

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 16C/76/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5715201799
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 10. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Štillová
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2017:5715201799.10

Rozhodnutie

Okresný súd Martin pred sudkyňou JUDr. Miriam Štillovou v spore žalobkyne: W. H., R.. M., S.. XX.X.XXXX, M. Ž. XX, XXX XX N. S. W., zastúpená JUDr. Martinom Olosom, advokátom so sídlom Karola Kašjaka 1, 013 13 Rajecké Teplice, proti žalovanej: W. U., R.. N., M. V. XX, XXX XX Q. S. W., J. X., zastúpená JUDr. Rastislavom Skybom, advokátom so sídlom Farská č. 6, 010 01 Žilina v konaní o zaplatenie 2 125,27 eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni sumu 1 202,17 eur spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile denne zo sumy 53,17 eur od 1.2.2015 do zaplatenia, najmenej však 0,83 eur za každý i začatý mesiac omeškania, zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 53,17 eur od 1.2.2015 do zaplatenia, úroky z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 1 149 eur od 1.2.2015 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšku sa žaloba zamieťa.

III. Priznáva sa svedkovi Mariánovi Boškajovi, nar. 21.3.1961, bytom Kolárovice 221, 013 54 Kolárovice, svedočné vo výške 25,45 eur.

IV. Žalobkyňa je povinná zaplatiť svedkovi časť svedočného vo výške 10,94 a žalovaná je povinná zaplatiť svedkovi časť svedočného vo výške 14,51 eur. Obidve strany sporu zaplatia určenú sumu na adresu svedka, a to v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Žalobkyňa má právo na náhradu trov konania vo vzťahu k žalovanej v rozsahu 14 %. O výške tejto náhrady bude súd rozhodovať samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu 16.2.2015 domáhala vo vzťahu k žalovanej povinnosti zaplatiť sumu 1 202,17 eur spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 ‰ denne zo sumy 53,17 eur od 1.1.2015 do zaplatenia, najmenej však 0,83 eur za každý i začatý mesiac omeškania, zmluvnú pokutu vo výške 1 % denne zo sumy 53,17 eur od 1.1.2015 do zaplatenia, ako aj úroky z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 1 149 eur od 1.1.2015 do zaplatenia, ako aj náhrady trov konania. Žalobu odôvodnila tým, že uzavrela dňa 31.5.2009 so žalovanou ako s nájomcom zmluvu o nájme bytu č. 38 na 5. poschodí v polyfunkčnom dome súpisné číslo 2576 na ul. A. XXXX/X W. Ž., ktorého je výlučným vlastníkom. Žalovaná byt užívala cca päť a polroka a fakticky ho vypratala 8.11.2014 s tým, že v súvislosti so skončením nájomného pomeru tohto bytu žalovanej ako nájomcovi vznikli peňažné záväzky spolu vo výške 1 202,17 eur, čo predstavuje nedoplatok na nájomnom vo výške 53,17 eur, náhradu škody v dôsledku poškodenia predmetu nájmu a jeho zariadenia - poškodené dvere na kúpeľni, rozbitý keramický obklad v kúpeľni, zlomené žalúzie v kuchyni, poškodená podlaha pri chladničke, poškodené tesnenie dvierok rúry, poškodená kuchynská linka, preliačenie digestora, zlomený kryt na rúčke pri okne dvakrát, preliačené spáľňové dvere, poškodené žalúzie v obývačke a hale, montáž police, zatečená podlaha v detskej izbe, spolu 749 eur, ďalej náhradu škody v dôsledku chýbajúcej pohovky v detskej izbe 300 eur,

náhrada škody v dôsledku poškodenia chladničky Gorenje - nerez s tým, že chladnička je absolútne nefunkčná, má prasknuté tri plastové poličky v sume 100 eur. Náhrada škody tak predstavuje celkovú sumu 1 149 eur s tým že predmetný byt žalovaná užívala na základe nájomnej zmluvy nepretržite od roku 2009, za tento stav plne zodpovedá v zmysle ust. čl. 4.3 zmluvy o nájme. Existenciu škôd pritom žalovaná písomne uznala aj v protokole o prevzatí bytu zo dňa 8.11.2014. Prevzatie inventára a zariadenia bytu žalovaná písomne potvrdila pri začatí nájomného pomeru v inventárnom zozname. Žalovaná však peňažné záväzky, ktoré má vo vzťahu k žalobkyni neuhradila. Z tohto dôvodu bola nútená podať žalobu na súd.

2. Podaním doručeným súdu 10.3.2015 (č. I. 24) žalobkyňa podala upravený návrh, v ktorom zmenila dobu, odkedy žiada zaplatiť poplatok z omeškania, zmluvnú pokutu a úroky z omeškania, t. j. od 1.2.2015.

3. Súd vo veci vydal dňa 11.3.2015 platobný rozkaz č. k. 16C/76/2015-26. Proti platobnému rozkazu podala v zákonnej lehote odôvodnený odpor žalovaná (č. I. 28). V odpore uviedla, že počas celej doby nájmu päť a pol roka bezproblémovo plnila podmienky nájomnej zmluvy. Po zákonom vypovedaní nájomnej zmluvy žalovaná sprostredkovala nového nájomcu bezodplatne s tým, že bežná odmena je jednomesačný nájom. Pokiaľ ide o právnu stránku veci, žalobkyňa nemá naštudované, čo je to amortizácia spotrebných predmetov, čoho všetkého sa týka v prípade nájmu bytu. Bolo jej dobrou vôľou, že navrhli nejakú čiastku na záverečné vysporiadanie. Zákonne sú totiž všetky položky súpisu škôd brané ako bežné opotrebenie už v oveľa kratšom období, ako bola doba nájmu. Nie je absolútny problém uhradiť nedoplatok zo strany žalovanej, ale ten musí, či už ľudsky alebo zákonne vzniknúť.

4. K podanému odporu sa vyjadrovala žalobkyňa podaním doručeným súdu 2.6.2015 (č. I. 35), kde len konštatovala, že žalovaná nepreukázala, že uhradila dlh na nájomnom a plnenia spojené s užívaním bytu. Existenciu škody písomne uznala v protokole o prevzatí bytu zo dňa 8.11.2014. Nepopierala vznik škody. Namietala iba výšku škody, ktorú je ochotná uhradiť iba vo výške 300 eur.

5. Podaním doručeným súdu dňa 27.8.2015 doložila do konania žalobkyňa Znalecký posudok č. 58/2015 spoločnosti Experta, s.r.o. znalecká organizácia (č. I. 63), podľa ktorého výška škody na hnutelnom a nehnuteľnom majetku predstavuje sumu 2 072,10 eur spolu s DPH, čo je vyššie, než žalovaná suma s tým, že nejde o bežné opotrebenie, ako sa snažila tvrdiť žalovaná, ale o poškodenie, ktoré sa bežným užívaním ani nedá spôsobiť, čo vyplýva zo znaleckého posudku, ako aj z fotodokumentácie.

6. Podaním doručeným so zaručeným elektronickým podpisom súdu 11.9.2015 (č. I. 117) žalobkyňa podľa § 95 Občianskeho súdneho poriadku (platný a účinný v tom čase) žiadala, aby súd pripustil zmenu návrhu tak, že žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni sumu 2 125,27 eur, a to z toho dôvodu, že vychádzala z predloženého znaleckého posudku, kde náhrada škody na poškodených veciach bola vyššia ako v pôvodnom návrhu. O tejto zmene súd rozhodoval uznesením č. k. 16C/76/2015-136 a zmenu žaloby pripustil. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 16.7.2016.

7. Súd vo veci vykonal viaceré pojednávania. Na pojednávaní konanom dňa 4.8.2016 (č. I. 148) žalovaná uviedla, že reálne poškodenie mohlo vzniknúť maximálne v rozsahu 300 eur a tieto sú ochotní zaplatiť s tým, že v tejto sume 300 eur je zahrnutý aj nedoplatok za služby vo výške 53,17 eur. Tento nedoplatok za služby vo výške 53,17 eur žalovaná uznáva v celom rozsahu aj z právneho dôvodu. Žalovaná na predmetnom pojednávaní poukázala na to, že Experta, s.r.o., ktorá vypracovala znalecký posudok, nemá k tomu odborné oprávnenie. Žalobkyňa trvala na tom, že pri znaleckej organizácii Experta, s. r. o. v rámci znaleckej doložky je zahrnuté aj oprávnenie hodnotiť cenu hnutelných vecí, a teda škody, ktorá na týchto veciach vznikla. Zároveň na predmetnom pojednávaní strany sporu navrhli doplnenie dokazovania, a to výsluchom svedkov. Žalobkyňa navrhla, aby súd v konaní vypočul svedkov: O. Z., M. Š.Z., F. X., E. U., L. Z. L. X. M., ktorí mali svedeckými výpoveďami preukázať technický stav bytu a rozsah väd a poškodení v čase, keď žalovaná byt odovzdala žalobkyni ako majiteľke. Žalovaná navrhla v rámci prostriedkov procesnej obrany výsluch svedka R.Ó. P., osobu, ktorá mala mať v prenájme predmetný byt po žalovanej.

