

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 19C/60/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2120209521
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 09. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Macášková
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2022:2120209521.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava, sudkyňou JUDr. Danou Macáškovou, v právnej veci žalobcu: J. U., Q.. X.X.XXXX, U. I. Š. A. XXXX/X, W., zastúpený: Iveta Orlíková, advokátka so sídlom Kapitulská 6, Trnava, proti žalovanému: Coffee point, s.r.o., IČO: 36 816 973, so sídlom Ružová 760/9, Zeleneč, zastúpený: Advokátska kancelária Michal Polák - advocati s.r.o., so sídlom Panenská 24, Bratislava, o zaplatenie 500,- eur s príslušenstvom, a o vzájomnej žalobe žalovaného, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 500,-eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.400,-eur od 2.9.2020 do 4.11.2020 a zo sumy 500,-eur od 5.11.2020 do zaplatenia, všetko do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca, vo veci žaloby voči žalovanému o zaplatenie 500,-eur s príslušenstvom, má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

III. Vzájomná žaloba žalovaného sa zamietá.

IV. Žalobca, vo veci vzájomnej žaloby žalovaného, má nárok voči žalovanému na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 15.12.2020 domáhal zaplatenia sumy 500,- eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.400,- eur od 2.9.2020 do 4.11.2020, zo sumy 500,- eur od 5.11.2020 do zaplatenia na tom skutkovom základe, že žalobca a žalovaný sa dohodli dňa 31.10.2018 na krátkodobom nájme bytu č. XXX na 2.p. domu S. - polyfunkčný dom a to od 1.11.2018 na dobu určitú do 31.10.2019. Dôkazom existujúceho nájomného vzťahu je Zápisnica o prevzatí predmetu nájmu spísaná dňa 31.10.2018. V súlade s obsahom zmluvy o krátkodobom nájme a to konkrétne článku VI. bod 1 sa zaviazal žalobca ako nájomca uhrádzať nájomné vo výške 700,- eur a v súlade s bodom 3 nájomné bolo splatné do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý nájom platí. V súlade s článkom IV bod 5 nájomca - žalobca sa zaviazal zložiť žalovanému - prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške 1.400,- eur. Žalobca dňa 31.10.2018 v hotovosti odovzdal žalovanému na základe príjmového dokladu sumu vo výške 1.400,- eur ako zábezpeku k nájomnej zmluve.

Žalobca riadne platil dohodnuté nájomné, po ukončení zmluvne dohodnutého nájmu žalobca naďalej na základe ústnej dohody so žalovaným užíval predmetný byt za tých istých podmienok a to až do 1.9.2020, kedy prišlo v poobedňajších hodinách k odovzdaniu bytu konateľovi prenajímateľa p. N. na základe ústnej dohody. Vzhľadom k tomu, že medzi sporovými stranami nebola písomne uzavretá zmluva o krátkodobom nájme po uplynutí dohodnutej doby nájmu, ustanovenie čl. VI bod 8 nie je možné uplatňovať medzi sporovými stranami ohľadne vrátenia peňažnej zábezpeky. Žalovaný bol povinný vrátiť žalobcovi dňom 2.9.2020 peňažnú zábezpeku vo výške 1.400,- eur.

Žalobca sa snažil telefonicky a pomocou sms správ kontaktovať s konateľom žalovaného ohľadne urgency vrátenia peňažnej zábezpeky, avšak bezvýsledne. Žalobca sa obrátil na advokáta s požiadavkou vymáhania peňažnej zábezpeky, dňa 9.10.2020 bola zaslaná výzva na vrátenie zábezpeky. Žalovaný na základe tejto výzvy dňa 4.11.2020 zaplatil žalobcovi sumu vo výške 900,- eur ako časť vrátenej zábezpeky. Zvyšnú časť prevzatej peňažnej zábezpeky vo výške 500,- eur žalovaný nezaplatil a ani písomne nepodal žiadne vysvetlenia právneho zástupcovi žalobcu ohľadom nevyplatenia zvyšnej časti zábezpeky.

Uplatňuje si i úrok z omeškania v súlade so zákonom.

2. Žalobca k žalobe pripojil Zmluvu o krátkodobom nájme bytu zo dňa 31.10.2018; Príjmový pokladničný doklad zo dňa 31.10.2018; Výzvu na vrátenie finančnej zábezpeky zo dňa 9.10.2020; Doklad o poukázaní sumy 900,- eur zo dňa 4.11.2020.

3. Súd žalobe v celom rozsahu vyhovel vydaním platobného rozkazu č.k. 19C/60/2020-23 dňa 27.1.2021. Žalovaný podal odpor proti platobnému rozkazu, preto súd v súlade s ustanovením § 267 ods. 3 Civilného sporového poriadku platobný rozkaz zrušil a nariadil pojednávanie.

4. Žalovaný v odpore proti platobnému rozkazu uviedol, že medzi stranami sporu nie je sporné, že dňa 31.10.2018 uzavreli Žalovaný ako prenajímateľ a Žalobca ako nájomca Zmluvu o krátkodobom nájme bytu predmetom ktorej bolo prenechanie bytu špecifikovaného v Zmluve, vrátane jeho príslušenstva a vybavenia v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a za odplatu nájomcovi, aby ho nájomca dočasne (v dojednanej dobe) užíval (článok II., ods. 1. Zmluvy). V zmysle článku VI., ods. 5 Zmluvy sa Žalobca zaviazal Žalovanému zložiť zábezpeku vo výške 1.400,- eur, ktorú dňa 31.10.2018 zložil v hotovosti k rukám Žalovaného. V zmysle ustanovenia článku VII. ods. 1 Zmluvy bol nájomný vzťah založený Zmluvou dohodnutý na dobu určitú a to na obdobie od 1.11.2018 do 31.10.2019. Žalobca po uplynutí dohodnutej doby nájmu predmetný byt naďalej užíval za tých istých podmienok ako stanovovala Zmluva a to až do dňa 1.9.2020.

Pred vznikom nájmu, čiže v čase podpisu Zmluvy sa Žalobca detailne oboznámil s technickým stavom bytu a jeho zariadenia, na základe čoho pri jeho prevzatí dňa 31.10.2018 podpísal Zápisnicu o prevzatí predmetu nájmu - byt č. XXX), podpisom ktorej Žalobca potvrdil prevzatie bytu spolu so zariadením tak, ako je to uvedené v predmetnej Zápisnici. V zmysle článku I. ods. 4 Zápisnice, citujeme: „Opis stavu bytu a jeho závad: Byt, príslušenstvo a vybavenie Bytu je v deň prevzatia Nájomcom nepoškodené a spôsobilé na riadne užívanie.“ Naopak, pri skončení nájmu nemal Žalovaný (ako prenajímateľ) možnosť oboznámiť so stavom odovzdávaného bytu (tak ako sa so stavom bytu oboznámil Žalobca ako nájomca pri vzniku nájmu), keďže dňa 1.9.2020 došlo zo strany Žalobcu k náhlemu odovzdaniu bytu Žalovanému, keď Žalobca doslova vo dverách do bytu odovzdal kľúče od bytu Žalovanému a tým (zrejme) považoval byt za odovzdaný. Pri tomto odovzdaní bytu mal Žalovaný záujem o spísanie preberacieho resp. odovzdávacieho protokolu, tak ako tomu bolo aj pri odovzdaní bytu Žalobcovi na začiatku zmluvného vzťahu, t.j. pri vzniku nájmu podľa Zmluvy (vtedy Strany sporu spísali spomenutú Zápisnicu), v ktorom by sa zaznamenal stav odovzdávaného bytu a jeho zariadenia, avšak Žalobca iba odovzdal Žalovanému kľúče od bytu a odišiel. Žalovaný má za to, že Žalobca nemal záujem poskytnúť Žalovanému súčinnosť pri spísaní zápisnice o odovzdaní bytu (odovzdávacieho protokolu) práve z dôvodu toho, v akom stave predmetný byt a jeho zariadenie zanechal. V kontexte uvedených skutočností a pre lepšiu predstavu, akým spôsobom Žalobca užíval predmetný byt, považuje Žalovaný za potrebné uviesť aj to, že vlastníci a nájomcovia susedných bytov sa viac krát sťažovali na hluk vychádzajúci z bytu, hlučné správanie Žalobcu a jeho spoločnosti (ktorú Žalovaný hostil v byte), o čom svedčí aj to, že na Žalobcu bola dokonca dva krát privolaná policajná hliadka.

Následnou obhliadkou bytu Žalovaným (po odovzdaní kľúčov zo strany Žalobcu) boli zistené viaceré poškodenia bytu spočívajúce najmä v poškodení kuchynského drezu, zlomení zásuvky v chladničke, v poškodení viacerých stien bytu, poškodení matracov, vrátane toho, že niektoré matrace boli pomočené, ako aj v poškodení koženej rohovej sedačky. Z dôvodu poškodenia viacerých stien bytu Žalovaný pristúpil ku kompletnému vymaľovaniu bytu, pri ktorom bolo nutné odinštalovať soklové lišty a zakúpiť nové (keďže po odlepení neboli pôvodné soklové lišty použiteľné).

V zmysle článku III. ods. 2 Zmluvy: „Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť Byt a zariadenie pred poškodením, zničením a zaväzuje sa v prípade vzniknutých škôd tieto odstrániť na vlastné náklady, resp. uhradiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov do 3 dní od zistenia vzniku škody.“

V zmysle článku IV. ods. 2 posledné dve vety Zmluvy: „Nájomca sa tiež zaväzuje Byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby sa v dome, v ktorom sa byt nachádza, vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom, prípadne vlastníkom bytov výkon ich práv (§ 690 Občianskeho zákonníka).“

V zmysle článku IV. ods. 4 Zmluvy: „Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu podľa tejto Zmluvy maximálne s dvoma ďalšími osobami súčasne. Za škody spôsobené na predmete nájmu spôsobené osobami, ktoré spolu s Nájomcom byt užívajú, zodpovedá Nájomca tak, ako by ich spôsobil sám.“

V zmysle vyššie citovaných ustanovení Zmluvy, ako aj v zmysle príslušných zákonných ustanovení, Žalobca zodpovedá Žalovanému za škody na byte prenajatom na základe Zmluvy. Poškodenia bytu spôsobené Žalobcom bol Žalovaný nútený odstrániť prostredníctvom tretích osôb. V tejto súvislosti si Žalovaný na odstránenie predmetných poškodení bytu objednal služby spoločnosti GIPS, s. r. o., ktorá vykonala maľovanie a stierkovanie poškodených stien predmetného bytu, výmenu spomenutých soklových líšt, ako aj opravu kuchyne a kuchynského zariadenia. Za maľovanie a stierkovanie poškodených stien bytu vystavila spoločnosť GIPS, s. r. o. Žalovanému faktúru č. 202043 na sumu 1.558,- eur a za poskytnuté služby spočívajúce v oprave kuchyne a kuchynského zariadenia a výmenu spomenutých soklových líšt vystavila spoločnosť GIPS, s. r. o. Žalovanému faktúru č. 202044 na sumu 931,80 eur. Táto faktúra, však obsahovala aj položku „výmena zásuviek a vypínačov 28 ks“ v hodnote 325,50 eur bez DPH, t.j. 390,60 eur s DPH, ktorú si Žalovaný voči Žalobcovi ako škodu neuplatňuje. Z uvedenej faktúry tak škoda spôsobená Žalobcom Žalovanému predstavuje sumu 541,20 eur (t.j. 931,80 eur - 390,60 eur = 541,20 eur). Na opravu koženej rohovej sedačky si Žalovaný objednal služby spoločnosti AVKP s.r.o., ktorá za vykonanie hĺbkového čistenia a impregnácie koženej sedačky vystavila Žalovanému faktúru č. 20200134 na sumu 216,- eur. Žalovaný uvedené faktúry vystavené spoločnosťou GIPS, s. r. o. a spoločnosťou AVKP s.r.o. spolu vo výške 2.705,80 eur uhradil, čo preukazuje potvrdeniami o úhradách. Na základe vyššie uvedeného vznikol Žalovanému voči Žalobcovi nárok na náhradu (zaplatenie) škody vo výške 2.315,20 eur (1.558,- eur + 931,80 eur - 390,60 eur + 216,- eur).

Žalovaný zároveň uvádza, že suma uvedená v predchádzajúcom odseku, ktorú na účely tohto podania označuje ako Škoda spôsobená žalobcom, nepredstavuje celú sumu Žalobcom skutočne spôsobenej škody na predmetnom byte. Časť prác súvisiacich s odstránením poškodení bytu Žalobcom Žalovaný odstránil/opravil svojpomocne a prostredníctvom svojich zamestnancov, jednak v snahe čo najviac znížiť výdavky nevyhnutné potrebné na odstránenie spôsobených poškodení a jednak z dôvodu toho, že odstránenie škôd prostredníctvom tretích osôb by v prípade niektorých poškodení bolo neekonomické (napríklad čistenie pomočených matracov v čistiarni by bolo drahšie ako je hodnota samotných matracov, avšak bez vyčistenia by takéto matrace neboli ďalej použiteľné).

Dňa 26.10.2020 bola Žalovanému doručená Výzva na vrátenie peňažnej zábezpeky zo dňa 9.10.2020 zaslaná právny zástupcom Žalobcu, v ktorej právny zástupca Žalobcu vyzval Žalovaného na vrátenie Zábezpeky Žalobcovi a to v lehote 7 pracovných dní od jej doručenia, pričom právny zástupca Žalobcu sa vo Výzve odvolával na článok VI. bod 8 Zmluvy. Žalovaný následne, najmä v záujme vyhnutia sa prípadnému súdному sporu a s ním spojenými výdavkami, vrátil Žalobcovi časť Zábezpeky a to konkrétne sumu 900,- eur. Žalovaný tak urobil napriek skutočnosti, že výška Škody spôsobenej žalobcom prevyšovala hodnotu Zábezpeky, t.j. prevyšovala sumu 1.400,- eur. Tak ako už bolo uvedené, Žalovaný tak urobil v snahe predísť súdnému sporu a s tým spojenými výdavkami, ako aj preto, že vzťahy medzi Žalobcom ako nájomcom a Žalovaným ako prenajímateľom považoval za korektné a takto ich chcel aj zachovať, avšak považoval za spravodlivé ponechať si so Zábezpeky aspoň sumu 500,-eur. Zvyšnú časť Zábezpeky, t.j. spomínanú sumu 500,- eur Žalovaný použil na čiastočnú úhradu výdavkov spojených s odstraňovaním škôd na byte spôsobených Žalobcom, t.j. na úhradu výdavkov spojených s opravami bytu a jeho zariadenia.

Keďže si však Žalobca uplatnil nárok na vrátenie zvyšnej časti Zábezpeky vo výške 500,- eur na súde a Žalovaný tak bol „nedobrovoľne vtiahnutý“ do tohto súdneho konania (napriek tomu, že Žalovaný má za to, že má voči žalobcovi finančné nároky prevyšujúce Žalobcom v tomto konaní uplatnenú/žalovanú sumu) a keďže Žalovanému tým pádom tak či tak vznikli náklady spojené s týmto súdnym konaním, Žalovaný si okrem obrany proti Žalobcom uplatnenému nároku voči Žalobcovi uplatňuje aj svoj nárok na náhradu (zaplatenie) Škody spôsobenej žalobcom a to v celej, vyššie spomenutej výške, t.j. v sume 2.315,20 eur.

V zmysle článku VI. ods. 5 Zmluvy: „Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi zložiť peňažnú zábezpeku vo výške 1.400,- eur, 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 Prenajímateľa voči Nájomcovi, pričom výška Zábezpeky sa v prípade zvýšenia Nájomného automaticky primerane zvýši tak, aby jej výška zodpovedala 2-násobku výšky Nájomného (vrátane DPH).“

V zmysle článku VI. ods. 8 Zmluvy: „Zábezpeku, alebo jej časť, v tom rozsahu, v akom sa nepoužije v zmysle tejto Zmluvy, vráti Prenajímateľ Nájomcovi najneskôr v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu, ktorú je Nájomca oprávnený Prenajímateľovi doručiť len po ukončení nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy a riadnom odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi a zároveň po tom, čo budú všetky záväzky Nájomcu voči Prenajímateľovi v celom rozsahu vysporiadané.“ Žalobca sa odvoláva na ustanovenia Zmluvy aj vo vzťahu k časovému obdobiu po 31.10.2019, čiže vo vzťahu k časovému obdobiu o ktorom na jednej strane tvrdí, že na neho (počas neho) nie je možné aplikovať ustanovenia Zmluvy a na druhej strane sa na tieto ustanovenia Zmluvy odvoláva „vtedy keď mu to vyhovuje“. Podľa názoru Žalovaného treba na právny režim nájomného vzťahu v čase po uplynutí doby nájmu uvedenej v Zmluve (teda po 31.10.2019) aj naďalej aplikovať Zmluvu (právny režim Zmluvy), keďže Žalobca ako nájomca naďalej nepretržite užíval rovnaký predmet nájmu, za rovnakých podmienok, t.j. naďalej platil rovnaké nájomné, počas tejto doby (až do spomínaného dátumu 1.9.2020) žiadnym spôsobom neprejavil vôľu, že by chcel užívanie predmetu nájmu ukončiť, ani počas tejto doby nepožadoval vrátenie Zábezpeky a k tomu všetkému sa vo svojich písomných podaniach odvoláva na ustanovenia Zmluvy (tak ako už bolo uvedené vyššie). Koniec koncov Žalovaný aj v ním podanej žalobe potvrdzuje, že takýto právny režim zodpovedá aj ústnej dohode medzi Žalobcom a Žalovaným. Navyše, v zmysle ustanovenia § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ktoré je v Občianskom zákonníku systematicky zaradené medzi všeobecné ustanovenia o Nájomnej zmluve, ktoré sa vzťahujú aj na nájomný vzťah medzi Žalobcom a Žalovaným a ktoré sa týka skončenia nájmu: „Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.“ Z vyššie citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka možno vyvodit' záver, že nájomný vzťah založený Zmluvou sa aj po uplynutí pôvodne dojednanej doby trvania nájmu, teda aj po 31.10.2019, predĺžil za rovnakých podmienok, vrátane aplikácie v Zmluve dojednaných ustanovení týkajúcich sa Zábezpeky a teda aj vrátane pravidiel jej použitia a vrátenia a skončil až dňom kedy Žalobca prestal predmetný byt fakticky užívať a tento byt opustil, teda dňa 1.9.2020.

Navyše z dikcie, ako aj charakteru ustanovenia článku VI. ods. 8 Zmluvy vyplýva, že toto ustanovenie sa má na právny vzťah medzi Žalobcom a Žalovaným aplikovať aj po skončení nájmu, keďže v zmysle predmetného ustanovenia má k vráteniu Zábezpeky dôjsť až na základe výzvy, ktorá má byť zaslaná až po ukončení nájmu.

Žalovaný má za to, že v danom čase (keď sa dozvedel o Škode spôsobenej žalobcom) bol oprávnený čerpať Zábezpeku na úhradu Škody spôsobenej žalobcom a za týmto účelom aj použiť časť Zábezpeky vo výške 500,- eur (napriek tomu, že Žalovaný je toho názoru že bol oprávnený čerpať celú sumu Zábezpeky). Pokiaľ by však súd bol toho názoru, že Žalovaný v danom čase nebol oprávnený čerpať Zábezpeku a použiť ju na úhradu časti Škody spôsobenej žalobcom vo výške 500,-eur, tak pre tento prípad si Žalovaný v zmysle ustanovenia § 580 Občianskeho zákonníka týmto písomným podaním započítava svoju pohľadávku na náhradu Škody spôsobenej žalobcom (pohľadávka vo výške 2.315,20 eur) voči pohľadávke Žalobcu navrátenie zvyšnej, nevyčerpanej časti Zábezpeky vo výške uplatnenej Žalobcom v tomto súdnom konaní (pohľadávka vo výške 500,- eur) a to v sume, v akej sa tieto pohľadávky vzájomne kryjú, t.j. v sume 500,- eur.

Najneskôr v dôsledku vyššie uvedeného započítania vzájomných pohľadávok Žalobcu a Žalovaného došlo k zániku pohľadávky Žalobcu uplatnenej v tomto súdnom konaní a zároveň k zániku časti pohľadávky Žalovaného voči Žalobcovi z náhrady Škody spôsobenej žalobcom v rozsahu sumy 500,-eur, na základe čoho (po tomto započítaní) Žalovaný voči Žalobcovi stále eviduje pohľadávku (z titulu časti Škody spôsobenej žalobcom) vo výške 1.815,20 eur.

Žalovaný si v zmysle § 147 CSP uplatňuje svoju pohľadávku voči Žalobcovi vo výške 1.815,20 eur prostredníctvom vzájomnej žaloby, nakoľko Žalovaný svojím prejavom vôle obsiahnutým v článku IV. tohto podania uplatnil svoju pohľadávku voči Žalobcovi zodpovedajúcu Škode spôsobenej žalobcom vo výške 2.315,20 eur na započítanie v rozsahu sumy 500,-eur a zároveň táto pohľadávka Žalovaného zodpovedajúca Škode spôsobenej žalobcom prevyšuje Žalobcom uplatňovanú pohľadávku v tomto súdnom konaní, tak ako to vyžaduje § 147 ods. 2 CSP a to o vyššie uvedenú sumu 1.815,20 eur.

V dôsledku vyššie uvedeného započítania pohľadávok vznikol Žalovanému voči Žalobcovi okrem nároku na zaplatenie sumy vo výške 1.815,20 eur, aj nárok na zaplatenie úrokov z omeškania a to vo výške 5% ročne zo sumy 1.815,20 eur odo dňa 16.2.2021 (deň nasledujúci po dni podania tohto podania obsahujúceho uplatnenie nároku prostredníctvom vzájomnej žaloby) až do zaplatenia.

S ohľadom na vyššie uvedený skutkový, ako aj právny stav má Žalovaný za to, že Žalobca v dôsledku spôsobenia a existencie Škody spôsobenej žalobcom nemá nárok na vrátenie zvyšnej časti Zábezpeky vo výške 500,- Eur. Žalovaný bol oprávnený predmetnú časť Zábezpeky čerpať (použiť) v zmysle Zmluvy, pričom pre prípad že by súd dospel k názoru, že Žalovaný nebol oprávnený Zábezpeku čerpať (použiť) na úhradu Škody spôsobenej žalobcom (z akéhokoľvek dôvodu), tak podľa názoru Žalovaného zanikol nárok Žalobcu na zaplatenie 500,- eur uplatnený v tomto súdnom konaní najneskôr započítaním vzájomných pohľadávok Žalobcu a Žalovaného obsiahnutým v článku IV. tohto podania, pričom po tomto započítaní vzájomných pohľadávok v rozsahu, v akom sa kryjú, má Žalovaný voči Žalobcovi nárok na zaplatenie sumy vo výške 1.815,20 eur s príslušenstvom.

Žalovaný žiada súd, aby po vykonanom dokazovaní zaviazal Žalobcu zaplatiť žalovanému sumu 1.815,20 eur, spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.815,20 eur odo dňa 16.2.2021 (deň nasledujúci po dni podania tejto vzájomnej žaloby) do zaplatenia a takisto aby zaviazal Žalobcu nahradiť Žalovanému trovy konania a to v rozsahu 100%.

5. Žalovaný k podanému odporu pripojil listinné dôkazy: fotodokumentáciu; faktúru č. 202043 zo dňa 24.9.2020; faktúru č. 202044 zo dňa 24.9.2020; faktúru č. 20200134 zo dňa 28.9.2020.

6. Žalobca sa podaním doručeným súdu dňa 3.3.2021 vyjadril k odporu a vzájomnej žalobe žalovaného a uviedol, že v súlade s ust. §6 zák.č. 98/2014 Z.z., krátkodobý nájom bytu zanikne uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý. V súlade so Zmluvou o krátkodobom nájme zo dňa 31.10.2018 bola dohodnutá doba nájmu do 31.10.2019 a podľa čl. XI. bod 3 Zmluvy o krátkodobom nájme je možné akékoľvek zmeny alebo doplnky k zmluve vykonať len formou riadne očíslovaných písomných dodatkov, s výnimkou zmeny tých ustanovení, ktoré pripúšťajú zmenu na základe jednostranného úkonu zmluvnej strany. Podľa takto dohodnutých podmienok v zmluve neprišlo k predĺženiu nájmu formou dodatku a tak nájomný vzťah založený zmluvou bol ukončený dňa 31.10.2019. Žalobca predmetný byt užíval bez právneho dôvodu, uhrádzal žalovanému náklady spojené s užívaním bytu a vzhľadom k tomu, že sa nedohodol so žalovaným o kúpe a predaji bytu mu oznámil, že koncom mesiaca august 2020 sa vysťahuje z bytu. Žalobca popiera tvrdenia žalovaného, že medzi žalobcom a žalovaným bol nájomný vzťah po ukončení krátkodobého nájmu spravujúci sa ustanoveniami Zmluvy o krátkodobom nájme zo dňa 31.10.2018.

Žalobca popiera tvrdenia žalovaného, že predmetný byt č. XXX na 2.p. domu S. - polyfunkčný dom, s.č. XXXX, na ulici H. F. T. W., vchod: H. F. X, odovzdal dňa 1.9.2020 medzi dverami bez možnosti jeho kontroly zo strany žalovaného, rovnako popiera tvrdenia žalovaného, že žalobca neposkytol a nemal záujem poskytnúť súčinnosť žalovanému pri spísaní zápisnice o odovzdaní bytu. Žalobca mal záujem odovzdať byt žalovanému dňa 31.8.2020 (žalobca cez whatsapp aplikáciu oznámil žalovanému dňa 12.8.2020, že do konca mesiaca sa z bytu vysťahuje), pretože k tomuto dátumu bol byt aj vypratý, avšak štatutárny zástupca žalovaného p. N. bol na dovolenke, tak sa telefonicky dohodli na odovzdaní bytu v deň 1.9.2020 (bol to štátny sviatok - deň voľna). Pán N. na základe telefonической výzvy prišiel do bytu dňa 1.9.2020 so slovami, že ide rovno z dovolenky, nemá pri sebe preberací protokol a že ho následne zašle emailom žalobcovi. Na výzvu žalobcu, aby skontroloval byt, byt prešiel, posedeli spoločne v obývačke asi tak 15 - 20minút v družnej debate, žalovaný nemal žiadne výhrady k stavu bytu ku dňu odovzdania t.j. ku dňu 1.9.2020 a žalobca požadoval vrátiť zloženú zábezpeku. Žalobca dňa 11.9.2020 cez aplikáciu whatsapp opätovne pripomínal žalovanému vrátenie zábezpeky vo výške 1.400,-eur. Až po tejto urgencii oznámil žalovaný telefonicky, že sú v byte nedostatky a poškodenia, pričom žalobca mal záujem sa stretnúť a doriešiť vec, avšak žalovaný ho ignoroval. Žalobca dňa 16.9.2020, dňa 17.9.2020 cez aplikáciu whatsapp opätovne pripomínal žalovanému vrátenie zábezpeky a mal záujem stretnúť sa k výhradám žalovaného. Žalobca sa obrátil na advokáta o zabezpečenie vrátenia zábezpeky - list právneho zástupcu žalobcu zo dňa 9.10.2020, na základe ktorého žalovaný vrátil žalobcovi zaplatenú zábezpeku vo výške 900,-eur a zvyšnú časť zábezpeky bez akéhokoľvek vysvetlenia a doloženia dokumentácie si ponechal. Nie je teda pravdou tvrdenie žalovaného, že bol nedobrovoľne vtiahnutý do súdneho konania, pretože sám žalovaný nereagoval na urgencie žalobcu a neuplatňoval svoje nároky voči žalobcovi v súlade so zákonom. Žalobca až podaním odporu a vzájomnej žaloby zo strany žalovaného sa dozvedel, že v odovzdanom byte vznikla škoda v rozsahu 2.315,20 eur. Popiera skutočnosti uvádzané žalovaným, že predmetný byt, ktorý odovzdal žalobca žalovanému v deň 1.9.2020 mal poškodenia v rozsahu ako uvádza žalovaný vo svojom odpore a uplatňuje vzájomnou

žalobou. Priložená fotografická dokumentácia nemá žiadnu výpovednú hodnotu, popiera hodnovernosť predložených dôkazov, bola vyhotovená bez prítomnosti žalobcu, nie je možné určiť jej časové vyhotovenie, fotografická dokumentácia dokumentujúca rozsah uplatňovaných škôd nezodpovedá vykonaným opravám a úpravám uplatnených zo strany žalovaného vzájomnou žalobou.

