyplývajú z tých vyšších dodávateľských faktúr, ktoré sú v súhrne spočítané a rozpočítané na jednotlivý počet mesiacov a následne sú rozpočítané konkrétne pri tejto položke podľa počtu jednotlivých obytných priestorov, čiže tu sa nevychádza z podlahovej plochy toho ktorého obytného priestoru, ale výlučne z počtu obytných priestorov. Na otázku súdu, čo sa rozumie v predmetnom vyúčtovaní dodávky plnení a služieb v spise na č.l.11 pod položkou ostatné SBD-spotreba/množstvo, resp. jednotková cena, na to poverená zamestnankyňa žalobcu uviedla, že spotreba resp. množstvo je tých 12 mesiacov a to sa násobí jednotkovou cenou, ktorá je vlastne suma, čo vyjde ako podiel z tej celkovej dodávateľskej sumy jednotlivých položiek po vydelení počtom jednotlivých obytných priestorov. Na otázku súdu, že vo vyúčtovaní v spise na č.l.11, pokiaľ sú uvádzané preddavkové platby v sume 979,78 EUR, čo nezodpovedá dojednaným preddavkovým platbám vo výške 80,- resp. 90,- EUR mesačne, uviedla, že tento rozdiel mohol vzniknúť tým spôsobom, že neuhradili v niektorom mesiaci plnú výšku preddavkovej platby. Na otázku súdu, pokiaľ predkladali sumár jednotlivých cien od jednotlivých dodávateľov vrátane prepočtov na m² resp. m³, prípadne iný prepočet na príslušné obdobie jedného mesiaca, aby špecifikovala, kde bolo dojednané, že všetky tieto položky, napríklad daň z nehnuteľnosti, poisťné, zrážky a pod. sú uvedené v predmetnej podnájomnej zmluve, uviedla poverená zamestnankyňa žalobcu, že sú uvedené pod písm. f) ako náklady na prevádzku, réžiu a opravy celej nehnuteľnosti. Z prednesu právneho zástupcu žalobcu na pojednávaní súd zistil, že majú za to, s odkazom na zrušujúce uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 09.11.2022 a s poukazom na fakt, že žalovaní ani po zrušení pôvodného I.stupňového rozhodnutia tunajšieho súdu sa nedostavili na pojednávanie, nedošlo z ich strany k účinnému popretiu skutkových tvrdení žalobcu, preto je potrebné z týchto vychádzať.

Vzhľadom na tieto skutočnosti žiadal, aby súd žalobe v celom rozsahu vyhovel a žalovaným zaviazal tiež k úhrade trov konania v plnom rozsahu.

9. Podľa § 717 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), v zariadeniach určených na trvalé bývanie vzniká nájom obytnej miestnosti nájomnou zmluvou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom.

Podľa § 717 ods. 2 OZ, ak sú na užívanie tej istej miestnosti uzavreté nájomné zmluvy s viacerými nájomcami, je každý z nich samostatným nájomcom, a to v rozsahu, ktorý mu bol v dohode vymedzený.

Podľa § 718 OZ, ak je nájomca povinný sa z obytnej miestnosti vysťahovať, stačí mu poskytnúť náhradné ubytovanie, pokiaľ nájomnou zmluvou nedohodli účastníci niečo iné.

Podľa § 719 ods. 1 OZ, prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany prenajímateľa; ak sa nedohodlo inak, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710 ods. 3.

Podľa § 719 ods. 3 OZ, ak bol podnájom dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

Podľa § 719 ods. 4 OZ, po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

Podľa § 51 OZ, účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

Podľa § 52 ods. 1 OZ, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

Podľa § 52 ods. 2 OZ, ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

Podľa § 52 ods. 3 OZ, dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa § 52 ods. 4 OZ, spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa § 517 ods. 1 veta prvá OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie 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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, 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.

10. Súd I.inštancie v rámci nového prejednania veci po zrušení pôvodného I.stupňového rozsudku, v zmysle záverov odvolacieho súdu, vec opätovne skutkovo a právne posúdil a následne dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná, v dôsledku čoho žalobe vyhovel v celom rozsahu.

Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že medzi žalobcom ako nájomcom a žalovanými ako podnájomcami bola uzavretá podnájomná zmluva zo dňa 25.10.2018, predmetom ktorej bol podnájom obytného priestoru, ktorý bol v zmluve špecifikovaný, t.j. dočasné prenechanie tohto obytného priestoru do užívania podnájomníkom za tam dohodnutú odplatu na dobu určitú, konkrétne pôvodne od 25.10.2018 do 31.10.2019 a následne dodatkom č.1 bol tento podnájom predĺžený do 31.10.2019 a dodatkom č.2 až do 30.04.2021, s tým, že pôvodne bola odplata za užívanie tohto obytného priestoru dojednaná v celkovej výške 310,- EUR, z čoho nájomné malo predstavovať sumu 230,- EUR a preddavková platba na náklady spojené s užívaním predmetu podnájmu 80,- EUR, pričom následne bola táto odplata dodatkom č.2 zvýšená na sumu 330,- EUR, z čoho 240,- EUR malo predstavovať nájomné a 90,- EUR preddavková platba na náklady spojené s užívaním predmetu podnájmu.

Súd pritom dospel k záveru, že predmetná podnájomná zmluva má charakter spotrebiteľskej zmluvy, a to aj s odkazom na predmet činnosti žalobcu, tak ako tento vyplýva z výpisu z Obchodného registra žalobcu, kde okrem iných predmetov činností je uvedený aj prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom od 21.07.2018.

Pokiaľ ide o nárok žalobcu na zaplatenie žalovanej sumy vo výške 1.917,05 EUR, táto pozostávala z čiastky vo výške 1.174,42 EUR, ktorá mala predstavovať dlžnú sumu z ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním predmetného obytného priestoru za rok 2020 a zvyšná časť sumy vo výške 742,63

EUR mala predstavovať zostávajúcu dlžnú sumu z ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním predmetného obytného priestoru za rok 2019.

Z obsahu žaloby vyplynulo, že tento nárok bol uplatnený v zmysle článku V. bodu 1 a 2 Podnájomnej zmluvy (v ktorých bola dojednaná výška odplaty za užívanie predmetného obytného priestoru a tiež preddavkové platby, ktoré mali slúžiť na úhradu nákladov spojených s užívaním predmetu podnájmu) v spojení s bodom 4 a 8 predmetnej podnájomnej zmluvy, s tým, že konkrétne vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním tohto obytného priestoru bolo za rok 2020 špecifikované písomne dňa 26.04.2021, pričom nasledujúci deň 27.04.2021 bolo toto vyúčtovanie energií a služieb za rok 2020 doručené formou emailovej správy žalovaným a za rok 2019 bolo toto vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním predmetného obytného priestoru realizované špecifikáciou zo dňa 17.08.2020, ktoré bolo tiež v ten istý deň zaslané prostredníctvom emailovej správy žalovaným.

Súd viazaný vysloveným právnym názorom nadriadeného súdu vychádzal ďalej z toho, že nakoľko žalovaní ani následne účinne nepopreli skutkové tvrdenia žalobcu, na základe ktorých bol žalobný nárok uplatnený, súd ich preto považoval za nesporné a žalobou uplatnený nárok žalobcu za dôvodný, keďže nebol daný dôvod podrobiť súdnej kontrole jednotlivé články predmetnej podnájomnej zmluvy, resp. podrobnejšie preskúmať vyúčtovanie nedoplatkov žalovaných.

Na základe toho súd prisúdil žalobcovi žalovanú sumu vo výške 1.917,05 EUR, a pokiaľ ide o uplatnený úrok z omeškania, súd tento priznal odo dňa nasledujúceho po uplynutí 20.dňovej lehoty od doručenia vyúčtovania energií a služieb za rok 2020 žalovaným, v zmysle príslušných zmluvných dojednaní do zaplatenia, a to z dlžnej istiny vo výške 1.917,05 EUR, tiež tak ako bol žalobcom uplatnený. Pokiaľ ide o výšku úroku z omeškania, súd tento priznal rovnako v zmysle návrhu žalobcu, pričom sa jednalo o zákonný úrok z omeškania vo výške 5 % ročne, keď základná úroková sadzba ECB bola od 16.03.2016 0 %, čiže úrok z omeškania bol žalobcom uplatnený v zákonnej výške.

11. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

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

O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle vyššie citovaných ustanovení Civilného sporového poriadku tak, že nakoľko bol žalobca v celom rozsahu úspešný v tomto konaní, bol mu priznaný nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v rozsahu 100 % spoločne a nerozdielne, s tým, že o konkrétnej výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v troch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 veta prvá C.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) 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) (§ 363 C.s.p.). Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 ods. 3 C.s.p.).

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. 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, pričom podľa § 366 C.s.p. prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak
 1. sa týkajú procesných podmienok,
 2. sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
 3. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
 4. ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie,
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.