

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 4C/237/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5113217065  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 07. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Sýkorová  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2017:5113217065.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina, v konaní pred sudkyňou JUDr. Ivetou Sýkorovou, v právnej veci žalobcu: EURO HOME RENT, a.s., so sídlom: Palisády 29/A, 811 06 Bratislava, IČO: 36 860 158, zastúpeného splnomocneným zástupcom: Tomášek & partners, s.r.o. so sídlom Rožňavská 2, 821 01 Bratislava, IČO: 36 858 811 proti žalovanému: H. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom: P. XX, XXX XX B., štátny občan SR, zastúpenému splnomocneným zástupcom: A. Y. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XX, XXX XX B., o zaplatenie 1.098,80 € s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 930,40 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne zo sumy 930,40 € od 27.05.2013 do zaplatenia do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšnej časti sa žaloba zamietá.

Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 69,34 %.

Rozsudok bol vyhlásený, stručne odôvodnený, bolo dané poučenie o opravnom prostriedku a možnosti vykonateľnosti rozhodnutia.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 27.05.2013 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 1.098,80 € spolu s poplatkom z omeškania 0,5 ‰ za každý deň omeškania zo sumy 466,- € od 13.04.2012 do 17.06.2012 a spolu s poplatkom z omeškania 0,5 ‰ za každý deň omeškania zo sumy 470,- € od 15.05.2012 do 17.06.2012.

2. Na základe návrhu žalobcu bola uznesením č.k. 4C/237/2013-186 zo dňa 31.07.2014 pripustená zmena žaloby, podľa ktorej sa žalobca domáhal voči žalovanému zaplatenia istiny 1.098,80 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne zo žalovanej sumy od 27.05.2013 do zaplatenia.

3. Žalobca na odôvodnenie žaloby uviedol, že dňa 30.06.2011 bola medzi stranami sporu konania uzavretá zmluva o podnájme bytu, na základe ktorej sa žalobca zaviazal ako nájomca žalovanému ako podnájomníkovi prenechať do podnájmu trojizbový byt č. XX-B, nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu EURO HOME na V. Zmluva bola dohodnutá na dobu určitú od 01.07.2011 do 30.06.2012, pričom výlučný vlastník bytu č. XX-B, ktorým bola do 21.12.2012 spoločnosť EURO HOME STAR, a.s., IČO: 36 860 212, vyjadril súhlas s uzavretím predmetnej podnájomnej zmluvy podpisom v jej závere. Žalobca vyúčtoval žalovanému nájomné a preddavok na úhradu plnení v zmysle zmluvy za marec 2012 vo výške 470,- € faktúrou č. VF 120100 zo dňa 12.04.2012, splatnou v ten istý deň (č.l. 11 spisu), faktúrou č. VF 120162 zo dňa 14.05.2012 splatnou dňa 14.05.2012 (č.l. 12 spisu) a faktúrou č. VF 120209 zo dňa 07.06.2012 na sumu 470,- € splatnou dňa 17.06.2012 (č.l. 13 spisu). Trvanie zmluvy

skončilo uplynutím doby podnájmu dňom 30.06.2012. Nakoľko ku dňu skončenia podnájmu nevyrovnal žalovaný voči žalobcovi záväzky titulom zmluvy a z bytu sa odsťahoval bez vedomia žalobcu tak, že žalobcovi neodovzdal ani kľúče od užívaného bytu, zaslal žalobca žalovanému doporučenou zásielkou list s oznámením o započítaní pohľadávok zo dňa 13.07.2012 spolu s výzvou na zaplatenie splatných záväzkov z titulu dlžného nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu č. XX-L.. Uvedeným listom žalobca oznámil žalovanému, že proti depozitu, ktorý žalovaný zložil podľa čl. III ods. 3.7 zmluvy vo výške 880,- € (pričom v tomto oznámení žalobca omylom uviedol nesprávnu sumu depozitu, keď namiesto sumy 880,- € mala byť správne uvedená suma 940,- €), si žalobca započítal svoje splatné pohľadávky voči žalovanému z titulu neuhradenia faktúr za mesiace marec, máj a jún 2012 a rozdiel zo započítania (1.410 - 880) vo výške 530,- € bol žalovaný v zmysle výzvy žalobcu povinný zaplatiť v dodatočnej lehote splatnosti do 25.07.2012, na ktoré oznámenie však žalovaný nijako nereagoval. Kontrolou účtovníctva bolo následne zistené, že žalovaný nezložil depozit 880,- €, ale 940,- € a z hore uvedených faktúr žalobca eviduje úhradu faktúry č. VF 120100 vo výške 4,- €. Preto žalobca upravil výslednú sumu svojej pohľadávky po započítaní so zloženým depozitom na sumu 466,- €, ktorú skutočnosť oznámil žalovanému listom odoslaným 12.09.2012, ani na ktorý však žalovaný nereagoval. Ďalej žalobca v žalobe poukazuje na nevrátenie zo strany žalovaného ani transpondéra s nakonfigurovaným parkovacím systémom, slúžiacim na otváranie vstupnej rampy, ktorý si bol žalobca nútený dať vyhotoviť nanovo, tiež poukazuje na značné poškodenie stien nezodpovedajúce bežnému opotrebeniu, ktoré si následne zo strany žalobcu vyžiadalo vysprávkovanie, sadrovanie a maľovanie, čo zabezpečil žalobca prostredníctvom O. Y.. Celkové náklady súvisiace s opravou stien, zabezpečením kľúča a transpondéra boli zo strany žalobcu vynaložené vo výške 677,20 €.

Následne žalobca kontrolou účtovníctva zistil, že žalovanému vznikol v súvislosti s úhradou plnení spojených s užívaním predmetu podnájmu nedoplatok vo výške 2,53 €, ale zároveň aj preplatok vo výške 49,93 €, pričom rozdiel medzi týmito sumami predstavuje 44,40 €, ktorú sumu preplatu je potrebné odpočítať z dlžného nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním predmetu podnájmu za mesiace marec, máj a jún 2012, a po započítaní s výslednou sumou preplatu z vyúčtovania preddavkov 44,40 € je výsledná suma pohľadávky žalobcu 1.098,80 € (466 + 677,20 = 1.143 - 44,40 = 1.098,80).

4. Uvedené tvrdenia žalobcu mal súd preukázané z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu L. za obdobie od 01.07.2011 - 31.12.2011 (č.l. 14 spisu), faktúrou č. VF 120381 na sumu 54,34 € (č.l. 15 spisu), z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu L. za obdobie do 01.07.2011 do 31.12.2011 (oprava nedoplatku v sume 2,53 €), z faktúry č. VF 120711 (dobropis na sumu 54,34 € -č.l. 17 spisu), faktúrou č. VF 120724 na sumu 2,53 € (č.l. 18 spisu).

5. Z faktúry č. VF 120478 vyhotovenej dňa 21.09.2012, splatnej dňa 01.10.2012 (č.l. 19 spisu) súd zistil, že žalobca vyúčtoval žalovanému celkom sumu 608,80 € za práce súvisiace s opravou bytu B 29, z toho za kľúčovú službu sumu 4,80 €, za opravu maľovky sumu 100,- € a za zakrývanie, sadrovanie, vysprávkovanie prasklín sumu 504,- €.

6. Faktúrou 2012-004 zo dňa 27.08.2012 splatnou dňa 10.09.2012 (č.l. 20 spisu) vyúčtoval O. Y.alobcovi za maľovanie, zakrývanie, vysprávkovanie, sadrovanie, vysprávkovanie prasklín v objekte Amfiteáter Žilina sumu 420,- €.

7. Z príjmového pokladničného dokladu (č.l. 21 spisu) súd zistil, že O. Y. prijal od žalobcu sumu 420,- €.

8. Z pokladničného dokladu (č.l. 22 spisu) súd zistil, že dňa 24.08.2012 boli zakúpené u A.. V. V., K. XXXX/X, B., G. služieb, R. XX, B. kľúče za sumu 4,80 €.

9. Faktúrou č. VF 120551, vyhotovenou dňa 25.10.2012, splatnou dňa 04.11.2012 (č.l. 24 spisu) vyúčtoval žalobca žalovanému sumu 68,40 € za transpondér a konfiguráciu parkovacieho systému.

10. Podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu B 29 za obdobie od 01.01.2012 do 30.06.2012 vznikol preplatok vo výške 46,93 €.

11. Z pokladničného dokladu (č.l. 23 spisu) vystaveného ADMACOLOR, s.r.o. (bez uvedenia dátumu vystavenia) súd zistil, že za sumu 199,98 € bol zakúpený rôznyi maliarsky materiál.

12. Žalobca započítal svoje pohľadávky voči žalovanému (č.l. 27), započítanie žalovanému doručoval, čo súd zistil z podacieho lístka (odoslanie poštovej zásielky na Pošte Žilina 7, odosielateľ EURO HOME RENT, a.s. adresátovi H. O.). Žalobca oznámil žalovanému započítanie pohľadávok listom zo dňa 24.05.2013 (č.l. 36).

13. Zo zmluvy o podnájme bytu uzatvorenej dňa 30.06.2011 medzi spoločnosťou EURO HOME RENT, a.s., ako nájomcom a H. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XX, XXX XX B., ako podnájomníkom súd zistil, že predmetom zmluvy bol byt č. XX-B nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu U. P. na V. ulici X v L..., súp. č. XXXX, vchod číslo X, postavený na pozemku parc. č. XXXX/XX zastavané plochy o výmere 892 m<sup>2</sup>, ktorý nájomca užíva na základe uzavretej zmluvy o nájme bytu medzi EURO HOME STAR, a.s. ako prenajímateľom a EURO HOME RENT ako nájomcom. Podnájom bol dohodnutý na dobu určitú od 01.07.2011 do 30.06.2012 v zmysle čl. II zmluvy. Podľa čl. III zmluvy sa podnájomník zaviazal platiť nájomcovi nájomné vo výške 350,- € a preddavok na úhradu plnení spojených s užívaním predmetu podnájmu vo výške 120,- €, a to mesačne vopred do 20. dňa kalendárneho mesiaca. Podľa bodu III.3.7 zmluvy sa podnájomník zaviazal uhradiť nájomcovi do troch pracovných dní odo dňa uzavretia zmluvy návratnú zálohovú platbu (depozit) vo výške 940,- €, ktorý slúži ako zábezpeka na zabezpečenie splatných nárokov nájomcu voči podnájomníkovi. Nájomca sa zaviazal vrátiť podnájomníkovi depozit do jedného mesiaca od ukončenia podnájmu, pričom nájomca bol oprávnený odpočítať z depozitu pohľadávky voči podnájomníkovi, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy alebo zo zákona. Podľa bodu IV.4.10 zmluvy podnájomník je povinný najneskôr ku dňu zániku podnájmu odovzdať nájomcovi predmet podnájmu v stave, v akom ho podnájomník prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, o odovzdaní predmetu podnájmu bude spísaný protokol. Podľa č. V. bodu 5.2 zmluvy podnájomník je oprávnený zmluvu vypovedať, ak sa predmet podnájmu stane nespôsobilý na riadne užívanie.

