

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 15Co/5/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120406198
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6120406198.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jaroslava Mikulaja a sudcov JUDr. Jaroslava Galla a JUDr. Klaudie Koskovej, v právnej veci žalobcu: Národná obchodná agentúra spol. s r. o., IČO: 46 038 795, so sídlom Námestie SNP 13, 811 06 Bratislava-mestská časť Staré Mesto, zastúpeného BUGAN, advokátska kancelária, s. r. o., so sídlom Bajkalská 25/A, 821 01 Bratislava-mestská časť Ružinov, proti žalovanej: C. C., nar. XX.X.XXXX, bytom J. XX, XXX XX M. C., zastúpenej Mgr. Branislavom Welterom, advokátom, so sídlom Dunajská 8, 811 08 Bratislava, o zaplatenie 1.250,41 Eur istiny s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš zo dňa 28. októbra 2021, č. k.: 12C/13/2021-195, takto

rozhodol:

- I. Rozsudok okresného súdu v treťom až piatom výroku mení tak, že žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 212,37 EUR s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 212,37 Eur od 26.11.2020 až do zaplatenia, a to v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.
- II. Vo zvyšnej časti súd žalobu z a m i e t a.
- III. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanej náhradu trov konania v rozsahu 67,08 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd rozhodol tak, že konanie v časti pre zaplatenie sumy 40 EUR titulom nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v časti pre zaplatenie sumy 0,63 Eur istiny s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy od 01.08.2019 až do zaplatenia zastavil. Žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 202,37 EUR s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 202,37 Eur od 26.11.2021 až do zaplatenia v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšnej časti žalobu zamietol a žalovanej proti žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 68,64 %.
2. Rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca sa domáhal pôvodne zaplatenia 1.290,41 EUR s úrokom z omeškania vo výške 0,05 % denne zo sumy 440 EUR od 11. 4. 2019 do 30. 4. 2019, zo sumy 108 EUR od 1. 5. 2019 do zaplatenia, zo sumy 240 EUR od 11. 2. 2020 do zaplatenia; úroku z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 715,37 EUR od 1. 11. 2019 do zaplatenia, zo sumy 715,37 EUR od 5. 5. 2020 až do zaplatenia.
3. Tvrdil, že ako nájomca uzatvoril so žalovanou ako podnájomcom Zmluvu o podnájme dňa 1. 1. 2017. Predmetom zmluvy bolo odplatné prenechanie bytu č. X - A o výmere 36,04 m², vchod č. X/ A, nachádzajúci sa na 3. poschodí bytovému domu súp. č. XXXX na Q. č. X/A, K.. Dňa 17. 12. 2018 uzavreli Dodatok k zmluve, dňa 1. 4. 2019 uzavreli k rovnakému predmetu nájmu Podnájomnú zmluvu, ktorá nahradila pôvodnú zmluvu v znení Dodatku č. 1. Bola dohodnutá odplata 332 EUR a 440 EUR, splatná mesačne 10.-teho dňa príslušného mesiaca. Podľa zmluvy sa žalovaná zaviazala uhradiť rozdiel medzi hrazenými nákladmi za služby spojenými s podnájomom a skutočne spotrebovanými službami

podnájomcom, tiež bolo dohodnuté, že ak sa podnájomca dostane do omeškania s úhradou odplaty za podnájom, zaplatí úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4. Ku dňu podania žaloby žalovaná bola v omeškani s platením za mesiac 04/19 sumou 108 EUR (30. 4. 2019 uhradila 332 EUR), za 02/2020 sumou 240 EUR, (dňa 7. 2. 2020 uhradila 200 EUR), úhrady ročného vyúčtovania spotrebovaných služieb spojených s podnájomom za obdobie 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 v sume 715,37 EUR, úhrada ročného vyúčtovania spotrebovaných služieb spojených s podnájomom za obdobie 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 v sume 715,37 EUR (správne má byť 187,04 EUR).

5. Upomínací súd vydal platobný rozkaz dňa 13. 11. 2020, sp. zn. 12Up/1942/2020, proti platobnému rozkazu podala odpor žalovaná. Žalobu žiadala zamietnuť, Zmluvu o podnájme zo dňa 1. 1. 2017 považovala za neplatnú, nakoľko bola uzatvorená podľa zákona č. XXX/XXXX Zb. o nájme nebytových priestorov, čo je v rozpore s ustanovením § 685 nasledujúcich OZ, pretože nemožno nájom bytu dohodnúť podľa zákona o nájme nebytových priestorov. Pôvodná zmluva neobsahuje podstatné náležitosti o krátkodobom nájme bytu podľa zákona č. 98/2014 Z. z., ani podstatné náležitosti zmluvy o nájme bytu podľa OZ. Ak by aj bola táto zmluva posúdená ako platná, neplatné sú zmluvné dojednania, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami zákona o krátkodobom nájme bytu a s § 685 a nasledujúcich OZ. Zmluva zo dňa 1. 4. 2019 neobsahuje všetky náležitosti zmluvy podľa § 3 ods. 3 Zákona o krátkodobom nájme bytov. Dojednanie úroku z omeškania popri zákonom nároku na poplatok z omeškania odporuje OZ a je neplatné. Pokiaľ žalobca doložil protokol z 1. 4. 2019 odovzdania a prevzatí bytových priestorov s vnútorným zariadením, poprela, že by takýto protokol podpísala. Podpis na protokole nie je žalovanej.

6. Podľa jej názoru vyúčtovania za obdobie 1. 1. 2018 - 31. 12. 2018 a za obdobie od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 nemajú právny dôvod, lebo obdobia nekorešponujú s obdobiami, v ktorých mali byť platné a účinné zmluvy o podnájme. Namietala, že výška jednotlivých položiek vyúčtovania je neprimeraná užívaniu bytu o výmere 36 m². Taktiež poprela nárok žalobcu na náhradu paušálnych nákladov v spojení s uplatnením pohľadávky vo výške 40 EUR, nakoľko tento je možné dohodnúť iba podľa § 369c ods. 1 z Obchodného zákonníka, pričom daný vzťah nie je obchodnoprávnym vzťahom. Namietala, že žalobca nepreukázal, že by platil niečo na základe tých dokladov, ktoré súdu predložil, aké náklady mu vznikli, ktorých úhrady sa domáha. Žalovaná zaplatila kauciu pri podpise prvej zmluvy 380 EUR, tá sa podpisom druhej zmluvy zvýšila na 440 EUR. Táto kaucia nebola žalovanej vrátená, preto sa žalovaná domáhala započítania protipohľadávky žalobcu v konaní.

7. Žalobca na pojednávaní uviedol, že omylom uplatnil 40 EUR, čiastočne zobral žalobu späť, urobili chybu v písaní, keď sa dvakrát domáhajú zaplata sumy 715,37 EUR, správne za obdobie od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 sa domáhajú nedoplatku vo výške 187,04 EUR. Tiež zobral žalobu späť o 0,63 EUR istiny s úrokom, okresný súd prvým a druhým výrokom konanie v tejto časti zastavil.

8. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobca uzavrel so spoločnosťou KOTTON COMPANY, s. r.o., Bratislava Zmluvu o nájme, a žalobca z 8.12.2016 prenajal žalobcovi nehnuteľnosti od 1.1.2017 na dobu neurčitú. Následne žalobca so žalovanou uzatvorili Zmluvu o podnájme dňa 1.1.2017, ktorej predmetom bol byt 4A o výmere 36,04 m² na X. poschodí bytového domu súpisné číslo XXXX, Q. X/A, K., zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2018. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 332 EUR mesačne bez DPH, podnájomné sa malo hradieť k 10. dňu v mesiaci na obdobie jedného roka. Žalovaná sa zaviazal zložiť k rukám nájom sú pri podpise zmluvy kauciu vo výške 380 EUR, ktorá mala slúžiť ako zábezpeka úhrady nákladov za škodu spôsobenú v predmete podnájomu na uhradenie nedoplatkov na nájomnom a pod. po skončení podnájomu v prípade, že nebudú zanechané nedoplatky, či spôsobená škoda, sa nájomca zaviazal kauciu bezodkladne vrátiť. Zmluva bola uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

9. Dňa 17. 12. 2018 bol uzavretý Dodatok č. 1 k zmluve o podnájme zo dňa 1. 1. 2017, zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, dňa 1. 4. 2019 uzatvorená Zmluva o podnájme podľa § 666 a nasl. OZ na dobu určitú od 1. 4. 2019 do 31. 12. 2021. Bola dohodnutá odplata za podnájom 440 EUR mesačne, podnájomné splatné k 10. dňu mesiaca. V odplate za podnájom je zahrnuté poskytovanie služieb v bežnom rozsahu, a to: elektrická energia, kúrenie, vodné a stočné, odvod dažďových vôd, OLO, náklady súvisiace s údržbou, napr. upratovanie spoločných priestorov, deratizácia a pod. Podiel nákladov za služby (elektrická energia, kúrenie, vodné a stočné, odvod dažďových vôd, OLO) z odplaty bol 90 EUR mesačne s DPH. Pre kúrenie bola spotreba plynu určená pomerom obytnej plochy celej budovy ku obytnej ploche priestoru, OLO určené počtom osôb užívajúcich priestor. V prípade, ak medzi nákladmi na služby a skutočne spotrebovanými službami podnájomcom v rámci kalendárneho roka alebo príslušnej časti roka bude zistená prekročená spotreba služieb, podnájomca sa zaviazal prekročenú spotrebu ako náhradu škody nájomcovi nahradiť na základe oznámenia, ktoré bude doručené podnájomcovi do 30. 6. daného roku nasledujúceho po skončení kalendárneho roka, v ktorom podnájomný vzťah trval, ak podnájomný vzťah trval kratšie ako 60 dní od skončenia podnájomného

vzťahu. Nájomca je na požiadanie prekročenie služby podnájomcovi preukázať. Podnájomca sa zaviazal zložiť kauciu v lehote do 5 dní od podpisu zmluvy vo výške jednomesačnej fakturovanej odplaty za podnájom, ako zábezpeku na úhradu nákladov za škodu spôsobenú v priestoroch, ktoré sú predmetom podnájmu, na hradení nedoplatkov na odplate za podnájom, službách a na úhradách spojených s užívaním priestorov a pod. Po skončení podnájmu a po zaplatení odplaty za podnájom bez zanechania nedoplatkov a uhradení nákladov sa služby, resp. škody nájomca zloženú kauciu podnájomcovi ihneď vráti.

10. Súd mal preukázané z celkového vyúčtovania úhrad zo dňa 19. 6. 2019 vystaveného žalobcom za obdobie od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, že žalovanej vznikol nedoplatok 715,37 EUR, a to 203,05 EUR spotreba vody, 519,19 EUR spotreba elektrickej energie, 297,46 EUR spotreba plynu na kúrenie a teplú vodu, 55,66 EUR OLO. Skutočné náklady spolu boli 1.075,37 EUR, zálohy na služby 360 EUR, rozdiel 715,37 EUR. Žalobca vyzval zaplatiť nedoplatok do 31. 7. 2019.

11. Súd mal preukázané z celkového vyúčtovania úhrad zo dňa 20. 4. 2020 vystavenej žalobcom za obdobie od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, že žalovanej vznikol nedoplatok 187,04 EUR, a to 122,82 EUR spotreba vody, 570,04 EUR spotreba elektrickej energie, 363,68 EUR spotreba plynu na kúrenie a teplú vodu, 36,50 EUR OLO. Skutočné náklady spolu boli 1.093,04 EUR, zálohy na služby 906 EUR, rozdiel 187,04 EUR. Žalobca vyzval zaplatiť nedoplatok do 30. 6. 2020.

12. V zmysle prehľadu platieb zo dňa 26. 10. 2020 žalovaná uhradila odplatu za podnájom 332 EUR dňa 30. 4. 2019, nedoplatok predstavuje 108 EUR, zaplatila 200 EUR dňa 7. 2. 2020, nedoplatok predstavuje 240 EUR.

13. Listom zo dňa 12. 6. 2019 prenajímateľ žalobcovi vyúčtoval za užívanie bytu za obdobie 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 nedoplatok vo výške 715,37 EUR so splatnosťou do 31. 7. 2019, listom zo dňa 6. 1. 2020 účtoval za užívanie bytu za obdobie od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 nedoplatok 187,04 EUR so splatnosťou do 31. 7. 2019.

14. Okresný súd konštatoval, že predmetom sporu je zaplatenie dlžného podnájomného a nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu 4A vyššie uvedeného v zmysle Podnájomnej zmluvy zo dňa 1. 1. 2017 a zo dňa 1. 4. 2019 uzatvorených medzi stranami sporu. Nakoľko žalovaná spochybnila právny vzťah medzi žalobcom a spoločnosťou KOTTON COMPANY s.r.o., okresný súd dospel k záveru, že nájomná zmluva sa nevzťahuje na nájom bytov na Q. X/A., kde sa nachádza aj byt X A. S prihliadnutím na všetky okolnosti dospel k záveru, že medzi žalobcom ako nájomcom a spoločnosťou KOTTON COMPANY s.r.o. ako prenajímateľom bola uzavretá ústna nájomná zmluva s rovnakými podmienkami ako v nájomnej zmluve zo dňa 8. 12. 2016.

15. Následne skúmal platnosť podnájomnej zmluvy zo dňa 1. 1. 2017 a podnájomnej zmluvy zo dňa 1. 4. 2019, ktoré posudzoval podľa § 686 ods. 1 OZ. Dospel k záveru, že podnájomná zmluva zo dňa 1. 1. 2017 je absolútne neplatná z dôvodu absencie podstatnej obsahovej náležitosti, a to výšky za úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré neboli samostatne dohodnuté, čo spôsobuje neplatnosť podľa § 37 ods. 1 OZ, pričom poukázal na rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 27. 1. 2016, sp. zn. 17 Co/56/2015. Bola totiž dohodnutá len odplata za podnájom vo výške 332 EUR bez DPH. U podnájomnej zmluvy zo dňa 1. 4. 2019 bola dohodnutá odplata za podnájom vo výške 440 EUR. Zo zmluvy vyplýva, že v odplate za podnájom je zahrnuté poskytovanie služieb v bežnom rozsahu, a to elektrická energia, kúrenie, vodné a stočné, odvod dažďových vôd, OLO, náklady súvisiace s údržbou (upratovanie spoločných priestorov deratizácia a pod.). Súd dospel k záveru, že takéto dojednanie ohľadom úhrad za služby spojené s užívaním bytu nie je dostatočne určité a zrozumiteľné, preto je celá podnájomná zmluva neplatná.

16. Z dôvodu daných záverov nárok posúdil ako bezdôvodné obohatenie podľa § 457 OZ. Konštatoval, že výška bezdôvodného obohatenia zodpovedá v zásade výške podnájomného za porovnateľný byt, ktorý by za obvyklých okolností platil iný podnájomca podľa platnej podnájomnej zmluvy. Vychádzal z toho, že medzi stranami nebola sporná výška podnájomného za porovnateľný byt, ktorá bola v roku 2018 vo výške 332 EUR, mínus 30 EUR úhrady za služby spojené s užívaním bytu a v roku 2019 vo výške 440 EUR, mínus 90 EUR úhrady za služby spojené s užívaním bytu, sporné neboli zistenia, že byt žalovaná užívala a žalobcovi neuhradila 108 EUR za podnájom za mesiac apríl 2019 a 240 EUR za podnájom za mesiac február 2020. Nakoľko v sume 90 EUR mala byť určená na úhradu služieb spojených s užívaním bytu, žalovaná sa neobohatila na úkor žalobcu nie za platením podnájomného za apríl 2019 vo výške 18 EUR a za mesiac február 2020 vo výške 150 EUR spolu 158 EUR, pričom súd vo výpočte uviedol postup, ako k sume dospel, a to, $108 - 90 = 18$; $240 - 90 = 150$.

17. Taktiež dospel k záveru, že žalovaná sa reálne obohatila aj na službách spojených s užívaním bytu, ktorý žalobca preukázal za elektrickú energiu a za dodávku plynu na kúrenie a ohrev teplej vody. Podľa faktúry za elektrinu zo dňa 3. 1. 2019 vyplynul nedoplatok na tomto odbornom mieste vo výške

519,19 EUR s DPH za obdobie od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018. Podľa faktúry za elektrinu zo dňa 6. 1. 2020 vyplýva nedoplatok vo výške 570,04 EUR vrátane DPH za obdobie 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019. Podľa faktúry č. XXXXXXXXXX za dodávku zemného plynu za obdobie od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 od spoločnosti Vemex Ergo, s.r.o. 297,46 EUR. Podľa faktúry od spoločnosti Eglas, k. s. č. XXXXXXXXXX za obdobie od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 za dodávku zemného plynu podľa prepočtu výška bezdôvodného obohatenia u žalovanej predstavuje 363,68 EUR. Celkovo výška bezdôvodného obohatenia na strane žalovanej titulom služieb predstavuje sumu 1.750,37 EUR (519,19 EUR + 570,04 EUR + 297,46 EUR + 363,68 EUR).

18. Žalovaná zaplatila preddavky v roku 2018 sumu 360 EUR, v roku 2019 sumu 906 EUR, na spolu 1.266 EUR. Žalovaná by mala zaplatiť za dodané služby 1.750,37 EUR - 1.266 EUR = 484,37 EUR. Celkom bezdôvodné obohatenie za podnájom a služby je 158 EUR a 484,37 EUR, spolu 642,37 EUR.

19. Pokiaľ ide o zaplatenie nedoplatkov titulom vodného, stočného a poplatkov za smeti (OLO), okresný súd dospel k záveru, že v tomto smere žalobca nepreukázal, koľko osôb užívalo byty v roku 2018, tiež nepreukázal počet prebývaných osobomesiacov v roku 2019 a nepreukázal, že žalovaná v roku 2018 obývala byt s priateľkou (žalovaná túto skutočnosť poprela a z predložených zmlúv o podnájme to nevyplýva), súd preto žalobcovi v tejto časti uplatnený nárok nemohol priznať z dôvodu nepreskúmateľnosti jeho prepočtov.

20. Žalovaná v rámci procesnej obrany vznesla protipohľadavku vo výške 440 EUR za nevrátenú kauciu. Nakoľko žalovaná zaplatila preddavky 1.266 EUR, po započítaní kaucie ju súd zaviazal zaplatiť 202,37 EUR (642,37 - 440 = 202,37 EUR). Žalobu vo zvyšku zamietol pre 1.047,41 EUR.

21. Zároveň priznal aj úrok z omeškania z priznanej sumy, nakoľko ide o bezdôvodné obohatenie, vychádzal zo zistenia, že žalovaná sa dozvedela o uplatnenom nároku až doručením žaloby 25. 11. 2021, úrok priznal od 26.11.2021, zároveň o trovách konania rozhodol podľa pomeru úspechu. Vo veci aplikoval ust. § 37 ods. 1 OZ, § 719 ods. 1 OZ, § 685, § 686 ods. 1 OZ, § 457 OZ, § 517 ods. 2 OZ a § 3 ods. 1 nar. vl. Č. 87/1995 Z. z..

22. Proti rozsudku sa odvolal žalobca proti tretiemu až piatemu výroku z dôvodu, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnemu skutkovému zisteniu, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žiadal, aby odvolací súd vydal rozhodnutie, ktorým rozsudok okresného súdu zmení tak, že žalovanú zaviazá k úhrade sumy 1 224,76 EUR s úrokom omeškania vo výške 5,00% ročne zo sumy 1 224,76 EUR od 26.11.2020 až do zaplatenia, a to v lehote 3 dní od právoplatnosti a žalobcovi prizná nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

23. V dôvodoch nesúhlasil s odôvodneným prvostupňového súdu uvedeným v ods. 24, podľa ktorého sa žalovaná bezdôvodne obohatila na úkor žalobcu nezaplatením podnájomného za mesiac apríl 2019 vo výške 18 EUR a za mesiac február 2020 vo výške 150 EUR. Prvostupňový súd pri určení bezdôvodného obohatenia žalovanej nezaplatením podnájomného za mesiac apríl 2019 a február 2020 vychádzal z výpočtu $108 - 90 = 18$ a $240 - 90 = 150$, spolu vo výške 158 Eur, pričom správny súčet má byť 168 EUR. Výška podnájomného v mesiaci apríl 2019 ako aj februári 2020 je vo výške 440 EUR, pričom samotný podnájom predstavuje 350 EUR a služby 90 EUR. Žalovaná v mesiaci apríl 2019 uhradila dňa 30.04.2019 sumu 332 EUR, ktorej časť vo výške 90 EUR bola započítaná na preddavok za poskytované služby v mesiaci apríl 2019, pričom suma 108 EUR (celá, nie ponížená o 90 EUR) pripadá na nezaplatený podnájom. Ak prvostupňový súd uhradenú sumu žalovanou vo výške 332 EUR dňa 30.04.2019 započítal na časť pripadajúcu na podnájom (v časti 332 EUR), potom nie je pravdou, že žalovaná za mesiac apríl 2019 uhradila preddavok za služby a teda je potrebné túto skutočnosť zohľadniť pri výpočte bezdôvodného obohatenia žalovanej v časti služieb spojených s užívaním bytu uvedenom v ods. 25 rozsudku. Rovnako nájom za obdobie február 2020 predstavoval sumu 440 EUR, z toho 350 EUR podnájom a 90 EUR preddavok za služby. Žalovaná v danom mesiaci uhradila dňa 07.02.2020 sumu 200 EUR. Žalobca 90 EUR započítal na uhradený preddavok na služby a vo zvyšku si neuhradený podnájom za obdobie február 2020 uplatňuje v tomto konaní.

24. Nesúhlasil ani s odôvodneným prvostupňového súdu uvedeným v ods. 26, podľa ktorého žalobca nemá nárok na zaplatenie nedoplatkov titulom vodného, stočného a poplatkov za smeti (OLO) nakoľko nepreukázal koľko osôb užívalo byty v roku 2018, tiež nepreukázal počet prebývaných osobomesiacov v roku 2019 a nepreukázal, že žalovaná v roku obývala byt s priateľkou. Podľa jeho názoru z podania zo dňa 27.08.2021, ktoré bolo zaslané prvostupňovému súdu a označené ako prílohu č. 1- rozpis obsadenosti jednotlivých bytov, vyplýva presný počet osôb užívajúcich byty v roku 2018 a 2019, prebývané osobomesiace, a teda žalobca riadne preukázal nárok na zaplatenie nedoplatkov titulom vodného, stočného a poplatkov za smeti (OLO).

25. Doplnil k výpočtu za rok 2018, keďže v danom roku užívali bytový dom všetci nájomníci počas celého roku a ich počet sa počas roku nemenil, boli náklady titulom vodného, stočného a poplatkov za smeti (OLO) v zmysle faktúr vystavených dodávateľmi týchto služieb rozdelené podľa počtu osôb v bytoch za mesiac (matematicky u žalovanej- 2 osoby za daný mesiac, počas celého roku 12 mesiacov x 2 osoby = 24 osobomesiacov, a následne, že všetci nájomníci užívali byty v danom roku plných 12 mesiacov, v prípade žalovanej po vykrátení sa na výpočet použil počet 2 osobomesiacov. Teda, ak prvostupňový súd mal zato, že žalobca nepreukázal, že žalovaná obývala v roku 2018 byt spolu s priateľkou (s čím však žalobca nesúhlasí), avšak má preukázané, že byt v roku 2018 žalovaná užívala, mal žalobcovi priznať nárok na bezdôvodné obohatenie za rok 2018 ako keby ho užívala sama teda, OLO- Rozhodnutie o určení poplatku za rok 2018, č. 4/18/005485-36/65/925578 zo dňa 02.02.2018 = 862,68 EUR/30 osobomesiacov= 28,75 EUR. Vodné, stočné FA 4181181204, FA 4191005987. Celkový náklad za odber vody v bytovom dome 1 585,79 EUR s DPH (spotreba 1 412 m3 x jednotková cena + DPH). Celkový náklad za stočné v bytovom dome - 1 561,56 EUR s DPH (spotreba 1412 m3 x jednotková cena + DPH). Spolu vodné a stočné za rok 2018 = 3 147,35 EUR s DPH. Výpočet 1 osobomesiac v roku 2018 = 3 147,35 EUR/ 30 osobomesiacov = 104, 92 EUR. Bezdôvodné obohatenie žalovanej za rok 2018 by v danom prípade predstavovalo sumu 1076,39 EUR (spotreba vody 104,92 EUR + 570,04 EUR, 363,68 EUR+ 28,75 EUR). Nakoľko žalovaná zaplatila zálohy na službách vo výške 904 EUR, rozdiel predstavuje sumu 161, 39 EUR.

26. Nesúhlasil so záverom súdu uvedenom v bode 27, podľa ktorého si žalovaná uplatnila prostredníctvom svojho právneho zástupcu na pojednávaní konanom dňa 05.10.2021 proti žalobcovi nárok na vrátenie sumy 440 EUR titulom zloženej kaucie, pričom uvádza, že právny zástupca na pojednávaní nepoprel, že žalovanej nebola vrátená kaucia vo výške 440 EUR. Žalobca nesúhlasí s konaním súdu, keď nárok, ktorý právny zástupca žalovanej, okrem iného prednesený na pojednávaní medzi rečou, uznal ako obranu protistrany v zmysle § 147 ods. 2 CSP. Žalovaná kauciu, ktorú mala v zmysle zmluvy o podnájme uhradiť, nikdy neuhradila. Keďže kaucia nebola uhradená, nie je možné ju ani započítať. Vzhľadom na vyššie uvedené žalobca nesúhlasí rovnako s odôvodnením súdu, ktoré je uvedené v ods. 30 a 31 rozsudku. Prvostupňový súd priznáva žalobcovi úroky z omeškania odo dňa nasledujúceho po doručení žaloby, avšak uvádza dátum 26.11.2021 (detto v III. výroku rozsudku).

27. K odvolaniu sa písomne vyjadrila žalovaná. Poukázala na to, že v konaní tvrdila, že obe zmluvy o podnájme sú neplatné, s čím sa súd stotožnil. Žalobca v odvolaní nenapáda právny názor o neplatnosti podnájomných zmlúv vyslovený v rozsudku. Žalobca neuviedol tento právny názor prvoinštančného súdu ako dôvod nesprávnosti rozsudku (odvolací dôvod podľa § 363 CSP). Podľa § 380 ods. 1 CSP je odvolací súd odvolacími dôvodmi viazaný. Pretože žalobca neuviedol posúdenie neplatnosti zmlúv ako odvolací dôvod, podľa jej názoru táto právna otázka nebude predmetom prieskumu v odvolacom konaní, považuje ju za vysporiadanú v prvoinštančnom konaní a jej vyjadrenie preto smerujeme len k odvolacím dôvodom, ktoré žalobca vymedzil.

28. K výhradám žalobcu k bodu 27 rozsudku uviedla, že všetky body procesnej obrany prednesené na pojednávaní dňa 05.10.2021 boli prednesené riadne a sú zachytené na zvukovom zázname z pojednávania. Torzo procesnej obrany je zachytené aj v zápisnici z predmetného pojednávania. Na konci strany 3 zápisnice z pojednávania je jasne zachytené tvrdenie právneho zástupcu žalovanej, že žalovaná "zaplatila pri podpise prvej zmluvy 380,- Eur ako zábezpeku na prípadné budúce pohľadávky, ktorá sa podpisom druhej zmluvy zvýšila na 440,-Eur, čiže žalovaná poskytla žalobcovi plnenia, ako zálohu v takom prípade, úhrnom v sume 1.260,-Eur". Na pojednávaní sa súd priamou otázkou dopytoval právneho zástupcu žalobcu, nech sa vyjadrí k tvrdeniu, že bola zložená kaucia. Právny zástupca žalobcu tvrdenie nepoprel, teda v zmysle § 151 ods. 1 CSP ide o nesporné tvrdenie; uvedené vyplýva zo zvukového záznamu z pojednávania. Bez ohľadu na interpretáciu žalobcu, ktorý procesnú obranu označuje ako "prednesenú medzi rečou", je nesporným faktom, že tento nárok žalovaná uplatnila a žalobca ho nepoprel. Žalovaná na pojednávaní uplatnila protinároky ako prostriedok procesnej obrany so žiadosťou, aby v prípade, že protinárrok bude prevyšovať sumu žalobného návrhu, súd tento protinárrok posúdi ako vzájomnú žalobu podľa § 147 ods. 2 CSP.

29. Žalovaná v odpore, na pojednávaní v 20.07.2021 a 05.10.2021 tvrdila, že zmluva z roku 2017 obsahuje len dojednanie o úhradách nájomného vo výške 332 EUR mesačne bez DPH, žiadne iné dojednanie o iných plneniach. Tiež zmluva z roku 2019 obsahuje dojednanie o úhrade odplaty za podnájom vo výške 440 EUR mesačne a v odplate za podnájom je zahrnutých 90 EUR za poskytovanie služieb v bežnom rozsahu (či. III bod 3). Žalovaná teda celý čas tvrdila, že suma za užívanie priestoru aj so službami bola stanovená pevne. Žalobca naopak tvrdil, že sumy boli delené, teda 302 + 30 EUR podľa zmluvy z roku 2017 a 350+90 EUR podľa zmluvy z roku 2019. Z tohto dôvodu bola procesná obrana žalovanej sťažaná, nakoľko protinároky musela formulovať v alternatívach podľa toho, ako vzájomné

dohody nakoniec interpretuje súd. V prípade, že by sa súd stotožnil s jej tvrdením, že išlo o pevné sumy, žiadala žalovaná vyplatiť v zásade zloženú kauciu, resp. jej zvyšok, ktorý by ostal po odrátaní nezaplatených čiastok, ktoré nerozporovala. Avšak vzhľadom na to, že súd vyjadril predbežný právny názor, že bude posudzovať plnenia ako skladajúce sa vždy z čiastok za nájomné a čiastok za služby, a teda pristúpil na tvrdenia žalobcu, potom musela žalovaná v rámci procesnej obrany žiadať nielen vrátenie kaucie, ale aj vrátenie plnení, ktoré by pri takej interpretácii platieb mali byť považované za zálohové platby na plnenia, ktoré budú podliehať vyúčtovaniu.

30. Žalovaná je toho názoru, že správne právne posúdenie veci je také, že sumy boli dohodnuté paušálne, čomu zodpovedajú aj znenia zmlúv (viď. Odpor a prednesy v konaní), kedy v prípade výrazného nepomeru v neprospech žalobcu mal mať tento nárok na náhradu škody. Zmluvy neboli koncipované tak, že časť súm bude ako zálohová platba, ktorá sa vyúčtuje; v takom prípade by totiž žalobca v prípade nepomeru v jeho prospech musel vracaať časť prijatých záloh, a to nechcel. Práve preto boli zmluvy postavené s pevnými čiastkami, aby nikdy nenastala situácia, že sa po vyúčtovaní musí vrátiť preplatok, avšak v prípade, že by bolo treba inkasovať nedoplatok, potom tento mal byť inkasovaný z titulu náhrady škody.

31. Avšak podľa nášho názoru aj v prípade neplatnosti zmlúv treba zvážiť aplikáciu ustanovení o náhrade škody, medzi stranami nebolo sporné, že by žalovaná užívala a žalobcovi neuhradila sumu 108,-Eur titulom odplaty za podnájom za mesiac apríl 2019 a sumu 240,- Eur titulom podnájomného za mesiac február 2020 (viď. bod 24 Rozsudku, na str. 12). Z tohto dôvodu bolo podľa názoru Žalovanej potrebné priznať Žalobcovi $240+108=348,-$ EUR titulom bezdôvodného obohatenia. Proti tomu stál protinárok Žalovanej na vrátenie kaucie vo výške 440,- EUR, a teda bilancia po započítaní týchto nárokov je taká, že podľa Žalovanej mal Žalobca zaplatiť $440-348=92,-$ EUR. Následne mal súd zvážiť ešte výšku nároku na náhradu škody, ktorý mal Žalobca voči Žalovanej titulom údajnej nadspotreby energií, a teda zaoberať sa tým, či vôbec nejaká škoda Žalobcovi vznikla, v akej výške, akou mierou sa o to pričiniła Žalovaná, a následne tento nárok Žalobcovi priznať, čím by sa zrejme bilancia opäť otočila mierne v prospech Žalobcu. Preto Žalovaná nepodala proti Rozsudku odvolanie, nakoľko v kontexte tejto úvahy v zásade nepovažovala Rozsudok za vydaný v jej neprospech, a teda nebola legitimovaná podľa § 359 CSP.

32. Reálne však súd tým, že rozdelil mesačné platby na dvoj sumy $302 + 30$ EUR, resp. $350+90$ EUR, musel sa vysporiadať so vzájomnými nárokmi komplikovanejšie, nakoľko vyhodnotil nárok žalobcu titulom odplaty za podnájom za mesiace apríl 2019 a február 2020 len ako $18+150=168$, pričom uviedla, že je naozaj chyba vo výpočte ako poukazuje žalobca, správne dáva súčet uvedených súm 168 EUR. V takomto prípade však musel súd zohľadniť protinárok žalovanej nielen na vrátenie 440,- EUR (kaucia), ale aj na vrátenie zálohových platieb vo výške 1.266,- Eur ($360,-$ Eur rok 2018 + $906,-$ Eur rok 2019), teda spolu $440+1266=1706$ EUR. Súd tieto protinároky započítal voči nárokom žalobcu z bezdôvodného obohatenia, ktoré malo spočívať v skonzumovaní energií, čím dospel k verdiktu o povinnosti uhradiť časť žalovanej sumy.

33. Vyslovila názor, že žalobca preukázateľne odôvodnil (čo do výšky) nárok na náhradu dodaných médií len čo sa týka OLO (za jednu osobu, nie dve!) a plynu. Súd Žalobcovi priznal aj nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za spotrebu elektriny. Žalovaná počas celého konania namietala a žiadala od žalobcu, aby predložil doklady o tom, že uvedené náklady mu naozaj vznikli. Žalobca nepreukázal, že mu vznikli akékoľvek náklady v súvislosti s predmetom nájmu. Doložil nejaké účtovné doklady, doplnil dôkazy, ktoré majú preukazovať reťaz vzťahov medzi vlastníkom nehnuteľností KOTTON COMPANY a medzi nájomcom, to znamená žalobcom a medzi podnájomcom - žalovanou, avšak nepreukázal, že by zaplatil čo i len euro na základe týchto dokladov, to znamená, že žalovaná považuje doteraz za nepreukázané, že žalobcovi vznikli náklady, ktorých náhrady sa domáha. To je relevantné bez ohľadu na to, či by boli zmluvy platné a nároky by sa podľa nich posudzovali ako nárok na náhradu škody, ale aj v tomto prípade, ak súd vyhodnotil, že niekomu vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Totiž ak súd posúdil nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 457 OZ a nárok žalobcu mal spočívať vo výkonoch a má byť nahradený v peniazoch (§ 458 OZ), potom je otázne, aké výkony vlastne žalobca žalovanej dodal, okrem prenechania práva na užívanie priestoru. Podľa nej žalobca nedodal žalovanej žiadny výkon nad rámec prenechania práva na užívanie priestoru, a teda jediný preukázaný nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia má za nezaplatené nájomné, nie však za dodanie energií.

34. Podľa § 456 OZ Predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu. V konaní nebolo preukázané, že žalovaná spotrebovala energie na úkor žalobcu. Podľa § 454 OZ bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám. V konaní nebolo preukázané, že žalobca za žalovanú plnil, čo mala podľa práva plniť sama. Tiež vyslovila názor, že ak aj nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia z tohto dôvodu voči žalovanej niekto má, potom to nie je žalobca, a teda súd mal v tejto časti zamietnuť

žalobu ako nedôvodnú. V spore od počiatku nerozporovala, že nezaplatila 348,- EUR na nájomnom, z dôvodu, že jej žalobca nechcel vrátiť kauciu 440,- EUR. Napriek tomu, že je v práve, nepodala odvolanie.

35. Keď už je odvolanie podané, žiadala odvolací súd, aby prvoinštančným rozsudok potvrdil, nakoľko je to z hľadiska ďalších trov konania a stresu pre žalovanú výhodnejšie ako zrušenie rozsudku a šanca na väčší úspech. V prípade, že odvolací súd rozsudok zmení alebo zruší, žalovaná žiada, aby sa vysporiadal s jej argumentáciou uvedenou v písomných podaniach počas konania a v tomto vyjadrení.

36. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379, 380 ods. 1, 2 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 (a contrario) CSP rozsudok okresného súdu podľa § 388 CSP zmenil.

37. Podľa § 388 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.

38. Úvodom odvolací súd predovšetkým uvádza, že rozsudok okresného súdu považuje za vecne správny, pričom sa stotožňuje aj s jeho odôvodnením. Pri preskúmaní veci však dospel k záveru, že okresný súd pochybil pri matematickom výpočte v bode 24 odôvodnenia rozsudku, keď súčet súm 150 EUR a 18 EUR uviedol 158 EUR, hoci správny výpočet je 168 EUR. Toto pochybenie sa následne prenieslo do výroku rozsudku, a to konkrétne do tretieho výroku, keď namiesto sumy 202,37 EUR mala byť uvedená suma 212,37 EUR. Chyba sa taktiež prejavila v odôvodnení rozhodnutia. Námietka žalobcu v tomto smere je dôvodná, na danú chybu upozornila aj žalovaná.

39. Okresný súd sa taktiež dopustil chyby v treťom výroku, keď úrok z omeškania z dlžnej sumy priznal od 26. 11. 2021, ktorá skutočnosť bola premietnutá aj do odôvodnenia rozsudku v bode 30, kde súd uviedol, že úrok z omeškania priznal od 26. 11. 2021, keď vychádzal vzhľadom na nárok vyplývajúci z bezdôvodného obohatenia zo záveru, že až dňom doručenia žaloby sa žalovaná mohla dozvedieť o uplatnenom nároku, pričom ako deň doručenia žaloby uviedol deň 25. 11. 2020. Tieto skutočnosti mali v dôsledku nepresnosti a nesprávneho matematického výpočtu vplyv aj na rozhodnutie o trovách konania. Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že ide o zjavnú nepresnosť, vzniknutú z nepozornosti, preto aj toto pochybenie musel odstrániť. Pričom vo vzťahu k úroku z omeškania poukazuje na to, že žaloba bola doručená žalovanej 25.11.2020, ako správne uviedol aj okresný súd, potom v omeškaní je žalovaná od 26.11.2020. Námietka žalobcu v tomto smere je dôvodná.

40. Odvolací súd zistiť dané chyby aj napriek tomu, že s rozhodnutím sa stotožňuje, musel akceptovať a dané pochybenie opraviť, čo vo formálnom vyjadrení našlo odraz v tom, že rozsudok okresného súdu v napadnutej časti musel zmeniť, pričom de facto ide o rozsudok potvrdzujúci, nakoľko odvolací súd sa stotožnil so zisteným skutkovým stavom ako aj aplikáciou právnych noriem okresným súdom.

41. Žalovaná vo vyjadrení správne poukázala na to, že žalobca nenapadol záver okresného súdu o neplatnosti podnájomných zmlúv, preto odvolací súd zmysle § 380 CSP odvolací súd je odvolacími dôvodmi viazaný. Odvolací súd teda preskúmava napadnuté rozhodnutie len z dôvodov, ktoré odvolateľ uvádza vo svojom odvolaní. Za obsahové vymedzenie odvolania je vždy zodpovedný odvolateľ. Odvolací súd je tiež viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní. Žalobca v odvolaní nenamieta, že by okresný súd niektoré dôkazy nevykonal, namieta ich vyhodnotenie resp. spôsob výpočtu nároku.

42. Pokiaľ žalovaná vo vyjadrení argumentuje, že súd sa mal vecou zaoberať aj z iného hľadiska vo vzťahu k možnej škode, odvolací súd konštatuje, že žalovaná odvolanie nepodala, čo aj sama uvádza aj s dôvodmi, ktoré ju k tomu viedli, nenamietala nesprávne právne posúdenie a žiadala, aby v prípade, že odvolací súd rozsudok zmení alebo zruší, aby sa vysporiadal s jej argumentáciou uvedenou v písomných podaniach počas konania a v tomto vyjadrení. Pretože odvolací súd rozsudok nezrušil a vzhľadom na vyššie uvedené ani nezmenil, danými argumentami sa nezaoberal.

43. Okresný súd dospel k záveru, že žalobca je nájomcom uvedenej nehnuteľnosti, ktorú ďalej prenajíma, pričom so žalovanou uzatvoril podnájomné zmluvy, ktoré súd vyhodnotil ako neplatné. Potom okresný súd správne rozhodol, ak vec posúdil na základe ustanovení o bezdôvodnom obohatení. Vo svojom rozhodnutí dostatočne zrozumiteľne vysvetlil, z ktorých dôkazov vychádzal, ako ich posúdil jednotlivo, ale aj vo vzájomných súvislostiach. Predovšetkým v bode 24 odôvodnenia rozsudku uviedol, že výšku bezdôvodného obohatenia odvíja od výšky podnájomného za porovnateľný byt, ktorý by za obvyklých okolností platil iný podnájomca podľa platnej podnájomnej zmluvy. Dôvody, pre ktoré súd považoval podnájomné zmluvy za neplatné, sú akceptovateľné aj na priznanie žalovaného nároku, keď z podnájomných zmlúv vyplývala len odplata za podnájom v jednej sume bez akejkoľvek špecifikácie vo vzťahu k výške podnájmu a služieb spojených s užívaním bytu. Práve zo zmlúv vyplynulo, že ide o cenu vypočítanú určitým priemerovaním a v prípade, že by sa prekročili namerané spotreby, malo ísť o škodu. Len na okraj odvolací súd poznamenáva, že aj z týchto dôvodov nemôžu byť zmluvy platné. Nakoniec, žalobca takúto škodu ani neuplatnil a nepreukazoval predpoklady pre vznik škody, napr. zavinenie, príčinnú súvislosť, či výšku škody, na čo chcela poukázať zrejme aj žalovaná. Všeobecne

podnájomné zmluvy obsahujú náležitosti, ako nájomná zmluva, nakoľko ide o akcesorickú zmluvu, čo okresný súd správne vyhodnotil. Rozdelenie pevnej platby za nájom a platenie záloh a následné vyúčtovanie je kardinálnou otázkou daných zmlúv. Zmluvy skutočne neobsahovali povinnosť žalobcu v prípade preplatku tieto sumy vyúčtovať a vrátiť, ide teda o nevyváženú zmluvu v neprospech žalovanej. Okresný súd správne vyhodnotil jednotlivé preukázané náklady žalobcu ako aj zálohy platené žalovanou.

44. Je síce pravda, že žalovaná poukázala na skutočnosť, že žalobca nepreukázal plnenie prenajímateľovi, z dokazovania však vyplynulo, že listom zo dňa 12. 6. 2019 žalobcovi vyúčtoval prenajímateľ za užívanie bytu za obdobie 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 nedoplatok vo výške 715,37 EUR so splatnosťou do 31. 7. 2019 (Spoločnosť KOTTON COMPANY, s.r.o) a listom zo dňa 6. 1. 2020 účtovala za užívanie bytu za obdobie od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 nedoplatok 187,04 EUR so splatnosťou do 31. 7. 2019. Nie je rozhodujúce, či skutočne žalobca plnil prenajímateľovi a v akom rozsahu, pretože ide o vzťah prenajímateľa a žalobcu. Je nepochybné, že žalovaná byt užívala, taktiež užívala služby spojené s daným bytom, čo okresný súd mal dostatočne preukázané a odvolací súd sa s jeho závermi stotožňuje. Povinnosť žalovanej je žalobcovi zaplatiť bezdôvodné obohatenie za užívanie bytu v primeranej sume, ktorú okresný súd vyhodnotil vzhľadom na cenu obvyklú v mieste a čase, s ktorou sumou sa odvolací súd stotožňuje. Ak by za byt neplatila, obohatila by sa na úkor iného. Vzhľadom na uzavretú nájomnú zmluvu medzi žalobcom a prenajímateľom je nepochybné, že sa obohatila na úkor žalobcu, s ktorým bola v právnom vzťahu, a to v rozsahu plnení nepokrytých preddavkov, resp. platieb žalovanou.

45. Podľa § 457 OZ ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

46. V zmysle § 458 ods. 1, prvá veta OZ, musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením.

47. Podľa názoru odvolacieho súdu okresný súd správne pri výpočte bezdôvodného obohatenia vychádzal z rozdelenia súm za podnájom a za služby, a to aj z dôvodu, že v prípade služieb tieto boli žalobcom preukazované. Súd nemohol vychádzať z jednej paušálnej sumy, pretože toto dojednanie z dôvodu neplatnosti podnájomných zmlúv nebolo možné v celom rozsahu použiť, zvlášť pre plnenia, ktorých výška je preukázateľná, napr. spotreba elektriny, plynu.

48. Okresný súd správne v bode 24 vychádzal zo sumy 332 EUR za rok 2018 zo sumy 440 za rok 2019, keď prihliadol aj na preukázanú skutočnosť, že na služby by malo byť vyčlenené 90 EUR, z čoho vyplynula výška podnájomného. Podľa prehľadu platieb zo dňa 26. 10. 2020 žalovaná uhradila odplatu za podnájom 332 EUR dňa 30. 4. 2019, nedoplatok tak predstavuje 108 EUR (440 EUR - 332 = 108 EUR). Sumu 200 EUR zaplatila dňa 7. 2. 2020, nedoplatok predstavuje 240 EUR (440 EUR - 200 EUR = 240 EUR). Po zohľadnení sumy 90 EUR na služby potom za mesiac apríl 2019 zostala dlžná 18 EUR (108 - 90 = 18) a za mesiac február 2020 kvo výške 150 EUR (240 - 90 = 150 EUR). Spolu za oba mesiace 168 EUR za podnájomné. Teda nie 158 EUR, ako súd nesprávne uviedol a s ktorou sumou aj v rozhodnutí kalkuloval.

49. Pokiaľ ide o bezdôvodné obohatenie vo vzťahu k službám spojeným s užívaním bytu, dokazovaním bolo preukázané z faktúry za elektrinu zo dňa 3. 1. 2019, že na tomto odbernom mieste bola vyčíslená spotreba vo výške 519,19 EUR s DPH za obdobie od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, z faktúry za elektrinu zo dňa 6. 1. 2020 vyplýva platba vo výške 570,04 EUR vrátane DPH za obdobie 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019. Nakoľko v tomto období žalovaná byt užívala, súd sa nezaoberal príčinou vzniku nedoplatkov za elektrinu, žalovaná nenavrhol žiadne dôkazy. Z faktúry č. XXXXXXXXXX za dodávku zemného plynu za obdobie od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 od spoločnosti Vemex Energo, s.r.o. bol nedoplatok 297,46 EUR (výpočet bod 25 rozsudku okresného súdu podľa podlahovej plochy), z faktúry od spoločnosti Eglas, k. s. č. XXXXXXXXXX za obdobie od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 dodávka zemného plynu podľa prepočtu bola vo výške 363,68 EUR. Celkovo výška bezdôvodného obohatenia na strane žalovanej titulom služieb predstavuje sumu 1.750,37 EUR (519,19 EUR + 570,04 EUR + 297,46 EUR + 363,68 EUR).

50. Žalovaná zaplatila preddavky v roku 2018 sumu 360 EUR; v roku 2019 sumu 906 EUR, na spolu 1.266 EUR. Náklady v zmysle výpočtu podľa bodu 49 hore boli 1.750,37 EUR, mínus zaplatené zálohy 1.266 EUR predstavuje sumu 484,37 EUR, by mala doplatiť žalovaná na službách. Celkom podnájom a služby bezdôvodné obohatenie je 168 + 484,37 = 652,37 EUR.

51. Pokiaľ ide o zaplatenie nedoplatkov titulom vodného, stočného a poplatkov za smeti (OLO), odvolací súd sa stotožňuje so záverom okresného súdu z dôvodu nepreskúmateľnosti prepočtov, ktoré nespôsobili vadu rozhodnutia a odvolací súd na prepočty uvedené v odvolaní nemohol prihliadať.

52. Pokiaľ ide o započítací prejav za kauciu 440 EUR, odvolací súd nezistil vadu v rozhodnutí a argumenty žalobcu nepovažuje za dôvodné, pretože nie sú pravdivé. Ako správne žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu uvádza, protipohľadávka bola riadne uplatnená v konaní, čo vyplýva zo zvukového záznamu ale aj zápisnice o pojednávaní. Žalovaná za podnájom a služby spojené s užívaním bytu má povinnosť

vydať bezdôvodné obohatenie vo výške 652,37 EUR, po započítaní kaucie je povinná doplatiť sumu 212,37 EUR ($652,37 - 440 = 212,37$ EUR).

53. Vo zvyšku po akceptovaní vady odvolací súd žalobu zamietol pre sumu 997,41 EUR. Žalobca pôvodne žaloval 1290,47 EUR s príslušenstvom, žalobu v časti o zaplatenie 40 EUR a 0,63 EUR istiny s úrokom zobral späť, v tejto časti súd konanie zastavil. Okresný súd nesprávne uviedol v odôvodnení, že v časti o zaplatenie 0,63 EUR žalobu zamietol. Predmetom konania tak zostala suma 1.249,84 EUR s príslušenstvom. Žalobca pôvodne žaloval 1290,41 EUR s príslušenstvom, žalobu v časti o zaplatenie 40 EUR a 0,63 EUR istiny s úrokom zobral späť, v tejto časti súd konanie zastavil. Okresný súd nesprávne uviedol v odôvodnení, že v časti o zaplatenie 0,63 EUR žalobu zamietol. Predmetom konania tak zostala suma 1 249,78 EUR s príslušenstvom. Súd priznal žalobcovi 212,37 EUR s príslušenstvom, žalobu preto zamietol pre sumu 1.037,41 EUR ($1\ 249,78 - 212,37 = 1\ 037,41$ EUR).

54. Podľa § 517 ods. 2 OZ; 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.

55. Podľa § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka; výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

56. Žalovaná sa dostala do omeškania s splnením peňažného dlhu. Keďže podnájomné zmluvy súd vyhodnotil ako neplatné a žalobcovi súd priznal proti žalovanej nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 212,37 Eur, o výške bezdôvodného obohatenia sa žalovaná mohla dozvedieť až dňom doručenia žaloby dňa 25.11.2020, preto potom žalobcovi priznal nárok na úrok z omeškania z dlžnej sumy odo dňa nasledujúceho po doručení žaloby t. j. od 26.11.2020, nie od 26.11. 2021, ako nesprávne uviedol okresný súd. Výška úroku z omeškania bola v zmysle § 517 ods. 2 OZ a § 3 Nariadenia vlády, určená podľa základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky (od 16.03.2016 až po súčasnosť vo výške 0,00%) zvýšenej o 5 percentuálnych bodov, pričom súd priznal žalobcovi tento úrok vo výške 5,00 % ročne zo sumy 212,37 Eur od 26.11.2020 až do zaplatenia. Vo zvyšnej časti požadovaných úrokov z omeškania ako aj poplatku z omeškania súd žalobu zamietol ako nedôvodnú.

57. Odvolací súd záverom poukazuje na čl. 4 ods. 2 CSP, v zmysle ktorého zohľadnil princípy, na ktorých spočíva tento zákon, tak, aby výsledkom bolo rozumné usporiadanie procesných vzťahov zohľadňujúce stav a poznatky právnej náuky a ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít.

58. Podľa čl. 2 ods. 1, 2 CSP ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít; ak takej ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo. Odvolací súd zohľadniac daný princíp prihliadol aj na jednotnosť rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, kedy Krajský súd v Banskej Bystrici rozhodoval vo veci sp. zn. 17Co/562015, zo dňa 27.1.2016, kde v obdobnej veci súd pri výške bezdôvodného obohatenia vychádzal aj zo správ realitných kancelárií, kde v rokoch 2012-2013 obvyklá výška nájomného spolu s energiami predstavovala v rozhodnom období predstavovala sumu 350 EUR až 390 EUR mesačne.

59. O trovách konania odvolací súd rozhodol v súlade s ustanovením § 396 ods. 1, 2 CSP, § 255 ods. 2 a § 262 ods. 1 CSP, keď v konaní bola pomerne úspešnejšia žalovaná, preto jej odvolací súd priznal pomernú náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

60. Predmetom konania bol nárok o zaplatenie sumy spolu vo výške 1.290,41 Eur s príslušenstvom, v časti o zaplatenie 40 EUR a o 0,63 EUR žalobca zobral žalobu späť, čím zaviniel zastavenie konania. Súd vyhovel žalobe vo výške 212,37 Eur spolu so zákonným úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne z dlžnej sumy. V spore bol žalobca úspešný v rozsahu 16,46 % a žalovaná mala úspech v rozsahu 83,54 % ($1.290,41:100=212,37:x$). Žalovaná mala čistý úspech v spore 67,08 % ($83,54 - 16,46$ %).

61. Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).
Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. CSP)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
 - b) kto ho robí,
 - c) ktorej veci sa týka,
 - d) čo sa ním sleduje a
 - e) podpis.
- (§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z. z.).

Dovolať musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.