

Súd: Okresný súd Dolný Kubín  
Spisová značka: 7C/13/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5413207244  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Plutinský  
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2014:5413207244.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudcom JUDr. Rastislavom Plutinským v právnej veci navrhovateľov: 1. J.. P. P. K., N.. XX.XX.XXXX, bytom F. K., V. XXXX/XX-XX, 2. J.. V. K., N.. XX.XX.XXXX, bytom F. K., V. XXXX/XX-XX, zast.: BUKNA, advokátska kancelária, s.r.o., Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1683, proti odporkyniam: I. Z. S., T.. Č., N.. XX.XX.XXXX, trvale bytom F. K., A. XXXX/X, II. D. K., N.. XX.XX.XXXX, trvale bytom F. K., V..T.. Š. XXXX/XX, v konaní o zaplatenie 336,26 EUR s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Odporkyne sú povinné zaplatiť navrhovateľom na účet č. 2612951009/1100 sumu 336,26 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,50 % ročne zo sumy 168,13 EUR od 01.09.2013 do 13.11.2013, s úrokom z omeškania vo výške 8,50 % ročne zo sumy 168,13 EUR od 01.10.2013 do 13.11.2013 a s úrokom z omeškania vo výške 8,25 % ročne zo sumy 336,26 EUR od 13.11.2013 do zaplatenia, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. O trovách konania súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ podaným návrhom doručeným tunajšiemu súdu 22.11.2013 žiadal, aby súd určil, že odporkyne sú povinné zaplatiť navrhovateľom sumu 336,26 EUR spolu s úrokmi z omeškania vo výške 8,5 % ročne počítanými zo sumy 168,13 EUR od 01.09.2013 do 13.11.2013, s 8,50 % ročne zo sumy 168,13 EUR od 01.10.2013 do 13.11.2013 a 8,25 % ročne zo sumy 336,26 EUR od 13.11.2013 do zaplatenia a nahradiť trovy konania, a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Svoj návrh odôvodnili tým, že na základe nájomnej zmluvy z roku 2011 sa navrhovatelia ako podieloví spoluvlastníci zaviazali prenechať odporkyniam do ich dočasného odplatného užívania nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v k.ú. Dolný Kubín,

7C/13/2014

2.

obce Dolný Kubín, zapísanej na LV č. 4158, a to byt č. 17, nachádzajúci sa vo vchode č. 22, na 2. poschodí bytového domu so súp. č. 1643, postaveného na pozemku KN-C parc. č. 185/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 837 m<sup>2</sup>. V zmysle článku IV. nájomnej zmluvy sa navrhovatelia s odporcami dohodli, že odporcovia sú povinní za každý kalendárny mesiac navrhovateľom platiť nájomné vo výške 230,- EUR. V cene nájmu sú zahrnuté aj zálohové platby za poplatky za elektrickú energiu, vodné, stočné, odvoz smetí a platby správcovi domu a mesačný poplatok za káblovú televíziu. Vyúčtovaním vyššie uvedených dodávok za obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012 zo dňa 22.04.2013 sa zistilo,

že na uvedených úhradách za toto obdobie vznikol nedoplatok vo výške 336,26 EUR. Navrhovatelia vznik nedoplatku odporcom oznámili a požiadali ich o jeho úhradu, nakoľko na základe nájomnej zmluvy, v prípade vzniku akýchkoľvek nedoplatkov na zálohových platbách, ktoré boli dodávateľmi jednotlivých plnení vyúčtované za príslušné zúčtovacie obdobia, sa odporcovia zaviazali bezodkladne ich po preukázaní navrhovateľom uhradiť. Odporcovia aj napriek viacerými telefonickým výzvami uvedený nedoplatok navrhovateľom neuhradili. Na základe dohody o končení nájmu bytu zo dňa 10.07.2013 sa navrhovatelia s odporcami dohodli na ukončení nájmu ku dňu 30.06.2013, pričom súčasťou tejto dohody bol aj záväzok odporcov vzniknutý nedoplatok zaplatiť v dvoch mesačných splátkach, konkrétne v mesiaci august a september 2013 formou bezhotovostného prevodu alebo vkladu na navrhovateľmi označený účet uvedený v záhlaví dohody o ukončení nájmu. Odporcovia aj napriek písomnej výzve o zaplatenie nedoplatku zo dňa 01.10.2013 svoj záväzok nesplnili, v dôsledku čoho boli navrhovatelia povinní vzniknutý nedoplatok uhradiť, a to dňa 16.10.2013. Odporcovia uvedený nedoplatok navrhovateľom ku dňu podania návrhu ani len z časti neuhradili, a keďže sa so splnením svojho záväzku dostali do omeškania, vzniklo navrhovateľom okrem práva na uhradenie nedoplatku aj právo na zaplatenie úrokov z omeškania. Výška ročnej sadzby úrokov z omeškania je v zmysle ustanovenia § 517 Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

V predmetnej veci bol dňa 08.01.2014 pod č.k. 5Ro 912/2013-23 vydaný platobný rozkaz, voči ktorému odporcovia podali dňa 23.01.2014 odpor, v ktorom uviedli, že návrh navrhovateľov je nedôvodný v celom rozsahu a suma, ktorú vymáhajú, nemá zákonný podklad. Neexistuje spor o tom, že obe odporcovia v predmetnom byte, ktorí vlastnia navrhovatelia, v relevantnom období bývali. Namietali však voči spôsobu, akým navrhovatelia určili, že sú nájomcovia dlžní predmetnú čiastku s príslušenstvom. Spôsob, akým sa rozhodli už v nájomnej zmluve navrhovatelia vyžadovať uhradenie nedoplatkov, nemá zákonný podklad. Nájomné je finančnou odplatom za prenechanie nehnuteľnosti, v tomto prípade bytu. Ide o peňažné plnenie a jeho výška je záväzná pre obe zmluvné strany, ak sa preukázateľne nedohodnú na jeho zmene, pričom v jednotnom čísle predstavuje konečné plnenie za poskytovanú službu. Obsahom nájomného nemôžu byť iné povinnosti a záväzky vlastníka bytu voči správcovi, ktoré pochádzajú z úplne iného právneho vzťahu, hoci si to zmluvné strany v nájomnej zmluve neplatne dohodnú. Súčasťou nájomnej zmluvy môžu byť napr. dojednania o transparentnom vyrovnaní konkrétnych spotrieb energií nad rámec ich spotreby, ktorý sa dohodol v zmluve, avšak v tomto prípade tomu zjavne takto nebolo. Konštrukcia povinnosti nájomcov uhrádzať prenajímateľom nedoplatky na zálohových platbách je nezmyselná, bez právneho podkladu, je neurčitá, avšak najmä sa prieči

7C/13/2014

3.

dobрым mravom, a tak je absolútne neplatná. Nedoplatok na zálohových platbách, ako je označený v zmluve, resp. nedoplatok na úhradách za plnenie vlastníka bytu voči správcovi, je rozdiel medzi ročným súčtom zaplatených preddavkových platieb vlastníka a pomernými nákladmi vlastníkov bytu v bytovom dome, rozdelený podľa vlastníckymi odsúhlaseného koeficientu na konkrétne byty. Nájomcovia v tomto nájomnom vzťahu nemali ani v najmenšom možnosti ovplyvniť výšku mesačnej platby vlastníkov bytu, nevedeli o jej výške a nie je možné od nich spravodlivo požadovať akékoľvek zaviazanie na rozdiel medzi ročnými nákladmi bytu a touto položkou, teda súčtom mesačných platieb za byt, plateným vlastníckymi bytu. Zaujímavým faktom navyše ostáva, že hoci v roku 2012 vznikol vlastníkom preplatok na týchto zálohových platbách za rok 2011, v ktorom tam už títo istí nájomcovia bývali, vlastníci tento preplatok a ani jeho časť nepreniesli nájomcom, hoci ich na to títo vyzvali. Fakt, že nájomcovia prisľúbili zaplatenie nedoplatku pri ukončení nájomnej zmluvy, nie je nijako relevantný. Skutočná výška mesačnej platby nebola v súlade so zmluvou 230,- EUR, avšak platili počas celého roka 2012 výšku 234,- EUR. Na záver žiadali, aby bol platobný rozkaz zrušený, nariadené pojednávanie a návrh zamietnutý ako nedôvodný.

Právny zástupca navrhovateľov vo svojom vyjadrení k odporu uviedol, že tvrdenia uvedené odporcami v odpore v celom rozsahu popierajú, nakoľko ich považujú za nepravdivé. Odporcovia dospeli k nesprávnym záverom.

Na pojednávaní konanom dňa 26.03.2014 navrhovateľka 1. uviedla, že spolu s bratom sú spoluvlastníkmi tohto bytu, ale v podstate tam nebývajú, pretože sa zdržiavajú v Bratislave a tam býva aj ich mama, ktorá komunikovala s odporkyňami ohľadne tohto bytu. Nahlásený tam bol ich otec a to sa nemenilo z jedného dôvodu, že u nich sú preddavkové platby počítané podľa m<sup>2</sup> bytu a nie podľa počtu osôb. K uzavretiu zmluvy došlo tak, že sa pozná s Z. bratom, ktorý povedal, že majú záujem o nájom tohto bytu, kde vlastne v roku 2011 bol ten byt pol roka neobývaný. Pokiaľ vie, tak v tom byte bývali odporkyne a dieťa odporkyne D. K.. Zmluvu dala vypracovať koncipientke s tým, že sa predložila odporkyňam, ktoré s ňou súhlasili. Myslí si, že je úplne v poriadku, že tam z toho nájmu vzniká aj nejaký zisk, pretože ten byt samozrejme bolo treba udržiavať, napr. aj teraz po ukončení nájmu bolo tam treba vymeniť umývadlo. Pokiaľ ide o rok 2011, tak ohľadne preplatku nie je v zmluve nič, je tam uvedená povinnosť zaplatiť nedoplatok, ale pokiaľ by sa to prepočítalo aj na ten rok 2011, tak by vznikol odporkyňam za ten rok dokonca nedoplatok. Pokiaľ ide o rok 2012, tak súhlasili s ukončením nájmu bez výpovednej lehoty a preto, že vedeli, že odporkyne nemajú príliš vysoký príjem, súhlasili, že nedoplatok uhradia v dvoch splátkach. Pokiaľ vie, tak nejaký čas sa tam ešte zdržiaval aj Z. manžel, pretože raz, keď tam bola, jej otvoril dvere práve on. On pokiaľ vie, tak býva v Anglicku a na Slovensko chodí tak na týždeň dva. Je pravdou, že začiatkom roku 2013 Eva odišla bývať do Bratislavy a v podstate tam býval miesto nej potom D. priateľ. Oni vzhľadom na dobré vzťahy voči tomu námietky nemali. Pri dohode o ukončení nájmu boli obe odporkyne, došli k dohode. Keď mal nastať deň splatnosti, tak zrejme deň predtým ona kontaktovala odporkyňu v 1/ rade či to zaplatí, kde jej odpovedala dosť osočujúcim spôsobom, vymazala si ju aj z priateľov na facebooku a odvtedy fakticky nekomunikujú. Počkala ešte na splatnosť druhej splátky a potom im zaslali výzvu na zaplatenie, resp. neskôr podali návrh. Pokiaľ ide o zálohové platby, resp. o platby vôbec v súvislosti s nákladmi za užívanie bytu, tak v bytovom dome sa všetko rozráta podľa m<sup>2</sup>, okrem osvetlenia spoločných priestorov, ktoré

7C/13/2014

4.

sa počíta na osoby, resp. odvoz odpadu z bytového domu, kde však tým, že žijú v Bratislave, sú nahlásení tam, a tu bol nahlásený len otec, čiže v zásade napr. na osvetlení spoločných priestorov počítaných na jednu osobu vznikol dokonca ešte preplatok. Nedoplatok je na ohreve TUV, resp. spotrebe vody. Pokiaľ ešte sa má vyjadriť k otcovi, tak rodičia sa približne pred rokom rozviedli. Otec mal prácu mimo DK a navyše sa musel starať o svojho otca, takže býval pri ňom. Pokiaľ došlo k zvýšeniu ceny za elektrinu, tam prišiel nedoplatok, tak mama komunikovala s odporkyňou v 2/ rade, kde jej túto skutočnosť oznámila, zrejme existuje o tom aj mailová korešpondencia s tým, že si boli vedomé, že sa zvyšuje záloha o 4,- EUR v roku 2012, resp. o nejakú sumu sa zvýšila aj v roku 2013 a v tom roku sa zvýšila aj platba za UPC.

