

Súd: Okresný súd Levice
Spisová značka: 15C/16/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4322201254
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mariana Pondelová
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2024:4322201254.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

2 15C/16/2022

A.:B.:C.:XXXX:XXXXXXXXXX.X
15C/16/2022-255
IČS: XXXXXXXXXXX

file_0.png

file_1.wmf

ROZSUDOK
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice, sudkyňou Mgr. Marianou Pondelovou, v spore žalobcu: Práva veriteľov, IČO: 51 134 101, Prievidzská 14/4, 972 51 Handlová. občianske združenie, proti žalovaným: 1/ D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. G. XXX/XX H., okres Prievidza, 2/ D. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. G. XXX/XX H., C. J., o zaplatenie sumy 550,00 Eur s príslušenstvom, takto

r o z h o d o l :

10 15C/16/2022

A.:B.:C.:XXXX:XXXXXXXXXX.X
15C/16/2022-255
IČS: XXXXXXXXXXX

r o z h o d o l :

I. Žalovaný 1/ a žalovaná 2/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 300,00 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 300,00 Eur od 16.10.2020 do zaplatenia, všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti žalobu z a m i e t a .

III. Žiadna zo strán sporu n e m á n á r o k na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

7

15C/16/2022

A.:B.:C.:XXXX:XXXXXXXXXX.X
15C/16/2022-255
IČS: XXXXXXXXXXX

O d ô v o d n e n i e :

1. Okresnému súdu Levice (ďalej len „okresný súd“, alebo „súd“), bola doručená žaloba žalobcu, ktorou sa domáhal od žalovaných spoločne a nerozdielne zaplata sumy 550,00 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy počítaný od 16.10.2020 do zaplata, ako aj si žalobca uplatnil nárok na náhradu trov konania. V závere navrhovaného petitu žalobca zároveň uviedol, že plnením jedného z odporcov zaniká v rozsahu plnenia povinnosť druhému odporcovi. Uplatnený nárok žalobca odvodzoval zo zmluvy o nájme.

2. Žalobca v žalobe uviedol, že pôvodný veriteľ Eurocentrum Reality, s.r.o., pôvodný názov Eurocentrum Cafe, s.r.o., (ďalej len „pôvodný veriteľ“), uzavrel so žalovaným 1/ a žalovanou 2/ dňa 17.02.2020 zmluvu o krátkodobom nájme bytu (ďalej len „zmluva“), podľa ktorej si žalovaní prenajali byt v H. K. J. L. F. XXXX/XX, ktorého vlastníkom bol prenajímateľ. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to v trvaní od 01.03.2020 do 28.02.2021. Z článku V. bodu 5.1. zmluvy vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom v sume 300,00 Eur mesačne. Spolu s nájomným mali nájomcovi platiť prenajímateľovi zálohové platby na plnenia poskytované s užívaním bytu v nasledovnom rozsahu: električka 30,00 Eur/mesiac, plyn 3,00 Eur/mesiac, poistenie nehnuteľnosti a daň z nehnuteľnosti 3,00 Eur/mesiac, správa domu (teplo ÚK, TÚV, vodné a stočné, fond opráv) 114,00 Eur/mesiac. Zálohové platby spolu predstavovali sumu 150,00 Eur za mesiac. Nájomné a zálohové platby potom predstavovali sumu 450,00 Eur za mesiac.

2.1. Žalobca poukázal aj na článok V. bodu 5.6. zmluvy, podľa ktorého nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu v sume 450,00 Eur za mesiac marec 2020 mal nájomca (nájomcovia) zaplatiť prenajímateľovi na jeho bankový účet najneskôr dňa 18.02.2020, pričom platba sa považuje za zaplata dňom pripísania na bankový účet prenajímateľa. Nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu v sume 450,00 Eur za mesiac apríl 2020 zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho bankový účet najneskôr dňa 15.03.2020, pričom platba sa považuje za zaplata dňom pripísania na bankový účet prenajímateľa. Nájomné a zálohové platby poskytované s užívaním bytu v sume 450,00 Eur za mesiac máj 2020 a ďalšie mesiace v sume 450,00 Eur mesačne mal nájomca zaplatiť prenajímateľovi na jeho bankový účet vždy najneskôr 15-ty deň mesiac vopred, počnúc mesiacom apríl 2020, pričom platba sa považuje za zaplata dňom pripísania na bankový účet prenajímateľa.

2.2. Žalobca poukázal aj na článok V. bodu 5.3. v Zmluve o krátkodobom nájme bytu zo dňa 17.02.2020 podľa ktorého nájomca zaplatí prenajímateľovi peňažnú zábezpeku (kauciu) v sume 1.500,00 Eur v pätnástich splátkach po 100,00 Eur, pričom každá splátka v sume 100,00 Eur bude zaplata najneskôr vždy 15-teho dňa počnúc mesiacom apríl 2020 a končiac mesiacom jún 2021. Táto kaucia bude zachovaná po celú dobu platnosti zmluvy a bude vyúčtovaná a vrátená až po skončení zmluvného vzťahu do 5 pracovných dní od kompletného vyúčtovania spotreby zo strany dodávateľov služieb a energií - SSE, a.s., Bytového spoločenstva, Komunálnej poisťovne, Mesta Handlová a protokolárneho odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi, na bankový účet nájomcovi. Prenajímateľ má právo

použiť kauciu na zaplatenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného, na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a na úhradu škôd vzniknutých na predmete nájmu a jeho zariadení mimo bežného opotrebenia spôsobených nájomcom počas doby nájmu, či iných pohľadávok vzniknutých v súvislosti s touto zmluvou voči nájomcovi. V prípade, že prenajímateľ využije svoje právo a použije kauciu alebo jej časť na pohľadávky vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou voči nájomcovi, tak o použití kaucie resp. jej časti prenajímateľ písomne informuje nájomcu. Po oznámení prenajímateľa o použití kaucie je nájomca povinný doplniť kauciu na jej pôvodnú výšku do 7 dní od oznámenia o použití kaucie.

2.3. V žalobe žalobca ďalej uviedol, že dňa 13.10.2020 žalovaní oznámili pôvodnému veriteľovi (prenajímateľovi), že nebudú mať peniaze na zaplatenie nájmu za mesiac november 2020 v sume 450,00 Eur, ktorý bol splatný dňa 15.10.2020. Pôvodný veriteľ preto postúpil dňa 15. 10. 2020 podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva z neuhradeného nájmu za mesiac november 2020 proti žalovaným z titulu zmluvy na nového veriteľa M. D. N., ktorý mal dňa 08.12.2020 zaplatiť pôvodnému veriteľovi pohľadávku za neuhradený nájom za mesiac november 2020 v sume 450,00 Eur. O danej úhrade bolo predložené do konania potvrdenie z FIO Banky. O odkúpení pohľadávky za neuhradený nájom za mesiac 11/2020 zo dňa 08.12.2020 (č. l. 3).

2.4. Nový veriteľ postúpil dňa 21.01.2022 podľa zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva z neuhradeného nájmu za mesiac november 2020 proti žalovaným na účastného veriteľa – žalobcu.

2.5. Žalovaní mali oznámiť pôvodnému veriteľovi dňa 14.10.2020 aj to, že nebudú mať peniaze na zaplatenie deviatej časti kaucie v sume 100,00 Eur, ktorá bola splatná dňa 15.10.2020.

2.6. Žalobca uviedol, že pôvodný veriteľ postúpil dňa 21.01.2022 podľa zmluvy o postúpení pohľadávky všetky práva z neuhradenej deviatej časti kaucie proti žalovaným na súčasného veriteľa.

2.7. S poukazom na dôvody uvedené v žalobe, si preto žalobca uplatnil nárok na úhradu dlžného nájomného v sume 450,00 Eur spolu s úrokom z omeškania, ako aj si uplatnil nárok na neuhradenú deviatu kauciu v sume 100,00 Eur, tiež spolu s úrokom z omeškania. Spolu si uplatnil žalobca nárok na plnenie tak, ako to vyplýva z odseku č. 1 tohto rozsudku.

3. O žalobe rozhodol okresný súd platobným rozkazom č. k. 15C/16/2022 - 42 zo dňa 26.05.2022 (ďalej len „platobný rozkaz“), ktorým žalobe v plnom rozsahu vyhovel. Žalovaní podali v zákonom stanovenej lehote voči platobnému rozkazu odpor, v ktorom uviedli, že nemajú voči žalobcovi žiadne omeškané platby. Všetky podmienky si plnili až do posledného dňa prenájmu bytu. Majú zato, že žalobca je úžerník a podvodník, keďže od nich vydiera nie malé sumy peňazí. A nikto s tým nič nerobí. Majú podozrenie o sfaľšovanie dokumentov, keďže na dokumente je orazený ich pečiatkou s dátumom 18.02.2020 a ich trvalým pobytom, na ktorom v roku 2020 nebývali; na tejto adrese začali bývať až po ukončení nájmu s D. N.. Do tej doby užívali pobyty od menovaného. Podľa ich názoru si žalobca prispôsobuje dokumenty vo svoj prospech. Žalovaný vyslovili aj otázku, že ako môžu písať a zverejňovať nepravdivé informácie na ich osoby, ktoré rozposielajú kade tade po sociálnych sieťach, lepia to kade tade po vchodových dverách a preto žalovaní majú to zato, že je to zahanbovanie, ohováranie, poškodzovanie ich mena a nikto s tým nič doposiaľ nespravil. Už nevedia, na koho sa majú obrátiť a preto žiadajú súd o prešetrenie (čl. 58).

4. Na výzvu súdu, žalobca vo svojom vyjadrení k podanému odporu uviedol, že trvá na žalobe v celom rozsahu, nakoľko žalovaní dodnes nezaplatili pôvodnému a ani súčasnému veriteľovi žalovanú sumu v tomto konaní ani z časti. V prípade, ak žalovaní žalovanú sumu zaplatili celú, alebo len časť, tak mali súdu predložiť potvrdenie o tejto platbe, alebo sa ku zaplateniu žalovanej sumy vyjadriť konkrétne, pretože ich vyjadrenie nie je podľa zákona vecne odôvodnené. Tvrdenia žalovaných o tom, že žalobca je úžerník a podvodník iba preto, že si uplatňuje cestou súdu nároky voči žalovaným, žalobca považuje za účelové tvrdenia s cieľom oddialiť rozhodnutie v tejto veci. Žalobca poukázal na to, že žalovaní si dlhodobo neplnia svoje záväzky, pravidelne sa sťahujú a nepreberajú si úradné zásielky. On žiadne iné vzťahy ako žalobca so žalovanými nemá. Žalovaní mali podľa žalovaného strieďať niekoľko adries, dokola a neustále sa sťahovali, čo bol aj dôvod pre ktorý na dokumenty uvádzali výlučne adresy, ktoré nahlasovali žalovaní, alebo ktoré boli pôvodnému a súčasnému veriteľovi známe. Ich skutočné adresy, kde bývajú, nikto nepozná, pretože podľa žalobcu sa sťahovali iba za posledné mesiace 4 krát a okrem toho často bývajú v Pravenci a v Nitrianskom Pravne u svojich rodinných príslušníkov. Žalobca zároveň

oznánil adresu, na ktorej si žalovaní preberajú všetky úradné zásielky, a to Firma Strojstav, s.r.o., IČO: 31 573 258, Lipová 13, 971 01 Prievidza, pre ktorú žalovaný 1/ pracuje ako živnostník a žalovaná 2/ mu pomáha s administratívou. Žalobca poukázal aj na životný štýl žalovaných.

4.1. V závere svojho vyjadrenia žalobcu uviedol, že nárok, ktorý si uplatňuje voči žalovaným v tomto konaní, si neuplatňuje voči žalovaným na žiadnom inom súde v žiadnom inom konaní. Podľa žalobcu sa jedná o vecne neodôvodnený odpor, z ktorého dôvodu žiada, aby bol odpor odmietnutý.

5. V duplike žalovaní zaslali súdu len kópiu zamietajúceho rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš č. k. 6 Csp/21/2022 -535 zo dňa 18.10.2022, bez vyznačenia doložky právoplatnosti, týkajúci sa tých istých strán sporu, ku ktorému rozhodnutiu pripojili len svoje podpisy na sprievodnom liste.

6. V danom prípade sa jedná o spor, ktorého hodnota bez príslušenstva neprevyšuje 1.000 eur, pričom sa zároveň jedná aj o otázku jednoduchého právneho posúdenia veci, z ktorého dôvodu okresný súd postupom podľa ustanovenia § 219 ods. 3 CSP v spojení s § 297 písm. b) CSP vyhlásil dňa 31.05.2024 v danej veci rozsudok bez nariadenia pojednávania. Oznámenie o verejnom vyhlásení rozsudku bolo uverejnené na úradnej tabuli a na webovej stránke okresného súdu dňa 23.05.2024.

7. O žalobe okresný súd rozhodol na základe nasledovných listinných dokladov: čl. 1 – 2 žaloba, čl. 3 – doklad o vklade v hotovosti v sume 450,00 Eur, čl. 4 - protokol o odovzdaní bytu a huteľných vecí z 01.03.2020, čl. 5 - 8 -zmluva o krátkodobom nájme bytu zo dňa 17.02.2020, čl. 9 - zmluva o postúpení pohľadávky od Eurocentrum Cafe s.r.o. na M. D. N. z 15.10.2020, čl. 10 zmluva o postúpení pohľadávky od M. D. N. na žalobcu, (v oboch prípadoch nájomné za mesiac 11/2020), čl. 11 – zmluva o postúpení pohľadávky Eurocentrum Cafe s.r.o. na žalobcu z 22.01.2022 (9. časť kaucie za mesiac november 2020), čl. 12,13 - oznámenie o pridelení IČA (IČO) a oznámenie o voľbe prezidenta, viceprezidenta a revízora OZ Práva veriteľov, čl. 14-15 - stanovky Občianskeho združenia Práva veriteľov, čl. 15 – platobný rozkaz, čl. 58 – odpor voči platobnému rozkazu, čl. 59 – 70 p. v. – prílohy k podanému odporu – rozhodnutia súdov SR vo veci žalobcu a žalovaných, čl. 101 – vyjadrenie žalobcov k podanému odporu, žaloby a rozhodnutia súdov vo veciach žalôb podaných žalobcom voči žalovaným na rôzne sudy Slovenskej republiky.

7.1. Z uvedených listinných dokladov, obsahu žaloby, ako aj obsahu celého spisového materiálu, okresný súd zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Pôvodný veriteľ uzatvoril so žalobcami zmluvu o krátkodobom nájme bytu zo zmluvnými podmienkami tak, ako sú uvedené v odseku 2 -2.2. tohto rozsudku, ktorá zmluva bola uzatvorená na obdobie od 01.03.2020 do 28.02.2021. Predmetom tejto žaloby je nárok žalobcu na nájom za mesiac 11/2020 (teda obdobie trvania uzatvorenej zmluvy) + nárok na zálohové platby za tento mesiac, ako aj nárok na kauciu č. 9, čo spolu predstavuje sumu 550,00 Eur (300,00 Eur + 150,00 Eur + 100,00 Eur). Z pripojených rozhodnutí iných súdov SR, ako aj ich dotazov súd zistil, že žalobca si uplatnil niekoľko desiatok žalôb voči žalovaným odvíjajúcich sa z tej istej nájomnej zmluvy tak, že dlžné nájomné bolo nielenže uplatnené za ten ktorý mesiac v samostatnej žalobe, ale bolo uplatnené aj na rôznych súdoch SR. Žalovaní popierali v žalobe uplatnený nárok len s odôvodnením, že voči žalovanému nemajú žiaden dlh, avšak nepredložili doklad preukazujúci toto ich tvrdenie. Žalobca považoval v žalobe uplatnený nárok za dôvodný, žalovaní ho popierali v celom rozsahu.

8. S poukazom na zistenia súdu o existencii viacerých konaní vedených rôznymi okresnými súdmi SR medzi tými istými stranami sporu a vyplývajúcich z tej istej zmluvy, súd v prvom rade skúmal otázku podmienky konania – litispendencie, príp. prekážku res iudicata. Tu súd poukazuje na tvrdenie žalobcu, že nárok uplatnený v tomto konaní, teda nárok na nájomné za 11/2020, zálohové platby a kauciu, si žalobca neuplatnil v žiadnom inom konaní. Súd existenciu identického konania nezistil ani z pripojených rozhodnutí, oznámení súdov a zaslaných kópií žalôb. Súd zároveň poukazuje aj na to, že tvrdenia žalobcu o neexistencii identického konania žalovaní žiadnym spôsobom nepopreli, ktorí si musia byť vedomí nielen počtu konaní vedených voči ich osobe, ale hlavne aj predmetu takýchto konaní. Ak súd nemal zistenú a preukázanú prekážku litispendencie, resp. res iudicata, súd preto o nároku žalobcu rozhodol meritórne.

9. Podľa § 2 zákona č. 98/2014 Z.z. v znení neskorších predpisov, O krátkodobom nájme bytu (ďalej len zákon o „krátkodobom nájme bytu“), krátkodobým nájmom bytu sa na účely tohto zákona rozumie nájom založený nájomnou zmluvou, ktorá je uzavretá podľa tohto zákona, spĺňa náležitosti podľa § 3 a na základe ktorej nájom vrátane jeho predĺženia trvá najviac šesť rokov.

10. Podľa § 3 ods.1, 2 zákona o krátkodobom nájme bytu, (1) Krátkodobý nájom bytu vzniká uzavretím nájomnej zmluvy, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt alebo jeho časť do užívania, a to na dobu určitú, najdlhšie na dva roky. Krátkodobý nájom bytu možno na základe dohody zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť najviac na ďalšie dva roky, a to dvakrát. (2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie.

11. Podľa § 4 ods.1 veta prvá zákona o krátkodobom nájme bytu, zmluvné strany si dohodnú aj výšku platieb, rozsah, spôsob výpočtu úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva.

12. Podľa § 5 ods. 1 - 3 zákona o krátkodobom nájme bytu, (1) Zmluvné strany sa môžu v nájomnej zmluve dohodnúť na peňažnej zábezpeke, ktorá slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu. (2) Výška zábezpeky nesmie prekročiť trojnásobok mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s odsekom 1. (3) Po skončení nájomného pomeru podľa tohto zákona je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným pomerom, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

13. Podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

14. 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.

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

16. Okresný súd považuje za nesporné tvrdenia žalobcu o existencii zmluvného vzťahu medzi stranami sporu, pretože zmluvu je potrebné považovať v časti týkajúcej sa vzniku nájomného vzťahu, trvania po obdobie 01.03.2020 -28.02.2021, za uzatvorenú platne. Tu súd poukazuje aj na iné rozhodnutia v danej právnej veci (nároky za iné mesiace), kde súdy konštatovali tiež platné uzatvorenie nájomnej zmluvy, vrátane dojednania nájomného. Čo sa týka nájomného, z obsahu zmluvy vyplýva, že žalovaní boli povinní hradiť mesačné nájomné v sume 300,00 Eur vopred a vždy k 15 – temu dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Ak si žalobca v tomto konaní uplatnil nárok na nájomné za mesiac 11/2020, uplatnil si nárok na plnenie z platne (v tejto časti) uzatvorenej zmluvy s tým, že je preukázané aj užívanie predmetu nájmu v danom mesiaci, čo vyplýva z dokladu predloženého žalobcom – protokol o odovzdaní bytu a hnuiteľných vecí z 01.03.2020, podpísaný žalovanými (čl. 4). V tomto ohľade tvrdenia žalobcu zároveň neboli zo strany žalovaných ani spochybnované, keďže žalovaní tvrdili len, že všetky podmienky si plnili až do posledného dňa prenájmu, z ktorého konštatovania možno tiež prijať záver, že žalovaní užívali predmet nájmu aj v mesiaci 11/2020, ktorý mesiac bol v rozmedzí doby uzatvorenia nájomnej zmluvy (od 3/2020- 2/2021).

17. Vo vzťahu k nároku na nájomné za mesiac 11/2020 súd skúmal aj otázku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu, ktorý nie je prenajímateľom. Z pripojených zmlúv o postúpení pohľadávok zo dňa 15.10.2020 a dňa 21.01.2022 má súd preukázané, že pohľadávka na nájomnom v sume 300,00 Eur (spolu bola postupovaná pohľadávka v celkovej sume 450,00 Eur) bola postupovaná tak, ako to uvádzal žalobca v žalobe, t.j. najskôr z pôvodného veriteľa na M. D. N., ktorý ju následne postúpil žalobcovi. Súd preto vo vzťahu k sume 450,00 Eur, teda nároku na nájomnom, ako aj nároku na preddavkových platbách, konštatuje aktívnu legitímáciu žalobcu.

18. Čo sa týka platby na nájomnom v sume 300,00 Eur za mesiac 11/2020, obrana žalovaných spočívala len v ich tvrdení, že voči žalobcovi nemajú mať žiadne omeškané platby. V tomto smere ale žalovaní nepredložili súdu žiadne doklady preukazujúce tieto ich tvrdenia. Okrem iného, súd z odôvodnení jednotlivých rozhodnutí nachádzajúcich sa v spise a týkajúcich sa obdobného sporu medzi tými istými stranami sporu zistil, že žalovaní identickú obranu používali aj v ostatných konaniach, v ktorých rovnako nepreukazovali vykonanie úhrady súvisiacej s predmetom toho ktorého sporu. Súd preto prijal záver, že v tejto časti uplatneného nároku žalobcovia neunesli dôkazné bremeno, keď nepreukázali listinným dokladom žiadne plnenie voči žalobcovi. Súd preto v tejto časti priznal žalobcovi nárok na úhradu sumy 300,00 Eur, ako nájomnom za obdobie 11/2020, ktorý nájom bol splatný dňa 15.10.2020.

19. Pokiaľ nájom za obdobie 11/2020 žalovaní neuhradili, je preukázané aj ich omeškanie, ktoré vzniklo nasledujúceho dňa po jeho splatnosti, t. j. 16.10.2020, od ktorého dňa si žalobca uplatnil nárok aj na úrok z omeškania a to v zákonom stanovenej výške, pretože k uvedenému dňu bola základná sadzba ECB vo výške 0 + zvýšená o 5 percentuálnych bodov predstavuje práve žiadaný úrok z omeškania vo výške 5 %. Súd preto priznal žalobcovi aj nárok na úrok z omeškania a to v súlade so žalobným petitom, na ktorého priznanie boli splnené zákonné predpoklady.

