

Súd: Okresný súd Levice  
Spisová značka: 15C/4/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4321200802  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 08. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mariana Pondelová  
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2022:4321200802.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

ROZSUDOK  
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice, sudkyňou Mgr. Marianou Pondelovou, v spore žalobkyne: B. D., M.. XX.XX.XXXX, Q. C., U. Č..XX, proti žalovanej: S. F., M.. XX.XX.XXXX, Q. C., A. XXXX/X, zastúpená advokátom: JUDr. Peter Servátka, AK so sídlom Levice, Pri Podlužianke č.3, o žalobe na zaplatenie 500,00 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobkyni 500,00 Eur v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobkyni p r i z n á v a n á r o k na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník

### odôvodnenie:

O d ô v o d n e n i e

1. Okresnému súdu Levice (ďalej len „okresný súd“ alebo „súd“) bola dňa 25.02.2021 doručená žaloba, ktorou sa žalobkyňa domáha zaplatenia sumy 500,00 Eur, ako aj si uplatnila nárok na náhradu trov konania.

2. O takto uplatnenej žalobe rozhodol okresný súd platobným rozkazom č. k. 15C/4/2021-26 zo dňa 22.03.2021 (ďalej len „platobný rozkaz“), ktorým žalobe v plnom rozsahu vyhovel.

3. Voči platobnému rozkazu podala žalovaná odpor, z ktorého dôvodu okresný súd uznesením č. k. 15C/4/2021-43 zo dňa 19.04.2021 zrušil platobný rozkaz. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 13.05.2021.

4. Žalobkyňa v žalobe poukazovala na zmluvu uzatvorenú so žalovanou dňa 16.11.2020, ktorú priložila ako doklad spolu s návrhom. Uviedla, že v zmysle nájomnej zmluvy sa dohodli na prvej platbe v sume 750,00 Eur, ktorá platba zahŕňala nájomné za pol mesiaca v sume 250,00 Eur a depozit (na úhradu vzniknutých škôd zapríčinených bývaním) v sume 500,00 Eur. Ďalej poukázala na ústnu dohodu, že

vzhľadom na to, že podnájom si žalobkyňa hľadala z dôvodu vydraženia jej bytu, a v prípade dohody s vydražujúcim, ak by mohla zostať istý čas bývať ako podnájomca v predchádzajúcom byte, tak by vzniknutú zmluvu zrušila. Prenajímateľka (žalovaná) podľa žalobkyne voči tomuto nemala výhrady s tým, že podľa tejto dohody sa jej depozit mal vrátiť v plnej výške 500,00 Eur. Ďalej uviedla, že dňa 30.11.2020 oznámila žalovanej, že by chcela odstúpiť od zmluvy, čo sa aj stalo dňa 05.12.2020. Pri odovzdávaní kľúčov od bytu jej však žalovaná nebola ochotná vrátiť depozit v sume 500,00 Eur, z ktorého dôvodu si nárok na vyplatenie depozitu uplatnila touto žalobou. Žalobkyňa ako prílohy priložila aj nájomnú zmluvu, protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti zo dňa 16.11.2020, doklad o úhrade sumy 750,00 Eur zo dňa 16.11.2020 a časť protokolu o odovzdaní nehnuteľnosti obsahujúceho poznámku z 05.12.2020 o prevzatí kľúčov a o tom, že depozit v hodnote 500,00 Eur nebol vrátený na základe nedodržania zmluvných podmienok.

5. Žalovaná podala prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu v zákonom stanovenej lehote odpor, v ktorom potvrdila tú skutočnosť, že so žalobkyňou uzavrela dňa 16.11.2020 nájomnú zmluvu, kde sa dohodli na prvej platbe v sume 750,00 Eur, čo zahŕňalo nájomné za pol mesiaca v sume 250,00 Eur a depozit v sume 500,00 Eur. Ďalej potvrdila aj to, že žalobkyňa dňa 30.11.2020 oznámila žalovanej, že by chcela odstúpiť od zmluvy, s tým, že sa to malo udiať dňa 05.12.2020. Žalovaná ale neuznáva nárok žalobkyne na sumu 500,00 Eur, pretože peňažná zábezpeka je viazaná na zánik nájomného vzťahu a žalovaná poukazovala na to, že v súlade s platnou nájomnou zmluvou zo dňa 16.11.2020 nedošlo k zániku nájmu bytu žiadnym spôsobom taxatívne uvedených v odseku VII bodu 7.1. nájomnej zmluvy. Žalovaná preto navrhla, aby súd zrušil platobný rozkaz a o žalobe sa následne rozhodlo (č.l. 34-38).

6. Na výzvu súdu žalobkyňa k podanému odporu uviedla, že nárok uplatnený v žalobe považuje za opodstatnený, pričom poukázala na to, že z odporu nie je možné zistiť jasnú odpoveď na to, z akého konkrétneho dôvodu žalovaná neuznáva nárok na sumu 500,00 Eur. Táto suma je v zmluve zakotvená ako zábezpeka (depozit) s tým, že uplatniť sa mala po skončení zmluvného vzťahu a slúžila ako zábezpeka na úhradu vzniknutých škôd zapríčinených bývaním. Keďže nájomný vzťah medzi stranami sporu bol ukončený skôr, ako by žalovaná byt reálne obývala, z uvedeného dôvodu preto v predmetnom byte ku škodám a opotrebovaniu z jej strany nedošlo. Vo vyjadrení opätovne žiadala, aby súd žalobe vyhovel a priznal jej nárok na náhradu trov konania (č. l. 51,52).

7. V ďalšom vyjadrení žalovanej (prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu) žalovaná opätovne poukázala na to, že zábezpeka (depozit) v sume 500,00 Eur je viazaná na ukončenie nájomnej zmluvy. S odkazom na článok VII bod 7.1. podľa žalovanej nedošlo k zániku nájmu bytu žiadnym z tam uvedených taxatívnych dôvodov. Ďalej uviedla, že o vyporiadaní vzájomných práv a povinností môže dôjsť len na základe dohody účastníkov, a preto žiadala žalobu zamietnuť ako predčasnú (č.l. 62).

8. Na pojednávaní konanom dňa 24.08.2022 žalobkyňa zotrvala na podanej žalobe, uviedla, že nárok na vrátenie depozitu jej vznikol z toho dôvodu, že nepoškodila byt, do ktorého sa prakticky ani nenasťahovala, o čom svedčí tá skutočnosť, že keď sa vypratávala, tak mala tam len toľko vecí, ktoré si zbalila maximálne za 1 hodinu počas ktorej doby bola prítomná aj žalovaná a to za účelom, aby žalobkyňa preukázala, že v byte nedošlo k žiadnemu poškodeniu. Upresnila dôvody, pre ktoré si vybrala práve byt žalovanej, ktorý podľa žalobkyne mal byť viac menej prázdny. Jednalo sa o trojizbový byt, pričom ona sa mala v rámci exekúcie vysťahovať z dvojizbového bytu a s prihliadnutím na nábytok, ktorý bližšie popisovala a mal sa nachádzať v predmete nájmu, mala za to, že veci z jej dvojizbového bytu sa jej do tohto prenajatého bytu zmestili všetky. Zopakovala, že žalovanú upovedomila aj o tom, že dôjde k skoršiemu skončeniu nájomného vzťahu, s čím žalovaná súhlasila.

8.1 Žalovaná na tomto pojednávaní uviedla, že žalobkyňa si jej byt vyhliadla prostredníctvom realitnej kancelárie, ktorá uzatvára nájomné zmluvy na byt v jej vlastníctve a to z dôvodu, aby táto nájomná zmluva bola postavená tak, že bude chrániť jednak žalovanú, ako aj druhú stranu. Pri prvotných rokovaníach bola žalobkyňa na obhliadke, súhlasila so sumou, ale žiadala o vypratanie celého bytu, aby si tam mohla nasťahovať svoje veci. Žalovaná ďalej uviedla, že musela zabezpečiť vypratanie bytu z jedného dňa na druhý, pretože už 16.11.2020 sa podpisovala zmluva, ako aj sa odovzdávali kľúče. Žalovaná za prítomnosti pána z realitnej kancelárie, ktorý vypisoval aj príjmové pokladničné doklady, ako aj všetko spracovával, prevzala sumu 750,00 Eur, teda žalobkyňa mala vedomosť o tom, že nájomný vzťah sa rieši cez realitnú kanceláriu. Po odovzdaní kľúčov, už nebola v kontakte so

žalobkyňou, až do 30.11.2020, kedy jej žalobkyňa oznámila, že sa do bytu nenast'ahuje z dôvodu, ktorý žalovaná špecifikovala tak, že tam žalobkyňa nevie trafiť a pochytila sa so susedom. Týmto správaním žalobkyne bola zaskočená, pretože ona splnila jej požiadavky, aj vyst'ahovala byt a rátala s príjmom za nájom aj v ďalších mesiacoch. Aj keď prijala sumu 500,00 Eur ako depozit, túto sumu rovno odovzdala realitnej kancelárii, čiže ona tie finančné prostriedky v tom čase už nemala. Požiadala žalobkyňu, aby sa vyst'ahovala k 01.12.2020, aby mohla uzatvoriť ďalší nájomný vzťah s tým, že žalobkyňa jej mala uviesť, že k 01.12.2020 to uskutočniť nevie, a bude to až k 05.12.2020. Potvrdila tú skutočnosť, že sa obe dňa 05.12.2020 dostavili do bytu, ktorý bol predmetom nájmu, a tam aj prevzala kľúče. Už vtedy žalobkyňa od nej žiadala sumu 500,00 Eur, ktorá jej vyplatená nebola. Počkala, pokiaľ si žalobkyňa vyst'ahovala veci, prevzala kľúče a potvrdila aj tú skutočnosť, že od 05.12.2020 žalobkyňa byt už neužívala. Iné protokolárne odovzdanie, ako to ktoré vyplýva z dokladov predložených žalobkyňou (v spise na čl. 13-14) nebolo, nebol ani kontrolovaný stav energií tak, ako to bolo pri vzniku nájomného vzťahu. Na dotaz súdu uviedla, že v ostatných prípadoch po skončení nájomného vzťahu vracia depozit a to za predpokladu, že sa nájomný vzťah ukončil buď uplynutím času, alebo uplynutím výpovednej doby a pokiaľ nie sú zistené žiadne škody. Žalovaná uviedla aj, že ak sa depozit nevráti, tak sa započíta na nájomné, napr. za posledný mesiac, keďže je zrejme k akému dňu sa nájomný vzťah ukončí. Máva aj takúto dohodu so svojimi nájomcami, že posledný mesiac už nájomca platiť nebude, a následne ona potom nemusí vracat' depozit. Všetky nájomné vzťahy, ktoré uzatvára, rieši cez realitnú kanceláriu s tým, že aj v týchto prípadoch jej vzniknú rovnaké výdavky voči realitnej kancelárii, ktoré žalovaná bez problémov uhradza, pretože má určitý príjem z nájmu a je ochotná uhradiť aj výdavky realitnej kancelárii. V tomto prípade však príjem ktorý predpokladala, dosiahnutý nebol.

8.2. Žalobkyňa aj v záverečnej reči zotrvala na dôvodnosti podanej žaloby, ktorej žiadala v plnom rozsahu vyhovieť. Žalovaná žiadala žalobu zamietnuť, poukázala aj na to, že za obdobie od 30.11.2020 - do 05.12.2020 od žalobkyne nežiadala žiadne nájomné, hoci v tomto období ešte nemohla byť prenajať nikomu inému, keďže žalobkyňa tam mala svoje veci.

9. Na pojednávaní okresný súd vykonal aj dokazovanie v nasledovnom rozsahu: čl. 1-2 žaloba, čl. 3-10 nájomná zmluva z 16.11.2020, čl. 11-12 protokol o odovzdaní / prevzatí nehnuteľnosti z 16.11.2020, čl. 12 a) PPD z 16.11.2020 na sumu 750,00 Eur, čl. 13-14 druhá strana protokolu z dopísaním dátumu prevzatia kľúčov a vyjadrení žalobkyne a žalovanej, čl. 26 - platobný rozkaz okresného súdu z 22.03.2021, čl. 29 odpor voči platobnému rozkazu, čl. 34-38 opätovne odpor voči platobnému rozkazu, čl. 43 UZN ktorým bol zrušený platobný rozkaz, právoplatný dňa 13.05.2021, čl. 45 UZN z 19.04.2021 výzva žalobcu na vyjadrenie sa k podanému odporu, čl. 51-52; 53-54; 55-56 vyjadrenie žalobcu k odporu žalovanej 3x, čl. 58 UZN - výzva na vyjadrenie sa k vyjadreniu žalobcu, čl. 62 vyjadrenie žalovanej, čl. 73 doklad doručený žalovanou na pojednávaní.

10. Z listinných dokladov, výpovedí strán sporu, obsahu žaloby a vyjadrení, okresný súd zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

10.1. Strany sporu uzatvorili dňa 16.11.2020 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol byt špecifikovaný v článku 1 tejto nájomnej zmluvy s tým, že nájomný vzťah mal byť uzatvorený na dobu určitú od 16.11.2020 do 30.11.2021. Strany sporu si dohodli aj spôsob úhrady nájomného, ktoré bolo mesačne v sume 500,00 Eur a za mesiac november len alikvótna časť v sume 250,00 Eur. Z článku IV bodu 4.1. nájomnej zmluvy vyplýva, že zmluvné strany sa s poukazom na § 5 zákona o krátkodobom nájme bytu dohodli na peňažnej zábezpeke v sume 500,00 Eur, ktorá bola uhradená k rukám prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy. Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájmu uhradia prípadné škody na byte, jeho príslušenstve a vybavení zavinené nájomcom alebo osobami, ktoré s ním byt užívali. Pre tento prípad nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokom prenajímateľa na úhradu škody, a tiež na nedoplatku na nájomnom, nedoplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala prenajímateľa započítať svoj nárok podľa tejto zmluvy do nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky, je prenajímateľ povinný zábezpeku vrátiť, a to najneskôr v lehote 10 dní od protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi a vyporiadaní nárokov súvisiacich s nájomným pomerom.

10.2. Z článku IX bodu 9.3. nájomnej zmluvy vyplýva, že akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné prijímať iba po dohode všetkých účastníkov zmluvy a výlučne v písomnej forme.

10.3. Z článku VII bodu 7.1. nájomnej zmluvy ďalej vyplýva, že nájom bytu zanikne:

- a) uplynutím času, na ktorý bol nájom bytu dohodnutý, ak nedošlo k dohode zmluvných strán o predĺžení doby nájmu
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
- c) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán
- d) písomným odstúpením od zmluvy
- e) zánikom predmetu nájmu.

10.4. Okresný súd má preukázané, že byt bol odovzdaný toho istého dňa, ako bola uzatvorená nájomná zmluva, o čom svedčí listinný doklad - protokol o odovzdaní/prevzatí nehnuteľnosti. Súd má preukázané aj to, že dňa 05.12.2020 si žalovaná prevzala od žalobkyne kľúče z dôvodu, že žalobkyňa jej avizovala ukončenie nájmu. Z výpovede žalovanej ďalej vyplýva, že osobitným spôsobom si zmluvné strany protokolárne nevyhotovili spätné odovzdanie bytu, ale sama žalovaná potvrdila, že dňom, ako prevzala od žalobkyne kľúče, žalobkyňa v predmetnom byte už nebývala. Z listinného dokladu nachádzajúceho sa v spise na čl. 13-14 okrem preukázania prevzatia kľúčov žalovanou vyplýva aj to, že žalovaná žalobkyni nevyplatila depozit v sume 500,00 Eur z dôvodu nedodržania zmluvných podmienok. Táto skutočnosť v konečnom dôsledku nebola v konaní, nevyplatenie depozitu zhodne tvrdili obe strany sporu.

11. V konaní nebol spor vo veci samotného uzatvorenia nájomnej zmluvy, prijatia plnenia od žalobkyne v sume 750,00 Eur, ako aj nebol spor ohľadne faktického ukončenia užívania predmetu nájmu, čo bolo dňom 05.12.2020. Spor bol len v časti nároku na vrátenie depozitu, kde žalobkyňa tvrdila, že tento jej vrátený mal byť a žalovaná túto skutočnosť rozporovala, poukazovala na to, že k ukončeniu nájomného vzťahu nedošlo v zmysle zmluvných podmienok.

12. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 98/2017 Z. z. v znení neskorších predpisov a v znení účinnom v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy, O krátkodobom nájme bytu (ďalej len „zákon o krátkodobom nájme bytu“), tento zákon upravuje právne vzťahy súvisiace s krátkodobým nájmom bytu.

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

14. Podľa § 3 ods. 1,2 zákona 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. (2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie.

15. Podľa § 5 ods. 1 - 3 zákona 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. (2) Výška zábezpeky nesmie prekročiť trojnásobok mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s odsekom 1. (3) Po skončení nájomného pomeru podľa tohto zákona je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratá byt a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným pomerom, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

16. Žalovaná svoje konanie spočívajúce v nevrátení zábezpeky odôvodňovala tým, že nedošlo k ukončeniu nájomného vzťahu spôsobom uvedeným v článku VII bodu 7. 1. s tým, že žaloba bola podľa nej podaná predčasne a preto žalobkyni nevznikol nárok na vrátenie sumy 500,00 Eur ako zábezpeky. Zároveň uviedla aj, že s touto nájomnou zmluvou (ako aj s inými) mala výdavky v sume 500,00 Eur, ktorú platbu uhradila realitnej kancelárii, o čom predložila na pojednávaní aj doklad. Tento druh výdavkov bežne hradí aj pri uzatváraní iných nájomných zmlúv, keďže ich uzatvára výlučne prostredníctvom

realitnej kancelárie s tým ale, že v iných prípadoch (pokiaľ nájomný vzťah trvá zmluvne dohodnutú dobu), tento jej náklad je ochotná akceptovať, pretože dosiahne aj zisk. Keďže v tomto prípade žalobkyňa nedodrжала zmluvné podmienky, nemala predpokladaný zisk, ale vstupný výdavok musela uhradiť realitnej kancelárii v plnej sume.

17. S tvrdením žalovanej, že žalobkyni nevznikol nárok na vrátenie zábezpeky, sa v žiadnom prípade nemožno stotožniť. Súd je v prvom rade toho názoru, že nájomný vzťah bol ukončený v zmysle čl. VII bodu 7.1. nájomnej zmluvy, čo vyplynulo tak z výpovedí strán sporu, ktoré boli zhodné v tom smere, že po vzájomných rokovaniach sa stretli v predmete nájmu dňa 05.12.2020, kedy si žalobkyňa odniesla všetky svoje veci a žalovaná od nej prevzala kľúče od bytu, na znak čoho žalovaná potvrdila svojim podpisom prevzatie kľúčov s tým, že žalovaná sa sama vyslovila, že chcela ďalej byť opätovne prenajať. Na predmetom listinnom doklade sa nachádza aj písomný oznam (aj s podpisom a dátumom 05.12.2020) žalobkyne o nevrátení zábezpeky, po ktorom zaznamenaní pripojila svoje písomné oznámenie aj žalovaná, že sa tak stalo z dôvodu nedodržania zmluvných podmienok. Podľa názoru súdu, práve tento listinný doklad možno považovať za doklad preukazujúci písomné ukončenie zmluvného vzťahu dohodou podľa článku VII bodu 7.1. písm. b) nájomnej zmluvy. Je síce pravda, že tento doklad nie je nazvaný ako „dohoda o ukončení nájomného vzťahu“, ale podľa obsahu, s prihliadnutím aj na následné konanie strán sporu, je možné ho za takýto doklad považovať. V konaní bolo preukázané, že v konečnom dôsledku žalovaná akceptovala rozhodnutie žalobkyne nájomný vzťah ukončiť, keď prijala jej návrh na ukončenie nájmu, z ktorého dôvodu došlo podľa názoru súdu preukázateľne k zániku nájmu bytu dohodou. Takýto záver vyplýva nielen u predloženého listinného dokladu, ale aj zo samotného konania zmluvných strán, keďže sa obe dostavili do bytu, ktorý bol predmetom nájmu a po tom, ako si žalobkyňa vypratala veci, žalovaná potvrdila prevzatie kľúčov. Uvedené konanie strán sporu možno jednoznačne vyhodnotiť ako ich vzájomnú dohodu o ukončení nájomného vzťahu, zaznamenanú aj písomne. Je nepredstaviteľné, aby za danej situácie, keď žalobkyňa nemala už žiaden dosah na byt a po odovzdaní kľúčov v byte ani nebola, mal nájomný vzťah existovať aj naďalej (tak ako to tvrdila žalovaná) bez toho, aby si zmluvné strany plnili svoje povinnosti vyplývajúce im z daného záväzkového vzťahu a možno aj za súčasnej existencii ďalšieho (nového) nájomného vzťahu. V takomto prípade by sa jednalo len o formálny zmluvný vzťah bez faktických plnení si povinností vyplývajúcich zo zmluvy, len preto, aby žalobkyni nemal vzniknúť nárok na vrátenie zábezpeky. Na preukázanie toho, či žalovaná uzatvorila aj ďalší nájomný vzťah za rovnaké obdobie, alebo jeho časť, počas ktorého nebol podľa nej stále skončený nájomný vzťah so žalobkyňou, súd nevykonal dokazovanie, avšak sama žalovaná tvrdila, že chcela uzatvoriť veci so žalobkyňou čím skôr, aby mohla byť znova prenajať. Aj toto konštatovanie žalovanej vedie opäť k záveru o riadnom ukončení nájmu, pretože nie je možné jeden a ten istý predmet nájmu prenajať v plnom rozsahu rôznym osobám a za rovnaké obdobie (alebo jeho časť). Tu súd poukazuje aj na to, že obe zmluvné strany postupovali v rozpore so zmluvnými dojednaniami, keď neboli dôsledné pri ukončení nájmu (okrem riadne spísanej dohody) aj v tom, že nevyhotovili ani protokolárne odovzдание bytu. V danom prípade potom ale táto nedôslednosť oboch zmluvných strán nemôže byť len na ťarchu žalobkyne s prezentovaním ďalšieho trvania nájomného vzťahu, ktorý nemal byť ukončený v zmysle zmluvy.

18. Keby tomu aj tak bolo (teda ak by aj súd prijal záver, že k ukončeniu nájomného vzťahu nedošlo dňa 05.12.2020) vzhľadom k tomu, že zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 30.11.2021, v čase rozhodnutia súdu o nároku žalobkyne nájomný vzťah už preukázateľne ukončený bol, k jeho ukončeniu by došlo aj uplynutím času.

19. V konaní žalovaná netvrdila, že by jej žalobkyňa spôsobila škodu na predmete nájmu počas jeho trvania (od 16.11.2020 do 05.12.2020), v ktorom období žalobkyňa prakticky ani nebývala v byte, len si tam presťahovala zopár svojich vecí. Teda v konaní nebol nielenže preukázaný, dokonca ani len tvrdený nárok prenajímateľa (žalovanej) na prípadné započítanie sumy 500,00 Eur, či už titulom nároku na kompenzáciu škody, alebo iných nárokov žalovanej voči žalobkyni vyplývajúcich z tohto zmluvného vzťahu. Tu súd poukazuje na vyjadrenie samotnej žalovanej, ktorá uviedla, že od žalobkyne nežiadala ani nájomné za obdobie od 30.11.2020 (správne od 01.12.2020, pretože uhradená suma 250,00 Eur predstavuje nájom za obdobie od 16.11.2020 do 30.11.2020) do 05.12.2020, hoci v tomto období nemohla ešte byť prenajať, keďže v ňom mala svoje veci žalobkyňa.

20. Pokiaľ v konaní bol preukázaný zánik nájmu (podľa názoru súdu dohodou), bolo preukázané aj zloženie zábezpeky v sume 500,00 Eur a nebol preukázaný (ale ani tvrdený) dôvod na zápočet

nároku prenajímateľa voči nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky, žalovanej potom vznikla tak zákonná, ako aj zmluvná povinnosť zábezpeku žalobkyni vrátiť s tým, že sa tak malo stať v lehote 10 dní od protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi a vysporiadaní nárokov súvisiacich s nájomným pomerom. Ako už bolo konštatované, protokolárne odovzdanie bytu sa neuskutočnilo, a stany sporu mali rôzne výpovede ohľadne dôvodu, prečo sa predĺžil čas faktického odovzdania bytu až na deň 05.12.2020. Uvedená skutočnosť ale pre dané konanie nie je podstatná, pretože žalobkyňa si voči žalovanej neuplatnila nárok na úrok z omeškania. Pre preukázanie opodstatnenosti nároku žalobkyne bolo podstatné len preukázanie, že došlo k ukončeniu nájomného vzťahu (čo preukázané bolo) a čo malo za následok povinnosť žalovanej vrátiť žalobkyni prijatú zábezpeku v lehote 10 dní od odovzdania bytu, ktorá lehota 10 dní na plnenie už uplynula tak od dátumu 05.12.2020 (zánik nájmu dohodou), ako aj od dňa 30.11.2021 (ak by došlo k zániku nájmu uplynutím času).

21. Ako správne tvrdila žalobkyňa, použitie zábezpeky je účelovo viazané a ak nenastane predpokladaný dôvod na jeho započítanie, prenajímateľ je povinný zábezpeku vrátiť. V žiadnom prípade nie je možné zábezpeku použiť na určitú kompenzáciu výdavkov prenajímateľa súvisiacich s nájomným vzťahom z dôvodu, že pre krátkosť jeho trvania, nebol u prenajímateľa dosiahnutý predpokladaný zisk. Takéto použitie zábezpeky nemá zákonnú, ako ani zmluvnú oporu.

22. S prihliadnutím na tú skutočnosť, že v konaní bola preukázaná opodstatnenosť v žalobe uplatneného nároku vyplývajúceho tak zo zmluvy, ako aj zo zákona, okresný súd preto žalobe vyhovel v celom rozsahu.

23. Podľa § 232 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov, Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), lehota na plnenie je 3 dni a plynie od právoplatnosti rozsudku.

24. Žalobkyňa si neuplatnila nárok na úrok z omeškania, z ktorého dôvodu súd preto zaviazal žalovanú len povinnosťou plnenia istiny práve v lehote 3 dni odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku a to v súlade s citovaným zákonným ustanovením.

25. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

26. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

27. Keďže týmto rozhodnutím sa konanie končí, okresný súd zároveň rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania. Žalobkyňa mala v konaní plný úspech, preto jej bol priznaný nárok na náhradu trov konania vo výške 100 % v súlade s § 255 ods. 1 CSP. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

## **Poučenie:**

### **P o u č e n i e :**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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

V Leviciach, dňa 24. augusta 2022  
Mgr. Mariana Pondelová  
Sudkyňa