Odporkyňa v 1. rade uviedla, že tam skutočne bývali už v roku 2011, zmluva bola postavená tak, že bola jednoznačne v ich prospech. Poznali sa aj s navrhovateľkou, nielen že sa ona poznala s jej bratom. Bývali tam teda D. a ona, D. spolu s dieťaťom. Skutočne kvôli tomuto nedoplatku vzniklo veľké osočovanie, navrhovateľkina matka im stále volala. Už sa bála, že si to príde s ňou vyriadiť osobne do práce. Je pravdou, že pokiaľ ide o teplú vodu a kúrenie, tak tieto nemuseli byť na osobu, ale pokiaľ by sa tieto zálohy zdvihli, tak by buď platili viac mesačne, alebo pokiaľ by sa im to nepozdávalo, mohli by odísť. Takto nikdy nevedeli, koľko ľudí majú oni nahlásených a koľko vlastne platia. V roku 2011 bol preplatok 389,- EUR, kde tam bývali už od júla, teda logicky by približne polovica z tejto sumy mala prináležať im. Navrhovateľkina mama sa s nimi o preplatku prakticky nebavila, nepriznala jeho výšku, iba potom riešila, odkiaľ to vedia. Jej manžel býva v Anglicku a na Slovensko prišiel možno na týždeň či na dva a vtedy sa zdržiavali u jej rodičov, lebo chceli mať súkromie. Pokiaľ by však malo ísť o nejakú spotrebu za jeho pobyt, tak pristihli navrhovateľkinu mamu v čase nájmu s uterákom na hlave, osprchovanú v byte, keď si myslela, že sú na dovolenke. Ona nemá urobený nejaký prepočet toho, či skutočne majú niečo doplácať alebo nie, myslí si len, že by to mal niekto preveriť. Pokiaľ podpísali tú dohodu o ukončení

nájmu bolo to tak, že Zuzana odtiaľ chcela odísť, oni o nejakom ukončení zmluvy nechceli ani počuť, tak to vtedy podpísali, aby sa to už skončilo. Keď potom nad tým rozmýšľali a prípadne aj ďalší ľudia im povedali, že to nemusí byť celkom v poriadku, tak sa potom chceli s nimi dohodnúť, ale nedalo sa, aj keď si vyradila navrhovateľku z priateľov, potom ešte ďalej komunikovala s jej matkou, ktorá však k tomu zaujala taký postoj, že či nemá 150,- EUR. Pokiaľ ona nemá predstavu, tak navrhovateľka ju informovala, že pri rozrátaní nákladov za rok 2011 by im vyšiel nedoplatok, teda ako sa vyjadrila, uvádza, že ona si na to nepamätá. Na otázku, že pokiaľ tvrdí, že nemali prístup k žiadnym dokladom ohľadne vyúčtovania, ako sa teda dostali k vyúčtovaniu za rok 2011 uvádza, že tento bol v byte, nevie ako sa tam dostal, zrejme ho tam zabudli. Oni mali jednu dobu aj kľúčik od schránky, možno sa to vybralo s nejakými listami. Odsťahovala sa z toho bytu k 01.01.2013. Je pravdou, že potom tam začal bývať s odporkyňou v 2/ rade jej priateľ.

Vypočutá odporkyňa v 2/ rade uviedla, v tom byte bývali. Ona tých ľudí nepoznala, sprostredkovala to Z.. Mrzí ju, že vznikol nejaký nedoplatok, nájomné platili vždy načas. Dvakrát dokonca platili 30,- EUR za rozbitú lampu či tekvičku. Keby boli nahlásili riadne tri osoby, zvýšili by sa zálohové platby a možno by platili každý mesiac o 20,- EUR viac a tým pádom by nevznikol taký nedoplatok. Pre ňu je to dosť, pretože je slobodná matka. Jej dieťa ide mať v máji teraz 8 rokov. S ňou tam od januára 2013 býval skutočne jej priateľ R.

7C/13/2014

5.

A. s ktorým býva aj teraz. Pri nájme nám nepovedali, koľko zo sumy 230,- EUR je nájom a koľko sú zálohové platby. Ona pracuje v Dolnom Kubíne a pracovala aj v dobe nájmu. Bývala v tom byte prakticky každý deň. Skutočne navrhovateľkinu mamu niekoľkokrát zastihla v byte, ona mala kľúče. V súčasnosti už má k dispozícii vyúčtovania za rok 2011 a rok 2012. Skutočne navrhovateľka poslala za rok 2011 nejaké tabuľky, z ktorých malo vyplývať, že by mali mať nedoplatok, avšak v podstate pochopila z toho nejak, že to bolo robené podľa toho, v akom období sa koľko tepla spotrebuje. V byte skutočne bola navrhovateľkina mama viackrát. Ona ju tam pristihla s tým, že to bolo nepríjemné. Bola ústna dohoda, že keby tam potrebovali prísť, tak predtým zavolajú. Pokiaľ ide o nedoplatok za rok 2012, tak ten poslala matka navrhovateľky mailom. Je pravdou, že im ukázala aj vyúčtovanie, kde bol ten nedoplatok. V podstate tam bol rozpor len v tom, že oni chceli, aby sa to znížilo o polovicu preplatku za rok 2011. Oni viackrát žiadali matku navrhovateľky, aby sa tam prípadne nahlásili 3 osoby, tá to však odmietala, argumentovala, že by platili viac, čo im však nevadilo, tak je tomu aj teraz že sú nahlásené tri osoby ako bývajú. Uznáva, že bolo ich chybou, že to nehlásili nejakú písomne. Agendu okolo spoločenstva spracovávala pani A., predsedom spoločenstva tam bol Q. W., teraz by však už mal byť zvolený nejaký iný.

Navrhovateľ v 2. rade uviedol, že pokiaľ ide o ten nájom, tak vlastne nevie k tomu nič bližšie povedať. Všetko síce bolo s jeho vedomím a s jeho súhlasom, ale podrobnosti nechal na mamu a sestru. Odporkyne nepoznal. Pokiaľ ide o ten byt, hoci je podielový spoluvlastník, aj pred týmto nájmom, tak vlastne aj v súčasnosti, všetko necháva na matku a sestru.

Svedkyňa F. K. uviedla, že v tom byte pôvodne bývala ona a o nájme s odporkyňami jednala s dcérou. Všetko bolo v pohode, zdali sa príjemné. Vedeli, že kúpeľňa nie je prerobená, nevadilo im to. Vedeli aj, že tam mali nejaké veci a dohodli sa, že tieto si postupne budú odnášať. V podstate problémy s nimi začali až vtedy, keď mali zaplatiť nedoplatok za rok 2012, čiže v roku 2013. Kým byt neprenajali, tak ho platila ona a ten nájom vypočítali vlastne tak, že sa posčítavali všetky platby, ktoré sa platia za ten byt a dalo sa tam len dačo málo navyše, možno 25-30 EUR. Tie platby boli električka, káblová televízia, daň, bytová poisťka, smeti, zálohové platby spoločenstvu. Či im presne povedala pri uzatváraní nájomnej zmluvy, resp. predtým, aká je výška zálohových platieb pre spoločenstvo, to nevedela uviesť. Nevie o tom, že by odporkyne žiadali, aby navýšila zálohové platby pre spoločenstvo, resp. nahlásila iný počet osôb v byte, to mohlo byť až v roku 2013, keď vlastne už odchádzali. Pokiaľ ide o zálohové platby, tak napriek tomu, že občas mali iný počet osôb, keď napr. deti študovali a ona to aj hlásila, tak zálohové platby boli v

podstate také isté, nejak sa to veľmi neodchyľovalo. Ako však presne boli tie zálohy vypočítané, k tomu sa vyjadriť nevedela. Pokiaľ ide o tvrdenie, že sa tam mala párkrát držiavať, resp. využívať kúpeľňu, tak uviedla, že býva v Bratislave, do Kubína chodí tak 4 x do roka a navyše má ešte rodičov v Istebnom pri Kubíne, kde sa zdržiava, takže nevie, kto si to vymyslel

Vypočutá svedkyňa S. Š. uviedla, že nie je príbuzná so žiadnym z účastníkov. Pre predmetné spoločenstvo robí predpisy zálohových platieb, sleduje tieto platby a následne robí ročné vyúčtovania. V podstate ide o kombinovaný systém, kde niektoré platby v predpise záloh sú podľa m<sup>2</sup> a niektoré podľa počtu osôb. Teplo na kúrenie je v podstate podľa m<sup>2</sup>, resp. podľa toho, ako s teplom hospodária, vodné a stočné, teplo na

7C/13/2014

6.

ohrev vody, osvetlenie spoločných priestorov sú podľa počtu osôb, dažďová voda je na m<sup>2</sup>, poisťné za dom je tiež za m<sup>2</sup>, resp. podľa spoluvlastníckych podielov. Fond opráv je tiež podľa m<sup>2</sup>. Pokiaľ ide o to, ako si schvaľujú príspevky do fondu opráv, resp. či berú nejaký úver, tak o tom rozhoduje rada spoločenstva, jej takéto veci nemusia a ani neoznamujú. Ona si nespomína, že by s platbami za ten byt boli nejaké problémy. Posledné vyúčtovanie pre toto spoločenstvo robila za rok 2012, potom prešli pod správu OSBD.

Vypočutá svedkyňa A.Z. A. uviedla, že nie je príbuznou so žiadnym s účastníkom konania. V predmetnom spoločenstve zastávala funkciu hospodára do 01.07.2013. V podstate tiež sledovala len inkaso a resp. dohliadala na to, aby v máji po vyúčtovaní boli vyplatené preplatky. Tie si chodila brať p. K. F., ktorá sa s ňou telefonicky dohodla a ona jej ich potom vyplatila na základe ročného vyúčtovania cez príjmový doklad. Je pravdou, že u nich sa vždy na konci roka chodilo po bytoch a odpisovali sa merače, resp. zisťovali sa počty osôb. V podstate ale počet osôb bol dôležitý len pre dažďovú vodu a svetlo spoločných priestorov. Pri iných energiách boli rozhodujúce merače, ktoré sa chodili odpisovať. Pokiaľ v tomto prípade by mal byť počet osôb pre služby uvedená len jedna osoba, tak nevie z akého dôvodu by to bolo, pokiaľ tam bolo viac osôb. Pri platbách za tento byt neboli nejaké výkyvy. Navyše v roku 2012 bola v spoločenstve štátna energetická inšpekcia, ktorá preverila vyúčtovanie platieb pre jednotlivé byty a nenašla žiadne nedostatky. Rozhodujúce boli merače, na základe ktorých bola potom účtovaná skutočná spotreba.

Súd vykonal v predmetnej veci dokazovanie listinnými dokladmi založenými v spise, výsluchom účastníkov a svedkov, pričom zistil nasledovný stav:

Nebolo medzi účastníkmi sporné, že odporkyne užívali byt č. 17 na druhom poschodí bytového domu č. 1643 zapísaného na LV č. 4158 k.ú. Dolný Kubín, kde spoluvlastníkmi uvedeného bytu, resp. aj spoluvlastníckeho podielu k pozemku a k priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach boli navrhovatelia každý v 1. Odporkyne užívali byt na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi nimi ako nájomcami a navrhovateľmi ako prenajímateľmi, pričom nájom bol uzatvorený na dobu neurčitú, počnúc dňom 01.07.2011. V čl. IV. sa zmluvné strany dohodli, že výška nájomného za užívanie tohto bytu predstavuje 230,- EUR za kalendárny mesiac, ktoré bude uhrádzané vždy najneskôr do 5. Dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza s tým, že na úhradu nájomu sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne. V cene nájomu je zahrnutá aj zálohová platba za poplatky za elektrinu, vodné, stočné, odvoz smetí a platby správcovi domu (úhrady za plnenia), ako aj mesačný poplatok za káblovú TV. Ďalej v tomto bode je tiež dohodnuté, že prípadné nedoplatky na zálohových platbách budú medzi stranami zúčtované za príslušné zúčtovacie obdobie na základe faktúr jednotlivých dodávateľov plnení spojených s užívaním predmetu nájomu, pričom nájomcovia sú povinní prípadné nedoplatky uhradiť bezodkladne po ich preukázaní. Ďalej tiež nebolo medzi účastníkmi sporné, že dňa 10.07.2013 uzavreli dohodu o ukončení nájomu ku dňu 30.06.2013, kde sa strany dohodli, že všetky záväzky z nájomnej zmluvy budú považovať za vzájomne vysporiadané po zaplatení nedoplatku za rok 2012 vo výške 336,26 EUR s

tým, že bolo dohodnuté, že nájomca 1 (Z. S.) nedoplatok vyplatí v dvoch splátkach v mesiacoch august a september a nájomca 2 (D. K.) nedoplatok vyplatí taktiež v dvoch splátkach v mesiacoch august a september s tým, že prípadný nedoplatok za rok 2013 sa týka len nájomcu 2, s čím súhlasia všetky dotknuté strany. Tieto skutočnosti

7C/13/2014

7.

nakoniec vyplývajú aj z nájomnej zmluvy, resp. z dohody o ukončení nájmu, ktoré boli súdu predložené. V zásade je medzi účastníkmi aj zhoda o tom, že byt užívali od 01.07.2011 do 30.06.2013 s tým, že od 01.01.2013 ho užívala len odporkyňa v 2. rade. V zásade tiež nebolo sporné, že okrem odporkyň v byte bolo aj maloleté dieťa odporkyne v 2. rade, resp. občas tam pobýval aj manžel odporkyne 1, resp. priateľ odporkyne 2.

Ohľadne platby za byt nebolo sporné to, že odporkyne dohodnutý nájom platili, resp. nie je spor ani o tom, že doplatili nedoplatok za spotrebovanú elektrinu v roku 2012. Spor vznikol v zásade ohľadom len zaplatenia nedoplatku vo výške 336,26 EUR, ktorý predstavoval nedoplatok z vyúčtovania dodávok tepla, vodného a stočného a ostatných služieb spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012. Z tohto predloženého vyúčtovania súd zistil, že za rok 2012 Spoločenstvo vlastníkov bytov Matúškova 1643 Dolný Kubín vyúčtovalo nedoplatok 336,26 EUR. V danom roku totižto na teplo, ohrev TUV, vodné a stočné, poistenie, osvetlenie a dažďovú vodu bolo zaplatené preddavkovo 1.089,84 EUR a skutočné náklady predstavovali 1.426,096 EUR. Vznikol preplatok na teplo vo výške 282,650 EUR, na poistnom 2,40 EUR, na osvetlení 9,268 EUR, avšak vznikol nedoplatok za ohrev TUV 339,140 EUR, na vodnom a stočnom 280,859 EUR a dažďovej vode 10,575 EUR. Súd sa ešte oboznámil aj so zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytového priestoru vzťahujúcej sa k predmetnému bytu, kde okrem iného zistil v čl. XI., že výšku mesačného preddavku do fondu určeného na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov vypočíta jednotlivým vlastníkom predseda spoločenstva, kde pri určení výšky preddavku predseda vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Predseda je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov len ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení alebo ak sa na zmene uznesenie zhromaždenie vlastníkov. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje predseda spoločenstva na jednotlivé byty tak, že podľa počtu osôb rozúčtuje odvoz domového odpadu, osvetlenie spoločných priestorov a podľa ceny služieb spotrebu studenej, teplej vody a tepla na vykurovanie bytov, kde tieto sa rozúčtujú podľa osobitných predpisov a rozhodnutí cenových orgánov. V podstate toto aj korešponduje s výpoveďou svedkyň A. a Š., kde je zrejmé, že v zásade nejaký počet osôb v byte spoločenstvo nesledovalo, nakoľko rozhodujúce platby boli buď podľa výmery bytu, resp. spotreby, kde počet osôb bol dôležitý v zásade len pre dažďovú vodu či svetlo spoločných priestorov.

V zmysle § 685 ods. 1 OZ, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania a to buď na dobu určitú alebo bez určenia doby užívania, nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený, ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

V zmysle § 686 ods. 1 OZ, nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

7C/13/2014

8.

V zmysle § 696 ods. 2 OZ, úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanovuje inak.

V danom prípade potom súd po posúdení skutkového stavu veci mal za to, že návrh je opodstatnený čo do dôvodu i výšky. Niet medzi účastníkmi žiadneho sporu o tom, že odporkyne na základe nájomnej zmluvy predmetný byt v roku 2012 užívali a v zásade bolo preukázané aj vyúčtovanie za rok 2012 s nedoplatkom v žalovanej výške. Je zrejme, že účastníci si dohodli výšku nájomného tak, že celková suma obsahovala aj úhradu za plnenia s užívaním bytu, resp. preddavok na ne a takáto dohoda účastníkov je podľa zákona prípustná, kedy skutočnú výšku „čistého nájomného“ zistíme po odpočte preddavkov, resp. úhrad za plnenia, v danom prípade teda preddavku plateného spoločenstvu, preddavku za elektrinu, resp. za káblovú televíziu či koncesionársky poplatok. V danom prípade je nesporné, že nedoplatok vznikol spotrebou vody, či už studenej, resp. teplej a toto mohlo vzniknúť len tým, že tieto spotrebovali odporkyne. Z tohto dôvodu potom, či už v zmysle príslušného článku zmluvy (čl. IV. bod 2, 6), resp. tak aj v zmysle či už citovaných zákonných ustanovení bola povinnosť odporkýň túto dlžnú sumu uhradiť. Odporkyne boli v byte už aj v roku 2011, teda zažili už aj skoršie vyúčtovanie, museli byť teda už v roku 2013, kedy došlo k vyúčtovaniu za rok 2012 uzrozmene, aká je výška preddavkových platieb, navyše tieto určoval predseda spoločenstva, resp. ho mohlo zmeniť len uznesenie zhromaždenia vlastníkov, a teda výška preddavkových platieb nebola len vecou vlastníkov bytu. Odporkyne ani pri ukončení nájmu nevznášali žiadne námietky a uznali dlžnú sumu, dosiahli akurát predĺženie lehoty splatnosti. Potom boli irelevantné ich námietky o výške preddavkových platieb, kedy samozrejme v prípade vyšších preddavkových platieb by bola ich povinnosť zaplatiť nedoplatok nižšia, avšak celková suma by bola taká istá. Taktiež pokiaľ ide o prípadný preplatok za rok 2011, kedy boli odporkyne v byte len pol roka, odporkyne neuniesli dôkazné bremeno a v zásade ani sa nepokúsili nejakým výpočtom preukázať, že by mali nárok na nejakú časť preplatku. V zásade teda súd nemohol brať do úvahy argumentáciu odporkýň, že je nezmyselné uhrádzať nedoplatky na zálohových platbách, nakoľko toto vyplýva ako z nájomnej zmluvy, tak aj z citovaných zákonných ustanovení, určite sa to neprieči dobrým mravom, je zrejme, že výšku mesačných preddavkov vo vzťahu k bytu v zásade určovalo spoločenstvo, resp. predseda a tento údaj v roku 2012 bol rovnaký ako v roku 2011 a teda ťažko predpokladať, že by ho odporkyne nepoznali, resp. to nie je podstatné, keďže je zrejme, že nebolo úplne v možnostiach prenajímateľov ovplyvniť výšku týchto preddavkov a v konečnom dôsledku je nutné konštatovať, že pokiaľ bola výška preddavku ovplyvnená skutočnosťou, že v byte boli určité platby preddavkovo účtované na jednu osobu, bola v konečnom dôsledku na prospech odporkýň práve pri tých položkách, ktoré boli rozrátané na počet osôb tak, ako sa už v inej časti tohto rozsudku uvádza. Preto súd návrhu v celom rozsahu vyhovel, kde vzhľadom na to, že odporkyne sa dostali do omeškania, priznal navrhovateľom úrok z omeškania v zmysle § 517 ods. 1, 2 O.s.p., ktorý bol účtovaný v zmysle zákona, resp. vykonávacieho predpisu a správne bol prvý deň omeškania určený vzhľadom na dohodu o ukončení nájmu.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 151 ods. 3 O.s.p. tak, že o trovách konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline, a to písomne v troch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1, 2 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci,

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto vykonateľným rozhodnutím, môže osoba oprávnená z rozhodnutia podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov).