

Súd: Okresný súd Ružomberok
Spisová značka: 3C/14/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5922200544
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Krajčiová
ECLI: ECLI:SK:OSRK:2022:5922200544.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Ružomberok sudkyňou JUDr. Renátou Krajčiovou v spore žalobcu: Práva veriteľov, občianske združenie so sídlom Prievidzská 14/4, 972 51 Handlová, IČO: 51134101, proti žalovaným: v 1.rade I. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX Y., adresa na doručovanie: V. S. XXX/XX, Y., v X.rade I. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom V. S. XXX/XX, Y., o zaplatenie 550 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný v 1.rade a žalovaná v 2.rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 300,00 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 300,00 eur od 16.06.2020 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti výroku tohto rozsudku.

II. V ostatnej časti súd žalobu z a m i e t a .

III. Súd p r i z n á v a žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1. a 2. rade v rozsahu 9,08%. Náhradu trov konania s ú žalovaní v 1. a 2. rade p o v i n n í zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku rozhodnutím vydaným súdnym úradníkom.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 29.03.2022 domáhal, aby súd uložil žalovaným v 1. a v 2. rade povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi dlžnú sumu 450 eur spolu s úrokom z omeškania 5% ročne z dlžnej sumy 450 eur od 16.06.2020 do zaplatenia dlžnej sumy 450 eur, dlžnú sumu 100 eur spolu s úrokom z omeškania 5% ročne z dlžnej sumy 100 eur od 16.08.2020 do zaplatenia dlžnej sumy 100 eur a náhradu trov konania vo výške 16,50 eur s tým, že plnením jedného zo žalovaných zaniká v rozsahu plnenia povinnosť druhému žalovanému. Žalobu odôvodnil tým, že pôvodný veriteľ Eurocentrum Reality, s.r.o., pôvodný názov Eurocentrum Cafe, s.r.o., uzavrel so žalovaným v 1. rade a žalovanou 2. rade dňa 17.02.2020 Zmluvu o krátkodobom nájme bytu, podľa ktorej si žalovaný v 1. rade a žalovaná 2. rade prenajali byt v Y. na ulici G. Q. 1XXX/X/XX, ktorého výlučným vlastníkom bol prenajímateľ. Zmluva sa uzavrela na dobu určitú a to v trvaní od 01.03.2020 do 28.02.2021. Podľa článku V. bodu 5.1. v Zmluve o krátkodobom nájme bytu zo dňa 17.02.2020 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 300,- eur mesačne. Nájomca bude spolu s nájomným platiť prenajímateľovi zálohové platby na plnenia poskytované s užívaním bytu nasledovne: električka 30.- eur/mesiac, plyn 3,- eur/mesiac, poistenie nehnuteľnosti a daň z nehnuteľnosti 3.- eur/mesiac, správa domu (teplo ÚK, TUV, vodné a stočné, fond opráv) 114.- eur/mesiac, zálohové platby spolu 150.- eur/mesiac, Nájomné a zálohové platby spolu 450.- eur/mesiac. Podľa článku V. bodu 5.6. v Zmluve o krátkodobom nájme bytu zo dňa 17.02.2020 Nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu vo výške 450 eur za mesiac marec 2020 zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho bankový účet najneskôr dňa 18.02.2020, pričom platba sa považuje za zaplatenú dňom pripísania na bankový účet

prenajímateľa. Nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu vo výške 450 eur za mesiac apríl 2020 zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho bankový účet najneskôr dňa 15.03.2020, pričom platba sa považuje za zaplatenú dňom pripísania na bankový účet prenajímateľa. Nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu vo výške 450,- eur za mesiac máj 2020 a ďalšie mesiace vo výške 450,- eur mesačne nájomca zaplatí prenajímateľovi na jeho bankový účet vždy najneskôr 15-ty deň mesiac vopred počnúc mesiacom apríl 2020, pričom platba sa považuje za zaplatenú dňom pripísania na bankový účet prenajímateľa. Podľa článku V. bodu 5.3. v Zmluve o krátkodobom nájme bytu zo dňa 17.02.2020 Nájomca zaplatí prenajímateľovi peňažnú zábezpeku (kauciu) vo výške 1.500,- eur v pätnástich splátkach po 100 eur, pričom každá splátka vo výške 100 eur bude zaplatená najneskôr vždy 15-teho dňa počnúc mesiacom apríl 2020 a končiac mesiacom jún 2021. Táto kaucia bude zachovaná po celú dobu platnosti tejto zmluvy a bude vyúčtovaná a vrátená až po skončení zmluvného vzťahu do 5 pracovných dní od kompletného vyúčtovania spotreby zo strany dodávateľov služieb a energií - SSE, a.s., Bytového spoločenstva, Komunálnej poisťovne, Mesta Handlová a protokolárneho odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi na bankový účet nájomcovi. Prenajímateľ má právo použiť kauciu na zaplatenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného, na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a na úhradu škôd vzniknutých na predmete nájmu a jeho zariadení mimo bežného opotrebenia spôsobených nájomcom počas doby nájmu, či iných pohľadávok vzniknutých v súvislosti s touto zmluvou voči nájomcovi. V prípade, že prenajímateľ využije svoje právo a použije kauciu alebo jej časť na pohľadávky vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou voči nájomcovi, tak o použití kaucie resp. jej časti prenajímateľ písomne informuje nájomcu. Po oznámení prenajímateľa o použití kaucie je nájomca povinný doplniť kauciu na jej pôvodnú výšku do 7 dní od oznámenia o použití kaucie. Dňa 13.06.2020 žalovaní v 1. a v 2. rade oznámili pôvodnému veriteľovi (prenajímateľovi), že nebudú mať peniaze na zaplatenie nájmu za mesiac júl 2020 vo výške 450 eur, ktorý bol splatný dňa 15.06.2020. Pôvodný veriteľ Eurocentrum Cafe, s.r.o. preto postúpil dňa 15.06.júna 2020 podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva z neuhradeného nájmu za mesiac júl 2020 proti žalovaným v 1. a v 2. rade z titulu Zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 17.02.2020 na nového veriteľa Ing. Jána Kotiana. Nový veriteľ Ing. Ján Kotian zaplatil dňa 15.06.2020 pôvodnému veriteľovi Eurocentrum Cafe, s.r.o.) pohľadávku za neuhradený nájom za mesiac júl 2020 za byt v Y. na ulici G. XXXX/X/XX vo výške 450 eur. Nový veriteľ Ing. I. T. postúpil dňa 12.01.2022 podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva z neuhradeného nájmu za mesiac júl 2020 proti žalovaným v 1. a 2. rade z titulu Zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 17.02.2020 a z titulu Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 15.06.2020 na súčasného veriteľa - žalobcu. Dňa 01.08.2020 žalovaní v 1. a v 2. rade oznámili pôvodnému veriteľovi - prenajímateľovi, že nebudú mať peniaze na zaplatenie piatej časti kaucie vo výške 100 eur, ktorá bola splatná dňa 15.08.2020. Pôvodný veriteľ Eurocentrum Cafe, s.r.o. preto postúpil dňa 03.08.2020 podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva z neuhradenej piatej časti kaucie proti žalovaným v 1. a v 2. rade z titulu Zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 17.02.2020 na nového veriteľa Ing. Jána Kotiana. Nový veriteľ Ing. Ján Kotian zaplatil dňa 03.08.2020 pôvodnému veriteľovi Eurocentrum Cafe, s.r.o. pohľadávku za neuhradenú piatu časť kaucie za byt v Y. na ulici G. XXXX/X/XX vo výške 100 eur. Nový veriteľ Ing. I. T. postúpil dňa 13.01.2022 podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva z neuhradenej piatej časti kaucie proti žalovaným v 1. a v 2. rade z titulu Zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 17.02.2020 a z titulu Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 03.08.2020 na súčasného veriteľa - žalobcu. Žalobca má nárok na dlžnú sumu 450 eur za nájom bytu za júl 2020, ktorú si uplatňuje celú. Žalobca má nárok na úrok z omeškania 5% ročne z dlžnej sumy 450 eur od 16.06.2020 do zaplatenia dlžnej sumy 450 eur, ktorý si uplatňuje celý. Žalobca má nárok na dlžnú sumu 100 eur za piatu časť kaucie, ktorú si uplatňuje celú. Žalobca má nárok na úrok z omeškania 5% ročne z dlžnej sumy 100 eur od 16.08.2020 do zaplatenia dlžnej sumy 100 eur, ktorý si uplatňuje celý. Žalobca má nárok na náhradu trov konania, ktorú si uplatňuje celú.

2. Okresný súd Ružomberok vydal dňa 12.05.2022 pod č.k. 3C/14/2022-41 platobný rozkaz v zmysle návrhu žalobcu. Proti platobnému rozkazu podali žalovaní v 1. a 2. rade odpor, v odôvodnení ktorého uviedli, že voči žalobcovi nemajú žiadne omeškané platby. Všetky podmienky si plnili až do posledného dňa prenájmu bytu. Majú zato, že žalobca je úžerník a podvodník, keďže od nich vydiera nie malé sumy peňazí. A nikto s tým nič nerobí. Majú podozrenie o sfaľovanie dokumentov, keďže na dokumente je orazený ich pečiatkou s dátumom 18.02.2020 a ich trvalým pobytom. Na uvedenom trvalom pobyte v čase v roku 2020 nebývali, na tejto adrese začali bývať až po ukončení nájmu s I.om T.om. Do tej doby užívali pobyty od menovaného. Podľa ich názoru si dokumenty prispôsobuje vo svoj prospech. Ako môžu o nich písať a zverejňovať nepravdivé informácie na ich osoby, ktoré rozposielajú kade tade po sociálnych sieťach, lepia to kade tade po vchodových dverách a preto žalovaní majú to zato, že je to

zahanbovanie, ohováranie, poškodzovanie ich mena a nikto s tým nič doposiaľ nespravil. Už nevedia, na koho sa majú obrátiť a preto žiadajú súd o prešetrenie.

3. Vyjadrenie žalobcu k odporu. Žalobca vo svojom podaní doručenom tunajšiemu súdu dňa 22.08.2022 zotrval na žalobe v celom rozsahu, nakoľko žalovaní v 1. a 2. rade dodnes nezaplatili pôvodnému a ani súčasnému veriteľovi žalovanú sumu v tomto konaní ani z časti. V prípade, že žalovaní v 1. a 2. rade ním žalovanú sumu zaplatili celú alebo len aspoň z časti, tak mali súdu predložiť potvrdenie o tejto platbe alebo sa ku zaplateniu ním žalovanej sumy vyjadriť konkrétne, pretože ich vyjadrenie nie je podľa zákona vecné odôvodnenie. Tvrdenia žalovaných o tom, že sú úžerníci a podvodníci iba preto, že si uplatňujú cestou súdu nároky voči žalovaným, považuje za ich účelové tvrdenia s cieľom oddialiť rozhodnutie v tejto veci. Žalovaní si dlhodobo neplnia svoje záväzky, pravidelne sa sťahujú a nepreberajú si úradné zásielky. On žiadne iné vzťahy ako žalobca so žalovanými nemá. Žalovaní striedali niekoľko adries dokola a neustále sa sťahovali, čo bol aj dôvod, že prečo sa na dokumenty uvádzali výlučne adresy, ktoré nahlasovali žalovaní alebo ktoré boli pôvodnému a súčasnému veriteľovi známe. Ich skutočné adresy, kde bývajú, nikto nepozná ani v tomto období, lebo iba za posledné mesiace sa sťahovali 4krát a okrem toho často bývajú v Pravenci a v Nitrianskom Pravne u svojich rodinných príslušníkov. Žalobca zároveň oznámil adresu, na ktorej si žalovaní v 1. a 2. rade preberajú všetky úradné zásielky, a to Firma Strojstav, s.r.o., IČO: 31573258, Lipová 13, 971 01 Prievidza, pre ktorú žalovaný v 1. rade pracuje ako živnostník a žalovaná v 2. rade mu pomáha s administratívou. Žalovaný v 1. rade je niekoľko krát trestaný alkoholik, ktorý sa iba pred niekoľkými mesiacmi vrátil z výkonu trestu, nakoľko ho šiesty krát chytili šoférovať pod vplyvom alkoholu, pričom spôsobil vážnu dopravnú nehodu. Žalovaná v 2. rade je narkomanka, ktorá je závislá na drogách, hlavne pervitíne. Nárok, ktorý si žalobca uplatňuje voči žalovaným v tomto konaní, si neuplatňuje voči žalovaným na žiadnom inom súde v žiadnom inom konaní. Nakoľko podľa názoru žalobcu odvolanie podané žalovanými a dôvody uvedené v ňom neobsahujú vecné odôvodnenie, ktoré by odpor proti platobnému rozkazu mal obsahovať, požiadal súd podaný odpor odmietnuť.

4. Duplika žalovaných. Žalovaní v 1. a 2. rade vo svojom podaní doručenom súdu dňa 28.09.2022 uviedli, že pri prevzatí bytu zaplatili depozit a pri jeho odovzdaní ho nedostali späť, takže ten nedoplatok na energie mal byť stiahnutý a zaplatený z tohto depozitu (v sume 2.000 eur) a zvyšok depozitu by im mal byť vrátený. Nič z toho sa neudialo.

5. Z úradného záznamu tunajšieho súdu zo dňa 20.09.2022 vyplynulo, že predmetom konania OS Nitra vo veci 7Csp/77/2022 je nájom za mesiac 04/2020 a 2. časť kaucie. Predmetom konania OS Zvolen vo veci 18C/16/2022 je nájom za mesiac 05/2020 a 3. časť kaucie. Predmetom konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 3C/14/2022 je nájom za mesiac 07/2020 a 5. časť kaucie. Predmetom konania OS Martin vo veci 11Csp/35/2022 je nájom za mesiac 09/2020 a 7. časť kaucie. Predmetom konania OS Trenčín vo veci 14Csp/16/2022 je nájom za mesiac 12/2020 a 10. časť kaucie. Predmetom konania OS Topoľčany vo veci 4Csp/30/2022 je nájom za mesiac 03/2020 a 13. časť kaucie. Predmetom konania OS Prešov vo veci 11Csp/55/2022 je nájom za mesiac 04/2021 a 14. časť kaucie - nájom len do 28.2.2021. Predmetom konania OS Liptovský Mikuláš vo veci 6Csp/21/2022 je nájom za mesiac 01/2022 - iné skutkové okolnosti. Predmetom konania OS Bánovce nad Bebravou vo veci 1C/41/2022 je nájom za mesiac 02/2022 - iné skutkové okolnosti.

6. Pojednávanie konaného dňa 03.11.2022 sa nezúčastnil žalovaní v 1. a 2. rade, svoju neúčast' neospravedlnili ani nežiadali o odročenie pojednávania. Vzhľadom k tomu súd vec prejednal a rozhodol v ich neprítomnosti.

7. Štatutárna zástupkyňa žalobcu vo svojom prednese na pojednávaní konanom dňa 03.11.2022 zotrvala na podanej žalobe tak, ako bola písomne podaná, to znamená zaplatenie nájomného za mesiac júl 2020, splatný 15.06.2020 spolu s kauciou vo výške 100 eur, ktorá bola splatná 15.08.2020, spolu so zákonným úrokom z omeškania.

8. Súd sa v rámci vykonaného dokazovania oboznámil aj s obsahom listín založených v spise, a to najmä: detaily pohybu - vklad hotovosti, protokol o odovzdaní bytu a huteľných vecí, zmluva o krátkodobom nájme bytu, zmluva o postúpení pohľadávky od Eurocentrum Cafe s.r.o. na Ing. I. T., zmluva o postúpení pohľadávky od Ing. I. T. na Práva veriteľov (nájomné za mesiac júl 2020), zmluva o postúpení pohľadávky Eurocentrum Cafe s.r.o. na Ing. I. T., zmluva o postúpení pohľadávky Ing. I. T. na Práva veriteľov (5. časť kaucie za mesiac júl 2020), oznámenie o pridelení IČO, oznámenie o voľbe prezidenta, viceprezidenta

a revízora OZ Práva veriteľov, stanovky Občianskeho združenia Práva veriteľov, vyúčtovanie za r.2021 od Eurocentrum Reality s.r.o., doklad o prijatí sumy 500 eur zo dňa 25.08.2021 + detail pohybu vklad hotovosti 500 eur za obdobie október 2021.

9. Na základe takto vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový a právny stav:

Podľa § 2 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, krátkodobým nájmom bytu sa na účely tohto zákona rozumie nájom založený nájmovou zmluvou, ktorá je uzavretá podľa tohto zákona, spĺňa náležitosti podľa § 3 a na základe ktorej nájom vrátane jeho predĺžení trvá najviac šesť rokov.

Podľa § 3 ods.1,2 zákona č. 98/2014 Z.z.:

(1) Krátkodobý nájom bytu vzniká uzavretím nájmovej zmluvy, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt alebo jeho časť do užívania, a to na dobu určitú, najdlhšie na dva roky. Krátkodobý nájom bytu možno na základe dohody zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť najviac na ďalšie dva roky, a to dvakrát.

(2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie.

Podľa § 4 ods.1 veta prvá zákona č. 98/2014 Z.z., zmluvné strany si dohodnú aj výšku platieb, rozsah, spôsob výpočtu úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva.

Podľa § 5 ods.1,2,3 zákona č. 98/2014 Z.z.:

(1) Zmluvné strany sa môžu v nájmovej zmluve dohodnúť na peňažnej zábezpeke, ktorá slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.

(2) Výška zábezpeky nesmie prekročiť trojnásobok mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s odsekom 1.

(3) Po skončení nájomného pomeru podľa tohto zákona je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájmovým pomerom, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

Podľa § 52 ods. 1,3,4 Občianskeho zákonníka:

(1) Spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

(3) Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

(4) Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len „neprijateľná podmienka“). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

Podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka, 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., 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 konštatuje, že bola preukázaná existencia právneho vzťahu medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovanými v 1. a 2. rade, ktorý vznikol na základe uzavretej zmluvy o krátkodobom nájme bytu medzi prenajímateľom Eurocentrum Cafe s.r.o., Jalovec a žalovanými v 1. a 2. rade ako nájomcami dňa 17.02.2020 (č.l. 7), kde bol dojednaný predmet a účel nájmu, t.j. nájom konkrétneho označeného bytu, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ spolu s inventárom bytu s tým, že prenajímateľ prostredníctvom tretej osoby poskytuje nájomcovi aj ďalšie služby spojené s nájmom, a to elektrickú energiu, plyn, správu domu, poistenie nehnuteľnosti, daň z nehnuteľnosti. Presný popis vybavenia a zariadenia bytu, stav meračov elektrickej energie tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy. Bola dohodnutá doba nájmu od 01.03.2020 do 28.02.2021, taktiež bola dohodnutá výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu - nájomné vo výške 300 eur mesačne a zálohové platby na plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 150 eur mesačne, v tom je zálohová platba elektriny, plyn, poistenie nehnuteľnosti, daň z nehnuteľnosti, správa domu, spolu výška nájomného a zálohových platieb 450 eur mesačne. Bola dohodnutá aj splatnosť nájomného aj zálohových platieb - vždy do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému kalendárnemu mesiacu. V zmysle zmluvného dojednania skutočná výška cien za plnenia poskytované s užívaním bytu bude sa riešiť oznámením zo strany prenajímateľa nájomcom po vyúčtovaní skutočných cien s tým, že zmluvné strany sa zaviazali zaplatiť si prípadné rozdiely medzi skutočnými nákladmi a zálohovými platbami a prípadný rozdiel z vyúčtovania zálohových platieb je splatný v tam uvedenej lehote 5 dní od doručenia vyúčtovania zmluvnej strane. Ďalej bola dohodnutá aj peňažná zábezpeka - kaucia vo výške 1.500 eur splatná v 15 splátkach po 100 eur, splatnosť 15. dňa v mesiaci počnúc mesiacom apríl 2020, končiac mesiacom jún 2021.

11. Súd zistil, že následne došlo k postúpeniu pohľadávky prenajímateľa voči nájomcom titulom nájomného a zálohových platieb na plnenia poskytované s užívaním bytu, ako aj titulom splátky kaucie, pričom uvedená skutočnosť, resp. skutočnosti sú relevantné z hľadiska posúdenia aktívnej vecnej legitímácie v spore, keďže žalobcom je subjekt odlišný od Eurocentrum Cafe s.r.o., Jalovec - pôvodného prenajímateľa v zmysle zmluvy o krátkodobom nájme bytu. Konkrétne postupca Eurocentrum Cafe s.r.o., Jalovec postúpil zmluvou o postúpení pohľadávky na postupníka Ing. I.a T.a uzavretou dňa 03.08.2020 neuhradenú 5. časť kaucie za mesiac júl 2020. Ďalšou zmluvou o postúpení pohľadávky postupca Eurocentrum Cafe s.r.o., Jalovec uzavretou dňa 15.06.2020 postúpil neuhradený nájom za mesiac júl 2020 na postupníka Ing. I.a T.a. Neskôr došlo k ďalším postúpeniam, keď postupca Ing. I. T. zmluvou o postúpení pohľadávky uzavretou dňa 12.01.2022 postúpil na žalobcu neuhradený nájom za mesiac júl 2020 a zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 13.01.2022 postúpil postupca Ing. I. T. na žalobcu pohľadávku titulom neuhradenej 5. časti kaucie za mesiac júl 2020. Jednotlivé zmluvy o postúpení pohľadávky boli priložené k žalobe (č.l. 11-14). V nadväznosti na uvedené súd konštatuje, že aktívna vecná legitímácia v spore je daná. Súd poukazuje na ustanovenie § 524 ods. 1, 2 a § 526 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súd je toho názoru, že žalobca preukázal súdu svoju právnu subjektivitu, žalobcom boli predložené doklady za tým účelom - stanovy, oznámene o voľbe prezidenta, oznámenie o pridelení IČO. Zároveň z verejného registra - Registra občianskych združení vedeného Ministerstvom vnútra SR vyplynula existencia občianskeho združenia - žalobcu, dátum vzniku 29.09.2017, registrový úrad: Ministerstvo vnútra SR, registračné číslo: VVS/1-900/90-51970, štatutárny orgán Miroslava T., prezident.

12. V tomto spore uplatňuje žalobca voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na zaplatenie nájomného vo výške 450 eur vrátane zálohových platieb na plnenia poskytované s užívaním bytu za mesiac júl 2020, ktoré bolo splatné do 15.06.2020 a 5. časti kaucie za mesiac júl 2020, ktorá bola splatná 15.08.2020.

13. Je nepochybné, že v prípade uzavretej zmluvy o krátkodobom nájme ide o spotrebiteľskú zmluvu - na jednej strane vystupuje ako zmluvná strana (prenajímateľ) právny predchodca žalobcu Eurocentrum Cafe, s.r.o., Jalovec v postavení dodávateľa, ktorý uvedené činnosti, t.j. prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s nájmom vykonáva ako predmet svojej podnikateľskej alebo inej činnosti, na druhej strane vystupujú spotrebiteľia - žalovaní v 1. a 2. rade, ktorí pri uzatváraní tejto zmluvy nekonali v rámci predmetu svojej podnikateľskej alebo inej obdobnej činnosti, preto súd skúma z hľadiska ochrany spotrebiteľa v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, či nie sú prítomné v tejto zmluve neprijateľné podmienky, ktoré v prípade ich zistenia by

bolo nutné posúdiť ako neplatné. Predovšetkým súd sa zamerlal na kontrolu zmluvy z hľadiska, či nie je prítomná nerovnováha v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Súd v tomto smere nezistil žiadne nedostatky ktoré by mohli mať vplyv na dôvodnosť uplatneného nároku žalobcu voči žalovaným v 1. a 2. rade v tomto spore. Osobitne k otázke premlčania práva uplatneného zo spotrebiteľskej zmluvy v zmysle § 54a veta prvá Občianskeho zákonníka súd uvádza, že nejde v tomto konkrétnom prípade o premlčané právo, keďže neuplynula trojročná premlčacia doba - lehota splatnosti u nároku na zaplatenie nájomného vrátane zálohovej platby na plnenia poskytované s užívaním bytu za mesiac júl 2020 bola do 15.06.2020, nasledujúcim dňom, t.j. dňom 16.06.2020 mohlo sa právo vykonať prvý raz a trojročná premlčacia doba skončí až dňa 16.06.2023. Lehota splatnosti u nároku na zaplatenie 5. časti kaucie za mesiac júl 2020 bola do 15.08.2020, nasledujúcim dňom, t.j. dňom 16.08.2020 mohlo sa právo vykonať prvý raz a trojročná premlčacia doba skončí až dňa 16.08.2023. Súd odkazuje v tejto súvislosti na právnu úpravu obsiahnutú v ustanovení § 100 ods. 1, 2 veta prvá a 101 Občianskeho zákonníka. V nadväznosti na uvedené súd má za to, že tieto práva možno vymáhať.

14. Čo sa týka uplatneného nároku na nájomné za mesiac júl 2020 vo výške 300 eur, súd je toho názoru, že skutočnosť existencie právneho vzťahu - uzavretej zmluvy o krátkodobom nájme bytu je preukázaná. Čo sa týka plnenia žalobcu v spore tvrdí, že k úhrade nájomného za uvedené obdobie nedošlo, žalovaní v 1. a 2. rade tvrdia v spore, že nemajú žiadne omeškané platby, bolo povinnosťou žalovaných v 1. a 2. rade preukázať, že uhradili toto nájomné za mesiac júl 2020, nič také z ich strany preukázané v spore nebolo, hoci neboli v spore pasívni - podali odpor proti platobnému rozkazu, aj dupliku, nepredložili súdu žiaden doklad, z ktorého by vyplynulo splnenie tohto dlhu. Predložené doklady žalovanými v 1. a 2. rade sa dotýkali úhrady nájomného za iné obdobie, nie za júl 2020 (ale za október 2021). Preto sa súdu javí tento uplatnený nárok žalobcu voči žalovaným v 1. a 2. rade titulom nájomného za mesiac júl 2020 ako dôvodný, jednak čo do istiny aj čo do príslušenstva, a to úroku z omeškania z priznanej sumy v výške 5% ročne od 16. 06.2020, t.j. odo dňa nasledujúceho po splatnosti nájomného za mesiac júl 2020 až do zaplatenia, nakoľko žalovaní sú v omeškaní s úhradou tohto ich peňažného záväzku, keďže k jeho úhrade doposiaľ nedošlo. Výška úroku z omeškania je v súlade s ustanovením § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

15. Čo sa týka však zálohových platieb na plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 150 eur mesačne, ako súd zistil z uzavretej zmluvy o krátkodobom nájme bytu, malo dôjsť k oznámeniu vyúčtovania a výšky skutočných nákladov za tieto služby v nadväznosti na vyúčtovania od dodávateľov. Jednalo sa o zálohové platby splatné v roku 2020, nepochybne v nasledujúcom roku 2021 vyúčtovania od dodávateľov boli dané. V tomto smere súd poukazuje, že žalobca netvrdil ani nepreukázal v spore, aký je výsledok vyúčtovania za rok 2020 u služieb spojených s užívaním bytu, napr. preplatok, nedoplatok. Súd je toho názoru, že nemá podklad k tomu, aby mohol priznať uplatnenú zálohovú platbu za mesiac júl 2020, keď už je ustálená výška skutočných cien za plnenia poskytované s užívaním bytu za rok 2020 a žalobca súdu neuviedol ich výšku. Okrem toho súd zistil, že žalobca uplatňuje svoje nároky titulom nezaplatených platieb za nájomné a zálohové platby na plnenia poskytované s užívaním bytu za jednotlivé mesiace trvania tohto nájomného vzťahu na rôznych súdoch Slovenskej republiky (úradný záznam tunajšieho súdu č.l. 268) a v nadväznosti na to je možné, že žalovaní v 1. a 2. rade už boli zaviazaní k úhrade sumy skutočných platieb. Práve táto skutočnosť stavia žalovaných v 1. a 2. rade do nevýhodného postavenia v spore, preto súd má za to, že povinnosť tvrdenia a dôkazná povinnosť ohľadom skutočných platieb za plnenia spojené s užívaním bytu sú na žalobcovi. Ale doposiaľ nič také zo strany žalobcu nebolo v spore dané. Podľa názoru súdu nie je dôvodné priznať tento nárok, pokiaľ neboli preukázané tieto ďalšie súvislosti, to znamená vyúčtovanie a zistenie skutočných cien za plnenia poskytované s užívaním bytu za r.2020. Je dôvodné predpokladať, že vyúčtovanie týchto platieb bolo vykonané, teda je známa skutočná výška úhrady a z tohto dôvodu je vylúčené domáhať sa platenia záloh. Žalobca do momentu skončenia dokazovania žiaden prostriedok procesného útoku v tomto smere neuplatnil. Súd poukazuje na ustálenú judikatúru k tejto otázke, napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu ČSR sp.zn. Cpj 164/1980 (R 4/1983), podľa ktorého odo dňa splatnosti zálohy možno nezaplatené zálohy vymáhať žalobou na súde. Nie je pritom rozhodné, či s výškou užívateľ bytu súhlasí. Stanovené zálohy možno vymáhať žalobou len do doby, ako bolo vykonané vyúčtovanie po skončení vykurovacieho obdobia. Potom možno iba uplatniť prípadný nedoplatok na vyúčtovanú úhradu za vykurovanie a dodávku teplej vody. Ďalej súd poukazuje, že z podstaty vzájomného vzťahu na služby poskytované s užívaním bytu na strane jednej a vykonávaním úhrady za služby po ich konečnom vyúčtovaní na strane druhej vyplýva, že nemôžu obstať vedľa seba. Je preto vylúčené domáhať sa platenia záloh, ak už bola

stanovená konkrétna výška úhrady (Krajský súd v Hradci Králové, sp.zn. 17Co/398/2001). Súd dospel k záveru, že uplatnený nárok v tejto časti preto dôvodný nie je.

16. Čo sa týka dojednania o kaucii, zákon uvádza maximálnu výšku kaucie, v ustanovení § 5 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, kde výška zábezpeky podľa § 5 ods.2 nesmie prekročiť trojnásobok mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. V tomto prípade však súd ustálil že došlo k prekročeniu maximálnej výšky kaucie. V nadväznosti na zistený rozpor obsahu tohto dojednania so zákonným ustanovením, súd dospel k záveru o neplatnosti celého dojednania peňažnej zábezpeky v zmysle § 39 v spojení s § 41 Občianskeho zákonníka (dojednanie o výške zábezpeky nemožno oddeliť od ostatného obsahu dojednania zábezpeky), preto je uplatňovanie nároku na zaplatenie 5. časti kaucie za mesiac júl 2020 nedôvodné. Ďalšia relevantná skutočnosť je tá, že kaucia podľa dojednania v zmluve, ale aj podľa ustanovenia § 5 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z.z. slúži na započítanie nedoplatkov na nájomnom a platbách na plnenia poskytované s užívaním bytu, úhrad škôd a tak ďalej a po skončení nájmu, pokiaľ zostane, tak sa vracia nájomcom. Čiže v tomto prípade takisto žalobca ani netvrdil ani nepreukazoval, že došlo k skončeniu nájmu a ako bolo naložené s touto peňažnou zábezpekou, v akom štádiu je ten konečný stav, v akom stave sa tá zábezpeka nachádza po ukončení nájmu. Z dupliky žalovaných v 1. a 2. rade však vyplynulo ich tvrdenie o odovzdaní bytu a o nevrátení depozitu. Aj preto v tejto chvíli uplatňovať jednu splátku zábezpeky, keď nie je známy výsledok vyúčtovania zábezpeky, nie je dôvodné. Súd poznamenáva, že táto argumentácia je uvedená len nad rámec záveru o neplatnosti dojednania zábezpeky. Nárok v tejto časti teda dôvodný nie je.

17. Preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku, zaviazal žalovaného v 1.rade a žalovanú v 2.rade povinnosťou spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 300 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 300 eur od 16.06.2020 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti výroku tohto rozsudku a v ostatnej časti súd žalobu zamietol. Solidarita záväzku žalovaných v 1. a 2. rade vyjadrená v rozsudku je daná v nadväznosti na povahu plnenia (nájomné ako odplata za užívanie bytu žalovanými v 1. a 2. rade na základe uzavretej nájomnej zmluvy) v zmysle § 511 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v tomto prípade je veriteľ oprávnený požadovať plnenie od ktoréhokoľvek zo žalovaných, ak dlh splní jeden z nich, povinnosť druhého zanikne.

18. O trovách konanie súd rozhodol tak, že priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1. a 2. rade v rozsahu 9,08%, ktorú sú žalovaní v 1. a 2. rade povinní zaplatiť mu spoločne a nerozdielne. Súd poukazuje na ustanovenie § 255 ods. 2 CSP, podľa ktorého ak mala strana úspech vo veci len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán sporu nemá na náhradu trov konania právo. V tomto prípade z uplatnenej sumy 550 eur bola priznaná žalobcovi suma vo výške 300 eur, čo predstavuje procesný úspech žalobcu v rozsahu 54,54% a procesný úspech žalovaných v 1. a 2. rade v rozsahu 45,46%, pričom rozdiel týchto percentuálnych vyjadrení v rozsahu 9,08% predstavuje čistý procesný úspech žalobcu a v tejto výške bola náhrada trov konania žalobcovi priznaná. V nadväznosti na rozhodnutie vo veci samej súd uložil žalovaným v 1. a 2. rade zaplatiť náhradu trov konania žalobcovi spoločne a nerozdielne.

Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

Podľa § 262 ods.1,2 CSP:

- (1) O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.
- (2) O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti rozsudku súdu prvej inštancie možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Ružomberok písomne.

Podľa § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods.1,2 CSP) - a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje, e) podpis, a ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto

konania - uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 365 ods.1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods.3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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