14. Súd žalobe v celom rozsahu vyhovel vydaním platobného rozkazu zo dňa 12.07.2013, proti ktorému podal žalovaný odpor, čím sa platobný rozkaz v celom rozsahu zrušil.

15. Žalovaný na odôvodnenie odporu uviedol, že nájomca neprípustným spôsobom vo februári a aj v marci roku 2012 obmedzil právo podnájomníka a odmietol mu umožniť užívať zariadenia domu a poskytnúť plnenia spojené s užívaním bytu tým, že nezabezpečil priestory domu zodpovedajúcim spôsobom proti vniknutiu neoprávnených osôb, následkom čoho sa v priestoroch domu pohybovali cudzie osoby a ohrozovali bezpečnosť žalovaného aj jeho majetok, čo donútilo žalovaného v marci roku 2012 odísť z obytného domu EURO HOME. Žalobca odmietal vydať kópie videozáznamov bezpečnostných kamier, ktoré obsahovali útoky vtedy neznámych osôb na osobu žalovaného v priestoroch obytného domu EURO HOME. Týmto porušil čl. I bod 1.4 zmluvy o podnájme bytu (pozn. súdu - podľa čl. I bod 1.4. zmluvy: Okrem práva byť užívať má podnájomník a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti rovnako právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu podnájmu. Nájomca prenecháva podnájomníkovi do užívania predmet podnájmu spolu s jeho zariadením, ktorého zoznam je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.)

Žalovaný poukázal na to, že v prenajatom byte sa nemohol cítiť bezpečne, pričom súčasťou nájmu, ktorý platil žalovanému, bola aj pomerná časť nákladov žalobcu vynakladaná na bezpečnosť a SBS-ku v obytnom dome EURO HOME, pričom bezpečnosť v skutočnosti nebola žiadna a SBS-ka bola nefunkčná. Napriek tomu, že žalobca má k dispozícii kamerový systém a iné technické prostriedky, sa SBS-ka v čase útokov na žalovaného v obytnom dome radšej schovala a k incidentu prišla neskôr, než štátna polícia privolaná mobilom treťou osobou. Nájomca má pri vadách prenajatej veci právo na poskytnutie primeranej zľavy z nájmu, žalobca však žalovanému žiadnu zľavu neposkytol, aj keď vedel od 21.02.2012, že žalovanému neposkytuje bezpečnosť, za ktorú si v nájme platí, a najmä neurobil žiadne opatrenia na zamedzenie prístupu do obytného domu neoprávneným osobám. Pre nefunkčnosť vstupných dverí do podzemnej garáže necháva žalobca tieto dvere trvale otvorené ešte aj dnes, namiesto toho, aby ich nechal opraviť a tak doslova ohrozuje bezpečnosť nielen nájomníkov samotných, ale aj majetku, ktorý majú v otvorenej podzemnej garáži a prenajatých bytoch, pričom mu musí byť jasné, že z podzemnej garáže sa dá dostať prakticky do každej časti obytného domu EURO HOME. Žalovaný od marca roku 2012 nemohol pre neplnenie si povinností prenajímateľa žalobcom riadne a nerušene užívať prenajatú nehnuteľnosť a bol nútený túto opustiť, pričom podľa príslušných ustanovení OZ nájomník nie je povinný uhrádzať nájom, ak nemôže riadne a nerušene užívať prenajatú nehnuteľnosť z dôvodu, ktorý zavinil prenajímateľ.

16. Žalobca vo vyjadrení k odporu proti platobnému rozkazu uviedol, že tvrdenia uvedené v odpore považuje za účelovú obranu s cieľom vyhnúť sa plneniu povinnosti zaplatiť peňažnú pohľadávku

uplatnenú žalobcom v konaní. Pokiaľ žalovaný tvrdí, že sa z bytového komplexu EURO HOME odsťahoval už v marci 2012, skutočnosť je taká, že žalovaný užíval byt č. XX-L. do júna 2012. Ani nie je pravdou, že by zo strany žalobcu neboli riadne dodávané všetky plnenia, ako bolo dohodnuté v podnájomnej zmluve. Žalovaný býval v byte od júla 2011 a nikdy podobné námietky proti žalobcovi nevzniesol a ani plnenie poskytnuté žalobcom nereklamoval. Pocit bezpečia je subjektívnym pocitom každého človeka, ktorý je ťažko preukázateľný. I keď v bytovom komplexe funguje strážna služba, táto poskytuje ochranu hnutel'ného a nehnuteľného majetku patriaceho žalobcovi a rozhodne nie je súkromnou strážnou službou na ochranu osôb, či už pre žalovaného, alebo iných podnájomníkov. Nie je pravdou, že by si zmluvné strany v zmluve o podnájme bytu dohodli ako súčasť podnájmu aj takýto druh služby. Pokiaľ žalovaný tvrdil, že písomnosti, ako faktúry, vyúčtovania a zápočty mu neboli doručované, skutočnosť je taká, že tieto boli odovzdávané žalovanému osobne na recepcii bytového domu EURO HOME a po skončení podnájmu mu boli zasielané poštou na adresu P. XX, B., ktorú žalovaný uviedol ako adresu svojho trvalého bydliska. Pokiaľ si žalovaný tam doručované písomnosti nepreberal, nemôže byť táto skutočnosť na ťarchu žalobcu.

Okrem toho žalovaný sa odsťahoval z bytu po skončení podnájmu bez toho, aby riadne odovzdal užívaný byt žalobcovi, za ktorým účelom žaloba vyzval žalovaného, napríklad aj e-mailom zo dňa 10.08.2012, následne emailom zo dňa 16.08.2012. Zároveň oznámil žalovanému, aké poškodenia vykazoval byt č. XX-L. po odsťahovaní sa žalovaného, pričom žalovanému bola zároveň poskytnutá lehota do 20.08.2012 na odstránenie závad a poškodení, ktoré byt vykazoval v dôsledku jeho užívania žalovaným. Keďže žalovaný označené závady nemienil odstrániť, čo vyplýva aj z reakcie žalovaného zo dňa 16.08.2013, žalobca si zabezpečil tieto opravy bytu vo vlastnej réžii.

Žalobca vo vyjadrení súdu poukázal na predloženú fotodokumentáciu s tým, že z tohto dôkazu je zrejmý stav bytu č. 29-B aj s poškodeniami, ktoré byt vykazoval po skončení podnájomného vzťahu dňa 21.08.2012, a síce v predsieni boli diery v stenách a na dlažbe, v obývacej miestnosti boli diery v stenách, bola znečistená podlaha a okná, v kuchyni diery v stenách, znečistené steny, podlaha a kuchynská linka, v spálni boli zvesené dvere, diery v stenách, znečistené steny a podlaha, v kúpeľni znečistená podlaha, vaňa a umývadlo.

Žalobca ďalej uviedol, že i keď to nesúvisí s predmetom konania, pokiaľ žalovaný uviedol, že žalobca mu odoprel vydať kópie videozáznamov z bezpečnostných kamier v súvislosti s útokom, ku ktorému došlo dňa 21.02.2012 na osobu žalovaného údajne v priestoroch bytového komplexu EURO HOME, skutočnosť je taká, že napadnutie, ku ktorému si žalovaný vyžiadal kamerový záznam, sa udialo nie v komplexe, ale mimo neho a pravdou je, že žalobca v zastúpení pani D. O. po incidente na vyžiadanie žalovaného a za prítomnosti polície dal k dispozícii k nahliadnutiu kamerový záznam. Zároveň bol žalovaný upozornený, že záznam sa uchováva len po dobu 14 dní a k incidentu došlo dňa 21.02.2012, pričom žalovaný žalobcu požiadal o vydanie videozáznamov až dňa 14.08.2012. Vo veci útoku nebol viac žalobca zo strany polície vyzvaný k súčinnosti, okrem nahliadnutia do kamerového záznamu hneď v deň incidentu.

17. Z elektronickej komunikácie medzi žalobcom a žalovaným (č.l. 55 - 62 spisu) súd zistil, že žalovaný oznámil žalobcovi, a to mailom zo dňa 29.06.2012, že nie je povinný žalobcovi dokladovať úhrady faktúry a nakoľko nebol spokojný so službami, ktoré mu EH poskytuje, rozhodol sa rozviazať s EH nájomnú zmluvu. Nepáči sa mu, ako správca objektu pristupuje k bezpečnosti v objekte, a i keď žiadal pracovníkov strážnej služby dôrazne o kamerové záznamy z jednotlivých dní, bol nimi vyrozumený, že žiadne neexistujú, čo odporuje samotnej nájomnej zmluve.

V ten istý deň odpovedal žalobca emailom žalovanému prostredníctvom D. O., že si neželá byť zaťahovaný do osobných problémov žalovaného, pričom ku kamerovému záznamu bol informovaný, že sa nahráva a uchováva 14 dní.

Mailom zo dňa 10.08.2012 bol žalovaný požiadaný o informáciu k termínom odovzdania bytu a doplatenia nájomného a mailom zo dňa 16.08.2012 bolo žalovanému oznámené, že byt zostal po skončení podnájmu v zlom stave vykazujúcom poškodenia, ktoré nezodpovedajú stavu, v akom bol žalovaný byt povinný odovzdať, ktoré poškodenia boli v maile špecifikované (pozn. súdu: boli špecifikované v tom rozsahu, ako žalobca uviedol vo svojom písomnom vyjadrení k odporu proti platobnému rozkazu).

Žalovaný mailom zo dňa 16.08.2012 oznámil žalobcovi, že nakoľko mu žalobca nedoručil videozáznamy, nevidí dôvod, aby on prejavoval iniciatívu ďalej so žalobcom komunikovať. Poukázal na povinnosť žalobcu v zmysle zmluvy zabezpečiť podnájomníkovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, čo žalobca nedodrжал.

18. Z protokolu preberacieho konania (č.l. 63 spisu) č. zápisu XX-L. podnájomníka H. O. a nájomcu EURO HOME RENT, a.s., zo dňa 21.08.2012 týkajúceho sa bytu č. XX-L., nachádzajúceho sa na 3. poschodí obytného súboru EURO HOME podľa zmluvy o podnájme bytu podpísanej dňa 30.06.2011, súd zistil, že v protokole je uvedený stav studenej vody, stav ústredného kúrenia, ďalej poznámka: stav bytu nezodpovedá stavu, v akom sa klientovi odovzdal. V kolónke podpisy sú uvedené dva nečitateľné podpisy.

19. Listom zo dňa 24.08.2012 (č.l. 100 spisu) žalobca oznámil žalovanému na základe jeho žiadosti zo dňa 14.08.2012, že videozáznamy zo dňa 21.02.2012 a 30.03.2012 nemôžu byť žalovanému vydané z dôvodu, že po uplynutí 14-dňovej lehoty sú automaticky vymazané a ak by aj existovali, vzhľadom na to, že zachytávajú aj iné osoby, ich vydaním by mohlo dôjsť k porušeniu práva na ochranu osobnosti osôb zachytených na videozáznamoch.

20. Na pojednávaniach žalobca zotrval na návrhu na začatie konania, žalovaný na tvrdeniach uvedených v odpore proti platobnému rozkazu. Pojednávania boli vykonávané v neprítomnosti žalovaného, ktorý sa dlhodobo zdržiava mimo územia Európy a ktorého na pojednávaniach zastupoval jeho splnomocnený zástupca.

21. Žalovaný prostredníctvom splnomocneného zástupcu poukázal na útok tretích osôb na žalovaného dňa 21.02.2012 v priestore podzemných garáží, ktorý vyvrcholil pri východovej rampe z podzemných garáží, o ktorej skutočnosti je vedené trestné konania políciou SR pod sp. zn. ORP-184/1-OVK-ZA-2012. Dňa 31.03.2012 sa útok zase inými osobami zopakoval, pričom začal takisto v podzemných garážach, v tom istom dome, kde mal žalovaný prenajatý byt od žalobcu a kedy bol nútený osobami mohutnejšieho vzrastu vykonávať úkony v rozpore s jeho vôľou. Našťastie sa mu podarilo týmto osobám vyšmyknúť, utiecť pred budovu a aj o tomto útoku je vedené osobitné trestné konania pod sp.zn. ORP-322/1-OVK-ZA-2012. Následne sa žalovaný k obytnému komplexu nemohol ani priblížiť, pretože sa po ňom pohybovali osoby, ktoré ho vyhľadávali a ktoré predstavovali pre jeho osobu značné nebezpečenstvo. Ďalej poukázal, že pokiaľ aj žalobca súdu predložil doklady o nákupe materiálu na opravu predmetného bytu, v tomto doklade sú uvedené položky, ktoré nemohli byť použité pre opravu bytu, nakoľko sa používajú nie do vnútorných priestorov, ale do vonkajších, a taktiež je na doklade uvedený materiál na vymaľovanie bytu, a to v rozsahu, ktorý by postačil na vymaľovanie päť akýchto bytov. Ďalej poukázal na ustanovenie § 683 ods. 2 OZ, podľa ktorého sa žalobca môže domáhať len v lehote 6 mesiacov do dňa odovzdania predmetu nájmu zaplatenia úhrady za prípadné poškodenie bytu a keďže preberací protokol bol vyhotovený 21.08.2012, 6-mesačná lehota uplynula 21.02.2013, pričom žalobca podal žalobu dňa 27.05.2013.

22. Splnomocnený zástupca žalovaného tvrdil, že žalobca nepreukázal, že odovzdal žalovanému transpondér. Právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že transpondér bol žalovanému odovzdaný pri odovzdávaní bytu a do dnešnej doby vrátený nebol, preto si žalobca musel zabezpečiť nový a z uvedeného dôvodu sa domáha aj náhrady za transpondér.

Splnomocnený zástupca žalovaného uviedol, že neexistuje dokument o odovzdaní transpondéra žalovanému zo strany žalobcu. Pokiaľ aj žalobca tvrdil, že ak by žalovaný nedisponoval transpondérom, nemohol by užívať garáž, keďže by nemal vstup do garážového komplexu, podľa názoru žalovaného si však žalobca riadne svoje povinnosti neplnil, keďže transpondér vôbec nebol nutný, do objektu garáží boli vpúšťané cudzie osoby bez ich kontroly, s čím má samotný splnomocnený zástupca žalovaného skúsenosť, keď išiel za synom a zazvonil pri rampe, príslušník SBS ho vpustil. Teda funkciu otvárania dverí plnila SBS. Veľa krát bol aj taký stav, že rampa, aj dvere do garáže boli otvorené, pretože tieto zariadenia boli pokazené.

23. Právna zástupkyňa žalobcu poukázala na čl. I bod 1. domového poriadku, podľa ktorého bol aj samotný žalovaný povinný správať sa tak, aby nedochádzalo k takej situácii, na ktorú poukazuje splnomocnený zástupca žalovaného, teda aby bol žalovaný napadnutý tretími osobami.

24. Žalobca súdu predložil domový poriadok ByPo spol., s.r.o. pre bytový dom L. - V. XXXX, XXX XX B., podľa ktorého čl. I bodu 1 (č.l. 241 - 245) osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinné správať sa tak, aby nerušili ostatných vlastníkov a nájomcov bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov.

25. Žalovaný poukázal na nemožnosť ovládnuť žalovaným správanie osôb, ktoré za ním do bytového komplexu chodili, pričom povinnosťou žalobcu bolo zabezpečiť, aby sa do bytového komplexu takéto osoby nedostali. Ďalej uviedol, že žalovaný pred prevzatím bytu zložil žalobcovi zábezpeku vo výške troch nájmov v celkovej sume 1.500,- €, vzhľadom však na zdržiavanie sa žalovaného v čase konania mimo územia Európy, nevie žalovaný prostredníctvom splnomocneného zástupcu túto skutočnosť preukázať. Na preukázanie tejto skutočnosti navrhol pojednávanie odročiť a tento dôkaz vykonať.

26. Právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že preberací protokol bol podpísaný pánom H. O., za ktorého odovzdala byt H. H..

27. Splnomocnený zástupca žalovaného poprel, že by žalovaný splnomocnil zastupovaním osobu - Milenu Mihálovú pri akýchkoľvek právnych úkonoch. Poprel vierohodnosť preberacieho protokolu vzhľadom na neúčast' žalovaného pri odovzdaní a prevzatí bytu, a to vo všetkých údajoch uvedených v protokole.

28. Zo stránky vlastníka objektu na internete [www.eurohomestar.sk](http://www.eurohomestar.sk) <<http://www.eurohomestar.sk>> (výtlačok na č.l. 207) súd zistil, že bolo propagované bývanie v komplexe Euro Home Residential Complex s poukazom na tiché prostredie a blízkosť centra mesta, bezpečnosť a komfort - 24 hodinová bezpečnostná služba, monitorovanie spoločných priestorov, dozorované parkovanie a kamerový dohľad a iné.

29. Na návrh žalobcu boli v konaní vypočutí svedkovia H. H., A.. D. O. a O. Y..

30. Svedkyňa H. H., v minulosti bola ako živnostník dodávateľom služieb prípravy, odovzdávania a zariaďovania bytov pre nájomcov v komplexe EURO HOME STAR. Uviedla, že byt žalovanému odovzdala, do bytu sa žalovaný nasťahoval a následne bola svedkyňa prítomná už len pri preberaní, resp. pseudopreberaní bytu, nakoľko jej pani O. telefonovala, aby sa na toto preberanie dostavila a pán O. pri tom prítomný nebol. Svedkyňa uviedla, že si nepamätá, kedy k tomuto prebratiu bytu došlo. Odpísali sa pri ňom energie, stavy meračov a vyhotovila sa fotodokumentácia. Svedkyňa podpísala tento pseudopreberací protokol s uvedením stavu energií a spísanými závadami. Byt bol dosť zničený.

31. Svedkyňa A.. D. O., zamestnankyňa žalobcu, uviedla, že v júni 2012 vyzvala žalovaného, aby sa dostavil na odovzdanie bytu, na čo jej on odpísal, že ničoho takého sa nezúčastní, nemá prečo, nebol spokojný a odišiel preto, lebo bol napadnutý. Uviedla, že pokiaľ je ona informovaná o prepadaní žalovaného, došlo k tomuto mimo komplexu EURO HOME. Do bytu prenajatého žalovanému sa dostali za pomoci rezervného kľúča, ktorým disponujú pre prípad havarijných stavov. Svedkyňa uviedla, že byt bolo potrebné vymaľovať, vyčistiť a odstrániť škody, ktoré vo svojej výpovedi popísala. Keďže žalovaný nevrátil žalobcovi kľúče, bolo potrebné vymeniť z bezpečnostných dôvodov zámok. Opravy v byte a vymaľovanie bytu realizoval pán Y., s ktorým vtedy žalobca spolupracoval. Strážna služba je v komplexe hlavne od 18.00 hod. do rána do 6.00 hod. a dozorujú objekt aj kamerovým systémom vrátane okolia komplexu, nádvoria, vonkajšieho parkoviska i garáže. Svedkyňa uviedla, že protokol z preberacieho konania podpísala, následne bol protokol naskenovaný a poslaný na mail žalovanému..

32. Svedok O. Y. na pojednávaní uviedol, že v minulosti pre žalobcu vykonával maliarske práce, nebolo mu však nikdy známe meno nájomcu, po ktorom mal byť vymaľovať, vedel vždy iba číslo bytu. Tých bytov robil veľa. Práce po ňom preberala pani O. alebo K. O.. Na opravu bytu L.-XX si nespomenul.

33. Z pripojeného spisu OR PZ Žilina č.: ČVS:ORP-322/1-OVK-ZA-2012 súd zistil, že prokurátor Okresnej prokuratúry Žilina uznesením sp.zn. 1Pn 501/12-5 zo dňa 20.07.2012 zamietol sťažnosť H. O. podanú proti uzneseniu vyšetrovateľa PZ, Okresného riaditeľstva PZ, oddelenia všeobecnej kriminality pod sp. zn. ČVS:OERP-322/1-OVK-ZA-2012 zo dňa 27.04.2012, ktorým odmietol vec podozrenia z

trestného činu vydierania, nakoľko nie je dôvod na začatie trestného stíhania alebo na postup podľa § 197 ods. 2 trestného poriadku ako nie dôvodný. Z odôvodnenia uznesenia súd zistil, že zo zadovážených dôkazov vyplynulo, že dňa 30.03.2012 asi o 18.25 hod. sa H. O. vrátil domov, kde v garáži obytného centra Amfiteáter sa mal stretnúť s dvoma neznámymi osobami, ktoré ho obstáli, následne jedna z nich vytiahla kameru a začala ho nahrávať, tieto osoby sa snažili H. O. doručiť zásielku, žiadali, aby ju prevzal, do garáže následne vstúpili dvaja Kórejci a H. O. začal čítať predmetný list. Po jeho dočítaní vyzval osoby, aby opustili súkromnú garáž. Následne opustil aj on podzemnú garáž, počas cesty zavolať svojmu otcovi, ktorý mu oznámil, že o chvíľu príde. Po príchode otca tento vyzval osoby, aby sa legitimovali a následne otec zavolať policajtov, ktorí prišli do 5 minút. Následne sa celá situácia riešila za prítomnosti policajtov. Y. F. uviedol, že bol H. H. požiadaný o doručenie písomnosti H. O. a preto spolu s O. Y. prišli k obytnému komplexu Amfiteáter, kde sa pokúšali nájsť H. O.. Potom, ako bol H. O. označený zo strany osoby, ktorej sa naňho dopytovali, sa s H. O. normálne rozprávali. H. O. im povedal, že nevie, či je oprávnený obálku prevziať, preto zavolať svojho právneho zástupcu a keďže v garáži nebol signál, žiadal, aby všetci išli von. O 5 minút prišiel jeho právny zástupca, vysvitlo, že sa jedná o jeho otca, ktorý začal žiadať od nich občianske preukazy a nakoniec zavolať políciu. Po skontrolovaní policajnou hliadkou pán O. prevzal obálku a oni odišli. Kameru používali kvôli tomu, že boli upozornení, že H. O. by ich mohol zatiahnuť do nejakých zbytočných sporov. Z ich strany nebol použitý slovný, alebo telesný nátlak.

Prokurátor Okresnej prokuratúry mal za to, že vyšetrovateľ PZ správne aplikoval ustanovenia Trestného zákona a Trestného poriadku na predmetnú vec a správne vyhodnotil situáciu, že konaním Y. F. a O. Y. nedošlo k naplneniu skutkovej podstaty zločinu vydierania podľa § 189 ods. 1 Trestného zákona. Z konania uvedených osôb nevyplýva hrozba násilím, resp. násilie, ktoré by bolo v prípade nesplnenia požiadavky použité voči H.ovi O.. Z ich konania nie je možné jednoznačne vyvodiť záver o tom, že ak Marek O. nepodpíše prevzatie listinných zásielok, bude nasledovať násilie. O. sám uviedol, že vzal predmetné listiny, čítal ich a následne až vyzval obe osoby, aby opustili garáž a vyšli vonku na parkovisko s tým, že bude prizvaný právny zástupca, s čím obe osoby súhlasili a bez akýchkoľvek iných skutočností uvedenú požiadavku splnili. V konaní týchto osôb absentujú základné znaky skutkovej podstaty trestného činu, a to násilie alebo hrozba bezprostredného násillia, ako aj nútenie inej osoby, aby niečo konala, opomenula, resp. trpela ako prejav objektívnej stránky. Ich konanie nie je možné považovať za konanie, ktoré má na mysli Trestný zákon ako protiprávne konanie, proti ktorému má byť subjekt a objekt chránený. V ich konaní taktiež absentuje subjektívna stránka skutkovej podstaty trestného činu spočívajúca v úmysle niekoho nútiť pod hrozbou násillia, resp. násilím k tomu, aby niečo konal. Sám Y. F. uviedol, že ak by písomnosť H. O. neprevzal, bolo by to, ako by písomnosť odmietol prevziať, čo má rovnaký efekt ako prevzatie písomnosti. Preto mali so sebou kameru, ktorej záznam by bol použitý ako dôkaz o neprevzatí.

Ďalej súd z odôvodnenia uznesenia zistil, že H. O. podal trestné oznámenie pre vydieranie a v trestnom oznámení nie sú uvedené podozrenia z iných trestných činov, teda ani z porušovania domovej slobody, resp. ochrany súkromia obydllia, ani iných trestných činov, ako trestný čin porušovania dôvernosti ústneho prejavu, alebo iného prejavu tak, ako je uvedený v § 377, resp. porušovania tajomstva prepravovaných správ podľa § 196 a § 197 Trestného zákona. Z konania H. O. nevyplýva, že prítomnosť osôb v garáži obytného súboru bola bez jeho súhlasu, resp. proti jeho vôli, nejakým spôsobom nedal najavo svoj negatívny postoj k veci, teda vyslovil svoj konkludentný súhlas s ich prítomnosťou a svoj postoj nezmenil ani počas trvania rozhovoru. Konaním Y. F. a O. Y. nedošlo ani k takému konaniu, ako má na mysli Trestný zákon pri prečine ochrany súkromia v obydlí podľa § 194a Trestného zákona. Prokurátor uviedol, že vyšetrovateľ PZ vyhodnotil každý z získaných dôkazov podľa svojho vnútorného presvedčenia, založeného na starostlivom uvážení všetkých okolností prípadu jednotlivo, i v ich súhrne a následne v súlade so zabezpečenými dôkazmi konštatoval, že je dostatočne odôvodnený záver, že v danej veci nie je dôvod na začatie trestného stíhania, preto považuje prokurátor rozhodnutie vyšetrovateľa PZ za skutkovo i procesne správne, nezistil žiadne chybenie, ktoré by odôvodňovali zrušenie predmetného uznesenia alebo iný zásah prokurátora v rámci trestného poriadku.

34. Z vyšetrovacieho spisu OR PZ Žilina č.: ČVS: ORP-184/1-OVK-ZA-2012 súd zistil, že uznesením OR PZ v Žiline zo dňa 31.10.2011 bola odmietnutá vec podozrenia z prečinu podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona, ktorého sa mali dopustiť Ing. G. F. a C. F. na tom skutkovom základe, že Ing. G. F. v presne nezistenom čase v mesiaci december roku 2010 oslovil H. O. s ponukou podieľať sa na finančnom zabezpečení dodávky kamerového systému pre spoločnosť Stredoslovenská energetika, a.s., podľa ktorej pri poskytnutí sumy 4.500,- € bude vložená čiastka do konca marca roku 2011 vrátená s navýšením 6.870,- €. Dňa 20.12.2010 sa H. O. v kancelárii Ing. G. F. stretol s Ing. G. F. a jeho synom C. F., kde mu Ing. G. F. povedal, aby sumu 4.500,- € odovzdal C. F., ktorý ich vložil na účet v banke,

následne H. O. o 18.30 hod. v pobočke VÚB v OC MAX v Žiline vložil 4.500,- € vložil na účet C. F. K realizácii dodávky kamerového systému nedošlo, dňa 31.07.2011 verbálne a dňa 09.09.2011 písomne H. O. požiadal Ing. G. F. a C. F. o vrátenie dlžnej sumy, na výzvy nereagovali, dlžnú sumu nevrátili, čím H. O. nadobudol podozrenie, že uvedené osoby sa úmyselne snažia vyhnúť úhrade dlžnej sumy a tak svojím konaním spôsobili škodu vo výške 4.500,- €.

35. Z vyšetrovacieho spisu OR PZ Žilina č.: ČVS: ORP-184/1-OVK-ZA-2012 súd ďalej zistil, a to z uznesenia zo dňa 29.03.2012, že trestné oznámenie H. O. pre podozrenie zločinu vydierania v spolupáchateľstve preto, že od začiatku mesiaca február 2012 rôzne vozidlá a nezistení vodiči mali prenasledovať H. O. preto, že sa dožadoval vyplatenia dlžnej sumy 4.500,- € od spoločnosti Cofely, a.s. majiteľa G. F., čo vyústilo dňa 21.02.2012 okolo 19.10 hod. v Žiline pred vchodom do obytného komplexu Amfiteáter, ulica V. č. X, keď z garáže vychádzal na svojom osobnom motorovom vozidle BMW1 H. O., sa mu mal U. H. úmyselne hodiť na prednú kapotu auta v úmysle zinscenovať dopravnú nehodu a provokovať, keď prišiel na miesto otec H. O., ktorého syn privolal, ďalšia nezistená osoba mu z ruky mala zobrať fotografický aparát a ďalšia nezistená osoba mala povedať Ing. Y. O. „čo čumíš“, keď zakročili policajti, nezistený vodič osobného motorového vozidla zn. Tuareg zelenej farby e.č. X z vozidla vystúpil a buchol H. O. do fotoaparátu a nastal medzi nimi kontakt ako pred bitkou a navzájom sa slovne osočovali, v uvedenej veci sa mal H. O. ďalej vyhrážať Ing. O. V. a mal mu povedať, že ak nebude spolupracovať bude sa celá vec riešiť v iných intenciách a s následkami, čo vyvolalo u menovaného strach, bola odovzdaná na prejednanie Obvodnému úradu Žilina - Odbor všeobecnej vnútornej správy, lebo výsledky prípravného konania ukazujú, že nejde o trestný čin, ale ide o skutok, ktorý by mohol obvodný úrad prejednať ako priestupok proti občianskemu spolu nažívaniu podľa § 49 ods. 1 písm. d) Zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch.

Z odôvodnenia uznesenia súd zistil, že H. O. začal v lete roku 2010 spolupracovať s C. F. zo Žiliny v Stredoslovenských elektrárňach v Žiline na subdodávke, ktorej súčasťou bolo aj foteenie zamestnancov, systém kontroly vstupu, CCTV. Spolupracovali až do júna 2011, kedy H. O. žiadal od G. F., aby mu vrátil sumu 4.500,- €, ktorú mu v súvislosti s ich predpokladanou spoluprácou poskytol. Keďže H. O. spolu s otcom neprestali s podnikaním krokov za účelom vymoženia týchto peňazí, začali sa diať také veci, že mu chodili na jeho telefón telefonáty, ktoré ale on neprijímal, ďalej telefonáty od konkretizovaných osôb. Následne ho sledovali rôzne autá, čo 21.02.2012 vyústilo tým, že okolo 19.10 vychádzal na svojom vozidle BMW1 z podzemnej garáže obytného komplexu Amfiteáter, pri otvorení garáže zbadal v parkovisku mimo areálu na ceste vozidlo BMW radu 7, so šoférom zavalitejšej postavy, na ktorom sa otvorili zadné ľavé dvere, z ktorých vystúpil chlap, ktorého nepoznal, neskôr ho legitimovali policajti a zachytil, že sa volá U. H. O. začal pomaličky prichádzať k závorám, ktoré sú vzdialené asi 50 m od vstupu do podzemných garáží, načo tento chlap menom Erik zrýchlil krok, jemu sa otvorili závory a následne sa mu hodil na ľavú prednú časť jeho vozidla, zahral niečo také, ako keby ho zrazil, a hodil sa na zem. H. O. hneď na to zavolať svojho otca, ktorý bol vtedy na nákupe v Kauflande a okamžite mu išiel naproti, zavolať políciu. Boli tam aj nehodovkári, títo uzatvorili tak, že sa nejednalo o dopravnú nehodu, keďže sa ten človek hodil na auto úmyselne. Na to asi za 10 minút prišlo na miesto vozidlo BMW X5, auto O. V., H. O. si vytiahol fotoaparát, snažil sa natočiť tú situáciu, na to vulgárne nadal, na jeho otca zazrel a povedal, čo čumí, a H. zdrapol fotoaparát, na čo zakročili policajti. Počas celého tohto incidentu od začiatku sa na mieste na parkovisku napravo od rampy nachádzalo osobné motorové vozidlo značky Tuareg zelenej farby, v tomto vozidle sedel šofér a na zadných sedačkách niekto ležal, mal v rukách kameru alebo nejaké podobné zariadenie. H. O. išiel k tomuto autu, zaklopal na okno a opýtal sa ich, čo tam robia, na čo mu oni povedali, že sa s ním nebudú baviť. Následne H. O. vytiahol fotoaparát a snažil sa odfoťiť auto, aj šoféra, aj človeka ležiaceho na zadnom ležadle. Keď to zbadal šofér V., tak vystúpil, buchol mu do fotoaparátu a nastal medzi nimi taký kontakt, ako pred bitkou, ale zatiaľ sa fyzicky nedotýkali, len sa slovne osočovali.

Vyšetrovateľ následne ďalším šetrením zistil, že zo strany tretích osôb nebola vyslovená žiadna hrozba násillia, ani inej ťažkej ujmy voči H. O., ani jeho otcovi A. Y. O.. Na otázku vyšetrovateľa, ako H. O. vníma udalosti, ktoré sa stali a telefonáty od O. V., čo podľa neho tým sledujú títo ľudia, H. O. odpovedal, že sa snažia zastrašiť jeho osobu a znemožniť mu, aby právnou cestou sa dostal k tomu, čo mu patrí, na čo má nárok, čím myslel svoju pohľadávku u G. F. vo výške 4.500,- €. Vyšetovaním bolo teda zistené, že konaním U. H. a A. O. V. a ďalších nezistených osôb neboli naplnené znaky skutkovej podstaty zločinu vydierania v spolupáchateľstve podľa § 20k § 189 ods. 1 Trestného zákona, nakoľko nedošlo k žiadnemu násilliu, hrozbe násillia alebo fyzickému útoku na H. O. alebo jeho otca A. Y. O., ani ich k žiadnemu konaniu nenútil.

36. Súd o žalobou uplatnenom nároku rozhodol rozsudkom č. k. 4C/237/2013-259 zo dňa 13. 02. 2015 tak, že uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 426,40 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne zo sumy 426,40 € od 27.5.2013 do zaplataenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšnej časti žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

37. Súd dospel k záveru, že v danom prejednávacom prípade sa nejedná o typický podnájomný vzťah založený ako napr. medzi fyzickými osobami, kedy by fyzická osoba ako nájomca mala uzatvorenú nájomnú zmluvu s právnickou osobou - vlastníkom bytu, resp. so správcom bytového fondu (v konkrétnych miestnych podmienkach je takým správcom bytov napr. spoločnosť BYTTERM a.s.) a následne by fyzická osoba poskytla tento prenajatý byt z dôvodu, že ho práve nepotrebuje na uspokojovanie svojej bytovej potreby, inej fyzickej osobe. V konkrétnej prejednávanej veci mal súd preukázané zo zmluvy o podnájme, že medzi spoločnosťami EURO HOME STAR, a.s. ako prenajímateľom a EURO HOME RENT a.s. ako nájomcom bola uzatvorená nájomná zmluva, na základe ktorej mal nájomca užívať byty v bytovom komplexe EURO HOME. Súd dospel k záveru, že v skutočnosti medzi týmito spoločnosťami nebol založený záväzkovo-právny vzťah, ktorého predmetom by bol klasický nájom bytu, na základe ktorého by si spoločnosť EURO HOME RENT a.s. ako „nájomca“ uspokojovala svoje bytové potreby, ktorý účel sleduje úprava nájmu bytu v ust. § 685 a nasl. OZ, ale o obchodno-právny vzťah, titulom ktorého zabezpečoval žalobca v rámci svojej podnikateľskej činnosti prenechávanie bytov nachádzajúcich sa v bytovom komplexe EURO HOME do užívania ďalším osobám, teda aj žalovanému. Občiansky zákonník vo svojich ustanoveniach § 685 a nasl. upravuje nájom bytu za účelom ochrany nájomcu bytu, ktorému je poskytovaná osobitná ochrana. Súd tak dospel k záveru, že nebolo možné aplikovať na zmluvný vzťah vzniknutý medzi spoločnosťami EURO HOME STAR, a.s. a EURO HOME RENT a.s. zákonné ustanovenia § 685 a nasl. OZ upravujúce nájom bytu a následne na zmluvný vzťah vzniknutý medzi žalobcom a žalovaným ustanovenia OZ upravujúce podnájom bytu. Pokiaľ by boli na zmluvný vzťah založený medzi žalobcom a žalovaným aplikované týmto zúženým spôsobom len ustanovenia OZ upravujúce podnájom bytu, bolo by to v rozpore s účelom zákona - ust. § 685 a nasl. OZ a užívateľ bytu by nebol chránený tak, ako mal zákonodarca v úmysle upravujúci nájom bytu vo štvrtom oddiele siedmej hlavy OZ s názvom Osobitné ustanovenia o nájme bytu.

38. Krajský súd v Žiline ako súd odvolací uznesením sp. zn. 5Co/649/2015 zo dňa 31. mája 2016 rozhodol o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Žilina, č. k. 4C/237/2013-259 zo dňa 13. 02. 2015 tak, že rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Odvolací súd považoval napadnutý rozsudok súdu I. stupňa za zmatečný v časti, kde súd prvého stupňa vyslovil názor, že nie je možné aplikovať na zmluvný vzťah vzniknutý medzi spoločnosťami EURO HOME STAR, a.s. a EURO HOME RENT a.s. zákonné ustanovenia § 685 a nasl. OZ upravujúce nájom bytu, následne na zmluvný vzťah vzniknutý medzi žalobcom a žalovaným ustanovenia OZ upravujúce podnájom bytu a následne súd považoval postup žalobcu a vlastníka bytového komplexu, ktorí označili svoj zmluvný vzťah ako vzťah nájomný, a následný postup "nájomcu", ktorý na základe "nájomnej" zmluvy ďalej prenechal do užívania byt v bytovom komplexe žalovanému titulom zmluvy o podnájme, za nesprávny, pretože je v rozpore s účelom zákona, konkrétne ust. § 685 a nasl. OZ. Z uvedeného však nie je podľa odvolacieho súdu zrejmé, či súd prvého stupňa považoval nájomnú zmluvu aj za neplatnú, z ktorej skutočnosti by potom bolo nutné vyvodiť aj neplatnosť zmluvy o podnájme. Neplatnosť zmluvy o podnájme by však zároveň vylučovala oprávnenie súdu priznať čo aj len čiastočný nárok z tejto zmluvy.

39. So záverom súdu prvého stupňa ohľadom posúdenia vzťahu medzi žalobcom a žalovaným zo zmluvy o podnájme zo dňa 30. 06.2011 ako vzťahu nájomného odvolací súd nesúhlasil aj z dôvodu, že žalobca nie je vlastníkom dotknutého bytu, ktorý bol predmetom zmluvy a ako takého ho potom nemožno považovať za účastníka nájomnej zmluvy (prenajímateľa) podľa OZ, kedy prenajímateľ musí byť zároveň vlastníkom predmetu nájmu.

40. Navyše súd prvého stupňa nedostatočne zistil skutkový stav, keď za základ pre posúdenie záväzkového vzťahu medzi žalobcom a žalovaným si vzal pôvodne uzavretú nájomnú zmluvu medzi spoločnosťami EURO HOME STAR a.s. a EURO HOME RENT a.s., hoci predmetnú zmluvu nemal v priebehu konania k dispozícii. Ako sám uviedol vo svojom rozhodnutí, uzavretie nájomnej zmluvy mal preukázané len zo zmluvy o podnájme uzavretej medzi žalobcom a žalovaným. Rovnako z vykonaného dokazovania nebolo zrejmé, že by nájomná zmluva alebo zmluva o podnájme bola predmetom posudzovania zo strany súdu, čo sa týka otázky podmienok a okolností ich uzatvárania.

Potom závery súdu prvého stupňa v otázke posúdenia nároku z dotknutej zmluvy o podnájme vyznievajú len ako dedukcie, nie ako náležite zistený skutkový stav podložený vykonanými dôkazmi. V ďalšom konaní sa súd prvého stupňa mal zaoberať posúdením záväzkového vzťahu žalobcu a žalovaného, s prípadným prejudiciálnym posúdením platnosti nájomnej zmluvy a následným posúdením nároku žalobcu a jeho rozsahu zo zmluvy o podnájme.

41. Súd v intenciách zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu doplnil dokazovanie nájomnou zmluvou uzatvorenou dňa 30.6.2011 medzi spoločnosťami EURO HOME STAR a.s. a EURO HOME RENT a.s. (č.l. 322 spisu), z ktorej zistil, že predmetom nájmu je byt č. XX-B, nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu EURO HOME na V. N. v B., súp. č. XXXX, vchod číslo X, postavený na pozemku parc. č. XXXX/XX zastavané plochy o výmere 892 m<sup>2</sup>. Predmet nájmu bol prenechaný nájomcovi do užívania počnúc dňom 1.7.2011 na dobu neurčitú. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 280 eur mesačne plus sadzba DPH, výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu bola dohodnutá sumou 100 eur plus sadzba DPH. V článku I. bode 1.1 zmluvy je uvedený rozsah užívania bytu, teda počet obytných miestností, opis príslušenstva, s uvedením podlahovej plochy bytu a terasy.

42. Súd vo veci vykonal dňa 21.7.2017 pojednávanie, na ktorom vykonal dokazovanie výsluchom právneho zástupcu žalobcu. Pojednávanie bolo vykonané v neprítomnosti žalovaného a jeho zvoleného zástupcu, ktorému bolo predvolanie na pojednávanie doručené riadne, do vlastných rúk, z neúčasti na pojednávaní sa neospravedlnil a nežiadal o odročenie pojednávania.

43. Žalobca na pojednávaní zotrval prostredníctvom svojho právneho zástupcu na uplatnenom nároku v celom rozsahu. Poukázal na protokol z preberacieho konania, ktorým bol byt po skončení podnájmu žalobcovi odovzdaný, pričom v protokole bolo skonštatované, že neboli odovzdané kľúče od bytu, ani kľúče od pivnice, ani karta od vchodu a taktiež ani dva kusy identifikátora do auta (transpondéra s nakonfigurovaným parkovacím systémom). Súdu nepredložil žiadny dôkaz preukazujúci, že dva kusy identifikátora do auta boli žalobcom žalovanému pri vstupe žalovaného do užívania bytu na základe zmluvy o podnájme bytu, uzatvorenej medzi stranami dňa 30.06.2011, odovzdané, a tvrdil, že vzhľadom na to, že žalovaný skutočnosť prevzatia transpondéra počas celého trvania konania, taktiež ani v odpore proti platobnému rozkazu, nepoprel, túto skutočnosť považuje za preukázanú.

V súvislosti s uplatneným nárokom na náhradu škody, ktorá vznikla žalobcovi úhradou faktúr vystavených dodávateľmi služieb voči žalobcovi za vykonanie prác, právny zástupca žalobcu uviedol, že tieto práce boli vykonané v zásade bezprostredne potom, ako bol byt prevzatý žalobcom späť do vlastných rúk a boli odstraňované vady, ktoré spôsobil žalovaný počas užívania predmetného bytu.

#### 44. Zákonné ustanovenia:

Podľa ust. § 719 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka (ďalej len Občianskeho zákonníka, resp. OZ) prenájatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany prenajímateľa; ak sa nedohodlo inak, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710 ods. 3.

Podľa ust. § 719 ods. 3 OZ ak bol podnájom dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

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

Podľa ust. § 442 ods. 1 OZ uhrádza sa skutočná škoda a to, čo poškodenému ušlo (ušíly zisk).

Podľa § 442 ods. 3 OZ škoda sa uhrádza v peniazoch; ak však o to poškodený požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do predošlého stavu. Podľa ust. § 443 OZ pri určení výšky škody na veci sa vychádza z ceny v čase poškodenia.

Podľa ust. § 451 ods. 1 OZ kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Podľa ods. 2 cit. zák. ustanovenia je bezdôvodným obohatením 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.

Podľa ust. § 454 OZ bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám.

Podľa ust. § 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.

Podľa ust. § 458 ods. 1 OZ musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

Podľa ust. § 685 ods. 1 OZ 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 ust. § 686 ods. 1 OZ nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

Podľa ust. § 686 ods. 2 OZ ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

Podľa ust. § 580 OZ ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

Podľa ust. § 517 ods. 2 OZ, ak ide o meškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. účinného od 1.1.2009 výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

45. Súd v konaní postupoval v zmysle § 191 CSP, podľa ktorého súd dôkazy hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Rozhodnutie bolo vydané v súlade s ust. § 215 CSP na základe zisteného skutkového stavu procesným postupom stanoveným CSP.

46. Na základe takto zisteného skutkového a právneho stavu súd o žalobou uplatnenom nároku rozhodol tak, že žalovaného zaviazal na zaplatenie žalobcovi sumy 930,40 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne zo sumy 930,40 € od 27.05.2013 do zaplatenia a vo zvyšnej časti žalobu zamietol. Súd postupoval v intenciách zrušujúceho uznesenia Krajského súdu v Žiline sp. zn. 5Co/649/2015 zo dňa 31. mája 2016, ktorým odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zo dňa 13.02.2015 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

47. Z doplneného dokazovania nájomnou zmluvou uzatvorenou dňa 30.6.2011 mal preukázaný vznik záväzkovo-právneho vzťahu medzi spoločnosťami EURO HOME STAR a.s. a EURO HOME RENT a.s., predmetom ktorého bol nájom bytu č. XX-L., nachádzajúceho sa na 3. poschodí bytového domu EURO HOME na V. ulici X v B., súp. č. XXXX, vchod číslo X, postavený na pozemku parc. č. XXXX/XX zastavané plochy o výmere 892 m<sup>2</sup>, počnúc dňom 1.7.2011 na dobu neurčitú. Po prejudiciálnom posúdení zmluvy súd dospel k záveru o platnosti tejto zmluvy, zmluva obsahuje všetky povinné náležitosti kogentne stanovené v ust. § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

48. Ďalej mal súd v konaní za nesporne preukázané, ako už konštatoval vo svojom pôvodnom rozsudku zo dňa 13.2.2015, že medzi stranami sporu, teda medzi žalobcom - spoločnosťou EURO HOME RENT, a.s., ako nájomcom a žalovaným H. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XX, XXX XX B., ako podnájomníkom, vznikol záväzkovo-právny vzťah uzatvorením na dobu určitú od 01.07.2011 do

30.06.2012 zmluvy o podnájme bytu dňa 30.06.2011, ktorej predmetom bol byt č. XX-L. nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu EURO HOME na V. ulici X v B., súp. č. XXXX, ktorý nájomca užíva na základe zmluvy o nájme bytu uzatvorenej medzi spoločnosťami EURO HOME STAR, a.s. ako prenajímateľom a EURO HOME RENT a.s. ako nájomcom. Odplata za užívanie bytu bola dohodnutá vo výške 350,- € ako nájomné, zároveň bolo dohodnuté platenie preddavku na úhradu plnení spojených s užívaním predmetu podnájmu vo výške 120,- €, všetko mesačne vopred do 20. dňa kalendárneho mesiaca. Zároveň sa podnájomník zaviazal uhradiť nájomcovi návratnú zálohovú platbu (depozit) vo výške 940,-

49. Vzhľadom na právny názor odvolacieho súdu vyslovený v uznesení sp. zn. 5Co/649/2015 zo dňa 31. mája 2016, keď odvolací súd nesúhlasil so záverom súdu prvého stupňa ohľadom posúdenia vzťahu medzi žalobcom a žalovaným zo zmluvy o podnájme zo dňa 30. 06.2011 ako vzťahu nájomného, a to aj z dôvodu, že žalobca nie je vlastníkom dotknutého bytu, ktorý bol predmetom zmluvy, a preto ho nie je možné považovať za účastníka nájomnej zmluvy (prenajímateľa) podľa OZ, kedy prenajímateľ musí byť zároveň vlastníkom predmetu nájmu, súd aplikoval na daný prejednáváný prípad zákonné ustanovenia 719 OZ upravujúce podnájom bytu a § 420 a nasl. OZ a § 451 a nasl. OZ upravujúce náhradu škody a bezdôvodné obohatenie, vzhľadom na postavenie žalobcu v tomto záväzkovo-právnom vzťahu vzniknutom na základe zmluvy o podnájme bytu uzatvorenej dňa 30.06.2011 ako nájomcu a žalovaného ako podnájomníka, a neaplikoval zák. ustanovenia § 683 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a § 685 a nasl. OZ, pod ktoré subsumoval daný prejednáváný prípad v rozsudku zo dňa 13.2.2015.

50. Žalobca si žalobou uplatnil nárok na zaplatenie sumy 1.098,80 € (k výslednej sume pohľadávky 1.098,80 € došiel súčtom súm  $466 + 677,20 = 1.143$  € po odpočítaní sumy 44,40 €).

51. Súd žalovaného zaviazal na zaplatenie žalobcovi sumy 930,40 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne zo sumy 930,40 € od 27.05.2013 do zaplatenia a vo zvyšnej časti žalobu zamietol.

52. Priznaná suma 930,40 eur pozostáva zo sumy, ktorú súd priznal aj rozsudkom zo dňa 13.2.2015 vo výške 426,40 € a zo sumy 504,- eur, na zaplatenie ktorej súd žalovaného zaviazal vzhľadom na odlišné právne posúdenie uplatneného nároku, keď na daný prípad neaplikoval zákonné ustanovenia OZ upravujúce zmluvu o nájme, ale zákonné ustanovenia upravujúce zmluvu o podnájme a nedošlo preto ku preklúzii (§ 683 ods. 2 OZ) tohto uplatneného nároku na náhradu škody (§ 683 ods. 1 OZ).

53. Priznaná suma vo výške 426,40 € pozostáva zo sumy 421,60 € titulom dlžného nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním predmetu podnájmu za mesiace marec, máj a jún 2012, ktorého celková výška za uvedené mesiace predstavuje 466,- € po predchádzajúcom započítaní splatných pohľadávok žalobcu voči žalovanému z titulu neuhradenia faktúr za mesiace marec, máj a jún 2012 v celkovej výške 1.410 € oproti pohľadávke žalovaného voči žalobcovi na vrátenie zloženého depozitu vo výške 940 € do jedného mesiaca po skončení nájmu, po odpočítaní sumy 44,40 € (preplatku z vyúčtovania za predmetné obdobie) od sumy 466 € je možné dospieť k výslednej sume dlžného nájomného vo výške 421,40 €.

54. Priznaná suma vo výške 426,40 € ďalej pozostáva zo sumy 4,80 €, ktorú žalobca preukázateľne vynaložil na zabezpečenie nových kľúčov od prenajatého bytu, ktoré žalovaný žalobcovi po skončení podnájmu neodovzdal.

55. Súd pri rozhodovaní o povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi zostatok dlžnej sumy nájomného za mesiace marec, máj a jún 2012 vychádzal z tvrdení žalobcu s oporou na listinné dôkazy, ktorých správnosť žalovaný nepoprel, jednalo sa o faktúry, dobropisy a vyúčtovania služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu (vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu L. za obdobie od 01.07.2011 - 31.12.2011, faktúra č. VF 120381 na sumu 54,34 € - č.l. 15 spisu, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu L. za obdobie do 01.07.2011 do 31.12.2011 - oprava nedoplatku v sume 2,53 €, faktúra č. VF 120711 - dobropis na sumu 54,34 €, faktúra č. VF 120724 na sumu 2,53 €), z ktorých mal preukázanú správnosť výpočtu konečnej sumy dlžného nájomného vo výške 466 €.

56. Žalobca v žalobe zrozumiteľne vysvetlil, ako došiel k uvedenej sume, keď započítal svoje splatné pohľadávky voči žalovanému z titulu neuhradenia faktúr za mesiace marec, máj a jún 2012 v celkovej výške 1.410 € oproti pohľadávke žalovaného voči žalobcovi na vrátenie zloženého depozitu vo výške 940 €, pričom následne po zohľadnení nedoplatku 2,53 € a preplatku vo výške 49,93 € rozdiel medzi týmito sumami 44,40 € odpočítal od sumy 466 €. Výsledná dlžná suma za nájom tak predstavuje 421,60 €.

57. Pokiaľ splnomocnený zástupca žalovaného tvrdil na pojednávaní konanom dňa 13.2.2015, že žalovaný zložil žalobcovi zábezpeku vo výške troch nájomov v celkovej sume 1.500,- €, vzhľadom však na zdržiavanie sa žalovaného v čase konania mimo územia Európy nevie žalovaný prostredníctvom splnomocneného zástupcu túto skutočnosť preukázať, pričom na preukázanie tejto skutočnosti navrhol

pojednávaniu konané dňa 13.2.2015 odročiť a tento dôkaz vykonať, súd návrh na vykonanie uvedeného dôkazu nepripustil, keďže tento návrh predložil splnomocnený zástupca žalovaného priamo pred ukončením dokazovania na poslednom pojednávaní pred vyhlásením rozsudku dňa 13.2.2015, pričom toto tvrdenie neuviedol na žiadnom z pojednávaní, ani vo svojich písomných vyjadreniach. Žalovaný, ani splnomocnený zástupca žalovaného sa nezúčastnili pojednávania konaného dňa 21.7.2017 bez uvedenia dôvodu, na tomto návrhu na vykonanie dokazovania žalovaný nezotrval a ani súdu tento dôkaz v čase od vydania rozsudku dňa 13.2.2015 do rozhodnutia týmto rozsudkom zo dňa 21.7.2017 nepredložil. Súd preto vyhodnotil tvrdenie splnomocneného zástupcu žalovaného o výške depozitu 1.500 € ako nevierohodné a účelové, a to i s poukazom na zmluvné dojednanie v zmluve o podnájme bytu uzatvorenej dňa 30.06.2011 v čl. III bode 3.7, podľa ktorej bol podnájomník povinný zaplatiť nájomcovi depozit vo výške 940,- €, ktorá suma bola následne zobratá do úvahy zo strany žalobcu pri započítaní pohľadávok sporových strán, keď žalobca započítal svoju pohľadávku na zaplatenie nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním bytu so sumou 940,- €, ktorú uhradil žalovaný žalobcovi do depozitu na zabezpečenie splatných nárokov nájomcu voči podnájomníkovi.

58. Žalovaný namietal uplatnený nárok žalobcu na nájomné (spočiatku aj tvrdil, že žalovaný má právo na zľavu nájomného z dôvodu nedostatočného poskytovania služieb podnájomu pre nezabezpečenie ochrany žalovaného súkromnou bezpečnostnou službou s poukazom na ust. § 698 OZ), avšak následne zotrval na názore, že žalobca nemá vôbec právo na nájomné z dôvodu zániku podnájomného vzťahu zapríčineného nemožnosťou užívať prenajatý byt pre neposkytnutie ochrany žalobcom prostredníctvom súkromnej bezpečnostnej služby pôsobiacej v bytovom komplexe, ktorá povinnosť žalobcu mala byť podľa tvrdenia žalovaného dohodnutá v zmluve o podnájme.

59. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že takáto povinnosť žalobcu v zmluve dojednaná nebola.

60. Súd nemal preukázané ani z predloženého domového poriadku ByPo spol., s.r.o. pre bytový dom B - V. XXXX, XXX XX B. tvrdenia prednesené splnomocneným zástupcom žalovaného, čo sa týka tvrdenej povinnosti žalobcu zabezpečiť bezpečnosť osôb užívajúcich byty v bytovom komplexe EURO HOME na adrese V. XXXX v B., nakoľko čl. I bod 1 domového poriadku neupravuje tie povinnosti, ktoré tvrdil žalovaný..

61. Pokiaľ však žalobca tvrdil, že s predmetom konania nemajú tvrdenia žalovaného o jeho napadnutí v bytovom komplexe neznámymi osobami vôbec žiaden súvis, súd sa s týmto tvrdením nestotožnil a vyhodnocoval obranu žalovaného s poukazom na prezentáciu vlastníka bytového komplexu na internete, keď spoločnosť EURO HOME STAR, a.s. na svojej stránke [www.eurohomestar.sk](http://www.eurohomestar.sk) <<http://www.eurohomestar.sk>> týmto verejným spôsobom propaguje kvalitu bývania v komplexe Euro Home Residential Complex, okrem iného aj s poukazom na zaručovanú bezpečnosť v komplexe 24-hodinovou bezpečnostnou službou, monitorovaním spoločných priestorov a iné.

62. Zároveň súd vyhodnocoval pravdivosť tvrdení uvádzaných žalovaným na jeho obranu, a síce, že žalovaný nemohol od marca roku 2012 riadne a nerušene užívať prenajatú nehnuteľnosť a bol nútený túto opustiť z dôvodu, ktorý zaviniel prenajímateľ, a síce, že nezabezpečil priestory domu zodpovedajúcim spôsobom proti vniknutiu neoprávnených osôb, následkom čoho sa v priestoroch domu pohybovali cudzie osoby a ohrozovali bezpečnosť žalovaného. Žalovaný tvrdil, že v objekte, v ktorom mal prenajatý byt od žalobcu, bol v dňoch 21.02.2012 a 30.03.2012 nútený tretími osobami mohutnejšieho vzhľadu vykonávať úkony v rozpore s jeho vôľou.

63. Na návrh splnomocneného zástupcu žalovaného súd vykonal dokazovanie spismi OR PZ Žilina ČVS: ORP-322/1-OVK-ZA a ČVS: ORP-184/1-OVK-ZA-2012. Z uznesenia prokurátora Okresnej prokuratúry Žilina sp. zn. 1Pn 501/12-5 zo dňa 20.07.2012 mal súd preukázané, že nikto neobmedzoval osobnú slobodu žalovaného, pričom z konania osôb, ktoré mali žalovaného podľa jeho tvrdenia ohrozovať, nevyplývala žiadna hrozba násilím, resp. násilie, ktoré by bolo v prípade nesplnenia požiadavky žalovaným proti nemu použité.

64. Z uznesenia OR PZ v Žiline zo dňa 31.10.2011 vydaného v konaní ČVS: ORP-184/1-OVK-ZA-2012 mal súd preukázané, že konaním tretích osôb neboli naplnené znaky skutkovej podstaty zločinu vydierania v spolupáchateľstve, nakoľko nedošlo k žiadnemu násiliu, hrozbe násillia alebo fyzickému

útoke na žalovaného alebo jeho otca Ing. Y. O., ani neboli k žiadnemu konaniu nútení. Z opisu situácií, ku ktorým malo dôjsť v dňoch 21.02.2012 a 30.03.2012, mal súd preukázané, že žalovaný potom, ako podľa svojho tvrdenia mal byť tretími osobami nútený k nejakému konaniu a malo byť proti nemu použité násilie, sa v priestore garáže, resp. na pozemku príslužnom ku garáži, voľne pohyboval, telefonoval, fotografoval, slobodne a bez nátlaku komunikoval s tretími osobami, pričom z vykonaného vyšetrovania nevyplývalo, že by tieto osoby v garáži obytného súboru boli bez jeho súhlasu, resp. proti jeho vôli. Súd teda v konaní nemal preukázané, že k ohrozeniu bezpečnosti žalovaného došlo, teda že v objekte obytného súboru EURO HOME došlo k násilnému konaniu tretích osôb voči žalovanému, ale nemal v konaní ani preukázané, že k akémukoľvek násilnému konaniu voči žalovanému ním špecifikovanému došlo v okolí tohto komplexu. Preto nebolo preukázané tvrdenie žalovaného, ktorým odôvodňoval neplnenie si svojej povinnosti platiť žalobcovi dohodnuté nájomné, ako označili účastníci zmluvy o podnájme zo dňa 30.6.2011 úhradu za podnájom predmetného bytu. Vzhľadom na aplikáciu na prejednávany prípad zákonných ustanovení OZ upravujúcich podnájom bytu a nie nájom bytu, súd neposudzoval túto obranu žalovaného podľa ust. § 698 ods. 1 OZ upravujúceho nárok nájomcu na zľavu z nájomného. Na uvedenú situáciu je potrebné aplikovať zákonné ustanovenie § 575 OZ upravujúce nemožnosť plnenia, žalovaný však dôkazné bremeno tvrdenia, že došlo k ohrozeniu žalovaného v objekte obytného súboru EURO HOME, v ktorom žalovaný titulom zmluvy o podnájme užíval byt č. L.-XX a tým k nemožnosti plnenia poskytovaného žalobcom titulom zmluvy o podnájme, neuniesol.

65. Výpovede svedkov H. H., A. D. O. a O. Y. neboli pre posúdenie dôvodnosti uplatneného nároku žalobcu relevantné s poukazom na výsledok trestného konania, v ktorom nebolo vyšetrovacím orgánom vyhodnotené konanie tretích osôb, ktoré mali podľa tvrdenia žalovaného napadnúť žalovaného, ako konanie násilné, ktoré by vyžadovalo zásah zo strany SBS.

66. Súd nemal ani preukázané, že pred ukončením podnájmu bytu došlo k riadnemu vypovedaniu zmluvy o podnájme zo strany účastníkov zmluvy podľa čl. V. bodu 5.2 zmluvy, podľa ktorého zmluvného dojednaní je podnájomník oprávnený zmluvu vypovedať, ak sa predmet podnájmu stane nespôsobilý na riadne užívanie. Pokiaľ aj žalovaný emailom zo dňa 29.6.2012 žalobcovi oznámil, že sa rozhodol rozviazať so žalobcom nájomnú zmluvu, nebola splnená podmienka riadneho vypovedania zmluvy z dôvodu neuplynutia trojmesačnej výpovednej lehoty dohodnutej v čl. V. zmluvy o podnájme bytu. V konečnom dôsledku tak podnájom bytu skončil uplynutím doby podnájmu dňa 30.6.2012.

67. Pre úplnosť súd uvádza, že v konaní nebolo ani preukázané tvrdenie, že by žalovaný byt od marca 2012 neužíval, ktoré tvrdenie žalovaného žalobca účinne poprel.

68. Pokiaľ žalovaný spochybňoval uplatnený nárok žalobcu titulom nájomného z dôvodu, že nebolo preukázané, že faktúry, ktorými žalobca nájomné vyúčtoval, boli žalovanému aj doručené, táto obrana žalovaného je nedôvodná, keďže v čl. III bode 3.3 zmluvy bolo dohodnuté, že nájomné i preddavok na úhradu plnení spojených s užívaním predmetu nájmu je povinný podnájomník zaplatiť bezhotovostným prevodom alebo hotovostným vkladom z účtu súm nájomného a preddavku na bankový účet nájomcu, teda plnenie si povinností podnájomcu vyplývajúcich zo zmluvy o podnájme bytu uhrádzať nájomné a preddavok nebolo podmienené doručením faktúry žalobcu žalovanému, resp. fakturáciou týchto súm zo strany žalobcu. Žalovaný bol teda upovedomený uzatvorením zmluvy o podnájme dostatočne určitým spôsobom, akú sumu, ktorému príjemcovi platby a v akej lehote splatnosti má v zmysle zmluvy o podnájme uhrádzať.

69. Žalobca si ďalej uplatnil nárok na zaplatenie sumy 677,20 € pozostávajúcej z nároku na úhradu nákladov súvisiacich s opravou stien v sume 604 €, zabezpečením kľúča v sume 4,80 € a transpondéra s nakonfigurovaným parkovacím systémom v sume 68,40 €.

70. Súd návrhu žalobcu na zaplatenie sumy 4,80 € vyhovel. V zmluve o podnájme sa žalovaný podľa bodu IV.4.10 zmluvy zaviazal, že najneskôr ku dňu zániku podnájmu odovzdá žalobcovi predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, o odovzdaní predmetu podnájmu bude spísaný protokol. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že túto povinnosť si žalovaný nesplnil, pričom neodovzdal žalobcovi ani kľúče od bytu, ktoré kľúče mu boli nesporne pri odovzdaní bytu zo strany žalobcu poskytnuté, čím sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohatil.

71. O bezdôvodnom obohatení možno hovoriť aj vtedy, ak dosiahol takýmto plnením majetkovú hodnotu ten, komu bolo plnené, takže v jeho majetku došlo buď ku zvýšeniu aktív alebo ku zníženiu pasív, prípadne sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci by sa tak za bežných okolností stalo.

72. Vzhľadom k tomu, že bolo povinnosťou žalovaného vrátiť žalobcovi kľúče od prenajatého bytu, resp. v prípade straty kľúčov uhradiť žalobcovi náklady spojené so zabezpečením nových kľúčov a k splneniu tejto povinnosti žalovaným nedošlo, namiesto neho bol nútený vynaložiť tieto náklady žalobca, vzniklo žalovanému bezdôvodné obohatenie, ktoré je povinný žalobcovi vydať. Výšku bezdôvodného obohatenia mal súd preukázanú z pokladničného dokladu zo dňa 24.08.2012, podľa ktorého boli zakúpené u Ing. V. V., K. XXXX/X, B., G. R., R. XX, B. kľúče za sumu 4,80 €.

73. Žalobca sa ďalej domáhal zaplata nákladov v sume 68,40 € vynaložených na zabezpečenie transpondéra, na preukázanie ktorého nároku súdu predložil faktúru č. VF 120551, vyhotovenú dňa 25.10.2012 (č.l. 24 spisu), ktorou vyúčtoval žalobca žalovanému sumu 68,40 € za transpondér a konfiguráciu parkovacieho systému. Tvrdil, že skutočnosť, že žalovanému transpondér odovzdal, vyplýva z protokolu preberacieho konania (č.l. 63 spisu) vyhotoveného dňa 21.08.2012, týkajúceho sa bytu č. XX-L., nachádzajúceho sa na 3. poschodí obytného súboru EURO HOME podľa zmluvy o podnájme bytu podpísanej dňa 30.06.2011, v ktorom je poznačené ako odovzdané kľúče: 0 ks od bytu, 0 ks od pivnice, 0 ks karta od vchodu, 2 ks identifikátor do auta - 0 ks.

74. Súd dospel k záveru, že dôkazné bremeno ohľadom tohto uplatneného nároku žalobca neunesol, keďže nepreukázal, že transpondér žalovanému pri odovzdaní bytu do užívania na základe zmluvy o podnájme skutočne odovzdal. Z protokolu preberacieho konania zo dňa 21.08.2012 toto nevyplýva, keďže protokol bol vyhotovený po ukončení podnájmu, a to v neprítomnosti žalovaného, je v ňom len konštatované neodovzdanie všetkých kľúčov špecifikovaných v protokole po ukončení podnájmu vrátane identifikátorov do auta, avšak žiadny dôkaz preukazujúci, že žalovaný skutočne s identifikátorom do auta disponoval, súdu predložený nebol. Ani z výsluchu svedkyne H. H. ktorá sa zúčastnila odovzdania bytu žalovanému a svedkyne Ing. D. O. súd nemal preukázané, že žalovanému bol spolu s bytom odovzdaný aj transpondér. Pokiaľ aj právny zástupca žalobcu na pojednávaní konanom dňa 21.7.2017 tvrdil, že žalovaný tento nárok žalobcu nepoprel, súd poukazuje na zápisnicu o pojednávaní konanom dňa 13.2.2015, na ktorom splnomocnený zástupca žalovaného výslovne poprel, že by žalobca transpondér žalovanému odovzdal a poukázal na absenciu dôkazu preukazujúceho odovzdanie transpondéra žalovanému.

75. Žalovaný tak tvrdenie preukazujúce dôvodnosť uplatneného nároku účinne poprel. Súd preto žalobu v tejto časti zamietol.

76. Žalobca sa ďalej domáhal voči žalovanému zaplata sumy 604 € vynaloženej žalobcom na opravu poškodenia stien, ktoré nezodpovedalo bežnému opotrebeniu, titulom náhrady škody.

77. Základnými predpokladmi vzniku zodpovednosti za škodu sú porušenie právnej povinnosti, existencia škody, príčinná súvislosť medzi porušením právnej povinnosti a škodou a zavinenie. Porušenie právnej povinnosti spočíva v existencii takého úkonu, ktorý je v rozpore s objektívnym právom. Škoda ako kategória občianskeho práva sa chápe ako ujma, ktorá nastala v majetkovej sfére poškodeného a je objektívne vyjadriteľná všeobecným ekvivalentom t.j. peniazmi a je, pokiaľ nedochádza k naturálnej reštitúcii, napravitelná poskytnutím majetkového plnenia, predovšetkým poskytnutím peňazí. Skutočnou škodou sa rozumie ujma spočívajúca v zmenšení majetkového stavu poškodeného a reprezentujúca majetkové hodnoty, ktoré by sa museli vynaložiť, aby sa vec uviedla do pôvodného stavu. Príčinná súvislosť ako jedna zo základných požiadaviek vzniku zodpovednosti za škodu znamená, že medzi protiprávnym úkonom a vzniknutou škodou musí byť vzťah príčiny a následku. Existencia príčinnej súvislosti musí byť v každom konkrétnom prípade bezpečne preukázaná, nemožno ju len predpokladať.

78. Príčinná súvislosť je priama väzba javov, v rámci ktorého jeden jav (príčina) vyvoláva druhý jav (následok). O vzťah príčinnej súvislosti ide, ak je medzi nezákonným rozhodnutím a škodou vzťah príčiny a následku. Ak bola príčinou vzniku škody iná skutočnosť, zodpovednosť za škodu nenastáva. Pri zisťovaní príčinnej súvislosti treba škodu izolovať zo všeobecných súvislostí a skúmať, ktorá príčina ju vyvolala. Rozhodujúce nie je časové hľadisko, ale vecná súvislosť príčiny a následku. Atribútom príčinnej súvislosti je priamosť pôsobenia príčiny na následok, pri ktorej príčina priamo predchádza následku a

vyvoláva ho. Vzťah príčiny a následku musí byť preto priamy, bezprostredný, neprerušovaný; nestačí ak je iba sprostredkovaný. Pri zisťovaní príčinnej súvislosti treba v dôsledku toho skúmať, či v komplexe skutočností prichádzajúcich do úvahy ako priama príčina škody existuje skutočnosť, s ktorou spája zákon zodpovednosť za škodu.

79. Súd mal preukázať, že po ukončení podnájmu dohodnutého zmluvou o podnájme bytu zo dňa 30.6.2011 na dobu určitú od 1.7.2011 do 30.6.2011 žalovaný ako účastník zmluvy o podnájme na strane podnájomníka porušil svoju povinnosť, ku ktorej sa zaviazal jednak v č. IV bode 4.7. zmluvy, a to odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete podnájmu a ak tak neurobí, nájomca má právo závady a poškodenia odstrániť a od podnájomníka vyžadovať náhradu vynaložených nákladov a jednak v čl. IV. bode 4.10 zmluvy, a to najneskôr ku dňu zániku podnájmu odovzdať nájomcovi predmet podnájmu v stave, v akom ho podnájomník prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázať, že po ukončení doby podnájmu byt nebol v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, čo vyplynulo jednak z výsluchu svedkýň H. H. a A. D. O., ktoré uviedli, že byt bol zničený a bolo potrebné odstrániť škody, ako i z fotodokumentácie (č.l. 64 - 91) predloženej žalobcom, z ktorej mal súd preukázať početné poškodenia stien a značné znečistenie bytu. Súd tak mal preukázať, že v priamej príčinnej súvislosti s porušením povinnosti žalovaného vznikla žalobcovi škoda, keďže žalobca bol nútený vynaložiť finančné prostriedky na uvedenie bytu do stavu, do akého bol povinný žalovaný uviesť byt po ukončení doby podnájmu a následne byt odovzdať žalobcovi.

80. Súd sa následne zaoberal výškou uplatnenej náhrady škody v sume 604 eur. Súd uplatnený nárok priznal len v časti čo do sumy 504 eur, nakoľko vynaloženie len tejto sumy žalobcom a z toho dôvodu zmenšenie majetku na strane žalobcu z dôvodu vzniku škody mal súd preukázať. Súd mal za to, že tvrdenie žalobcu o vynaložení sumy 100 eur preukázanej pokladničným dokladom (č.l. 23 spisu) žalovaný účinne poprel.

81. Na preukázanie uplatneného nároku vo výške 604 eur žalobca súdu predložil faktúru č. VF 120478 vyhotovenú dňa 21.09.2012, splatnú dňa 01.10.2012, ktorou žalobca vyúčtoval žalovanému celkom sumu 608,80 € za práce súvisiace s opravou bytu L., z toho za kľúčovú službu sumu 4,80 €, za opravu maľovky sumu 100,- € a za zakrývanie, sadrovanie, vysprávky prasklín sumu 504,- € (420 € + DPH 20 % = 84 €). Na preukázanie dôvodnosti vyúčtovania súm uvedených na faktúre v súvislosti s opravou stien predložil žalobca súdu faktúru č. 2012-004 zo dňa 27.08.2012 splatnú dňa 10.09.2012, ktorou vyúčtoval O. Y. žalobcovi za maľovanie, zakrývanie, vysprávky, sadrovanie, vysprávky prasklín v objekte Amfiteáter Žilina sumu 420,- € a príjmový pokladničný doklad, z ktorého mal súd preukázať, že O. Y. prijal od žalobcu sumu 420,- €. Žalobca tak uniesol dôkazné bremeno vzniku škody vo výške 504 €.

82. Súd však nemal spoľahlivo preukázať vynaloženie sumy 100 € vyúčtovanej faktúrou č. VF 120478 vyhotovenou dňa 21.09.2012, keďže žalobca na preukázanie dôvodnosti vyúčtovania tejto sumy súdu predložil len pokladničný doklad na sumu 199,98 € (č.l. 23), bez uvedenia dátumu vystavenia tohto dokladu a bez akejkoľvek konkretizácie, ktoré položky (cca 30 položiek materiálu rôznych druhov v množstvách od 1 do 5 kusov) boli použité na maliarske práce v byte č. L..

83. Z výsluchu svedkyne H. H. ktorá sa zúčastnila (ako sa svedkyňa sama vyjadrila) „presudopreberania“ bytu od žalovaného (ktorého úkonu sa žalovaný nezúčastnil) nevyplýval ani rozsah poškodenia bytu, svedkyňa len všeobecne uviedla, že byt bol dosť zničený. Ani z výpovede svedkyne A. D. O. nemal súd preukázať výšku škody 100 eur. Z výpovede svedka O. Y. vyplynulo len, že svedok pre žalobcu v minulosti vykonával maliarske práce a na výkon týchto prác v byte č. L. sa nepamätal.

84. Súd preto v časti uplatneného nároku na náhradu škody vo výške 100 € žalobu zamietol.

85. Pokiaľ žalovaný na svoju obranu poukázal vzhľadom na podanie žaloby na súde dňa 27.05.2013 na preklúziu práva žalobcu na úhradu za poškodenie bytu podľa ustanovenia § 683 ods. 2 OZ, (podľa ktorého sa žalobca môže domáhať len v lehote 6 mesiacov do dňa odovzdania predmetu nájmu zaplatenia úhrady za prípadné poškodenie bytu) vzhľadom na dátum vyhotovenia preberacieho protokolu dňa 21.08.2012, teda 6-mesačná lehota uplynula 21.02.2013, súd na túto obranu žalovaného neprihliadol vzhľadom na aplikáciu na prejednávany prípad zákonného ustanovenia § 719 Občianskeho zákonníka upravujúceho podnájom bytu, pričom ustanovenie § 683 ods. 2 OZ sa vzťahuje výlučne len k

zmluve o nájme bytu, a nie aj k zmluve o podnájme bytu a nie je preto možné daný prejednávany prípad subsumovať aj pod toto zákonné ustanovenie.

86. Vzhľadom na omeškania žalovaného so zaplatením žalovanej sumy- pozostávajúcej z neuhradeného nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním predmetu podnájmu, so zaplatením bezdôvodného obohatenia a náhrady škody z hore uvedených dôvodov, a to najneskôr od doručenia výzvy elektronickou poštou zo strany žalobcu žalovanému dňa 10.08.2012, pričom súd poznamenáva, že so zaplatením nájomného a úhrady spojenej s užívaním predmetu podnájmu sa dostal žalovaný do omeškania už od 21. dňa každého kalendárneho mesiaca, teda marca, mája a júna 2012, pričom si však žalobca uplatnil nárok na úrok z omeškania až od podania žaloby dňa 27.05.2013, súd žalobe s poukazom na uplatnenie nároku žalobcu na príslušenstvo priznanej žalovanej istiny - úroku z omeškania v zákonnej výške, aj v tejto časti vyhovel.

87. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v súlade s § 255 ods. 1 a 2 CSP a priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 69,34 % podľa pomeru úspechu strán vo veci. O výške náhrady trov konania súd rozhodne podľa ust. § 262 ods. 1 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní na Okresný súd Žilina.

Odvolanie možno podať písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Odvolanie podané v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Odvolanie podané v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ustanovenia § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP, teda ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ustanovenia § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Podľa ustanovenia § 365 ods. 2 CSP 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.

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

Podľa ustanovenia § 366 CSP 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 dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, ktoré vznikli štátu, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci (zákon č. 65/2001 Z.z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov).