

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 13Co/21/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6712219269  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 01. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Danica Kočičková  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2015:6712219269.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Danice Kočičkovej a sudcov JUDr. Ferdinanda Zimmermanna a JUDr. Amy Odalošovej v právnej veci navrhovateľky N. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom G. XXXX/XX, XXX XX V., proti odporkyni D. Y., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom P. Z. XXXX/XX, XXX XX V., v konaní o zaplatenie 570 € s prísl., o odvolaní odporkyne proti rozsudku Okresného súdu Zvolen č. k. 7C/27/2013-84 zo dňa 19. 06. 2013, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým okresný súd zaviazal odporkyňu zaplatiť navrhovateľke sumu 500 € a nahradiť jej trovy konania vo výške 46,50 €, do troch dní od právoplatnosti rozsudku, potvrdzuje.

Navrhovateľke náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

Odvolaním napadnutým rozsudkom okresný súd zaviazal odporkyňu zaplatiť navrhovateľke sumu 500 € a nahradiť jej trovy konania vo výške 46,50 €, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku; v prevyšujúcej časti návrh zamietol.

V odôvodnení predmetného rozsudku okresný súd uviedol, že navrhovateľka vo svojej žalobe žiadala, aby súd zaviazal odporkyňu zaplatiť jej dlžné nájomné za dva mesiace v celkovej výške 500 €, zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania špecifikovaných v petite žaloby a náklady na spotrebovanú elektrickú energiu za mesiace január, február, marec, apríl, máj, august a september 2011 vo výške 70 €. Odporkyňa žiadala žalobu zamietnuť. Okresný súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, svedka Y., listinnými dôkazmi a zistil že dňa 14. 09. 2010 uzatvorila navrhovateľka s odporkyňou „Zmluvu o nájme bytových priestorov v zmysle § 633 a nasledujúce Občianskeho zákonníka“ (ďalej v texte aj Zmluva), predmetom ktorej bol prenájom zariadeného dvojizbového bytu s príslušenstvom číslo 10, nachádzajúceho sa na treťom poschodí obytného domu vo V. na ul. G. č. XX. Zo Zmluvy okresný súd zistil, že v článku 4 bod 1 Zmluvy sa zmluvné strany dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 250 €. V článku 6 bod 2 Zmluvy sa zmluvné strany ďalej dohodli, že nájomca (odporkyňa) pri podpise zmluvy zaplatí prenajímateľovi (navrhovateľke) vratnú kauciu v hotovosti vo výške 250 € na úhradu prípadných nedoplatkov s tým, že táto vratná kaucia bude nájomcovi vrátená súčasne s vystaňovaním, ak nebude mať voči prenajímateľovi žiadne podlžnosti. Zo Zmluvy tiež okresný súd zistil, že v článku 6 bod 3. Zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca pri podpise zmluvy zaplatí prenajímateľovi aj nevratnú kauciu v hotovosti vo výške 250 €. Odporkyňa predložila súdu doklady z X. banky, a. s., preukazujúce, že z titulu nájomného uhradila dňa 22. 11. 2010 sumu 250 €, dňa 17. 01. 2011 sumu 250 €, dňa 21. 02. 2011 sumu 250 €, dňa 21. 03. 2011 sumu 250 €, dňa 20. 04. 2011 sumu 250 €, dňa 22. 06. 2011 sumu 260 €, dňa 19. 07. 2011 sumu 260 € a dňa 24. 08. sumu 260 €. Z príjmových pokladničných dokladov vystavených dňa 14. 09. 2010 okresný súd zistil, že na meno E. Y.,

H. XXX, bola vyplatená suma 250 € ako nájomné za október 2010 a suma 250 € ako nevratná kaucia podľa Zmluvy zo dňa 14. 09. 2010 a suma 250 € ako vratná kaucia podľa Zmluvy zo dňa 14. 09. 2010. Svedok E. Y. vo svojej svedeckej výpovedi potvrdil, že ako zamestnanec spoločnosti Prvý Real dom v Banskej Bystrici sa dohodol s odporkyňou o podmienkach nájmu bytu. V Zmluve bola dohodnutá vratná a nevratná kaucia, nevratnou kauciou je ich provízia za sprostredkovanie prenájmu bytu.

Okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku poukázal na ust. § 685 ods. 1, § 686 ods. 1, § 687 ods. 1, § 696 ods. 1, 2, § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a uviedol, že vykonaným dokazovaním dospel k záveru, že nárok navrhovateľky na zaplatenie sumy 570 € je čiastočne odôvodnený. Uviedol, že v konaní bolo preukázané (čo nepoprela ani odporkyňa), že nezaplatila nájomné za dva mesiace. Pokiaľ sa odporkyňa odvolávala na vratnú kauciu, okresný súd uviedol, že táto bola použitá na úhradu nájomného za mesiac január 2011. Zostalo tak nezaplatené nájomné za dva mesiace (máj a september 2011) po 250 €, t. j. 500 €. V tejto časti okresný súd žalobe vyhovel. Pokiaľ sa navrhovateľka domáhala zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % z dlžnej sumy denne, okresný súd uviedol, že v tejto časti žalobu zamietol, nakoľko mal za to, že dojednanie o zmluvnej pokute, tak ako je obsiahnuté v predmetnej Zmluve nie je jasné, konkrétne a určité, keďže sa v Zmluve len konštatuje, že prenajímateľovi môže vzniknúť nárok na uplatnenie majetkovej pokuty. V uvedenej súvislosti okresný súd zdôraznil, že podstatnou náležitosťou dohody o zmluvnej pokute je určenie výšky pokuty, spôsob jej určenia, ktorý musí byť jednoznačný a nemôže byť v rozpore s dobrými mravmi. Zmluvná pokuta by mala byť jasne a konkrétne dohodnutá, pričom tak ako je formulovaná v Zmluve, je neprimerane vysoká, čo znamená, že nepoužíva právnu ochranu. Okresný súd ďalej zamietol aj nárok na zaplatenie sumy 70 € za spotrebovanú elektrickú energiu, pričom konštatoval, že v čl. VIII. bod 3 Zmluvy sa účastníci Zmluvy dohodli, že zmeny a doplnky Zmluvy možno vykonať len na základe dohody zmluvných strán a len v písomnej forme. Takáto zmena Zmluvy v písomnej forme uskutočnená nebola, preto súd žalobe v tejto časti nevyhovel. K argumentácii odporkyne, že nevratná kaucia, ktorú uhradila v sume 250 €, by mala byť tiež použitá na úhradu nájomného, okresný súd uviedol, že na takomto použití nevratnej kaucie sa účastníci Zmluvy nedohodli. V Zmluve bolo dojednanie o tom, že odporkyňa ako nájomca má uhradiť okrem vratnej kaucie aj nevratnú kauciu, preto jej námietky, že nevratnú kauciu nemala zaplatiť, považoval okresný súd za účelové, nakoľko túto skutočnosť nenamietala počas celého trvania nájmu. Rovnako okresný súd neakceptoval ani námietku odporkyne, že počas doby za ktorú byt užívala vznikli preplatky, z ktorých mala navrhovateľka podľa odporkyne uhradiť vzniknuté nedoplatky na nájomnom za dva mesiace, čo odôvodnil tým, že navrhovateľka predložila súdu vyúčtovanie, z ktorého žiadne preplatky nevyplývajú.

Proti predmetnému rozsudku okresného súdu sa odporkyňa odvolala a v odvolaní uviedla, že navrhovateľka sa podaným návrhom domáhala zaplatenia nájomného za dva mesiace, no z vykonaného dokazovania ako aj z výzvy na zaplatenie zo dňa 22. 10. 2012 vyplýva, že navrhovateľka neupresnila, za ktoré mesiace mal vzniknúť nedoplatok na nájomnom. Odporkyňa v odvolaní ďalej uviedla, že podľa jej názoru sa Okresný súd Zvolen nesprávne vysporiadal s predmetnou Zmluvou o nájme zo dňa 14. 09. 2010, najmä pokiaľ ide o článok VI., bod 2 a 3 označený ako Platobné podmienky, pretože z uvedeného článku podľa odporkyne vyplýva, že nájomca pri podpise zmluvy vyplatí prenajímateľke vratnú kauciu vo výške 250 € ako aj nevratnú kauciu vo výške 250 €. Zdôraznila, že pri uzatváraní Zmluvy mala za to, že obidve tieto sumy budú započítané na prípadné nedoplatky na nájomnom, prípadne na iné nedoplatky alebo podlížnosti. Uviedla, že nesúhlasí s tvrdením, že vedela a súhlasila, že nevratná kaucia slúži ako odmena za sprostredkovanie nájmu E. Y.. Zloženie kauciu v celkovej výške 500 € považovala za zálohu na vyrovnanie nedoplatkov na byte a pokiaľ si prenajímateľka dojednala s pánom Y. províziu, túto mala podľa názoru odporkyne hradiť zo svojich prostriedkov. Odporkyňa v odvolaní ďalej uviedla, že uznala, že nebol zaplatený nájom za dva mesiace s tým, že na tento účel mala byť použitá kaucia v zmysle článku VI., bod 2 a 3 Zmluvy, čím by došlo k vyrovnaniu dlhu. Poukázala na výzvu zo dňa 22. 10. 2012, ktorou ju navrhovateľka vyzývala na plnenie v inom rozsahu a za také mesiace, za ktoré nájom riadne uhradila. Pokiaľ požadovala navrhovateľka nedoplatky z titulu väčšej spotreby elektrickej energie, odporkyňa v odvolaní uviedla, že navrhovateľka jej nikdy nepredložila vyúčtovanie v súvislosti so spotrebovanou elektrickou energiou, pričom nikdy nebol spísaný dodatok ku Zmluve o nájme ohľadne vyššieho nájomného.

Odporkyňa v odvolaní okresnému súdu tiež vytkla, že sa nesprávne vysporiadal s vykonanými dôkazmi, najmä s výpoveďou navrhovateľky, svedka XX., so samotným návrhom na začatie konania a s výzvou zo dňa 22. 10. 2012 - pokusom o zmier. Pokiaľ by súd podľa odporkyne bližšie skúmal tieto skutočnosti, bol by zistil, že zo strany navrhovateľky sa jedná o účelové konanie v snahe získať finančné prostriedky nad

rámec Zmluvy zo dňa 14. 09. 2010. Ak okresný súd ustálil, že nebolo zaplatené nájomné za dva mesiace, tak potom mal podľa názoru odporkyne zobrať do úvahy započítanie zloženej kaucie na nezaplatený nájom. Pokiaľ ide o nájomné za iné mesiace, odporkyňa uviedla, že toto riadne uhradila, pričom má za to, že nedlhuje navrhovateľke žiadne finančné prostriedky. Poukázala na okolnosť, že účastníkmi Zmluvy bola navrhovateľka ako prenajímateľka a odporkyňa ako nájomca. Účastníkom Zmluvy nebol ale pán Y. a predmetom Zmluvy nebola odmena pre pána Y.. Platobné podmienky, ktoré boli dojednané v tejto Zmluve sa týkali len samotného nájmu s tým, že zložená kaucia v celkovej výške 500 € mala slúžiť na úhradu nedoplatkov a podlžností. V závere odvolania odporkyňa uviedla, že z vykonaného dokazovania jej nevyplynula povinnosť doplatiť navrhovateľke na nájomnom 500 € a to z toho dôvodu, že na nájomnom a na kauciách vyplatila navrhovateľke dostatok finančných prostriedkov. Navrhla, aby odvolací súd odvolaním napadnutý rozsudok okresného súdu podľa ust. § 221 ods. 1 písm. h) OSP zrušil a vec vrátil okresnému súdu na nové konanie a rozhodnutie alebo, aby v zmysle ust. § 220 OSP rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a návrh navrhovateľky v celom rozsahu zamietol.

K obsahu odvolania odporkyne sa navrhovateľka písomne vyjadrila a vo vyjadrení uviedla, že s odvolaním odporkyne nesúhlasí. Zdôraznila, že nikdy nebolo v jej záujme získať finančné prostriedky nad rámec Zmluvy zo dňa 14. 09. 2010, tak ako to píše odporkyňa v odvolaní. Keďže žije v zahraničí, nájomnú zmluvu vybavoval pán Y. „z agentúry“. Ďalej uviedla, že odporkyňa bola upozornená, že v nájomnom sú len základné poplatky vrátane poplatku za správu bytu na jednu osobu. Zdôraznila, že v nájomnej zmluve je jasne uvedené, že vratná kaucia 250 € je určená na prípadné nedoplatky, s čím odporkyňa pri podpise Zmluvy súhlasila. Za rok 2011 jej dlhuje odporkyňa okrem uplatnenej sumy ešte sumu 278,72 €, ktorú si tiež chce uplatniť podaním žaloby. Pokiaľ ide o nedoplatky za elektrickú energiu, navrhovateľka vo vyjadrení k odvolaniu odporkyne uviedla, že vždy odporkyňu telefonicky upozornila na to, že jej neuhradila nájomné, alebo dohodnutú sumu 10 € mesačne určenú na vyrovnanie nedoplatku za elektrickú energiu, na čo odporkyňa nereagovala.

Krajský súd ako súd odvolací prejednal vec v rozsahu danom odvolaním odporkyne podľa § 212 ods. 1 OSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP a rozsudok okresného súdu v odvolaní napadnutom výroku, ktorým okresný súd zaviazal odporkyňu zaplatiť navrhovateľke 500 € na nahradiť jej trovy konania 46,50 €, do troch dní od právoplatnosti rozsudku ako vecne správny podľa ust. § 219 ods. 1, 2 OSP potvrdil.

Zo spisu odvolací súd zistil, že návrhom na začatie konania si navrhovateľka uplatnila voči odporkyni nárok na zaplatenie sumy 570 € spolu so zmluvnou pokutou vo výške 0,1 % denne, špecifikovanou v petite žaloby. Navrhovateľka v žalobe uviedla, že uplatnená suma 570 € predstavuje jednak nárok na úhradu dlžného nájomného za dva mesiace a to september 2011 a máj 2011 v celkovej výške 500 € a ďalej nárok na zaplatenie sumy 70 € titulom nákladov na elektrickú energiu za mesiace január, február, marec, apríl, máj, august a september 2011 v celkovej výške 70 €. Okresný súd žalobe, tak ako bolo vyššie konštatované, čiastočne vyhovel, vo zvyšku žalobu zamietol, nakoľko mal za to, že nárok navrhovateľky je dôvodný len pokiaľ ide o sumu 500 € zodpovedajúcu dlžnému nájomnému za dva mesiace. Odporkyňa s rozsudkom okresného súdu vo výroku, ktorým ju okresný súd zaviazal uhradiť navrhovateľke sumu 500 € a nahradiť jej trovy konania nesúhlasila, preto podala odvolanie, kde namietala, že okresný súd sa ne správne vysporiadal so Zmluvou o nájme bytových priestorov zo dňa 14. 09. 2010, ktorá sa nachádza v spise na č. l. 5 až 8. Ďalej namietala, že neeviduje voči navrhovateľke žiadne podlžnosti na nájomnom, nakoľko pri podpise Zmluvy zložila vratnú a nevratnú kauciu v celkovej sume 500 €, ktorá mala byť podľa odporkyne použitá na prípadné nedoplatky. Nespochybnila, že by dlhovala na nájomnom sumu 500 €, ale tvrdila, že táto podlžnosť voči navrhovateľke mala byť uspokojená zo zloženej vratnej a nevratnej kaucie.

Zo Zmluvy o nájme bytových priestorov zo dňa 14. 09. 2010 odvolací súd zistil, že v časti VI. Zmluvy označenej ako Platobné podmienky sa v bode 2 zmluvné strany dohodli, že nájomca pri podpise Zmluvy zaplatí prenajímateľovi vratnú kauciu v hotovosti na úhradu prípadných nedoplatkov vo výške 250 € s tým, že táto vratná kaucia bude vrátená nájomcovi súčasne s vysťahovaním nájomcu ak nájomca nebude mať voči prenajímateľovi žiadne podlžnosti. Okrem toho sa v čl. VI. bod 3 Zmluvy zmluvné strany dohodli, že nájomca pri podpise Zmluvy zaplatí prenajímateľovi nevratnú kauciu v hotovosti vo výške 250 €; žiadne iné dojednanie z článku VI, bod 3 Zmluvy nevyplýva.