Ďalšie pojednávanie súd vykonal dňa 28.6.2017 (č. I. 190), na ktorom vypočul svedkov M. Š., X. M., R. P. Na ďalšom pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 25.9.2017 (č. I. 220) súd vypočul svedkyňu E. H.Ú.. Čo sa týka vykonania výsluchu ďalších svedkov, ktorí boli navrhnutí zo strany žalobkyne, táto netrvala na ich výsluchu, čo uviedla na pojednávaní konanom dňa 25.9.2017. Ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania

stranami sporu prednesené neboli. Z tohto dôvodu súd dokazovanie skončil a odročil pojednávanie za účelom vyhlásenia rozsudku na deň 25.10.2017.

8. Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „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 zákonom.

9. V súlade s ust. § 685 ods. 1 OZ základnými pojmovými znakmi nájomnej zmluvy k bytu sú: prenechanie práva užívať byt, predmetom nájmu je byt a jeho príslušenstvo, dočasnosť a odplatnosť. Bytom sa podľa § 43b ods. 3 Stavebného zákona rozumie obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím určený na bývanie. Čo sa týka príslušenstva bytu, tak príslušenstvom bytu podľa § 43b ods. 6 Stavebného zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu a pojem príslušenstvo bytu je vymedzené v § 121 ods. 3 OZ, podľa ktorého sa príslušenstvom bytu rozumejú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby boli s bytom užívané. Vedľajšími miestnosťami bytu, ktoré nemožno považovať za obytné, avšak sú určené na to, aby boli užívané spolu s bytom, napr. (neobytné kuchyne, neobytné haly, komory, kúpeľne, záchody, špajze, šatne). Vedľajšie priestory sú priestory, ktoré ležia mimo bytu, avšak sú určené na to, aby boli s bytom užívané (napr. pivnica, dreváreň, kôlna a pod.).

10. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že došlo medzi nimi k uzavretiu zmluvy o nájme bytu, jeho príslušenstva, ako aj zariadenia bytu a to podľa § 663 a nasl. OZ, ako aj v súlade s osobitnými ust. o nájme bytu § 685 až 716 OZ. Uvedené bolo preukázané aj listinným dôkazom - Zmluvou o nájme bytu č. 01/2009 (č. I. 5), podľa ktorej bola dohoda alebo bolo ponechanie práva užívať byt, jeho príslušenstvo a zariadenie bytu zo strany žalobkyne ako prenajímateľa pre žalovanú ako nájomcu. Predmetom nájmu boli byt, jeho príslušenstvo, ale zároveň predmetom nájmu bolo aj zariadenie miestností, ktoré tvorilo neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Zariadenie miestností bolo špecifikované v inventárnom zozname, ktorý bol doložený ako príloha k Zmluve č. 1/2009 (č. I. 11). Tento zoznam obsahoval špecifikáciu zariadenia, ktoré bolo dané do nájmu žalovanej, odovzdané kľúče k bytu, odpočty spotreby energií a vody, bol podpísaný stranami zmluvy. Žalobkyňa v rámci prostriedkov procesného útoku do konania doložila aj Protokol o odovzdaní bytu do nájmu zo dňa 31.5.2009 (č. I. 13), v ktorom bolo uvedené, že byt nemá žiadne závady.

11. Podľa čl. I bod 1.4 zmluvy o nájme bytu bolo upravené, že žalovaná ako nájomca sa so stavom predmetu nájmu a jeho zariadenia oboznámila na mieste samom a preberá ho na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

12. Podľa čl. IV bod 4.3 zmluvy o nájme nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré by mu vznikli v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy na stavebnej časti, jeho vnútornom vybavení a zariadení. Zodpovedá aj za škody, ktoré by prenajímateľovi vznikli v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy v dôsledku konania tretích osôb, ktorí sa v priestore predmetu nájmu zdržiavajú za účelom návštevy.

13. Ďalej medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalovaná byt užívala byt, jeho príslušenstvo a zariadenie bytu 5 a polroka, došlo k ukončeniu nájmu bytu k 8.11.2014 a fakticky ho v tento deň žalovaná aj vypratala. Súd mal preukázané, že žalobkyňa ako prenajímateľ prevzala od žalovanej ako nájomcu predmetný byt s príslušenstvom a zariadením bytu na základe Protokolu o prevzatí bytu, ktorý žalobkyňa doložila do konania (č. I. 9). Z obsahu tohto protokolu mal súd preukázané, že v byte boli zistené tieto závady: v kúpeľni - poškodené dvere, rozbitá obkladačka, v kuchyni - zlomené žalúzie, poškodená podlaha pri chladničke, dvierka na rúre, poškodená kuchynská linka, premačknutý digestor, zlomený kryt pri rúčke na okno, v spálni - premačknuté dvere, v obývačke - montáž police, poškodené žalúzie, v hale - poškodené žalúzie, v detskej izbe chýbala pohovka, podlaha bola premočená a bol zlomený kryt pri rúčke na okne. Zároveň v rámci tohto protokolu bolo uvedené, že zostáva nedoplatok na nájomnom vo výške 53,17 eur. Zároveň bolo v ňom uvedené, že obe strany sú si vedomé uvedených závad, ktoré sa neskôr odstránia, vyčíslia a vyrovnajú. Predmetný protokol bol podpísaný zo strany žalobkyne ako majiteľa bytu a zo strany žalovanej ako nájomcu.

14. Žalobkyňa sa žalobou domáhal zaplataenia peňažných, ktoré jej mali vzniknúť vo vzťahu k žalovanej titulom skončenia nájmu bytu, jeho príslušenstva a zariadenia bytu a vrátenia predmetu nájmu. jednak úhrady nedoplatku na nájomnom vo výške 53,17 eur, ako aj . Tento nedoplatok na nájomnom žalovaná v priebehu konania uznala. Z tohto dôvodu súd považoval tento nárok žalobcu v súvislosti so skončením nájmu bytu, jeho príslušenstva a zariadenia v byte za dôvodný. Ďalej si teda žalobca uplatňoval náhradu škody v dôsledku poškodenia zariadenia bytu s tým, že poukázal na to, že žalovaná mala sama uznať existenciu škôd v protokole o prevzatí bytu zo dňa 8.11.2014, nepoprela vznik škody. Namietala iba výšku škody ktorú je ochotná uhradiť iba vo výške 300 eur. Z tohto dôvodu doložil do konania žalobca v rámci prostriedkov procesného útoku znalecký posudok spoločnosti Experta, s.r.o., znalecká organizácia č. 58/2015, ktorý vyčíslil výšku škody na hnutelnom a nehnuteľnom majetku na sumu 2072,10 eur s DPH a takúto si uplatnil aj žalobca v rámci tohto konania. V zmysle znaleckého posudku bola vyčíslená výška škody spôsobená na nehnuteľnom a hnutelnom majetku ku dňu 8.11.2014 predstavovala sumu 2 072,10 eur (č. I. 92).

15. §§ 663 až 684 OZ obsahujú všeobecné ustanovenia o nájomnej zmluve, ktoré sa podporne použijú na osobitné druhy nájmu upravené v zákone, ak špeciálna úprava chýba.

Podľa § 665 ods. 1 OZ nájomca je oprávnený užívať vec spôsob určeným v zmluve; ak sa nedohodlo inak, primerane povahe a určeniu veci. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.

Podľa § 665 ods. 2 OZ nájomca je povinný vec užívať iba v prípade, že sa tak dohodlo alebo že neužívaním by sa vec znehodnotila viac, než jej užívaním.

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

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

Podľa § 683 ods. 2 OZ domáhať sa náhrady možno len do 6 mesiacov od vrátenia prenajatej veci; inak nárok zanikne.

Podľa § 689 OZ nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

16. V konaní je teda nesporné, že predmetom nájmu bol byt, jeho príslušenstvo, ale aj zariadenie samotného bytu. Zariadenie bytu predstavovali veci, ktoré prevzala žalovaná do nájmu na užívanie. Čo sa týka nájmu bytu a príslušenstva bytu, tak platí osobitná právna úprava, avšak to, čo nie je upravené, podporne sa použijú všeobecné ustanovenia o nájomnej zmluve upravené v §663 - 684 OZ. Pre nájom zariadenia sa použijú ust. § 663-684 OZ.

Je potrebné uviesť, že prenajímateľ má nárok na náhradu škody, ak bola táto zavinená vadným používaním veci. Uvedené je upravené aj v čl. IV. bod 4.3. zmluvy o nájme uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanou. V danom prípade ide o obligačnú žalobu a žalovaný sa môže zodpovednosti zbaviť s poukazom, že škodu nezavinil (§ 420 ods. 3 OZ). Prenajímateľ musí len preukázať len, že sa mu vec vrátila poškodená. Nájomca zodpovedá aj za škodu, ktorú spôsobili osoby jemu blízke. Uplatnenie nároku na náhradu škody je viazané na prekluzívnu lehotu uvedenú v § 683 ods. 2 OZ.

V súlade s ust. § 682 OZ sa prenajatá vec musí po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom bola odovzdaná nájomcovi. Ak bol predmet nájmu poškodený, zničený alebo odcudzený, je nájomca povinný nahradiť škodu na veci, a to bez ohľadu na to, či škodu spôsobil nájomca alebo tretia osoby. Zodpovednosť nájomcu sa posúdi podľa § 420 OZ. Pokiaľ ide o stav, v ktorom sa má vec vrátiť, zákon vychádza z toho, že výkonom užívacieho práva nájomcom dochádza spravidla k opotrebovaniu prenajatej veci (jej amortizácii) s tým, že zákon súčasne ustanovuje, že stupeň opotrebovania musí však zodpovedať riadnemu užívaniu veci (§ 665 ods. 1 OZ). Ustanovenie § 683 OZ zakotvuje ďalšiu sankciu za porušenie povinností nájomcu, ktoré sú upravené v § 665 a § 667. Ide o sankciu vo forme povinnosti nahradiť škodu. Nájomca, ktorý nevrátil vec v stave v uvedenom v ust. § 682 OZ zodpovedá prenajímateľovi za všetku škodu, najmä za takú, ktorú sám spôsobil alebo, ktorú spôsobili osoby, ktoré mali príležitosť vec poškodiť alebo zneužiť, pretože mali k veci prístup. Predpokladom aplikácie ust. § 683 ods. 1 OZ je nárok na náhradu škody skutkovo odôvodnený tým, že škoda, ktorej náhrada je požadovaná

spočíva v poškodení alebo v nadmernom opotrebení prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, teda iného spôsobu užívania, než ustanovuje § 665 ods. 1 OZ. Zodpovednosť nájomcu za poškodenie alebo nadmerné opotrebenie prenajatej veci má povahu objektívnej zodpovednosti. Nájomca zodpovedá nielen za priame poškodenie prenajatej veci, ale aj za nadmerné opotrebenie prenajatej veci, ktoré sa považuje za zneužitie práva nájomcu. Zneužitím veci je každé konanie, ktoré je v rozpore s riadnym užívaním veci.

Predpokladom zodpovednosti nájomcu je buď priama škoda na predmete nájmu, čiže poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu alebo podstatné zníženie úžitkovej hodnoty veci (opotrebenie) v dôsledku neprimeraného, resp. nadmerného užívania veci, ktoré je v rozpore s nájomnou zmluvou alebo povahou užívania veci alebo, ak sa vec užívala v rozpore s jej účelovým určením. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla náhodou (§ 683 ods. 1 OZ in fine) ani za inú škodu, ak sa prenajímateľ nedomáha náhrady do 6 mesiacov po vrátení veci (§ 683 ods. 2 OZ). Dôvodom zbavenia sa zodpovednosti nájomcu za škodu podľa § 683 OZ (liberácia) je vznik škody náhodou. Za náhodne spôsobenú škodu nájomca nezodpovedá. Za náhodou treba považovať nepredvídateľné okolnosti, ktorých dôsledkov nebolo možné predísť, a to napriek riadne starostlivosti. V ust. § 683 ods. 2 OZ je zakotvená prepadná (prekluzívna) lehota na uplatnenie nároku prenajímateľa na náhradu škody, ktorá vznikla poškodením alebo nadmerným užívaním prenajatej veci. V tejto lehote je potrebné nárok na náhradu škody na prenajatej veci uplatniť na súde priamo žalobou, a to do 6 mesiacov od vrátenia prenajatej veci. Prevzatie veci spočíva pri nehnuteľnosti vo fyzickom odovzdaní a prevzatí veci. V prípade nehnuteľnosti ide o formálny akt, ktorý spočíva v prevzatí kľúčov, dokladov alebo v prehliadke nehnuteľnosti. Aj v ust. § 689 OZ, ktoré predstavuje osobitné ustanovenia týkajúce sa nájmu bytu, je zakotvená povinnosť pre nájomcu užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním byt. Závažné porušenie povinnosti uvedenej v § 689 OZ môže v prípade vzniku škody viesť nájomcu takúto škodu uhradiť podľa § 420 OZ.

17. Žalobkyňa si teda uplatnila náhradu škody na prenajatej veci - v danom prípade bytu, príslušenstva bytu a zariadenia bytu, nakoľko žalovanej ako nájomcovi vznikla v súlade s ust. § 682 OZ povinnosť po skončení nájmu vrátiť prenajatú vec v stave, v akom bola odovzdaná. V prípade, že predmet nájmu bol poškodený, zničený alebo odcudzený, je žalovaná ako nájomca povinná nahradiť škodu na predmete nájmu bez ohľadu na to, či ju spôsobila žalovaná alebo tretie osoby. Čo sa týka žalobkyne, tak tá musí preukázať len to, že sa jej vec vrátila poškodená. Žalobkyňa uvedené preukázala súdu listinným dôkazom - protokolom o prevzatí bytu po skončení nájmu, v ktorom žalovaná písomne uznala poškodenie predmetu nájmu, v ktorom je jasne a zrozumiteľne uvedené, aké závady boli zistené na byte, zariadení a príslušenstve bytu. Zároveň z inventúrneho zoznamu, ktorý bol takisto doložený do konania, pri prenechaní bytu, jeho príslušenstva a zariadenia do nájmu, je zrejmé, že predmet nájmu nemal žiadne závady. Týmto žalobkyňa preukázala, že sa jej predmet nájmu nevrátil v stave, v akom bol odovzdaný žalovanej ako nájomcovi, a že došlo k poškodeniu a dokonca aj k strate jedenej z vecí (pohovky). Žalovaná na začiatku konania nepopierala vznik škody, namietala iba výšku škody, s tým že je ochotná uhradiť iba sumu vo výške 300 eur. Že došlo k poškodeniu predmetu nájmu žalobkyňa preukázala aj doložením Znaleckého posudku č. 58/2015 (č .l. 63), ktorý bol doplnený aj znaleckou doložkou, to znamená znaleckou doložkou k súkromnému znaleckému posudku (č. l. 145), ktorým bolo preukázané, že došlo k poškodeniu predmetu nájmu v súlade s protokolom o odovzdaní bytu, jeho príslušenstva a zariadenia po skončení nájmu a bola stanovená aj výška škody na predmete nájmu, a to v žalovanej výške 2 072,10 eur.

18. To, že došlo k poškodeniu predmetu nájmu dosvedčili aj svedkovia, ktorí boli vypočutí na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 28.6.2017. Svedok M. Š., ktorý opravoval nábytok pre žalobkyňu, na pojednávaní uviedol, že zistil pri prehliadke v byte, že tam boli nejaké poškodenia v spálni, kuchynská linka bola poškodená, dvierka okolo rúry, bol tam neodborný alebo neprimeraný zásah. Museli sa vymieňať dvierka na kuchynskej linke, poličky. Aj tento svedok potvrdil, že nešlo o bežné opotrebenie, išlo o poškodenie z nebanlivosti. Svedok X. M. (č. l. 194) uviedol, že musel dávať do poriadku všetky steny, nakoľko boli dovŕtané, muselo sa to celé vyspravovať a v rámci toho videl aj iné závady na predmetnom byte. Boli tam poškodené, pokrivené žalúzie, ďalej skrinky na kuchynskej linke boli poškodené, pretekal záchod. Podporne obidvaja svedkovia potvrdili, že došlo k poškodeniu predmetu nájmu tak, ako to bolo prezentované v rámci protokolu o odovzdaní predmetu nájmu po skončení nájmu, aj v rámci znaleckého posudku.

19. Žalovaná v rámci záverečnej reči uvádzala, že má za to, že je časť nároku v zmysle § 683 ods.2 OZ prekludovaná. V ustanovení § 683 ods. 2 OZ je stanovená prepadná (prekluzívna) lehota na uplatnenie nároku prenajímateľa na náhradu škody. V konaní nebolo sporné, že predmet nájmu - byt, jeho príslušenstvo, zariadenie, bol vrátený z dôvodu skončenia nájmu dňa 8.11.2014. Žalobkyňa podala žalobu, čo sa týka nároku na náhradu škody vo výške 1149 eur v prekluzívnej lehote na uplatnenie nároku prenajímateľa na náhradu škody, nakoľko žaloba bola podaná na súd 16.2.2015, čiže bola tu zachovaná 6 - mesačná lehota od vrátenia prenajatej veci. Žalobkyňa podaním so zaručeným elektronickým podpisom doručeným súdu 11.9.2015 rozšírila nárok na náhradu škody o čiastku 923,10 eur. O tomto rozšírení, teda zmene žaloby súd právoplatne rozhodol 16.7.2016. Súd sa stotožnil s námietkou žalovanej, že táto časť nároku vo výške 923,10 eur bola uplatnená až po uplynutí prekluzívnej lehoty na uplatnenie nároku prenajímateľa na náhradu škody. To znamená, že nárok na náhradu škody vo výške 923,10 eur bol uplatnený až po uplynutí doby 6 mesiacov od vrátenia prenajatej veci a táto časť nároku žalobkyne zanikla.

20. Ďalej žalovaná v rámci záverečnej reči uvádzala, že stav veci, resp. rozdiel medzi jej stavom pri prevzatí a pri jej odovzdaní je nutné posudzovať podľa zákonom stanovených kritérií, teda či vec bola užívaná riadnym spôsobom v zmysle § 665 OZ alebo v rozpore s týmto ustanovením. Riadnym užívaním, pokiaľ nebol dohodnutý nejaký osobitný spôsob, sa posúdi ako obvyklé opotrebovanie veci, resp. obvyklé opotrebovanie má zodpovedať tomu, že vec bola užívaná primerane jej povahe a jej určaniu. Žalovaná má teda za to, že samotný výpočet nedostatku a závad ako to prezentuje žaloba, neodôvodňujú nárok na náhradu škody. Rozhodujúce pre nárok na náhradu škody je to, či je alebo nebola vec riadne užívaná. Ak nebola, tak je tu potrebný dôkaz o tom, že vec takto užívaná nebola, nakoľko žalovaná môže zodpovedať iba za škody vzniknuté v dôsledku zneužívania veci. V danom smere však žalobkyňa neposkytla žiadne dôkazy o užívaní bytu, jeho zariadenia v rozpore s týmto ustanovením OZ. K tejto skutočnosti súd uvádza, že táto námietka žalovanej nie je dôvodná, nakoľko prenajímateľ, teda žalobkyňa má nárok na náhradu škody, ak táto bola spôsobená vadným používaním prenajatej veci a ide o nárok na náhradu škody z obligáčného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom. Bremeno dôkazu, že škoda nebola spôsobená závadným užívaním veci, znáša nájomca. Prenajímateľ má iba preukázať, že vec mu bola vrátená ako vadná s tým, že žalobu je potrebné podať v 6 - mesačnej prepadnej (prekluzívnej) lehote uvedenej v ust. § 683 OZ. Čiže práve naopak je to na nájomcovi, aby preukázal, že škoda nebola spôsobená závadným užívaním veci, to znamená, že bremeno dôkazu je v danom prípade na žalovanej a táto bremeno dôkazu neunesla. Práve žalobkyňa preukázala súdu, že predmet nájmu jej bol vrátený ako vadný, poškodený, dokonca časť zariadenia bola stratená, odcudzená. Z tohto dôvodu mal súd za to, že nárok žalobkyne, ktorý si uplatnila na náhradu škody vo výške 1149 eur je dôvodný a priznal ho v celom rozsahu. Rovnako súd priznal žalobkyni aj nárok, ktorý si uplatnila vo výške 53,17 eur ako nedoplatok za poskytnuté služby v súvislosti s prenájmom bytu. Tento nárok vo výške 53,17 eur tak, ako už bolo uvedené v ods. 7 odôvodnenia tohto rozsudku, žalovaná uznala v celom rozsahu aj z právneho dôvodu.

21. 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.

Podľa § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. 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.

Podľa § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eur za každý i začatý mesiac omeškania.

Podľa § 697 OZ, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

22. V súlade s citovanými ustanoveniami súd priznal žalobkyni nielen nárok na zaplatenie nedoplatku za služby spojené s užívaním bytu vo výške 53,17 eur, ale aj uplatnený poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile denne zo sumy 53,17 eur od 1.2.2015 do zaplatenia, najmenej však 0,83 eur za každý i začatý mesiac omeškania. Žalovaná sa dostala do omeškania so zaplatením nedoplatku za služby vo výške 53,17 eur v súlade s čl. III. bod 3.2 zmluvy o nájme, a preto vznikol žalobkyni ako prenajímateľovi aj nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania, a preto súd priznal žalobkyni aj zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 53,17 eur od 1.2.2015 do

zaplatenia. Čo sa týka náhrady škody, tak túto súd, ako už bolo vyššie uvedené, priznal vo výške 1 149 eur, vo zvyšku sumy 923,10 eur považoval nárok za zaniknutý (prekludovaný). Zo sumy 1149 eur súd priznal aj uplatnený úrok z omeškania vo výške 5,05 % ročne od 1.2.2015 do zaplatenia, nakoľko mal preukázané, že zástupca žalobkyne vyzval žalovanú k úhrade tohto nároku na náhradu škody, ako aj zaplatenia nedoplatku na nájomnom vo výške 53,17 eur, spolu v sume 1 202,17 eur listom zo dňa 20.1.2015 (č. l. 15), ktorý bol poslaný doporučené žalovanej, to znamená, že táto ho prevzala a bola tam stanovená lehota na zaplatenie predmetnej čiastky a v tejto lehote táto čiastka nebola zaplatená. Z tohto dôvodu sa dostala do omeškania a úrok z omeškania je uplatnený zo správneho obdobia, v súlade s OZ v spojení s nariadením vlády.

23. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá náhradu trov konania právo.

Súd pri rozhodovaní o trovách konania postupoval v súlade s ust. § 255 CSP. Žalobkyňa si žalobným návrhom uplatnila nárok na zaplatenie istiny vo výške 2 125,27 eur, čo v percentuálnom vyjadrení predstavuje 100 %. Úspech žalobkyne predstavuje sumu 1 202,17 eur, čo v percentuálnom vyjadrení predstavuje po zaokrúhlení 57 %. Úspech žalovanej predstavuje časť žalobného návrhu, ktorá bola súdom zamietnutá, čo v percentuálnom vyjadrení po zaokrúhlení predstavuje 43 %. Čistý úspech žalobkyne teda predstavuje 57 % - 43 %, čo je 14 %. Súd teda vo výroku rozsudku rozhodol, že žalobkyňa má právo na náhradu trov konania vo vzťahu k žalovanej v rozsahu 14 %. O výške tejto náhrady súd bude rozhodovať samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

24. Svedok X. M., ktorý bol vypočutý na pojednávaní, si v lehote uplatnil svedočné vo výške 25,45 eur, čo predstavovalo cestovné verejnou dopravou - Z. - Martin - 2x3,60=7,20 eur, stratu na zárobku- celkovo 5 hodín (9,00-14,00) - hodinová mzda 6,65 eur = 18,25 eur. Doložil aj potvrdenie o výške hodinovej mzdy. Súd považoval uplatnenie svedočného vo výške 25,45 za dôvodné a preukázané a preto mu ho v súlade s ust. § 258 Civilného sporového poriadku vo výroku rozsudku priznal. Zároveň zaviazal žalobkyňu a žalovanú povinnosťou uhradiť toto svedočné a to podľa pomeru úspechu a neúspechu strán sporu. Žalobkyňa bola neúspešná v 43% , žalovaná v 57%, t. j. žalobkyňa je povinná zaplatiť svedočné vo výške 10,94 eur a žalovaná vo výške 14,51 eur.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorému smeruje.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

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

Podľa § 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 povinnosť stanovená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.