Žalovaný v obsahu svojho odporu sa snaží vykresliť žalobcu ako problémovú osobu, uvádza skutočnosti, ktoré žiadnym spôsobom nepreukázal a sú irelevantné k predmetu sporu a to, že vlastníci bytov a nájomcovia sa viackrát sťažovali na hluk vychádzajúci z bytu, hlučné správanie žalobcu, o čom svedčí aj to, že bola dvakrát privolaná polícia na osobu žalobcu. Žalobca nemá o týchto skutočnostiach žiadnu vedomosť t.j. že by bola na jeho osobu privolaná polícia a dopustil by sa akéhokoľvek konania, ktoré by prekračovalo hranicu slušného správania.

Žalobca popiera nárok žalovaného vo výške 2.315,20 eur v celom rozsahu, žalovaný nepreukázal, že v čase odovzdania bytu dňa 1.9.2020 existovali v byte poškodenia spôsobené žalobcom a ich rozsah, ktoré musel po odovzdaní bytu zo strany žalobcu žalovaný odstrániť a opraviť, pričom mu vznikla škoda predstavujúca náklady s tým spojené, ktorú si uplatňuje vzájomným žalobným návrhom voči žalobcovi. Faktúra č. 20200134 zo dňa 28.9.2020 na sumu 216,00 eur vrátane DPH predložená žalovaným predstavuje náklady súvisiace s čistením koženej sedačky a impregnáciou vo výške 180,-eur vrátane DPH a náklady na dopravu vo výške 36,-eur. Z obsahu vykonaných služieb vyplýva, že neprišlo k žiadnemu poškodeniu sedačky, spoločnosť AVKP s.r.o. Banská Bystrica vykonala údržbu sedacej súpravy, ktorá by sa mala vzhľadom na materiál sedačky a podľa doporučenia výrobcu vykonávať aspoň 1x ročne zo strany žalovaného. Škodu predstavujú náklady súvisiace s údržbou tejto v veci. Túto uplatnenú škodu žalobca popiera, keď konaním žalobcu neprišlo k žiadnemu poškodeniu sedačky, ako aj z dôvodu, že žalovaný nepreukázal existenciu poškodenia sedačky v deň odovzdania bytu, a že toto poškodenie si vyžadovalo vykonať práce, ktorých náklady si žalovaný uplatňuje ako škodu vzájomnou žalobou.

Faktúra č. 202043 zo dňa 24.9.2020 na sumu 1.558,- eur predložená žalovaným predstavuje náklady súvisiace s vymaľovaním a stierkovaním bytu vo výške 1.558,- eur. Z obsahu vykonaných služieb nevyplyva, ktorá časť poškodenej steny resp. časti bytu bola zabezpečená týmito službami. Škodu predstavujúcu náklady súvisiace s odstránením poškodenia tak ako uvádza žalovaný spôsobeného žalobcom vo výške 1.558,- eur a bola uplatnená zo strany žalovaného vzájomným návrhom, popiera. Žalobca uvedený nárok žalovaného popiera z dôvodu, že žalovaný nepreukázal existenciu poškodenia steny resp. stien a ich potreby odstránenia v deň odovzdania bytu, nie je preukázaný rozsah vykonaných prác priamo súvisiacich s poškodením, ktoré žalovaný preukazoval fotografickou dokumentáciou. Predmetný byt nebol zo strany žalovaného vymaľovaný ani v čase, keď žalobca prevzal byt. Predchádzajúci nájomcovia bytu sa presťahovali o poschodie vyššie do bytu žalovaného a to z dôvodu, že v tomto byte bola havarijná udalosť praskla vodovodná trubka, bola rozobratá parketová podlaha v byte, boli demontované soklové lišty, ktoré boli vyhodené pred byt na chodbu a zostali tam až do ukončenia nájmu. Takže v časti bytu neboli soklové lišty, pretože boli zdemontované z dôvodu opráv v súvislosti s uvedenou udalosťou a neboli opätovne nahodené. Zápisnica o prevzatí predmetu nájmu zo dňa 31.10.2018 potvrdzuje tvrdenia žalobcu, že predtým bol havarijný stav v byte v dôsledku prasknutia vodovodnej trubky a v zápisnici bolo zaznamenané, že steny v predsieni a na chodbe boli zatečené a poškodené a prenajímateľ - žalovaný ich má odstrániť na svoje náklady.

Fotografická dokumentácia predložená zo strany žalovaného ohľadne ušpinenia stropnej časti v obývačke bola spôsobená tým, že nebolo správne osadené okno a pri jeho otvorení sa postupne otieraním okna o stenu farbila stena.

V spálni bol pri stene umiestnený vešiak na ošatenie a žalobca predpokladá, že vyberaním a vešaním vecí na vešiaku prišlo k nepatrnému zašpineniu steny. Žalovaným predložená dokumentácia nedokazuje, že prišlo k takým poškodeniam stien spôsobených žalobcom, ktoré by spôsobovali potrebu stierkovania a maľovania stien.

Faktúra č. 202044 zo dňa 24.9.2020 na sumu 931,80 eur, z ktorej žalovaný uplatňuje škodu len vo výške 541,20 eur, ktorá predstavuje náklady súvisiace s opravou kuchyne vo výške 118,-eur bez DPH a soklové lišty 39 m vo výške 333,-eur bez DPH.

Z obsahu vykonaných služieb súvisiacich s opravou kuchyne nie je jasne a určito uvedené čo sa opravovalo, predložená fotografická dokumentácia zašpinené umývadlo a zašpinené dvierka a zašpinené police pod umývadlom, nie je žiadnym dôkazom o poškodení vecí a o potrebe vykonania ich opravy (išlo o zašpinenie, ktoré je možné odstrániť umytím a vytretím, pod umývadlom v kuchyni sa nachádzal odpadkový kôš a mohlo prísť k ušpineniu stien police vhadzovaním a vyberaním odpadu do a z koša). Kuchynská linka nevykazovala žiadne poškodenia a potrebu vykonania opráv, žalovaný nepreukázal nutnosť vykonania opravy akejkolvek časti kuchynskej linky a ani predložená faktúra nie

je dôkazom o nutnosti vykonania opravy akejkoľvek časti kuchynskej linky a určenia opravy. Škodu predstavujúcu náklady súvisiace s opravou kuchyne, ktorá vznikla žalovanému titulom poškodenia bytu žalobcom a bola uplatnená zo strany žalovaného vzájomným návrhom vo výške 118,- eur bez DPH popiera, pretože nie jednoznačne určené o aké poškodenie tejto veci ide, čo sa vykonalo a na akej časti kuchyne sa vykonalo a že je to spôsobené konaním žalobcu. Žalobca uvedený nárok žalovaného popiera aj z dôvodu, že žalovaný nepreukázal existenciu poškodenia kuchyne v deň odovzdania bytu dňa 1.9.2020.

Z obsahu faktúry č. 202044 vyplýva, že bola vypočítaná suma vo výške 333,- eur bez DPH za soklové lišty 39 m, nie je však uvedené či išlo o nákup a prácu - prílepenie, namontovanie líšt, alebo je to len nákup soklových líšt a kde sa použili do ktorej časti bytu. Soklové lišty v časti bytu (predsieň a chodba) neboli z dôvodu havarijnej udalosti ešte pred nasťahovaním žalobcu do bytu (doložená fotografia žalovaným), ostatné boli v byte a žalobca nemá vedomosť, že by boli poškodené tak, že ich bolo potrebné vymeniť. Škodu predstavujúcu náklady súvisiace s nákupom nových soklových líšt, ktorá vznikla žalovanému titulom ich poškodenia zo strany žalobcu a bola uplatnená zo strany žalovaného vzájomným návrhom vo výške 333,- eur bez DPH, popiera, pretože nie je jednoznačne preukázané, že soklové lišty boli poškodené v dĺžke ako uvádza žalovaný a tak, že ich bolo potrebné vymeniť za nové resp. chýbali. Žalobca uvedený nárok žalovaného popiera aj z dôvodu, že žalovaný nepreukázal existenciu poškodenia soklových líšt resp. že chýbali v deň odovzdania bytu dňa 1.9.2020.

Žalobca poukazuje i na skutočnosť, že žalovaný dňa 4.11.2020 na základe výzvy právneho zástupcu žalobcu vrátil časť zaplatenej zábezpeky žalobcovi vo výške 900,- eur, zvyšnú časť si ponechal bez vysvetlenia, a až keď žalobca si uplatnil svoj nárok na vrátenie zvyšnej časti zábezpeky, uplatnil si nárok na náhradu škody spôsobenú poškodením bytu zo strany žalobcu. Ak žalovaný tvrdí, že mu vznikla škoda nemalej výšky a táto škoda bola spôsobená konaním žalobcu, prečo časť zaplatenej zábezpeky vo výške 900,- eur poukázal žalobcovi a neponechal si na pokrytie vzniknutej škody celú zábezpeku. Žalovanému v čase vrátenia časti zaplatenej zábezpeky žalobcovi vo výške 900,- eur bola známa výška škody, podľa predložených bankových výpisov bola aj uhradená, takže zostáva otázka, ak mu v tom čase bola známa výška škody, prečo vrátil žalobcovi časť zaplatenej zábezpeky. Ak by žalovaný reagoval na urgencie žalobcu a neignoroval ho, nebol by žalobca prinútený podať tento žalobný návrh.

V celom rozsahu popiera nárok žalovaného vo výške 2.315,20 eur, nesúhlasí s vykonaným zápočtom zo strany žalovaného vo výške 500,- eur voči žalobcovi a považuje ho za neplatný a neúčinný vzhľadom k tomu, že pohľadávka žalovaného voči žalobcovi nevznikla a tak nemohlo prísť k jednostrannému zápočtu vzájomne sa krytých pohľadávok sporových strán.

Žalobca si uplatňoval žalobou úrok z omeškania z nezaplatenej istiny od 2.9.2020 a to z toho dôvodu, že pri odovzdaní bytu dňa 1.9.2020 vyzval žalobca žalovaného k vráteniu zaplatenej zábezpeky. Opätovne urgoval žalovaného na vrátenie zábezpeky dňa 11.9.2020, 17.9.2020 cez aplikáciu WhatsApp. Má zato, že po skončení nájmu neboli sporové strany viazané ustanoveniami zmluvy a preto nie je možné aplikovať ustanovenia v zmluve ohľadne zábezpeky. Po odovzdaní a reálnom odovzdaní bytu bol povinný žalovaný v nasledujúci deň vrátiť žalobcovi zaplatenú zábezpeku, pretože žalobca ho v deň odovzdania bytu žiadal o vrátenie zábezpeky. Popieram tvrdenia žalovaného, že žalobca nebol v omeškani s vrátením zaplatenej zábezpeky.

7. Žalovaný sa podaním doručeným súdu dňa 26.4.2021 vyjadril k vyjadreniu žalobcu a uviedol, že nespochybňuje skutočnosť, že ak by zo strany Žalobcu nedošlo k spôsobeniu škody na byte Žalovaného, Žalobca by tak mal nárok voči Žalovanému na vrátenie zábezpeky v plnej výške 1.400,- eur. Skutočnosť, ktorá je však v danej právnej veci relevantná a smerodajná, je práve vznik škody, ktorá bola spôsobená Žalobcom na byte Žalovaného v celkovej výške 2.315,20 eur, ktorej vznik Žalovaný preukázal dôkazmi priloženými k Odporu a vzájomnej žalobe. Spôsobením škody Žalovanému zo strany Žalobcu zároveň došlo k vzniku nároku Žalovaného na náhradu škody voči Žalobcovi v uvedenej výške 2.315,20 eur, ktorý si Žalovaný voči Žalobcovi uplatnil vzájomnou žalobou v tomto súdnom konaní. Ako však žalovaný uviedol v Odpore a vzájomnej žalobe, za účelom zachovania korektnosti vzťahov so Žalobcom, ako aj v záujme vyhnutia sa prípadnému súdному sporu a s ním spojenými výdavkami, vrátil Žalobcovi časť zábezpeky a to konkrétne sumu 900,- eur a to napriek skutočnosti, že výška škody spôsobenej Žalobcom prevyšovala hodnotu zábezpeky, t.j. prevyšovala sumu 1.400, eur. Tak, ako už bolo uvedené, Žalovaný tak urobil v snahe predísť súdnému sporu a s tým spojenými výdavkami, ako aj preto, že vzťahy medzi Žalobcom ako nájomcom a Žalovaným ako prenajímateľom považoval za korektné a takto ich chcel aj zachovať, avšak v danom čase považoval za spravodlivé ponechať si so Zábezpeky aspoň sumu 500,- eur. Zvyšnú časť zábezpeky, t.j. spomínanú sumu 500,- eur Žalovaný použil na čiastočnú úhradu výdavkov spojených s odstraňovaním škôd na byte spôsobených Žalobcom, t.j. na úhradu výdavkov

spojených s opravami bytu a jeho zariadenia. Uplatnením nároku Žalobcu v tomto súdnom konaní však Žalovaný nemal dôvod neuplatniť si voči Žalobcovi svoj nárok v celom rozsahu.

Žalovaný je toho názoru, že predloženými dôkazmi dostatočne preukázal vznik škody, ktorú na jeho byte spôsobil Žalobca a vyššie uvedené tvrdenia Žalobcu považuje Žalovaný za účelové a zavádzajúce. Z dokumentov predložených Žalovaným je podľa názoru Žalovaného zrejme, že k vzniku škody došlo v súvislosti s užívaním bytu Žalobcom. Preukazujú to najmä dátumy na vystavených faktúrach spoločnosťami, ktoré vykonali opravy na byte Žalovaného, ktoré boli vystavené dňa 24.9.2020, 24.9.2020 a 28.9.2020, v spojení s potvrdeniami o platbách týchto faktúr zo strany Žalovaného. S ohľadom na skutočnosť, že sa Žalobca z predmetného bytu Žalovaného vysťahoval dňa 1.9.2020; že predmetné opravy na byte Žalovaného boli vykonané už počas mesiaca september 2020 (čo je preukázané dátumom vystavenia faktúr ako aj dňom, kedy boli tieto faktúry uhradené), teda bezprostredne po vysťahovaní Žalobcu z bytu; že po vysťahovaní Žalobcu z bytu Žalovaného do momentu vykonania opráv bytu Žalovaného nebol byt obývaný žiadnou inou osobou, ktorá by teoreticky mohla (aspoň čiastočne) spôsobiť uvedené škody na byte Žalovaného, je podľa názoru Žalovaného nepochybné, že k poškodeniu bytu Žalovaného došlo výlučne konaním Žalobcu, a to v dôsledku toho, akým spôsobom tento byt Žalobca využíval.

Rozsah poškodení je zrejme aj z faktúr vystavených spoločnosťami, ktoré vykonali opravy na byte Žalovaného, nakoľko tieto obsahujú stručný opis opravných prác vykonaných na byte Žalovaného, ako aj z priložených fotografií, ktoré dopĺňajú Žalovaným predložené dôkazy o konkrétnu vizuálnu ukážku poškodení predmetného bytu Žalovaného.

Žalovaný nemal pôvodne v úmysle uplatňovať si svoj nárok spočívajúci v náhrade škody od Žalobcu prostredníctvom súdneho konania. Žalovanému však bola dňa 26.10.2020 doručená Výzva, v ktorej právny zástupca Žalobcu vyzval Žalovaného na vrátenie Zábezpeky Žalobcovi a to v lehote 7 pracovných dní od jej doručenia. Žalovaný najmä v záujme vyhnutia sa prípadnému súdному sporu a s ním spojenými výdavkami, vrátil Žalobcovi väčšiu časť zábezpeky a to konkrétne sumu 900,- eur. Žalovaný tak urobil napriek skutočnosti, že o výške škody už mal v danom čase vedomosť a táto škoda spôsobená Žalobcom prevyšovala hodnotu zábezpeky, t.j. prevyšovala sumu 1.400,- eur. Tak ako už bolo uvedené, Žalovaný tak urobil v snahe predísť súdnému sporu a s tým spojenými výdavkami, ako aj preto, že vzťahy medzi Žalobcom ako nájomcom a Žalovaným ako prenajímateľom považoval za korektné a takto ich chcel aj zachovať, avšak považoval za spravodlivé ponechať si so Zábezpekou aspoň sumu 500,-eur. Zvyšnú časť zábezpeky, t.j. spomínanú sumu 500,- eur Žalovaný použil na čiastočnú úhradu výdavkov spojených s odstraňovaním škôd na byte spôsobených Žalobcom, t.j. na úhradu výdavkov spojených s opravami bytu a jeho zariadenia (tak ako bolo opísané vyššie). Keďže si však Žalobca uplatnil nárok na vrátenie zvyšnej časti Zábezpeky vo výške 500,- eur na súde (v tomto konaní) a Žalovaný tak bol „nedobrovoľne vtiahnutý“ do tohto súdneho konania (napriek tomu, že Žalovaný má za to, že má voči Žalobcovi finančné nároky prevyšujúce Žalobcom v tomto konaní uplatnenú/žalovanú sumu) a keďže Žalovanému tým pádom tak či tak vznikli náklady spojené s týmto súdnym konaním, Žalovaný si okrem obrany proti Žalobcom uplatnenému nároku voči Žalobcovi uplatňuje aj svoj nárok na náhradu (zaplatenie) Škody spôsobenej Žalobcom a to v celej, vyššie spomenutej výške, t.j. v sume 2.315,20 eur.

Žalovaný zároveň rozporuje aj zvyšné skutkové tvrdenia Žalobcu obsiahnuté vo Vyjadrení žalobcu, týkajúce sa najmä údajného neposkytnutia súčinnosti Žalovaného na spísanie odovzdávacieho protokolu k bytu, resp. okolností za ktorých došlo k odovzdaniu bytu Žalovanému; údajného nereagovania konateľa Žalovaného na správy zasielané Žalobcom cez platformu WhatsApp; stavu bytu Žalovaného pred jeho odovzdaním do užívania Žalobcovi, vrátane stavu soklových líšt, ktoré boli údajne zdemolované už pred nastáňovaním Žalobcu do bytu, ako aj tvrdení Žalobcu o tom, že predmetný byt nebol vymaľovaný ani v čase, keď Žalobca byt prevzal. Na objasnenie uvedených sporných skutočností Žalovaný navrhuje súdu vykonať výsluch sporovej strany - konateľa Žalovaného pána J. N..

Na objasnenie ďalších sporných skutočností, ale najmä na preukázanie svojich tvrdení týkajúcich sa stavu bytu Žalovaného, v akom ho Žalobca zanechal a v akom sa nachádzal bezprostredne po jeho odovzdaní zo strany Žalobcu, navrhuje Žalovaný výsluch strany sporu - konateľky Žalovaného pani M. E., výsluch svedka pani M. T., ako aj výsluch svedka pána T. Š.. Pani M. E. spolu s pani M. T. zabezpečovali upratovanie bytu Žalovaného bezprostredne po vysťahovaní Žalobcu vrátane čiastkových menších opráv, ktoré boli schopné vykonať svojpomocne, vykonanie ktorých trvalo spolu 5 dní. Pán T. Š. je zamestnancom spoločnosti GIPS, s. r. o., ktorá vykonala maľovanie a stierkovanie poškodených stien predmetného bytu, výmenu soklových líšt, ako aj opravu kuchyne a kuchynského zariadenia, a svojou svedeckou výpoveďou by taktiež mohol objasniť a preukázať Žalovaným tvrdené skutočnosti o tom, v akom stave sa predmetný byt Žalovaného nachádzal bezprostredne po vysťahovaní Žalobcu.

8. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu; výsluchom svedkov M. E., M. T., T. Š., Y. W., J. R. oboznámením sa s listinnými dôkazmi a to Zmluvou o krátkodobom nájme zo dňa 31.10.2018; Zápisnicou o prevzatí bytu zo dňa 31.8.2018; príjmovým pokladničným dokladom zo dňa 31.10.2018; Výzvou na vrátenie peňažnej zábezpeky zo dňa 9.10.2020; potvrdením o vrátení zábezpeky zo dňa 4.11.2020; fotodokumentáciou; faktúrou č. 202043 zo dňa 24.9.2020; faktúrou č. 202044 zo dňa 24.9.2020; faktúrou č. 20200134 zo dňa 28.9.2020.

9. Zástupkyňa žalobcu pred súdom uviedla, že sa pridriava všetkých doterajších vyjadrení, poukazuje na to, že pre splnenie vzniku zodpovednosti za škodu podľa § 420 OZ je potrebné, aby existovali základné predpoklady vzniku zodpovednosti za škodu a to protiprávnosť konania; vznik škody; príčinná súvislosť medzi konaním toho kto mal škodu spôsobiť a vzniku škody a zavinenie. V danej veci tieto predpoklady nie sú splnené, z predloženej fotodokumentácie vyplýva, že nie je zrejmé, kedy bola vyhotovená, na akom mieste bola vyhotovená, teda fotodokumentácia nemá výpovednú hodnotu o stave bytu ku dňu 1.9.2020, kedy bol byt odovzdaný. Žalovaný neunesol teda dôkazné bremeno.

K samotným okolnostiam ohľadom odovzdania bytu sa vyjadrí žalobca, ten tvrdí, že poškodenie bytu tak ako to uvádza žalovaný v čase odovzdania nebolo. Z predloženej komunikácie vyplýva, že žalobca sa domáhal obhliadky bytu, k čomu však žalovaný nepristúpil, domáhal sa toho opakovane.

Vzhľadom na uvedené, keďže žalovaný nepreukázal predpoklady vzniku zodpovednosti za škodu, nie je dôvodné započítanie jeho pohľadávky voči žalobcovi, naopak, ich nárok na zaplatenie sumy 500,- eur ako zvyšku zloženej zábezpeky je dôvodný a preukázaný.

Z listinných dôkazov predložených žalobcom - Whatsapp komunikácie vyplýva, že už dňa 17.9.2020 dal žalovaný byt vymaľovať, teda nebola už možnosť, aby sa žalobca oboznámil so stavom bytu pred vymaľovaním.

Poukazuje ďalej na to, že žalobca si dal vypracovať znalecký posudok, nakoľko mal záujem byt si kúpiť, tento ZP bol vypracovaný k 20.7.2020, obsahuje fotodokumentáciu z ktorej je zrejmé, v akom stave bol byt k uvedenému dátumu. K jednotlivým vadám sa vyjadrovali písomne, poškodenia, ktoré označuje žalovaný ako poškodenie nadmieru bežného opotrebenia nepovažujú za takéto poškodenia, sú toho názoru, že išlo o poškodenia spôsobené bežným opotrebením bytu, ktorý užíval žalobca bežne dva roky.

Jednotlivé faktúry, ktoré predložil žalovaný sú s dátumom 24.9.2020, čo je 24 dní po odovzdaní bytu, faktúry nesvedčia o ničom, vzhľadom na ich obsah presne neopisujú práce, ktoré boli vykonané za účelom odstránenia nejakej škody ako tvrdí žalovaný.

10. Žalobca pred súdom uviedol, že predmetný byt mal záujem kúpiť, javí sa mu potom teda zvláštne, prečo by ho nechával v stave ako tvrdí žalovaný, byt vykazoval bežné opotrebenie. Niekedy vo februári 2020 volal pánovi N., že sa bude asi sťahovať, keďže má ísť kam bývať, povedal mu, že v rámci korektných vzťahov tam ešte mesiac, dva zostane, aby si mohol zabezpečiť iného nájomníka. Vtedy padla i otázka, či by mu nechcel byť predať. Niekedy v júli 2020 to začali riešiť, preto si dal vypracovať znalecký posudok, následne mu však žalovaný oznámil, že cenu bytu navýšil o nejakých 25.000,- eur, k čomu sa dňa 12.8.2020 vyjadril, že s tým nesúhlasí. Vtedy mu oznámil, že byt nekúpi a do konca mesiaca sa vystahuje. Dňa 1.9.2020 bol sviatok, vtedy sa na predmetnom byte s pánom N. stretli. Pán N. povedal, že nemá k dispozícii zápisnicu o prevzatí bytu, vracal sa z dovolenky, povedal, že mu ju pošle e-mailom, vyzval ho, aby si byt prezrel, on povedal, že čo má prezerať, nakoniec ho prešiel - spálňa, kúpeľňa, chodba, obývačka, v obývačke ešte debatovali chvíľu a pán N. povedal, že ho mrzí ako to dopadlo s predajom bytu. V byte zostal bývať len preto, lebo si myslel, že ho nakoniec kúpi. O uvedenom svedčí i komunikácia z februára 2020.

Potom ako si žalovaný byt prezrel, dal mu kľúčiky a rozlúčili sa. Potom čakal, že mu pošle tú zápisnicu o odovzdaní bytu tak ako mu povedal, keďže mu ju neposlal asi o dva týždne mu písal, dožadoval sa vrátenia zábezpeky, ktorá mala byť vrátená do 7 dní od odovzdania bytu. Dňa 16.9.2020 sa telefonicky kontaktovali, pán N. povedal, že má výhrady, že na byte sú nejaké poškodenia, dokonca, že ho nechal v dezolátnom stave, povedal mu, že nie je problém, že sa môžu stretnúť na byte, povedal vtedy, že je nejaký poškodený kožený gauč. Dňa 23.9.2020 sa dožadoval stretnutia na byte a jeho obhliadky, nedostal odpoveď. Vo vyjadrení ani neuvádzal, že mu asi 20 - 30 krát volal, avšak mu nezdvíhal telefón. Nemal problém keby mu ukázal čo bolo na byte poškodené, aby to dal do poriadku. Túto možnosť nedostal, tak bol donútený domáhať sa svojho nároku.

Špinavý kuchynský drez je normálne pri bežnom užívaní, staral sa o čistenie domácnosti bežnými čistiacimi prostriedkami, predpokladá že byt má 8 alebo 10 rokov, granitový drez sa používaním zoderie.

Zásuvka v mrazáku, áno zlomila sa mu. Poškodené steny, áno, jedna stena za dverami bola poškodená, lebo tam bol vešiak na prádlo, na oblečenie, keď tam hodil nohavice, zrejme sa niečo na stene poškodilo. Ďalšia fotka bola z obývačky a to poškodený strop, to bolo od toho, že stena, okno bolo zle urobené, keď sa otvorilo okno tak sa oškrel strop, toto poškodenie tam bolo už keď sa nasťahoval. Po nasťahovaní asi týždeň, pán N. tam poslal majstra, aby opravil - dostierkoval chodbu a vymaľoval, nakoľko tam bola voda predtým, opravovali stenu, už vtedy boli zdemontované soklové lišty. Keď opravovali strop, ktorý bol ošúchaný od okna, keď sa tam nasťahoval a tam býval, všetko bolo od prachu, nič nezakryli. Čo sa týka tvrdenia, že mali pomočené matrace, nemá žiadne zdravotné problémy, nevie, ako sa k tomu má vyjadriť, je zrejme, že to bolo odfotené odspodu od roštu, nič s matracmi nerobil, muselo byť s nimi manipulované ešte predtým ako sa nasťahoval. Čo sa týka poškodenia rohovej sedačky, nevidí žiadne poškodenie.

Na otázku zástupcu žalovaného, keď ste sa nasťahovali vy ste aj reklamovali, vytýkali nejaké vady bytu? Žalobca uviedol: „Keď som sa nasťahoval bolo zrejme, že byt nie je fungl nový, ja som si bol vedomý, že je v stave bežného opotrebenia, nemal som dôvod namietat' nejaké poškodenia, chýbala elektrická zásuvka, ja som ju potom našiel a sám som si ju namontoval, následne spadlo stropné osvetlenie led pásik v kúpeľni, pán N. tam poslal majstra. Najväčší problém od začiatku čo sme riešili, behali parkety pod nohami, neboli riadne upevnené po tom, ako sa tam opravovalo, keď zatieklo. Keď som vysával, všetky soklové lišty som musel potom zdvíhať lebo padali, neboli pripevnené. Niekoľkokrát mi pán N. tvrdil, že to dá spraviť, ale k tomu už nedošlo.“

Na otázku zástupcu žalovaného, to okno, ktoré ste spomínali, to nebolo na začiatku? Žalobca uviedol: „Bolo to tam doškrkané na strope, keď som sa nasťahoval, ale bral som to ako bežné opotrebenie. Škrkance na strope odstránili keď to tam brúsili, ako som uviedol, všetko mi zaprášili, keď som ale okno otvoril za účelom umytia, zase sa to tam doškrkalo, vtedy som aj pánovi N. hovoril, aby si dal pozor na majstrov, lebo to dobre neopravili.“

Na otázku zástupcu žalovaného, v čase keď začal nájom, keď ste sa nasťahoval, a hovoríte, že tam boli tieto nedostatky, ako škrkanec na strope, mokrá stena, ktorá sa mala opraviť, s tým súviseli aj lišty, boli tieto vady následne odstránené? Žalobca uviedol: „Ja keď som sa nasťahoval parkety boli na zemi, aj keď lietali, lišty v chodbe neboli celú dobu môjho nájmu, na chodbe v byte bola otlčená omietka, čo bolo uvedené aj v zápisnici o prevzatí bytu, keď som sa sťahoval. Počas trvania nájmu bolo v chodbe toto vystierkované a vymaľované, pri tejto dorábke bol odstránený aj škrkanec na strope od okna.“

Na otázku zástupcu žalovaného, nechápem ako ste to mysleli s tými matracmi, ktoré mali byť otočené? Žalobca uviedol: „Ja som s matracmi po tom ako som sa nasťahoval nič nerobil, neotáčal som ich, zostali v stave ako boli, ja som po mesiaci zistil, že matrac na ľavej strane je nižší ako bol ten na ktorom som ležal, niekto s nimi teda niečo robil. Tak ako som uviedol matrace na fotodokumentácii sú foteené zospodu, ja som však s matracmi nemanipuloval.“

Na otázku zástupcu žalovaného v čase medzi 1.9.2020 a 16.9.2020 ste s pánom N. nejako komunikoval a domáhal ste sa vrátenia zábezpeky? Žalobca uviedol: Už 1.9.2020 pri odovzdaní sme sa dohodli ústne, že mi peniaze zo zábezpeky pošle na účet, dňa 11.9.2020 som mu písal, že mi stále nenabehla zábezpeka na účet a že sa len pripomínam, následne potom 16.9. atď.“

11. Zástupca žalovaného pred súdom uviedol, že sa pridriava doterajších vyjadrení, zotrváva na tom, že žalovanému vznikol nárok na náhradu škody, tento nárok preukazuje listinnými dôkazmi a chceme preukázat' i výpoveďami navrhovaných svedkov, svedkovia sa vedia vyjadriť k stavu bytu bezprostredne po tom, ako ho žalobca odovzdal.

Z predloženej Whatsapp komunikácie nevyplýva, že by sa žalobca bezprostredne po odovzdaní bytu domáhal jeho obhliadky, z týchto správ vyplýva, že približne po dvoch týždňoch po odovzdaní sa domáhal vrátenia zábezpeky.

Z predloženej fotodokumentácie žalobcom nevyplýva, že by ku dňu odovzdania bytu neboli poškodenia tak ako ich uvádza žalovaný, zo znaleckého posudku je zrejme, že nepreukazuje stav bytu k 1.9.2020 keď je z neho zrejme, že obhliadka mala byť vykonaná v júli 2020, otázne však je, kedy boli tieto fotky skutočne vyhotovené. Čo sa týka obsahu predmetných faktúr, samozrejme, že sa do nich nevypisujú jednotlivé detaily, k tomuto čo konkrétne bolo zrealizované v rámci opráv sa vedia vyjadriť navrhovaní svedkovia.

12. Konateľ žalovaného J. N. pred súdom uviedol, že sa mu ozval sám žalobca, že by potreboval urýchlene k dispozícii byt si prenajať. Predchádzajúci nájomca mu hlásil, že v predmetnom byte je problém, že tam vlhne stena, mal záujem dať do poriadku. Predchádzajúci nájomca sa odsťahovával, a pán U. sa hneď nasťahovával, teda mu povedal, že bude treba tento problém odstrániť a bude treba

aby vyvíjal aj nejakú súčinnosť pri odstraňovaní, on s tým nemal problém a nasťahoval sa. Uvedené preto bolo aj v preberacom protokole. V priebehu jeho nájmu sa táto vada odstránila, vystierkovalo sa a vymaľovalo, poukazuje však na to, že lišta, o ktorej pán U. hovorí, že tam nebola a bola zhodená, keď byt preberal, o tejto lište „nepojednáva“ faktúra, ktorú predložili, ale pojednáva o lištách, ktoré sa odstraňovali v súvislosti s opravami vykonávanými v byte a to oprava poškodených stien a podobne, kedy tieto lišty boli strhnuté a odňaté aby sa mohli steny vyspraviť, a nedali sa bohužiaľ vrátiť naspäť keďže boli predtým lepené. Nájom prebiehal bezproblémovo. V druhom roku nájmu začali dochádzať na žalobcu sťažnosti od susedov o nadmernom hluku, informoval ho o tom, že sa na neho ostatní nájomcovia sťažujú, upozornil som ho, že ak sa toto nezmení, budem musieť nájom ukončiť. Je pravdou, že sa bavili o kúpe bytu, kúpu bytu žalobca naviazal na predaj nejakého iného bytu, potom sa mu 5-6 mesiacov neozval. Následne z objektívnych dôvodov musel navýšiť cenu, to bolo v júli - auguste 2020, a na to mu žalobca oznámil, že za týchto okolností byt nekúpi a ukončí nájom.

Dňa 1.9.2020 malo dôjsť k prebratiu bytu, malo to byť o 13.00 hod., čo sa týka preberacieho protokolu vie, že nebol vyhotovený, nakoľko nikde nebolo riešené, kto ho má pripraviť a vyhotoviť, preto na toto nebol pripravený. Keď sa byt preberal na začiatku nájmu, do protokolu sa aj rukou na mieste vpísavali veci, preto tam mohli byť kludne zapísané aj iné závady, keď tvrdí, že neboli vymaľované steny a podobne, že boli obité. Prečo tam teda nenapísal matrace keď je zrejme z vecí ktoré sú špecifikované v preberacom protokole, že napr. počet vankúšov opravoval. V ten deň sa pán U. ponáhľal, dohodli sa, že si urobí fotky, že si celý byt prejde a že mu oznámi ako to dopadlo, čo v byte našiel. Už 1.9.2020 si po odchode pána U. z bytu urobil fotodokumentáciu, vie aj zdokumentovať, že tieto fotky robil v tento deň aj na akom mieste ich robil. Kľúč nasledujúci deň odovzdal svojim zamestnancom, ktorí majú na starosti čistenie bytu, povedal im, aby tam išli, urobili tiež fotodokumentáciu a aby začali byť dávať do poriadku. Zamestnankyne tam išli 3.9.2020 a urobili fotodokumentáciu, z ktorej je zrejme na akom mieste a kedy bola urobená, následne na to, po obdržaní fotodokumentácie telefonicky pánovi U. oznámil, že musí kontaktovať majstrov, ktorí mu vlastne povedia aká je hodnota škody, koľko bude stáť oprava ako budú odstraňované jednotlivé vady. Po tejto komunikácii s ľuďmi ktorí majú robiť opravu, začali vykonávať opravu, napríklad na koženej sedačke boli nejaké škrabance od kľúča alebo niečoho iného, bolo potrebné to zaceliť, zrenovovať, hľadali na to firmu, aby tá sedačka sa opravila a nejako vyzerala, spravili cenovú ponuku, dal to opraviť. Neišlo teda o bežné opotrebenie sedačky. Takisto ryhy, ktoré boli vyryté v stene, o ktorých hovoril, že asi mu udreli nohavice o stenu, podľa jeho názoru nie je podstatné, ako sa to stalo, ale že tam boli ryhy, ktoré bolo treba opraviť. Musel vymaľovať celú izbu aby to bolo všetko rovnaké, keďže tieto poškodené časti bolo nutné stierkovať, preto bolo nutné všetko ostierkovať a vymaľovať, aby to bolo jednotné. Čo sa týka kuchynskej linky nevie čo bolo naliate v dreze, neišlo to očistiť. Čo sa týka fotodokumentácie predloženej žalobcom, nevie ako vie žalobca alebo jeho zástupkyňa usúdiť že linka bola poškodená, keďže je foteňá z diaľky. V spise sú fotky detailov, kde chce upozorniť na to, že firma, ktorá kuchynskú linku montovala a ktorá mala zabezpečiť jej opravu, povedala, že bez demontáže celej linky nie je možné poškodenú dosku vymeniť pretože bola lepená lepidlom, ktoré sa nedalo odstrániť tak aby sa nepoškodil aj zbytok. Napríklad roh linky, ktorý bol obitý, bol prekrytý iba bielou lištou, aby sa nenavýšovali náklady na opravu, aby to nebolo tak viditeľné. Celá oprava stála 118,- eur. Robili tam zamestnankyne firmy, čo si ani neuplatňovali.

Na otázku zástupkyne žalobcu, predtým ako vstúpil žalobca do nájomného vzťahu, ako dlho byt užívali predtým - vstupom žalobcu, iní nájomcovia? Žalovaný uviedol: „Nájomné sme podpisovali s predchádzajúcim nájomníkom na jeden rok, byt sa prenajíma od roku 2015, od tohto roku bol nepretržite prenajatý až pokým sa nasťahoval žalobca. Bezprostredne po tom ako mal predchádzajúci nájomca byt v užívaní jeden rok sa nasťahoval žalobca.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, kedy ste oslovil žalobcu s týmito vadami predtým ako sa začali vykonávať opravy? Žalovaný uviedol: „To si presne nepamätám.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, čiže ste mu ich nikdy nekonkretizoval? Žalovaný uviedol: „Telefonicky som mu povedal, aké máme výhrady, ale nepamätám si presne kedy to bolo. My sme niekoľkokrát spolu komunikovali telefonicky po 1.9.2020. Aj toto konkrétne čo hovoril pán U., aj to bolo telefonicky.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, oboznámil ste žalobcu o rozsahu a výške škody? Žalovaný uviedol: „Nie, lebo som vtedy ešte o tom nevedel, nepoznal som vtedy ešte rozsah. Nepamätám si kedy som ho informoval o rozsahu škody.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, prečo ste vrátil časť zábezpeky na základe výzvy žalobcu? Žalovaný uviedol: „Pretože sme mali so žalobcom dovedy veľmi korektné vzťahy a nechcel som zbytočne komplikovať situáciu, chcel som sa vyhnúť súdnemu sporu.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, súdu akým spôsobom ste odôvodnil, že ste si nechali časť zábezpeky? Žalovaný uviedol: „Po tej vašej výzve som už s vami vôbec nekomunikoval, pretože som to už považoval

za trochu drzosť, pretože si myslím, že časť zábezpeky, ktorú sme si nechali vôbec nepokrývala škody ktoré tam boli a vychádzal som z predchádzajúcich dobrých vzťahov, ktoré boli medzi mnou a žalobcom.“ Na otázku zástupkyne žalobcu, vypovedali ste, že v miestnostiach boli ryhy, uveďte kde boli konkrétne tieto ryhy a v akom úseku steny? Žalovaný uviedol: „Boli v spálni v rozsahu 7-8 cm, jedna časť bola v spálni za dverami ide o ryhu fotodokumentácia na č.l. 56 spisu, ďalšia ryha bola na opačnej stene v spálni tam kde sú zásuvky (č.l. 57 spisu) táto bola asi 40-50 centimetrová, v obývačke kaslík teda strop (č.l. 58 spisu), neviem sa vyjadriť ako dlhá bola táto ryha, možno 20 alebo 25 cm, tu sa chcem ešte vyjadriť, že tieto veci boli brúsené, neviem prečo mi teda žalobca nedal vedieť, že znova sa to takto stalo.“ Na otázku zástupkyne žalobcu, kde vo faktúre ohľadom koženej sedačky sa uvádza, že by sa malo jednať o opravu sedačky, keď z faktúry vyplýva, že išlo o hĺbkové čistenie a impregnáciu sedačky? Žalovaný uviedol: „Nenachádza sa to nikde, čo ale neznamená, že to nebolo urobené. Z predloženej fotodokumentácie vyplýva, že boli ryhy v sedačke, ja predkladám fotku z notebooku na nahliadnutie, z ktorej ja vidím poškodenie tak ako som ho opísal.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, upresnite, ktoré izby boli stierkované a maľované? Žalovaný uviedol: „V spálni bola stierkovaná a maľovaná tá stena ktorá bola poškodená, teda dve steny, pretože v spálni ďalšie steny sú obložené tapacirovaným obkladom. Vymaľované boli aj výklenky pri oknách v spálni. V obývačke bola stierkovaná a maľovaná stena nad oknami, teda celý preklad, omaľovaná bola aj stena, na ktorej je televízor a stena, ktorá ide od balkónového okna smerom ku špajze, neviem, či tieto steny boli aj stierkované.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, kedy predtým, ako sa začal byť prenajímať, bol byt vystierkovaný a vymaľovaný? Žalovaný uvádza: Byt sme kupoval úplne nový, neviem uviesť kedy, nie od začiatku sa prenajímal, prenajímal sa až od roku 2015, neviem kedy bol maľovaný.“

13. Svedok T. Š. uviedol, že pozná žalovaného, ako konateľa, vykonáva prácu pre neho, väčšinou stolárske veci, ich firma vykonáva pre neho služby nie je jeho zamestnancom. Poznám ho asi 3 - 4 roky. Boli pozvaní do bytu, že je tam treba vykonať nejaké opravné práce. Po nacenení dostali zakázku a začali vykonávať práce. Po skončení si to pán majiteľ prebral. Boli to viacmenej opravné práce, týkalo sa to maľovania odretých stien, na kuchynskej linke bolo toho viac, boli tam nejaké odraté rohy, pán majiteľ na základe ocenenia povedal, že nechce ísť do veľkých prác, povedal, že nech urobíme len nevyhnutné opravy, realizovalo sa na linke nalepenie líšt na ostrove, nastavovali sa dverka, chladnička bola znečistená, to neriešili, potom riešili ešte parkety, parkety boli rozídené, boli medzi nimi medzery, to opravovali tiež iba v šetrnom móde, čo sa týka šatníka, nejaké poličky menili, nejaké hrany poutfhané. Vážnejšie práce boli v kuchyni, kde bolo sedenie, kde bol benátsky štuk, čo je špeciálna omietka modrej farby, to opravovali, tá bola veľmi drahá. Boli vykonané tiež maliarske práce, v kúpeľni menili silikóny a podobné veci. Pán majiteľ, dal vymeniť všetky zásuvky a vypínače.

Na otázku zástupcu žalovaného opíšte bližšie aké boli poškodenia jedálenského kúta? Svedok uviedol: „Bola poškrabaná douderaná benátska omietka.“

Na otázku zástupcu žalovaného, v ostatných miestnostiach môžete popísať stav keď si pamätáte? Svedok uviedol: „Hlavne sa to týkalo stien, čo sa týkalo masných flakov, v spálni boli na stenách masné flaky, neviem z čoho, a chodba bola odretá hlbokými škrabancami.“

Na otázku zástupcu žalovaného postačovalo by na bežné opravenie iba maľovka? Svedok uviedol: „Nie. Po vymaľovaní by ryhy boli vidieť a masnota by prestupovala.“

Na otázku zástupcu žalovaného čo ste tam robili konkrétne, keď maľovka nestačila? Svedok uviedol: „Museli sa ryhy prestierkovať, vybrúsiť, napenetrovať, namaľovať, museli sa samozrejme celé steny, nedal sa opraviť iba flak, a čo sa týka masnoty, musel sa použiť špeciálny penetračný náter, aby to nevyskakovalo hore.“

Na otázku zástupcu žalovaného pri maľovaní sa muselo niečo robiť aj so soklovými lištami? Svedok uviedol: „Myslím, že sa museli meniť v celom byte lišty, na chodbe dokonca neboli.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, máte nejaký dodací list, v ktorom by boli jednotlivé práce uvádzané? Svedok uviedol: „Faktúry sme vystavili, a určite bola na začiatku urobená nejaká cenová ponuka.“

Na otázku zástupkyne žalobcu vo faktúre máte napísané iba maľovanie a stierkovanie, nemáte dodací list, ako si teda na toto všetko čo ste hovorili pamätáte? Svedok uviedol: „Máme knihu, keď sme boli prvýkrát pozvaní do bytu, ja som si spísal všetky závady a potom sme ešte popri práci zistili nejaké závady a na základe toho sa pracovalo.“

Na otázku zástupcu žalobcu boli ste v tomto byte iba vtedy keď ste boli pozvaní žalovaným, teda po skončení konkrétneho nájmu alebo ste boli v tomto byte už i predtým a vykonávali ste nejaké práce? Svedok uviedol: „Nie.“

Na otázku zástupkyne žalobcu podľa vašich skúseností bolo to bežné opotrebenie alebo nad opotrebenie? Svedok uviedol: „Určite to bolo nad bežné opotrebenie, najmä čo sa týka kuchynskej linky a odretých stien, čo sa týka kuchynskej linky hlavne ostrov, ktorý bol odretý na oboch rohoch, to bolo veľmi, veľmi poškodené, to bolo na celú výmenu, ale majiteľ si to neželal, preto sme tam nalepili okrasné lišty, aby to nebolo vidno.“

Na otázku zástupcu žalobcu doska, ktorú ste opravovali na kuchynskej linke bola drevená alebo to bola drevotrieska? Svedok uviedol: „Bol to laminát vysokoleštený, bola to buď drevotrieska alebo MDF-ka, tak sa volá materiál je to drevovláknitá doska.“

Na otázku zástupkyne žalobcu v akom časovom rozpätí ste boli v byte? Svedok uviedol: „Ja si presne nespomínam, neviem, bolo to potom ako odišiel majiteľ.“

Na otázku zástupkyne žalobcu ako viete, že nájomca odišiel? Svedok uviedol: „Neviem, dostal som takú informáciu.“

14. Svedkyňa M. E. uviedla, že je tiež konateľom spoločnosti žalovaného. Pán N.Y. mal na starosti odovzdávanie, alebo preberanie bytu, alebo finančné záležitosti, fakturácie, ktoré sa riešili s prenajímanými nehnuteľnosťami, ktoré patrili spoločnosti, vie, že 1.9.2020 mu boli odovzdané kľúče, osobne pri tom nebola, ale tým, že zdieľali vtedy spoločnú domácnosť, tak jej kľúče podal, aby išla do toho bytu, poupratovať to tam a popozerať byt. Do bytu išla asi dva dni po 1.9.. Byt bol v katastrofálnom stave, bol veľmi znečistený až nejakou neúmerne, boli tam poškodené steny, umývadlo, mraznička, kožená sedačka, povedala by, že byt bol veľmi zdevastovaný. Závesy boli pooblievané.

Na otázku zástupcu žalovaného vy ste ten byt videli aj keď sa odovzdával nájomcovi, keď začínal nájom? Svedkyňa uviedla: „Videla, nebola som pri odovzdávaní, ale vždy som ja mala na starosti tú vec, aby bol pri odovzdávaní byt v poriadku a pripravený pre nového nájomcu. I keď v tomto prípade, keď mal nastupovať pán U. to bolo zrýchlené, z dôvodu, že potreboval sa nasťahovať veľmi rýchlo a boli tam ešte nedorobené nejaké veci, potrebné k nasťahovaniu. Na tom sa ale pán U. dohodol, že on počká a môžeme to doopraviť v priebehu jeho nájmu. Bolo to asi po týždni od začiatku nájmu, išla som tam s robotníkom, človekom, ktorý bol zodpovedný za odstránenie nejakých závad, ktoré tam boli. Už vtedy nájomca vedel, že do toho bytu pôjdem, lebo dva dni dopredu sme ho na to upozornili. Už vtedy bol byt v takom stave - bol tam alkohol, poháre porozkladané po celom byte.“

Na otázku zástupcu žalovaného a keď porovnáte byt pred tým ako sa odovzdával nájomcovi a po skončení nájmu zodpovedal stav bytu dvojročnému užívaniu nájomcom, teda bolo to bežné opotrebenie bytu? Svedkyňa uviedla: „Nie určite nie, lebo boli v stenách diery, neboli to len zašpinené steny, ale boli tam ryhy, kuchynská linka bola mechanicky poškodená, boli poobíjané rohy na kuchynskej linke, biely granitový dres bol zničený niečím, čo sa nedá vyčistiť žiadnym spôsobom. Kožená sedačka bola nechcem povedať že prerezaná, bola poškrkaná, poškodená.“

Na otázku zástupcu žalovaného viete povedať, čo ste vy osobne robili v tom byte po odovzdaní, aké upratovacie práce, resp. práce v súvislosti s odstránením tohto stavu? Svedkyňa uviedla: „S tým, že sme chceli ušetriť náklady, nespomenula som, že tam boli veľmi zničené matrace, takže tie som osobne ja doma prala a čistila, takisto závesy, všetko vlastne, skrine, všetok neporiadok, klasické upratovacie práce.“

Na otázku zástupcu žalovaného ako dlho vám to trvalo dať byt do poriadku? Svedkyňa uviedla: „Ja som tam strávila 6 dní. Normálnych plných pracovných dní a musela som volať ešte aj kolegyniu z práce pani T.“

Na otázku zástupkyne žalobcu ten granitový dres sa vymenil alebo vyčistil? Svedkyňa uviedla: „Nie nevymenil, nevyčistil, stále je v takom stave.“

Na otázku zástupkyne žalobcu akými prostriedkami ste čistili celý byt? Svedkyňa uviedla: „Bežnými čistiacimi prostriedkami som začínala, to bol Cif, Savo, Jar, a potom som bola v Metre, kupovala som špeciálne prostriedky ale názvy si nepamätám. Prach na pranie, našla som na internete, že sa to s tým dá.“

Na otázku zástupkyne žalobcu čo konkrétne ste čistili týmito špeciálnymi prostriedkami, ktoré neviete špecifikovať? Svedkyňa uviedla: „Ten granitový dres.“

Na otázku zástupkyne žalobcu všetko ostatné ste čistili bežnými prostriedkami? Svedkyňa uviedla: „Áno.“

Na otázku žalobcu keď ste vstupovali po začatí nájmu s tým majstrom do bytu, čo ste tam vtedy vykonávali, boli ste pri tých prácach? Svedkyňa uviedla: „Majster si bol zmerať nejakú dĺžku lišty a stenu, ktorú bolo treba vymaľovať na chodbe.“

Na otázku žalobcu viete čo sa vtedy maľovalo? Svedkyňa uviedla: „Stena na chodbe.“

15. Svedkyňa M. T. uviedla, že pán N. je jej zamestnávateľ, momentálne som na MD, pracovnú zmluvu mala uzavretú na pozíciu čašníčka, následne pracovala ako administratívny pracovník, a to asi do októbra 2021, potom nastúpila na materskú dovolenku.

Na otázku zástupcu žalovaného chcem sa spýtať na vašu účasť v byte č. XXX, boli ste tam viackrát, alebo iba raz? Svedkyňa uviedla: „Bola som tam viackrát.“

Na otázku zástupcu žalovaného môžete opísať, čo ste tam viackrát robili, kedy ste tam boli? Svedkyňa uviedla: „Bolo to na jeseň 2020, prvýkrát som tam bola, zavolať ma M. E., boli sme pozrieť byt po nájomcovi, bol veľmi znečistený a potom sme tam vlastne chodili ho dávať do poriadku, upratať.“

Na otázku zástupcu žalovaného vedeli by ste opísať to znečistenie vlastnými slovami, ako to tam vyzeralo? Svedkyňa uviedla: „Pamätám si že kuchyňa bola veľmi znečistená, poškodené boli myslím, že rohy kuchynskej linky, umývadlo sa nedalo vyčistiť, digestor bol znečistený, stena bola v spálni poškodená, boli tam ryhy, potom sme sa snažili sedačku vyčistiť, závesy boli veľmi špinavé, flakaté, a viac si už nepamätám.“

Na otázku zástupcu žalovaného akým spôsobom ste sa snažili vyčistiť sedačku a s akým výsledkom? Svedkyňa uviedla: „Boli tam flaky, čistili sme to nejakými čistiacimi prostriedkami, ale nešlo to.“

Na otázku zástupcu žalovaného čo konkrétne ste vy robili v tom byte, aké práce? Svedkyňa uviedla: „Ja som dávala do poriadku kuchyňu, umývala som okná, celú kúpeľňu som dávala do poriadku a to je všetko.“

Na otázku zástupcu žalovaného koľko vám to trvalo, koľko času ste tam strávili? Svedkyňa uviedla: „Myslím si, že celý týždeň.“

Na otázku zástupkyne žalobcu boli ste hneď prvý deň v tom byte s pani konateľkou ako bol byt odovzdaný? Svedkyňa uviedla: „Ja som tam prvá nebola, prvá tam bola pani E., ale nepamätám si, či to bolo hneď v ten deň, keď boli odovzdané kľúče.“

Na otázku zástupkyne žalobcu povedali ste, že ste tam boli prvý deň, takže ako to vlastne bolo? Svedkyňa uviedla: „M. tam prišla prvá, ja som tam prišla až potom, chcela som povedať, že neprišli sme tam spolu naraz.“

Na otázku zástupkyne žalobcu akými prostriedkami ste čistili? Svedkyňa uviedla: „Značky si nepamätám, ja som ich nekupovala.“

Na otázku zástupkyne žalobcu išlo všetko vyčistiť, upratať? Svedkyňa uviedla: „Umývadlo nešlo vyčistiť, digestor nešiel vyčistiť, závesy sa dávali do čistiarne.“

Na otázku zástupkyne žalobcu digestor sa prečo nedal vyčistiť? Svedkyňa uviedla: „Bol taký zamastený, že to neišlo.“

16. Svedkyňa Y. W. uviedla, že žalobca je jej partnerom s ktorým žije v spoločnej domácnosti, predtým žili so žalobcom v predmetom byte a ešte predtým v iných bytoch. Do predmetného bytu sa nasťahovala 1.1.2020. Keď sa nasťahovali byt bol pekný, čistý, len pri vstupe priamo na chodbe boli položené na zemi soklové lišty, ktoré neboli osadené, v obývačke bol problém s oknom nad sedačkou, ktoré keď otvárali robilo na stene čierne ryhy. Umývadlo v kuchyni bolo z takého špecifického materiálu, bolo už vtedy v dezolátnom stave, v dosť zlom stave, snažili sa ho očistiť čistiacimi prostriedkami, niečo išlo, ale bolo to používaním v štruktúre tohto materiálu. Keď vysávali soklové lišty boli povolené museli dávať pozor. Každý týždeň, väčšinou cez víkendy, robili väčšiu údržbu, tak 3, 4 hodiny - vysávanie parkiet, umývanie podláh, čistenie kúpeľne, WC. Štandardne sa každý deň upratoval neporiadok.

Na otázku zástupkyne žalobcu vykonávali ste nejakú údržbu koženej sedacej súpravy? Svedkyňa uviedla: „Keďže bola čierna a držal sa na nej prach, možno raz za dva týždne podľa potreby sme ju utierali vlhkou jemnou handričkou a potom do sucha, za obdobie čo som tam bývala myslím že raz sme ju ošetrili špeciálnym prostriedkom na kožu.“

Na zástupkyne žalobcu pred ukončením nájmu vykonali ste údržbu bytu a čo ste urobili? Svedkyňa uviedla: „Áno priebežne sme upratovali veľkú špinu - posteľné prádlo keď sme dávali dole a popadali nejaké kúsky, keď sme dávali dole televízor, popadali väčšie kusy prachu a keď bol byt úplne vypratý, bola vykonaná veľká údržba, ja som umývala aj dlažbu po kolenačky a kúpeľňu a WC som čistila bežnými čistiacimi prostriedkami aj protiplesňovými prípravkami.“

Na zástupkyne žalobcu všimli ste si pri ukončení nájmu, že by boli na sedačke škrabance alebo nejaké diery, alebo nejaké poškodenie sedačky? Svedkyňa uviedla: „Žiadne mechanické poškodenie na sedačke nebolo.“

Na zástupkyne žalobcu boli ste prítomná odovzdávania bytu? Svedkyňa uviedla: „Nie keďže som s ním nebola v žiadnom oficiálnom vzťahu, čakala som na partnera, kedy byt odovzdá.“

Na zástupkyne žalobcu koľko asi ste čakali kým odovzdal byt? Svedkyňa uviedla: „Presne si to nepamätám bolo to viac ako dvadsať minút.“

Na zástupkyne žalobcu vyjadroval sa váš partner, že mu pán N. alebo niekto hovoril, že by boli problémy v súvislosti s odovzdaním bytu, že by tam boli nejaké vady, a že by malo prísť k podpísaniu protokolu o odovzdaní bytu? Svedkyňa uviedla: „Následne sme sa stretli na káve s priateľom (žalobcom), povedal mi, že komunikácia bola priateľská, všetko bolo v poriadku, byt bol pri odovzdaní v poriadku. Čo sa týka protokolu, to si ja nepamätám.“

Na zástupkyne žalobcu pamätáte si bola v byte nejaká štuková stena? Svedkyňa uviedla: „Áno v kuchyni, taká modrá.“

Na zástupkyne žalobcu mohlo prísť k poškodeniu tejto steny formou mastných flakov alebo podobne? Svedkyňa uviedla: „Ja som si nikdy nevšimla, že by tam boli nejaké vady. Pri tom jedálenskom stole, ktorý bol pri štukovej stene, sa ani nejedávalo, my sme jedávali na stojáka pri bare.“

Na otázku zástupkyne žalobcu vykonávali ste údržbu matracov postele? Svedkyňa uviedla: „Akonáhle som sa nasťahovala, ja som ich musela povysávať, lebo som ich chcela mať čisté, matrace boli v poriadku. Následne som len prevliekala plachty, matrace boli v poriadku.“

Na zástupkyne žalobcu počas toho, keď ste tam boli matrace ste otáčali? Svedkyňa uviedla: „Nie nebol dôvod.“

Na otázku zástupcu žalovaného, dokedy ste bývali v byte? Svedkyňa uviedla: „V podstate do 31.8.2020 spolu sme sa odtiaľ sťahovali.“

Na otázku zástupcu žalovaného, keď ste sa nasťahovali žalobca tam predtým býval? Svedkyňa uviedla: „Áno, býval tam od 1.11.2018 plus mínus. Viem že rok tam býval sám a potom sme tam bývali spolu.“

Na otázku zástupcu žalovaného, spomínali ste lišty na chodbe, že chýbali, kde chýbali v akých častiach bytu? Svedkyňa uviedla: „V úvodnej vstupnej chodbe v rámci bytu.“

Na otázku zástupcu žalovaného, môžete uviesť v akom zlom stave bolo umývadlo v kuchyni? Svedkyňa uviedla: „Odkladacia časť bola v poriadku, ale priestor kde sa umývajú riady bol používaním poškriabaný a štruktúra umývadla bola zájdená špina bežným používaním. My sme mali v byte, v ktorom sme bývali umývadlo rovnakej štruktúry išlo o kameninovú štruktúru, ktorá sa ťažko udržiava a veľmi ľahko ničí používaním.“

Na otázku zástupcu žalovaného, viete opísať v akom stave bol zvyšok kuchynskej linky, keď ste sa nasťahovali a celkovo počas vášho pobytu v byte? Svedkyňa uviedla: „Kuchynská linka bola v poriadku, viem, že skrinka nad rúrou sa nedala zatvoriť, zatváralo sa to na magnet a nefungovalo to, takže sme to len privierali to bolo jediné čo tam nefungovalo, viem, že v mrazničke boli jedny dvierka ulomené, keď som sa nasťahovala už to bolo ulomené.“

Na otázku zástupcu žalovaného, nejaké odreniny kuchynskej linky ste zaznamenali? Svedkyňa uviedla: „Neviem o ničom.“

Na otázku zástupcu žalovaného, na ostrovčeku ste zaznamenali nejaké odreniny? Svedkyňa uviedla: „Nie.“

Na otázku zástupcu žalovaného, v čom spočívala väčšia údržba koženej sedačky, o ktorej ste hovorili? Svedkyňa uviedla: „V podstate tak ako bežná údržba, teda vlhká handrička, suchá handrička, plus špeciálny krém na kožu, lebo sa nám páčilo, keď sa leskla.“

Na otázku zástupcu žalovaného, ako často bola takáto údržba sedačky realizovaná? Svedkyňa uviedla: „Za tú dobu, čo som tam ja bývala bolo to raz.“

Na otázku žalovaného, viete ako máte udržiavať dres v kuchyni o ktorom ste hovorili? Svedkyňa uviedla: „Predpokladám, že viem, kúpila som si v špeciálnom obchode u mojej kamarátky špeciálnu kefočku s jemnými štetinami a špeciálnu hubku „lufa“ a používali sme Cif na kuchynskú linku a kuchyňu, krémový Cif jemný biely.“

Na otázku žalovaného, keď uvádzate, že takýto dres ste mali aj v inom byte mali ste takýto problém - dezolátny stav aj tam? Svedkyňa uviedla: „Áno. Asi po nejakom polroku to bolo v dosť zlom stave.“

Na otázku žalovaného, viete prečo sa ten dres do takého dezolátneho stavu dostáva, máte o tom vedomosť? Svedkyňa uviedla: „Používaním.“

Na otázku zástupcu žalobcu, máte vedomosť o tom, že žalobca chcel kúpiť ten byt? Svedkyňa uviedla: „Chceli sme ho kúpiť spolu aj sme sa s pánom N. dohodli na kúpe a k tomu chcem uviesť, že takto sme sa k tomu bytu aj správali, lebo keď som sa tam nasťahovala, tak sme mali záujem podobný byt kúpiť, ale keď som sa nasťahovala do tohto bytu, zvažovali sme kúpu tohto bytu.“

Na otázku zástupcu žalobcu, čo myslíte pod pojmom dezolátny stav, myslím tým vo vzťahu k umývadlu v kuchyni? Svedkyňa uviedla: „Pre mňa je dezolátny stav niečo, čo nejde vyčistiť - uviesť do pôvodného stavu.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, či bolo umývadlo použiteľné? Svedkyňa uviedla: „Áno.“

17. Svedok J. R. uviedol, že so žalobcom sa poznajú od strednej školy, odvtedy sa kamarátia. Prvýkrát bol v predmetom byte, keď ho tam prvýkrát sťahovali, to bolo v roku 2018, koniec roka zhruba v novembri. Byt bol obyvateľný, čistý, akurát na chodbe, ktorá viedla do obývacej miestnosti, neboli krajové lišty a bolo robené niečo na stenách, potom mu žalobca povedal, že byt bol vytopený a niečo sa tam opravovalo a lišty boli hodené vonku pred dverami.

Na otázku zástupkyne žalobcu, chodil ste do tohto bytu viackrát? Svedok uviedol: „Áno.“

Na otázku zástupcu žalobcu, počas týchto návštev ste si ešte niečo všimli v byte? Svedok uviedol: „Bol škrabanec na stene od okna v obývacej miestnosti, vlastne keď sa otváralo okno zapieralo to do steny, dres sme riešili, lebo tam mal biely dres, ja mám doma čierne a mám ho stále usadený od vodného kameňa a aj tento dres bol používaním zanesený vodným kameňom a bežnými vadami jak sa umývajú riady, tak sa ma pýtal ako to má očistiť, či mu neviem poradiť, lebo mám doma taký istý.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, sedel ste počas návštevy aj na koženej sedacej súprave a v akom stave bola? Všimol ste si nejaké poškodenia? Svedok uviedol: „Áno sedel, nevšimol som si žiadne poškodenia.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, kedy ste naposledy bol v predmetnom byte? Svedok uviedol: „Deň pred odovzdaním bytu keď sme žalobcu sťahovali.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, bola prítomná sťahovania aj partnerka pána U.? Svedok uviedol: „Áno.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, keď ste chodil na návštevy bol ten byt udržiavaný? Svedok uviedol: „Áno býval.“

Na otázku zástupkyne žalobcu, boli ste pri odovzdaní bytu? Svedok uviedol: „Nie.“

Na otázku zástupcu žalovaného, viete koľkokrát ste boli v predmetnom byte? Svedok uviedol: „My sme sa pravidelne navštevovali, mohlo to byť dva aj trikrát týždenne.“

Na otázku zástupcu žalovaného, môžete nám opísať ako vyzerala kuchyňa, ako bola zariadená, akej farby boli steny, chcem vedieť ako pozná svedok byt? Svedok uviedol: „Kuchyňa bola biela, pult linky bol biely, pamätám si digestor visiaci guľatý, za nami boli skrinky, tam bola vstavaná chladnička, pod umývadlom bol smetný kôš, keď sa tam vošlo, po ľavej ruke boli skrinky, najprv bola chladnička po ľavej strane, predomnou bolo umývadlo, pod tým smetný kôš, na pravej strane bola varná doska, nad ňou degistor.“

Na otázku zástupcu žalovaného, akej farby boli steny? Svedok uviedol: „Tam kde bol jedáľenský stolík, tam bola taká ľahaná okrasná modrá fasáda.“

Na otázku zástupcu žalovaného, keď ste sťahovali žalobcu do bytu ako dlho ste sa v byte zdržali? Svedok uviedol: „My sme tam boli skoro celý deň, niekoľkokrát sme tam doviezli auto s vecami, lebo sme ho sťahovali z iného bytu boli sme tam skoro celý deň, pomáhal som mu ešte vybaľovať v byte veci.“

Na otázku zástupcu žalovaného, všimli ste si vtedy stav bytu, keď sa do neho sťahoval? Svedok uviedol: „Všimol som si tie lišty a tie steny v chodbe, že sa opravovali.“

Na otázku zástupcu žalovaného, ryhu v obývačke od okna ste si kedy všimli? Svedok uviedol: „Postupne keď som chodil do bytu mi to ukazoval, že keď otvorí okno tak to zapiera.“

Na otázku žalovaného, v čase keď ste došiel do bytu prvýkrát bola tá voda opravená, myslím tým to, že žalobca mu hovoril, že bol byt vytopený, teda či stena bola poškodená? Svedok uviedol: „Bolo vidno, že niečo bolo asi do výšky 30 - 40 cm opravované a nebolo to dorobené, keď som sa ho pýtal, prečo to tam je, povedal mi žalobca, že byt bol vytopený a keď som sa ho pýtal, prečo to tam ešte je, keď sa sťahuje, povedal mi, že trval na tom, že sa chce nasťahovať aj keď byt nie je ešte opravený.“

Na otázku zástupcu žalobcu, keď ste ho vysťahovával, tie lišty boli stále na chodbe? Svedok uviedol: „Áno boli tam stále pohodené na zemi pred vchodom do bytu, vo verejných priestoroch.“

18. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že žalobca a žalovaný uzavreli dňa 31.10.2018 Zmluvu o krátkodobom nájme bytu č. XXX na 2.p. domu S. - polyfunkčný dom a to na dobu určitú od 1.11.2018 do 31.10.2019 (Zmluva čl. 3 spisu). Žalobca ako nájomca sa zaviazal platiť nájomné vo výške 700,- eur mesačne do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Žalobca sa zaviazal zložiť žalovanému - prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške 1.400,- eur, ktorú dňa 31.10.2018 v hotovosti odovzdal žalovanému (príjmový doklad čl. 8 spisu). Po ukončení zmluvne dohodnutého nájmu žalobca naďalej na základe ústnej dohody so žalovaným užíval predmetný byt za tých istých podmienok a to až do 1.9.2020, kedy došlo k odovzdaniu bytu konateľovi prenajímateľa p. N.. Na základe výzvy žalobcu žalovaný dňa 4.11.2020 zaplatil žalobcovi sumu vo výške 900,- eur ako časť vrátenej zábezpeky. Zvyšnú časť prevzatej peňažnej zábezpeky vo výške 500,- eur žalovaný nezaplatil.

19. Uvedený skutkový stav nebol v konaní sporný. Žalovaný si v konaní uplatnil vzájomnou žalobou nárok na zaplataenie sumy vo výške 2.315,20 eur ako škody spôsobenej žalobcom v predmetnom byte, proti ktorej sume započítal nárok žalobcu na vrátenie zostávajúcej sumy zábezpeky vo výške 500,- eur. Žalovaný tak žiadal zaviazat' žalobcu na zaplataenie sumy 1.815,20 eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.815,20 eur od 16.2.2021 do zaplataenia.

V konaní bol sporný stav bytu v čase odovzdania; sporné bolo či žalobca spôsobil poškodenie bytu tak ako uvádzal žalovaný, teda dôvodnosť nároku žalovaného uplatneného vzájomnou žalobou.

20. Žalovaný tvrdil, že v predmetom byte:

- bol poškodený kuchynský drez - nevie čo bolo naliate v dreze, neišlo to očistiť,
- bol obitý roh kuchynskej linky, poškodená doska,
- bola zlomená zásuvka v chladničke,
- boli poškodené viaceré steny v byte, boli na nich ryhy - v spálni v rozsahu 7-8 cm za dverami a ďalšia ryha bola na opačnej stene v spálni asi 40-50 centimetrová; v obývačke kaslík teda strop
- boli poškodené matrace, vrátane toho, že niektoré matrace boli pomočené,
- bola poškodená kožená rohová sedačka - boli na nej nejaké škrabance od kľúča alebo niečoho iného.

21. Za maľovanie a stierkovanie poškodených stien bytu si žalovaný uplatnil náhradu škody vo výške 1.558,- eur.

Za poskytnuté služby spočívajúce v oprave kuchyne a kuchynského zariadenia a výmenu soklových líšt si žalovaný uplatnil náhradu škody vo výške 541,20 eur.

Za opravu koženej rohovej sedačky si žalovaný uplatnil náhradu škody vo výške 216,- eur.

22. Žalobca v celom rozsahu poprel skutočnosti uvádzané žalovaným, poprel že predmetný byt, ktorý odovzdal žalovanému dňa 1.9.2020 mal poškodenia v rozsahu ako uvádza žalovaný. Žalobca uviedol, že priložená fotografická dokumentácia nemá žiadnu výpovednú hodnotu, poprel hodnovernosť predložených dôkazov s poukazom na skutočnosť, že bola vyhotovená bez prítomnosti žalobcu, a nie je možné určiť jej časové vyhotovenie. Ďalej uviedol, že fotografická dokumentácia dokumentujúca rozsah uplatňovaných škôd nezodpovedá vykonaným opravám a úpravám uplatneným zo strany žalovaného vzájomnou žalobou.

23. Podľa § 3 ods. 1,2 Zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, krátkodobý nájom bytu vzniká uzavretím nájomnej 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. (ods. 1)
Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie. (ods. 2)

Podľa § 5 ods. 1,3 Zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, zmluvné strany sa môžu v nájomnej 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. (ods. 1)

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 nájomným pomerom, ak sa zmluvné strany nedohodli inak. (ods. 3)

Podľa § 6 ods. 1 písm. a) Zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, krátkodobý nájom bytu zanikne uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.

Podľa § 8 ods. 1 Zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

Podľa § 686 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, 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. (ods. 1)

Ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú. (ods. 2)

Podľa § 682 Občianskeho zákonníka, ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť prenajatú vec v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci; ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Podľa § 683 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, za náhodu však nezodpovedá.

Podľa § 420 ods. 1,3 Občianskeho zákonníka, každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti. (ods. 1)

Zodpovednosti sa zbaví ten, kto preukáže, že škodu nezavinil. (ods. 3)

24. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že medzi žalobcom a žalovaným bola v súlade so Zmluvou o krátkodobom nájme zo dňa 31.10.2018 dohodnutá doba nájmu do 31.10.2019. Podľa čl. XI. bod 3 Zmluvy o krátkodobom nájme bolo možné akékoľvek zmeny alebo doplnky k zmluve vykonať len formou riadne očíslovaných písomných dodatkov, s výnimkou zmeny tých ustanovení, ktoré pripúšťajú zmenu na základe jednostranného úkonu zmluvnej strany. Podľa takto dohodnutých podmienok v zmluve neprišlo k predĺženiu nájmu formou dodatku a tak nájomný vzťah založený zmluvou bol ukončený dňa 31.10.2019, keďže i v zmysle ustanovenia § 3 ods. 1,2 Zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, nájomná zmluva musí mať písomnú formu.

Nakoľko žalobca ako nájomca i po skončení krátkodobého nájmu v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 písm. a) Zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu („krátkodobý nájom bytu zanikne uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý“) naďalej predmetný byt užíval na základe ústnej dohody so žalovaným - prenajímateľom, došlo medzi nimi konkludentne k uzavretiu nájomnej zmluvy v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka. Tento nájom skončil dňa 1.9.2020, kedy sa zmluvné strany dohodli na jeho ukončení.

Vzhľadom na uvedené, je súd toho názoru, že žalovaný mal právo na zabezpečenie prípadných pohľadávok voči žalobcovi ako nájomcovi formou peňažnej zábezpeky z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení, len do zániku krátkodobého nájmu bytu (v danom prípade uplynutím času na ktorý bol dohodnutý), teda do 31.10.2019, keďže peňažná zábezpeka následne nebola medzi zmluvnými stranami dohodnutá písomne.

25. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná, žalovaný nepreukázal opodstatnenosť nároku na náhradu škody uplatneného vzájomnou žalobou, preto nebol dôvod ani na započítanie nároku žalobcu uplatneného predmetnou žalobou.

Z faktúr predložených žalovaným vyplýva, že žalovanému bolo fakturované maľovanie a stierkovanie v sume 1.558,- eur (faktúra č. 202043 čl. 64 spisu); oprava kuchyne, soklové lišty 39 m, výmena zásuviek (nebolo predmetom konania) v celkovej cene 931,80 eur (faktúra č. 202044 čl. 65 spisu). Z takého obsahu faktúr nevyplýva rozsah vykonaných prác, ani miera odstraňovaných závad.

Z faktúry č. 20200134 (čl. 66 spisu) vyplýva, že bolo účtované hĺbkové čistenie koženej sedačky a impregnácia + doprava v cene 216,- eur. Táto faktúra, teda nesvedčí o zrenovovaní poškodenej sedačky tak, ako to tvrdil žalovaný.

Čo sa týka stavu kuchyne, žalobca poprel poškodenie kuchyne, uviedol, že išlo iba o zašpinenie umývadla, dvierok, police pod umývadlom, kuchynská linka nevykazovala žiadne poškodenia a potrebu vykonania opráv. Žalobca uviedol, že špinavý kuchynský drez je normálne pri bežnom užívaní, granitový drez sa používaním zoderie.

Svedok žalovaného T. Š. uviedol, že na kuchynskej linke boli nejaké odraté rohy, urobili sa len nevyhnutné opravy, realizovalo sa na linke nalepenie líšt na ostrove, nastavovali sa dvierka.

Svedkyňa žalovaného M. E. uviedla, že kuchynská linka bola mechanicky poškodená, boli poobíjané rohy na kuchynskej linke; biely granitový dres bol zničený niečím, čo sa nedá vyčistiť žiadnym spôsobom, drez nebol vymenený, zostal v takom stave.

Svedkyňa žalovaného M. T. uviedla, že kuchyňa bola veľmi znečistená, poškodené boli rohy kuchynskej linky, umývadlo sa nedalo vyčistiť, digestor bol znečistený.

Svedkyňa žalovaného Y. W. uviedla, že umývadlo v kuchyni bolo zo špecifického materiálu, bolo už vtedy v dezolátnom stave, v dosť zlom stave, snažili sa ho očistiť čistiacimi prostriedkami, niečo išlo, ale bolo to používaním v štruktúre.

Na preukázanie miery poškodenia žalovaný predložil fotodokumentáciu, z ktorej ale podľa názoru súdu nie je zrejmé - viditeľné v akom stave bola kuchyňa (čl. 41 až čl. 44 a čl. 61 až čl. 63), z fotodokumentácie je zrejmé, že v dreze je nejaká ryha (čl. 42 - čl. 43), ohľadom drezu však žalovaný ani neuviedol žiadnu výšku škody, ktorá mu mala vzniknúť. Z fotodokumentácie je zrejmé poškodenie - zlomenie vnútornej zásuvky v chladničke (čl. 61 až 63 spisu), ktoré poškodenie žalobca nepoprel.

Súd dospel k záveru, že nebolo preukázané také poškodenie kuchyne, ktoré by nezodpovedalo obvyklému opotrebeniu.

Čo sa týka poškodenia stien žalobca nepoprel, že v spálni prišlo k nepatrnému zašpineniu/odretiu steny a to používaním vešiaka. Nepoprel ani ušpinenie stropnej časti v obývačke čo zdôvodnil nesprávne osadeným oknom, ktoré sa pri otváraní otieralo o stenu, ktorá závrada bola počas trvania nájmu žalovaným odstraňovaná, avšak naďalej pri otváraní okna dochádzalo k odretiu stropu.

Z výpovede svedka žalovaného T. Š. vyplýva, že v spálni boli na stenách masťné flaky, chodba bola odretá hlbokými škrabancami; svedkyňa M. E. uviedla, že boli poškodené steny, v stenách boli diery, neboli to len zašpinené steny, ale boli tam ryhy, a svedkyňa M. T. uviedla, že stena v spálni bola poškodená, boli tam ryhy.

Na preukázanie miery poškodenia žalovaný predložil fotodokumentáciu, z ktorej je zrejmé iba nepatrné poškodenie stien (čl. 56 a čl. 57 spisu).

Vzhľadom na uvedené mal súd za preukázané, že steny boli poškodené ryhami, nebolo sporné, že strop v obývačke bol odretý /zašpinený pri otváraní zle osadeného okna, čo potvrdil žalovaný s tým, že v minulosti bolo opravované, žalobca tvrdil, že vada nebola odstránená, žalovaný nepreukázal opak.

Súd bol toho názoru, že nebolo preukázané také poškodenie stien bytu, ktoré by presahovalo mieru obvyklého opotrebenia. V tejto súvislosti súd uvádza, že s vymaľovaním bytu súvisela i výmena soklových líšt v byte, keď pôvodné líšty sa už podľa tvrdenia žalovaného nedali použiť.

Čo sa týka koženej sedačky, žalobca poprel poškodenie sedačky.

Svedkyňa žalovaného M. E. uviedla, že sedačka bola poškrkaná, poškodená, svedkyňa M. T. uviedla, že na sedačke boli flaky, čistili to nejakými čistiacimi prostriedkami, ale nešlo to.

Svedkyňa žalobcu Y. W. uviedla, že žiadne mechanické poškodenie na sedačke nebolo.

Z uvedeného vyplýva, že svedecká výpoveď svedkyne E. o poškodení - poškrkaní sedačky bola vyvrátená svedeckou výpoveďou svedkyne W..

Vzhľadom na uvedené súd nemal preukázané, že sedačka bola poškodená, čo sa týka výdavkov žalobcu na jej čistenie, súd má za to, že sa jednalo o bežnú údržbu v súvislosti s obvyklým opotrebením.

Čo sa týka matracov, žalobca poprel akékoľvek ich poškodenie, uviedol, že sú fotené odspodu, pričom on ich nikdy neotáčal.

Súd uvádza, že žalovaný za údajné poškodenie matracov nevyčísľil výšku škody, preto neboli splnené zákonné podmienky pre vznik nároku na náhradu škody.

26. Žalobca v konaní namietal i skutočnosť, že žalovaný nepreukázal existenciu poškodenia bytu v deň odovzdania bytu dňa 1.9.2020.

Z vykonaného dokazovania - výsluchu svedkov vyplýva, že ani jeden zo svedkov žalovaného nebol prítomný pri odovzdaní bytu. Preto v danej veci je na ujmu žalovaného, že nebola spísaná zápisnica o odovzdaní bytu v ktorej by bol zaznamenaný stav bytu, ako i skutočnosť, že neposkytol možnosť žalobcovi oboznámiť sa na mieste samom - v byte s vytýkanými vadami. Otázka ako prebehlo odovzdanie bytu zostala v rovine tvrdenia proti tvrdeniu (žalobca tvrdil, že žalovaný si byt prezrel a nemal žiadne výhrady; žalovaný tvrdil, že po odchode žalobcu už dňa 1.9.2020 si urobil fotodokumentáciu), nesporné však bolo, že žalovaný si byt prezrel už 1.9.2020!

27. Žalovaný na preukázanie stavu bytu predložil Znalecký posudok č. 78/2020 vypracovaný znalcom Z. N. E. dňa 10.8.2020.

Súd tento dôkaz nevykonal nakoľko fotodokumentácia v ňom obsiahnutá bola vyhotovená k dátumu 24.7.2020 a žalobca byt odovzdal až následne dňa 1.9.2020.

28. Na základe uvedeného a výsledkov dokazovania súd dospel k záveru, že žalovaný jednak nepreukázal, že žalobca vôbec spôsobil škodu - poškodenie koženej sedačky a poškodenie matracov a nepreukázal, že poškodenie kuchyne a poškodenie stien v byte bolo v rozsahu nad mieru obvyklého opotrebenia.

V tejto súvislosti súd uvádza, že v prípade, ak by bol byt poškodený nad mieru obvyklého opotrebenia a v dezolátnom stave, podľa názoru súdu by žalovaný konal a nebol by pasívny, keď:

- žalovaný sám uviedol, že dňa 1.9.2020 si urobil fotodokumentáciu bytu, ktorú súdu predložil, ale až dňa 11.9.2020 po tom, čo žalobca žiadal vrátiť zábezpeku, oznámil žalovaný žalobcovi telefonicky, že sú v byte nedostatky a poškodenia. Teda žalovaný ani nekonal z vlastnej iniciatívy, ale až po tom, čo sa žalobca domáhal vrátenia zábezpeky;

- dňa 4.11.2020 vrátil žalobcovi časť zábezpeky vo výške 900,- eur, zvyšok zábezpeky si bez vysvetlenia ponechal, pričom už v tom čase mu bola známa výška škody, a táto bola i uhradená dňa 25.9.2020 suma 470,50 eur a suma 931,80 (doklady čl. 68-69 spisu) a dňa 29.9.2020 suma 216,- eur (čl. 70 spisu); dňa 11.9.2020 žalovaný zaplatil zálohu na vykonanie opráv v sume 1.087,50 eur. (čl. 67 spisu)

Konanie žalobcu naopak nasvedčuje tomu, že nemal dôvod vyhýbať sa žalovanému, chcel doriešiť vec - dňa 11.9.2020 sa domáhal stretnutia na byte ohľadom vrátenia zábezpeky a k výhradám žalovaného (komunikácia na čl. 98 spisu), na čo reagoval žalovaný dňa 16.9.2020 s tým, že sa ozve. Dňa 17.9.2020 sa žalobca opätovne domáhal stretnutia na byte, žalovaný mu oznámil, že nasledujúci deň by mali dokončiť malovku a ráno uvidí v akom to bude stave. (komunikácia na čl. 93 spisu rub)

Žalovaný následne až podaním odporu proti platobnému rozkazu v danej veci doručenému súdu dňa 15.2.2021 a splnomocnenej zástupkyňi žalobcu dňa 26.2.2021 si uplatnil nárok na náhradu škody od žalobcu. Žalobca, teda až do momentu podania odporu nemal žiadnu vedomosť o akú škodu ide a aké vady žalovaný si uplatňuje.

29. Na základe uvedeného súd žalobe žalobcu vyhovel a s poukazom na ustanovenie § 5 ods. 3 Zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 500,- eur ako zvyšnú časť zloženej zábezpeky a vzájomnú žalobu žalovaného ako nedôvodnú zamietol.

30. Podľa § 517 ods. 1 veta prvá, ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní je v omeškaní. 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., v znení účinnom od 1.2.2013, 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.

31. Vzhľadom na skutočnosť, že nájomný vzťah založený zmluvou o krátkodobom nájme zanikol uplynutím doby na ktorú bol dohodnutý, t.j. dňa 31.10.2019 tak, ako to súd konštatoval v bode 24. tohto odôvodnenia, žalovaný ako prenajímateľ bol povinný vrátiť žalobcovi - nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca, v danom prípade od skončenia nájmu, t.j. do 30.11.2019, keďže v konaní nebolo preukázané (ani tvrdené), že by sa zmluvné strany po skončení krátkodobého nájmu dohodli o zábezpeke inak (§ 5 ods. 3 Zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu). Nakoľko žalovaný v uvedenej lehote peňažnú zábezpeku nevrátil, dostal sa do omeškania s plnením peňažného dlhu a žalobcovi vzniklo v zmysle citovaného ustanovenia § 517 ods. 1 veta prvá, ods. 2 Občianskeho zákonníka, právo na úrok z omeškania.

Žalobca žiadal priznať úrok z omeškania až od 2.9.2020, kedy vzhľadom na vyššie uvedené bol už žalovaný v omeškaní s vrátením peňažnej zábezpeky, preto súd žalovaného zaviazal na zaplatenie úroku z omeškania uvedeným dňom a to zo sumy 1.400,- eur a následne od 5.11.2020 zo sumy 500,- eur, keď dňa 4.11.2020 žalovaný zaplatil časť peňažnej zábezpeky vo výške 900,- eur.

Súd vychádzal z výšky úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, ktorá v čase vzniku omeškania bola 0%.

32. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 262 ods. 1,2 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.(ods. 1) O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.(ods. 2)

33. Žalobca bol v konaní plne úspešný, a to čo sa týka nároku uplatneného voči žalovanému ako i nároku uplatneného žalovaným vzájomnou žalobou, preto mu súd v zmysle citovaných zákonných ustanovení priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 Civilného sporového poriadku) 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.