Odporkyňa, tak ako bolo vyššie konštatované, dlhovala v čase podania žaloby navrhovateľke na nájomnom sumu 500 € a to v dôsledku neuhradenia nájomného za mesiac máj a september 2011. Z obsahu odôvodnenia odvolaním napadnutého rozsudku vyplýva, že okresný súd na základe vykonaných dôkazov zistil, že odporkyňa z titulu nájomného uhradila dňa 22. 11. 2010, 17. 01. 2011, 21. 02. 2011, 21. 03. 2011 a 20. 04. 2011 navrhovateľke každý z uvedených mesiacov sumu 250 €, dňa 22. 06. 2011, 19. 07. 2011 a 24. 08. 2011 uhradila navrhovateľke z titulu nájomného každý z uvedených mesiacov sumu 260 €. Z uvedeného prehľadu platieb nájomného uskutočnených odporkyňou vyplýva, že odporkyňa neuhradila nájomné za mesiac december 2010, máj 2011 a september 2011. Jedno z uvedených troch dlžných nájomných (za mesiac december 2010) bolo uspokojené z vratnej kaucie v sume 250 €, čo odporkyňa ani navrhovateľka v konaní nepoprela. V uvedenej súvislosti odvolací súd konštatuje, že aj keď súd nesprávne (zrejme v dôsledku chyby v písaní) v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že z vratnej kaucie bolo uhradené nájomné za mesiac január 2011, uvedená nesprávnosť nič nemení na skutočnosti, že jedno z troch dlžných nájomných vo výzve na zaplatenie zo dňa 22. 10. 2012 bolo uhradené z vratnej kaucie a dlžné nájomné za mesiac máj a september 2011 zostalo v čase podania žaloby neuhradené, čo neodporuje ani údajom uvedeným v pokuse o zmier zo dňa 22. 10. 2012, kde navrhovateľka okrem iného odporkyňu vyzýva na úhradu dlžného nájomného za mesiac december 2010, máj 2011 a september 2011. Pokiaľ ide o námietku odporkyne, že vratnú a nevratnú kauciu uhradila pánovi Y., ktorý nebol účastníkom Zmluvy, odvolací súd uvádza, že z obsahu spisu vyplýva, že v čase podpisu Zmluvy sa navrhovateľka nezdržiavala na Slovensku, ale v zahraničí, preto všetky záležitosti v súvislosti so Zmluvou sprostredkoval pán Y., ktorý bol prítomný pri podpise Zmluvy s odporkyňou a ktorému v ten istý deň odporkyňa uhradila vratnú aj nevratnú kauciu, čo navrhovateľka žiadnym spôsobom nerozporovala. Z hľadiska konečnej dlžnej sumy na nájomnom je však podstatné to, že navrhovateľka si dlžné nájomné za december 2010 v žalobe neuplatnila, čo znamená, že akceptovala skutočnosť, že vratná kaucia v sume 250 € bola použitá na uspokojenie dlžného nájomného za mesiac december 2010, ktoré odporkyňa dlhovala navrhovateľke okrem dlžného nájomného za mesiace máj 2011 a september 2011. Pokiaľ ide o nevratnú kauciu v sume 250 €, odvolací súd uvádza, že v Zmluve sa žiadne iné dojednanie vo vzťahu k nevratnej kaucii než to čo je uvedené v článku VI., bod 3 Zmluvy nenachádza, preto tvrdenie odporkyne o tom, že nevratná kaucia v sume 250 € mala byť rovnako ako vratná kaucia použitá na úhradu dlžného nájomného je neopodstatnené. Pokiaľ ide o argumentáciu odporkyne, že okresný súd sa nedostatočne vysporiadal okrem Zmluvy o nájme bytového priestoru zo dňa 14. 09. 2010 (vo vzťahu k nevratnej kaucii) aj s obsahom žaloby, keď v žalobe sú podľa odporkyne vo vzťahu k dlžnému nájomnému uvedené iné údaje ako vo výzve na zaplatenie (pokuse o zmier) zo dňa 22. 10. 2012, odvolací súd uvádza, že v konaní bolo z prehľadu platieb nájomného odporkyňou objasnené, že okrem dlžného nájomného za mesiac máj 2011 a september 2011 dlhovala odporkyňa navrhovateľke aj nájomné za mesiac december 2010, ktoré bolo v zmysle článku VI., bod 2 Zmluvy (tak ako je vyššie uvedené) uspokojené z vratnej kaucie vyplatenej odporkyňou v sume 250 € pri podpise Zmluvy. Tento fakt nie je v žiadnom prípade v konflikte s obsahom výzvy na zaplatenie zo dňa 22. 10. 2012, kde navrhovateľka odporkyňu prostredníctvom právneho zástupcu vyzýva na úhradu dlžného nájomného za mesiac december 2010, máj 2011 a september 2011. V žalobe si navrhovateľka uplatnila okrem dlžného nájomného a zmluvnej pokuty aj nárok na zaplatenie sumy 70 €, ktorá predstavuje zvýšené náklady na elektrickú energiu za 7 mesiacov po 10 €. V tejto časti však okresný súd žalobu (tak ako bolo vyššie uvedené) zamietol t. j. rozhodol v prospech odporkyne, preto sa odvolací súd odvolacími námietkami odporkyne, ktoré sa týkali uplatnenej sumy 70 € nezaoberal, nakoľko vo vzťahu k odvolaním napadnutej časti rozsudku okresného súdu nemali žiadne opodstatnenie.

Po preskúmaní veci odvolací súd uvádza, že rozsudok okresného súdu je v odvolaním napadnutom výroku, ktorým okresný súd zaviazal navrhovateľku zaplatiť odporkyni sumu 500 € a nahradiť jej trovy konania 46,50 € vecne správny, preto ho odvolací súd v uvedenom rozsahu ako vecne správny v zmysle ust. § 219 ods. 1, 2 OSP potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 224 ods. 1 OSP v nadväznosti na ust. § 142 ods. 1 OSP tak ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku, pretože v odvolacom konaní úspešná navrhovateľka si náhradu trov odvolacieho konania neuplatnila (ust. § 151 ods. 1 OSP).

O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.