

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves
Spisová značka: 5C/71/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7614213753
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Stanislava Semanová
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2016:7614213753.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Spišská Nová Ves, sudkyňa JUDr. Stanislava Semanová, v právnej veci žalobcu: Panorama city, s.r.o., Chrapčiakova 688/29, Spišská Nová Ves, IČO: 45515727, právne zastúpeným JUDr. Petrom Fábrym, advokátom so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Starosaská 11 proti žalovanej: A. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom Č. XXXX/X, W. K. B., právne zastúpenej Mgr. Tomášom Adamcom, advokátom so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Levočská ulica 3, o zaplatenie 849,22 Eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

Konanie čiastočne, čo do zaplatenie sumy 279,50 Eur **z a s t a v u j e** .

Žalovaná **j e p o v i n n á** zaplatiť žalobcovi sumu 238,54 Eur, v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V prevyšujúcej časti návrh **z a m i e t a** .

Vzájomný návrh žalovanej na zaplatenie sumy 302,80 Eur **z a m i e t a** .

Účastníkom náhradu trov konania **n e p r i z n á v a** .

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca podal dňa 31.7.2014 žalobný návrh na tunajšom súde, ktorým žiadal, aby súd zaviazal žalovanú zaplatiť mu sumu 134,65 Eur a nahradiť trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že na základe Zmluvy o nájme zo dňa 5.8.2013 prenajal žalovanej byt č. X.X nachádzajúci sa v W. K. B. K. W. T. Č.. X. Nájomné bolo v zmluve dohodnuté v sume 250,- Eur mesačne. Žalovaná riadne neplatila nájom, vznikol jej nedoplatok na nájomnom vo výške 134,65 Eur za mesiac február 2014.

Súd vo veci vydal dňa 31.7.2014 platobný rozkaz sp. zn. 5Ro/95/2014-9, proti ktorému podala žalovaná v zákonnej lehote odpor. V odpore žalovaná uviedla, že mesačne platby za nájomné má riadne uhradené. Dňa 9.1.2013 prijal žalobca od nej zábezpeku 900,- Eur, v Dohode o vyporiadaní zábezpeky zo dňa 28.2.2014 žalobca však uznal zábezpeku len vo výške 750,- Eur. Aj po odpočítaní sumy 80,- Eur za neúmyselné poškodenie kuchynskej dosky bola v pluse 820,- Eur. Za mesiac október so súhlasom žalobcu zaplatila sumu 250,- Eur dňa 31.12.2013. Mesiace 12/2013, 1/2014, a 2/2014 vo výške po 250,- Eur si žalobca uplatnil po vzájomnej dohode zo zábezpeky podľa Dohody zo dňa 28.2.2014.

Na pojednávaní konanom dňa 21.9.2015 poverený zástupca žalobcu rozšíril žalobu o sumu 714,57 Eur pozostávajúcu z nedoplatku, ktorú žalobca uhradil Správcovskej firme, s.r.o., Spišská Nová Ves ako nedoplatok z vyúčtovania za predmetný byt č. X.X za rok 2014. Zmenu žalobného petitu pripustil súd podľa § 95 O.s.p. uznesením sp. zn. 5C/71/2014-134 zo dňa 8.1.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.1.2016.

Zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že žalobca so žalovanou uzavrel dve nájomné zmluvy. Doba nájmu bytu 7.4 bola od 1.2.2013 do 30.07.2013. V hotovosti žalovaná uhradila nájomné 1 650,- Eur a zábezpeku 900,- Eur. Za uvedenú dobu mala uhrádzať aj poplatky za správu 6 krát po 95,- Eur. Žalovaná uhradila 8 krát po 95,- Eur, teda vznikol preplatok v sume 2 krát po 95,- Eur t.j. 190,- Eur. Na základe žiadosti žalovanej bola uzavretá druhá zmluva, kde bol nájom trval 1.8.2013 do 28.2.2014. Žalovaná za tento byt mala platiť nájomné vo výške 250,- Eur mesačne. Po prepočítaní platieb žalovanej a zábezpeky nedoplatok za nájom činil 145,65 Eur s tým, že zo zábezpeky bola prepočítaná úhrada za poškodenú pracovnú dosku 80,40 Eur. Pracovné dosky na kuchynskej linke boli poškodené v oboch bytoch. Podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2014 vznikol nedoplatok vo výške 714,57 Eur. Celkove žalovaná uhradila žalobcovi za obdobie nájmu sumu 4014,35 Eur. Celkový nárok žalobcu pozostáva z nedoplatku za nájom za mesiac 2/2014 vo výške 145,65 Eur, neuhradenej faktúry za poškodenie kuchynskej dosky vo výške 84,- Eur a nedoplatku na úhradách spojených s užívaním bytu vo výške 714,57 Eur. Žalobca zohľadnil v prospech žalovanej dve úhrady po 95 Eur, t.j. spolu 190 Eur a taktiež poplatok za obnovenie dodávky elektrickej siete vo výške 184,50 Eur. Celkový dlh žalovanej voči žalobcovi na základe oboch nájomných zmlúv tak predstavuje sumu 569,72 Eur.

Žalovaná na pojednávaní uviedla, že dňa 9.1.2013 bola uzavretá prvá nájomná zmluva. V ten deň uhradila zábezpeku 900,- Eur. Taktiež uhradila nájom 1 650,- Eur. Ďalej zaplatila dva mesiace po 95,- Eur, ďalšie štyri platby po 95,- Eur platila priebežne až do júla. V roku 2014 jej bolo doručené vyúčtovanie nákladov za byt č. X.X, podľa ktorého náklady spojené s užívaním bytu boli vo výške 79,17 Eur mesačne. Keďže uhradila 570,- Eur a skutočné náklady boli 475,02 Eur, bola v prebytku 94,98 Eur. Sumu 80,40 Eur žiadala odpočítať zo zábezpeky. Ďalej uviedla, že aby sa mohla nasťahovať do prvého bytu, musela za prenajímateľa uhradiť 184,50 Eur a to za pripojenie elektriny, táto čiastka ostala v pluse na ďalší zápočet. Pri uzatvorení druhej zmluvy tak isto za prenajímateľa zaplatila opäť 184,50 Eur, aby mohla v byte bývať. Opäť platila po 95,- Eur prenajímateľovi zvlášť s tým, aby to preúčtoval na Správčovskú firmu. Pri druhej zmluve mala výšku nájmu po 250,- Eur mesačne. Keďže bola v prebytku 2 krát po 184,50 Eur, uhradila prenajímateľovi 65,50 Eur, čo bol vysporiadaný nájom a zvlášť 95,- Eur za služby. Tiež zaplatila 2 krát po 95,- Eur, no mala platiť 79,17 Eur, bola v prebytku za služby pri druhej nájomnej zmluve vo výške 31,66 Eur. Následne vznikol rozpor a prenajímateľ sa rozhodol dať jej výpoveď. Nájom za október 2013 uhradila s omeškaním, so súhlasom prenajímateľa. V novembri 2013 uhradila bez služieb 250,- Eur, v decembri 2013 bolo nájomné preúčtované z finančnej zábezpeky ktorá bola vo výške 819,60 eur mínus 750,- Eur za tri mesiace nájom, prebytok finančnej zábezpeky 69,60 Eur. K 28.02.2014 bola v prebytku 69,60 Eur plus 94,98 Eur plus 31,66 Eur, z ktorej sumy požiadala stiahnuť za druhú dosku 84,- Eur, teda ostalo 112,24 Eur, ktoré žiadala vrátiť s úrokmi z omeškania. Pokiaľ sa týka poškodenia kuchynských dosiek potvrdila, že v prvom byte došlo k jej poškodeniu a taktiež aj v druhom byte.

Súd vykonal dokazovanie, vypočul žalovanú, oboznámil sa s listinnými dôkazmi a to nájomnými zmluvami, dohodou o vyporiadaní zábezpeky, dokladmi o platbách, faktúrami, príjmovými dokladmi, platobným príkazom, vyúčtovaním nákladov, mesačnými zálohovými predpismi, ročným vyúčtovaním nákladov, jednostrannými zápočtami a zistil tento skutkový stav:

Medzi účastníkmi konania žalobcom ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom boli uzatvorené dve nájomné zmluvy týkajúce sa dvoch rôznych bytom nachádzajúcich sa v W. K. B. na W. T. Č.. X.

Dňa 9.1.2013 bola uzatvorená nájomná zmluva č. X.X/XXXX/NZ, na základe ktorej žalobca prenechal žalovanej do užívania 3 - izbový byt č. X.X. Podľa článku III. bod 3.1 sa zmluvné strany dohodli na nájomnom vo výške 300,- eur mesačne. Podľa bodu 3.3 nájomca zaplatí prenajímateľovi zábezpeku vo výške 900,- Eur, ktorú je prenajímateľ kedykoľvek oprávnený použiť na uspokojenie akýchkoľvek svojich nárokov voči nájomcovi. Poplatky za náklady za služby potrebné k riadnemu užívaniu bytu sú upravené v bode 3.7 tak, že tieto náklady budú fakturované mesačne vo výške 95,- Eur a nájomca ich bude uhrádzať priamo prenajímateľovi. Podľa Dodatku č. 1 k uvedenej nájomnej zmluve zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom za obdobie február 2013 až júl 2013 vo výške po 275,- Eur mesačne.

Dňa 5.8.2013 bola uzatvorená nájomná zmluva č. X.X./., na základe ktorej žalobca prenechal žalovanej do užívania 2 - izbový byt č. X.X. Podľa článku III. bod 3.1 sa zmluvné strany dohodli na nájomnom vo výške 250,- eur mesačne. Podľa bodu 3.3 zábezpeka vo výške 900,- Eur bude preúčtovaná z bytu X.X po ročnom vyúčtovaní do 31.5.2014. Poplatky za náklady za služby potrebné k riadnemu užívaniu

bytu sú upravené v bode 3.7 tak, že tieto náklady budú fakturované mesačne prenajímateľovi priamo Správcovskou firmou.

Podľa príjmového pokladničného dokladu zábezpeka na základe prvej z uvedených nájomných zmlúv vo výške 900,- Eur bola zo strany žalovanej zaplatená dňa 9.1.2013 t.j. v deň uzavretia nájomnej zmluvy.

Na základe prvej uvedenej nájomnej zmluvy nájom trval po dobu 6 mesiacov. Nájomné za uvedené obdobie žalovaná zaplatila dňa 7.2.2013 vo výške 1 650,- Eur (6 mesiacov po 275,- Eur).

Na základe druhej z uvedených nájomných zmlúv mala žalovaná platiť nájomné po 250,- Eur mesačne. V mesiaci august 2013 uhradila nájomné vo výške 65,50 Eur. Dňa 16.9.2013 uhradila nájomné vo výške 65,50 Eur s tým, že sa jedná o nájom za mesiac september 2013. Nájomné za mesiac september 2013 uhradila žalovaná aj dňa 25.9.2013 vo výške 153,75 Eur. Následne v mesiacoch november a december 2013 uhradila nájomné po 250,- Eur mesačne.

Podľa Dohody o vyporiadaní zábezpeky zo dňa 28.2.2014 podpísanej účastníkmi konania na základe nájomnej zmluvy č. X.X./I. vo výške 750,- Eur táto zábezpeka bude preúčtovaná na nájomné za:

- 10/2013 vo výške 145,65 Eur
- 12/2013 vo výške 250,- Eur
- 1/2014 vo výške 250,- Eur
- 2/2014 vo výške 104,35 Eur.

V Dohode je žalovanou ako nájomcom vyznačený nesúhlas so započítaním platby za 10/2013 z dôvodu, že nájomné za tento mesiac bolo uhradené vo výške 250,- Eur dňa 30.12.2013.

Žalovaná dňa 4.2.2013 zaplatila sumu 184,50 Eur na základe faktúry za pripojovací poplatok č. XXXXXXXXXXXX Východoslovenskej distribučnej, a.s. Košice s tým, že faktúra bola vystavená na odberateľa - žalobcu v tomto konaní. Dňa 15.8.2013 uhradila v prospech uvedenej spoločnosti sumu 184,50 Eur a to na základe faktúry za pripojovací poplatok č. XXXXXXXXXXXX pre odberateľa - žalobcu v tomto konaní a Zmluvy o pripojení zo dňa 15.8.2013 uzavretej medzi prevádzkovateľom distribučnej siete Východoslovenská distribučná, a.s. Košice a žalobcom ako žiadateľom o pripojenie.

Jednostranným zápočtom zo dňa 31.10.2013 žalobca započítal sumu 150,- Eur zo zábezpeky zloženej žalovanou na faktúru č. XXXXXXXXXXXX vo výške 80,40 Eur a na nájom za 8/2013 vo výške 69,60 Eur. Faktúrou č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 4.3.2014 splatnou 11.3.2014 žalobca vyúčtoval žalovanej sumu 84,- Eur za výmenu poškodenej kuchynskej pracovnej dosky v byte X.X

Upomienkou - pokusom o zmier zo dňa 12.11.2013 bola žalovaná vyzvaná k úhrade nájomného vo výške 715,25 Eur a to za 8/2013 vo výške 184,50 Eur, za 9/2013 vo výške 30,- Eur a za 10/2013, 11/2013 vo výške po 250,- Eur.

Mesačný zálohový predpis platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy Správcovskou firmou s.r.o. od 1.7.2013 činil 95,- Eur, od 1.8.2013 činil 78,16 Eur, od 1.1.2014 činil 68,70 Eur.

Dňa 7.2.2013 žalovaná uhradila žalobcovi dve platby po 95,- Eur s tým, že sa jedná o poplatky za služby za mesiace 2/2013 a 3/2013. Sumu po 95,- Eur mesačne uhradila žalovaná žalobcovi aj za mesiace apríl 2013 až september 2013.

Podľa konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2014 na byte č. XX vo vchode č. X bytového domu XXXX na W. T. B. W. K. B. vznikol nedoplatok vo výške 714,57 Eur. Uvedená suma bola uhradená dňa 20.10.2015 v prospech Správcovskej firmy s.r.o. žalobcom

Správcovská firma spravovala byt č. X.X od 1.3.2013. Od uvedeného dátumu do 31.7.2013 mesačný predpis platieb bol vo výške 95,- Eur, za toto obdobie vznikol nedoplatok vo výške 35,20 Eur. Mesačný zálohový predpis platieb za obdobie od 1.8.2013 do 31.12.2013 týkajúci sa bytu č. X.X bol 78,16 Eur, nedoplatok za uvedené obdobie predstavoval 284,20 Eur. V mesiacoch január a február 2014 bol mesačný zálohový predpis vo výške 68,70 Eur, za toto obdobie podľa oznámenia Správcovskej firme nedoplatok na platbách spojených s užívaním bytu č. X.X činil 92,17 Eur. Predpísané mesačné zálohové

platby, ako nedoplatky z vyúčtovaní za byty č. X.X a X.X uhradil Správcovskej firme vlastník týchto bytom a to žalovaná spoločnosť Panorama city s.r.o.

Podľa § 96 ods. 1 O.s.p., navrhovateľ môže vziať za konania svoj návrh späť, a to sčasti, alebo celkom. Ak je návrh vzatý späť celkom, súd konanie zastaví.

Podľa § 96 ods. 2 O.s.p., súd konanie nezastaví, ak odporca so späťvzatím návrhu z vážnych dôvodov nesúhlasí; v takom prípade súd po právoplatnosti uznesenia pokračuje v konaní.

Podľa § 96 ods. 3 O.s.p., nesúhlas odporcu so späťvzatím návrhu nie je účinný, ak dôjde k späťvzatiu návrhu skôr, než sa začalo pojednávanie, alebo ak ide o späťvzatie návrhu na rozvod, neplatnosť manželstva alebo určenie, či tu manželstvo je alebo nie je.

Zo strany žalobcu došlo na pojednávaní konanom dňa 14.6.2016 k čiastočnému späťvzatiu a to v rozsahu žalovanej istiny nad sumu 569,72 Eur. K čiastočnému späťvzatiu návrhu došlo po začatí pojednávania vo veci. Žalovaná prostredníctvom právneho zástupcu sa vyjadрила k tomuto čiastočnému späťvzatiu tak, že celú žalobu považuje za nedôvodnú. Z tohto vyjadrenia je zrejmé, že s čiastočným späťvzatím návrhu zo strany žalobcu prejavila žalovaná súhlas poukazujúc aj na to, že neuviedla žiadne dôvody, pre ktoré by s týmto späťvzatím nesúhlasila. Súd preto konanie čiastočne, čo do zaplatenia istiny vo výške 279,50 Eur (849,22 Eur mínus 569,72 Eur) zastavil.

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 § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

Podľa § 696 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanovuje inak.

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

Podľa § 451 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Dokazovaním mal súd v konaní preukázané, že žalovaná bola nájomkyňou bytov, ktorých vlastníkom v čase nájmu bol žalobca. Nájomné zmluvy boli medzi účastníkmi konania uzavreté dňa 9.1.2013 a 5.8.2013. Predmetom prvej nájomnej zmluvy bol 3 - izbový byt č. X.X a predmetom druhej 2 - izbový byt č. X.X.. Nájom prvého bytu č. X.X trval od 1.2.2013 do 31.7.2013 t.j. 6 mesiacov a dohodnuté nájomné predstavovalo 275,- Eur mesačne. Nájom bytu č. X.X trval od 1.8.2013 do 28.2.2014 t.j. 7 mesiacov a dohodnuté nájomné činilo 250,- Eur mesačne. Podľa citovaného ustanovenia § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy. Žalovaná na základe prvej z nájomných zmlúv tak mala uhradiť žalobcovi sumu 1 650,- Eur (6 mesiacov po 275,- Eur) a na základe druhej nájomnej zmluvy sumu 1 750,- Eur (7 mesiacov po 250,- Eur). Za nájom tak celkove za obdobie od 1.2.2013 do 28.2.2014 mala žalovaná zaplatiť žalobcovi sumu 3 400,- Eur.

Predmetom tohto konania bola nie len úhrada nájomného, ale aj poplatkov za služby spojené s užívaním predmetného bytu. Podľa nájomnej zmluvy zo dňa 9.1.2013 týkajúcej sa bytu č. X.X v cene nájmu

neboli zahrnuté žiadne úhrady spojené s užívaním bytu a náklady za tieto služby mali byť uhrádzané priamo prenajímateľovi vo výške po 95,- Eur mesačne. Aj podľa oznámenia Správcovskej firmy s.r.o. Spišská Nová Ves mesačné predpisy platieb za uvedené obdobie predstavovali 95,- Eur mesačne. Na predmetnom byte za obdobie od 1.3.2013 do 31.7.2013 podľa konečného vyúčtovania plnení spojených s užívaním bytu vznikol nedoplatok vo výške 35,20 Eur. Celkovo na poplatkoch spojených s užívaním bytu č. X.X za obdobie od 1.2.2013 do 31.7.2013 tak mala byť uhradená suma 605,20 Eur t.j. za 6 mesiacov po 95,- Eur mesačný zálohový predpis plus 35,20 Eur nedoplatok za uvedené obdobie podľa oznámenia Správcovskej firmy s.r.o..

Podľa nájomnej zmluvy zo dňa 5.8.2013 týkajúcej sa bytu č. X.X v cene nájmu taktiež neboli zahrnuté žiadne úhrady spojené s užívaním bytu, avšak náklady za tieto služby mali byť uhrádzané priamo Správcovskej firme na základe faktúr. Podľa oznámenia Správcovskej firmy s.r.o., mesačný predpis platieb za obdobie od 1.8.2013 do 31.12.2013 za uvedený byt činil 78,16 Eur a za obdobie od 1.1.2014 do 28.2.2014 činil 68,70 Eur. Za prvé uvedené obdobie vznikol podľa vyúčtovania plnení spojených s užívaním bytu nedoplatok vo výške 284,20 Eur a za obdobie prvých dvoch mesiacov roku 2014 vo výške 92,17 Eur. Celkovo na poplatkoch spojených s užívaním bytu č. 4.3 za obdobie od 1.8.2013 do 28.2.2014 tak mala byť uhradená suma 904,57 Eur t.j. za 5 mesiacov po 78,16 Eur mesačný predpis plus 284,20 Eur nedoplatok za obdobie od 1.8.2013 do 31.12.2013 t.j. 675,- Eur plus za 2 mesiace roku 2014 po 68,70 Eur mesačný predpis plus 92,17 Eur nedoplatok za obdobie od 1.1.2014 do 28.2.2014 t.j. 229,57 Eur.

Za obdobie od augusta 2013 mala žalovaná uhrádzať poplatky v súlade s nájomnou zmluvou priamo Správcovskej firme s.r.o. Spišská Nová Ves, čo bolo potvrdené aj žalovaným t.j. Správcovskej firme mala od 1.8.2013 do 31.12.2013 zaplatiť za 5 mesiacov po 78,16 Eur a za obdobie od 1.1.2014 do 28.2.2014 za 2 mesiace po 68,70 Eur t.j. sumu 528,20 Eur. Dokazovaním bolo preukázané, že za mesiace august a september 2013 žalobca dňa 18.10.2013 poukázal Správcovskej firme, s.r.o. za žalovanú sumu 190,- Eur. Predpis zálohových mesačných platieb za uvedené obdobie však predstavoval sumu po 78,16 Eur a teda Správcovskej firme mala byť poukázaná suma 156,32 Eur. Túto sumu je preto žalovaná povinná uhradiť žalobcovi taktiež titulom bezdôvodného obohatenia. Za obdobie od 1.8.2013 do 28.2.2014 tak žalovaná mala zaplatiť žalobcovi sumu 156,32 Eur plus nedoplatky 284,20 Eur a 92,17 Eur t.j. spolu 532,69 Eur.

Spolu za byty č. X.X a č. X.X za obdobie od 1.2.2013 do 28.2.2014 mala byť na poplatkoch spojených s užívaním bytu uhradená suma 1 137,89 Eur (605,20 Eur plus 532,69 Eur resp. 6 mesiacov po 95,- Eur plus 2 mesiace po 78,16 Eur plus nedoplatky 35,20 Eur, 284,20 Eur a 92,17 Eur). Podľa oznámenia Správcovskej firmy s.r.o. Spišská Nová Ves predpísané zálohové platby, ako aj uvedené nedoplatky z vyúčtovaní za uvedené byty uhradil vlastník týchto bytov t.j. žalobca v tomto konaní. Uvedené poplatky spojené s užívaním bytov, ako aj nedoplatky mali byť uhradené (čiastočne aj boli) žalovanou, ktorá v uvedenom období byty užívala. Keďže nedoplatky boli uhradené žalobcom došlo na strane žalovanej k bezdôvodnému obohateniu z dôvodu, že žalobca plnil to, čo malo byť uhradené žalovanou a preto žalovaná je povinná tieto nedoplatky žalobcovi titulom bezdôvodného obohatenia zaplatiť.

Titulom náhrady škody sa žalobca v tomto konaní domáhal zaplattenia sumy 164,40 Eur. Jedná sa o náhradu za poškodené pracovné kuchynské dosky, ktoré boli poškodené zo strany žalovanej v oboch bytoch. Podľa vyjadrenia žalovanej skutočne z jej strany došlo v oboch bytoch k poškodeniu týchto dosiek a bola ochotná uvedenú škodu žalobcovi uhradiť. Súd preto nárok žalobcu na sumu 164,40 Eur považoval za nesporný.

Vzhľadom na uvedené žalovaná na základe nájmu bytov X.X a č. X.X za obdobie od 1.2.2013 do 28.2.2014 mala uhradiť žalobcovi sumu 4 702,29 Eur (3 400,-Eur nájom plus 1 137,89 Eur poplatky spojené s užívaním bytov plus 164,40 Eur poškodenie kuchynských dosiek).

Zo strany žalovanej bolo v konaní preukázané, že celkovo uhradila žalobcovi sumu 4 463,75 Eur (900,- Eur zábezpeka plus 2 434,75 Eur nájomné plus 760,- Eur zálohové platby plus 369,- Eur pripojenie elektriny).

Dňa 9.1.2013 uhradila v prospech žalobcu zábezpeku vo výške 900,- Eur.

Za nájomné za byt č. X.X zaplatila spolu sumu 1 650,-Eur dňa 7.2.2013. Nájomné za byt č. X.X v mesiaci august 2013 zaplatila žalovaná vo výške 65,50 Eur, v mesiaci september 2013 taktiež vo výške 65,50 Eur plus 153,75 Eur, v mesiaci november 2013 uhradila 250,- Eur a v mesiaci december 2013 zaplatila nájomné taktiež vo výške 250,- Eur. Nájomné na základe oboch zmlúv tak bolo uhradené žalovanou vo výške 2 434,75 Eur.

Dňa 7.2.2013 zaplatila žalovaná v hotovosti žalobcovi sumu 190,- Eur titulom poplatkov za služby za obdobie mesiacov február a marec 2013 po 95,- Eur mesačne. Následne v mesiacoch apríl až september 2013 uhradila na účet žalovaného 6 krát sumu po 95,- Eur t.j. spolu 570,- Eur. Spolu na poplatkoch uhradila žalobcovi sumu 760,- Eur.

V konaní nebolo medzi účastníkmi sporné, že žalovaná uhradila v oboch bytoch poplatky za pripojenie elektriny spoločnosti Východoslovenská distribučná, a.s. Košice, po 184,50 Eur. Uvedené poplatky mali byť pritom uhradené žalobcom, čo je zrejme z predloženej Zmluvy o pripojení uzavretej medzi prevádzkovateľom distribučnej siete Východoslovenskou distribučnou, a.s., ako aj faktúr za pripojovací poplatok č. XXXXXXXXXXXX o dňa 4.2.2013 a č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 15.8.2013. Keďže tieto poplatky mal uhradiť žalobca na jeho strane došlo vo výške 369,- Eur (dva krát po 184,50 Eur) k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalobkyne a teda uvedenú sumu je potrebné započítať v jej prospech.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti žalovaná by mala žalobcovi uhradiť sumu 238,54 Eur (4 702,29 Eur t.j. suma, ktorú mala uhradiť titulom nájomného, poplatkov za užívanie bytu č. 7.4 za 6 mesiacov a bytu č. 4.3 za 2 mesiace, nedoplatkov na poplatkoch spojených s užívaním oboch bytov a náhrady škody mínus 4 463,75 Eur t.j. suma, ktorú žalovaná žalobcovi uhradila ako nájomné, poplatky spojené s užívaním bytu č. 7.4 a poplatky za pripojenie elektriny). Súd preto vyhovel návrhu žalobcu a zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi sumu 238,54 Eur a v prevyšujúcej časti návrh žalobcu zamietol.

Žalovaná v konaní tvrdila, že uhradila žalobcovi za celé obdobie trvania nájmu na základe oboch nájomných zmlúv viac a teda, že jej vznikol preplatok. Výšku preplatku uvádzala v priebehu konania vo svojich písomných podaniach rôzne. V podaní predloženej na pojednávaní konanom dňa 14.6.2016 výslovne navrhla, aby súd v tomto konaní zaviazal žalobcu zaplatiť jej sumu 302,80 Eur titulom preplatku, čo súd považoval za vzájomný návrh žalovanej voči žalobcovi. Tento vzájomný návrh žalovanej súd zamietol vzhľadom na preukázané skutočnosti t.j. výpočet sumy, ktorú mala žalovaná žalobcovi zaplatiť a výpočet sumy, ktorá bola z jej strany v skutočnosti uvedená s tým, že ďalšie platby zo strany žalovanej žalobcovi preukázané neboli.

Podľa § 142 ods. 1 O.s.p., účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 142 ods. 2 O.s.p., ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov právo.

Podľa § 146 ods. 2 O.s.p., ak niektorý z účastníkov zavinil, že konanie sa muselo zastaviť, je povinný uhradiť jeho trovy. Ak sa však pre správanie odporcu vzal späť návrh, ktorý bol podaný dôvodne, je povinný uhradiť trovy konania odporca.

O trovách konania rozhodol súd podľa citovaných ustanovení. Žalobca sa v konaní domáhal od žalovanej zaplata sumy 849,22 Eur. Úspešný bol čo do zaplata istiny 238,54 Eur. Neúspech tak mal čo do zaplata sumy 610,68 Eur, do ktorej bola započítaná aj suma, o ktorú vzal žalobca čiastočne návrh späť. Toto čiastočne späťvzatie pritom nebolo zavinené z procesného hľadiska žalovanou. Naopak žalobca nezapočítal žalovanej sumu, ktorú uhradila ešte pred podaním žalobného návrhu. Žalovaná tak bola úspešnejšia, avšak čo do vzájomného návrhu úspešná nebola. Súd preto nepriznal náhradu trov konania ani jednému z účastníkov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Košiciach.

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

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

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 250a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinní dobrovoľne nespĺnia, čo im ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona č. 233/95 Z.z. v platnom znení o súdnych exekútoroch a exekučnom poriadku.