20. Súd zaviazal žalovaných povinnosťou plnenia v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku a to v súlade s § 232 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov, Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), podľa ktorého lehota na plnenie je 3 dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu. Žalovaní boli zaviazaní povinnosťou plnenia spoločne a nerozdielne z titulu spoločného užívania nájmu podľa § 511 ods. 1 OZ, z ktorého dôvodu je žalobca oprávnený požadovať plnenie v celom rozsahu od ktoréhokoľvek žalovaného s tým, že ak splní dlh jeden dlžník, povinnosť druhého zanikne.

21. V časti nároku na zálohovú platbu v sume 150,00 Eur splatnú rovnako dňa 15.10.2020 súd považuje uplatnený nárok žalobcu za nedôvodný a to z dôvodu, že žalobca už nemá nárok na zálohové platby za rok 2020, keďže v čase podania žaloby bolo žalobcovi už známe konkrétne vyúčtovanie, teda žalobcovi boli známe skutočné nákladov za dané služby, ktoré mali byť kryté preddavkovo.

21.1. To, že žalobca o konkrétnej sume nedoplatku mal vedomosť, vyplýva aj z odôvodnenia rozsudku Okresného súdu Námestovo pod spisovou značkou 12Csp/26/2022 (čl. 239 – 242), kde súd v odseku 23 rozsudku konštatuje: „Z tvrdení žalobcu ako aj zo Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 15.03.2022 medzi Pôvodným veriteľom ako postupcom a žalobcom ako postupníkom vyplýva, že Pôvodný veriteľ postúpil na žalobcu pohľadávku vo výške 705,08 Eur spolu s príslušenstvom a so zmluvnou pokutou za neuhradené vyúčtovanie za rok 2020, ktorá vznikla z titulu Zmluvy o krátkodobom nájme bytu proti žalovanému 1/ a žalovanej 2/. Žalobca tak riadne tvrdil ako aj preukázal svoju aktívnu vecnú legitímáciu ohľadom tejto časti uplatneného nároku a nárok riadne preukázal. Žalobca si uplatnil len časť postúpenej pohľadávky a to vo výške 100 Eur spolu s príslušenstvom predstavujúcim úrok z omeškania.“ V bode 26 rozsudku Okresného súdu Námestovo je uvedené: „Žalovaní sa dostali do omeškania s plnením nedoplatku vyplývajúceho z ročného vyúčtovania za služby spojené s nájmom, žalobcovi tak vzniklo právo žiadať od žalovaných popri plnení aj úroky z omeškania. Žalobca si uplatnil úroky z omeškania od 24.07.2021. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že písomné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s nájmom bolo žalovaným 1/ a 2/ doručené dňa 17.07.2021, splatnosť záväzku bola 5 pracovných dní.“

21.2. Pokiaľ má súd jednoznačne preukázané vyúčtovanie skutočných cien za plnenia poskytované s užívaním bytu za rok 2020, z ktorého nároku bola časť uplatnená v spomínanom konaní v sume 100,00 Eur, na ktoré plnenie boli žalovaní aj zaviazaní v celom v žalovanom rozsahu, nie je dôvod na to, aby boli žalovaní zaviazaní povinnosťou plnenia preddavkových platieb v zmysle nájmovej zmluvy. V tomto smere súd poukazuje na ustálenú judikatúru k tejto otázke, napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu

ČSR sp.zn. Cpj 164/1980 (R 4/1983), podľa ktorého odo dňa splatnosti zálohy možno nezaplatené zálohy vymáhať žalobou na súde. Nie je pritom rozhodné, či s výškou užívateľ bytu súhlasí. Stanovené zálohy možno vymáhať žalobou len do doby, ako bolo vykonané vyúčtovanie po skončení vykurovacieho obdobia. Potom možno iba uplatniť prípadný nedoplatok na vyúčtovanú úhradu za vykurovanie a dodávku teplej vody. Súd poukazuje aj na ďalšie rozhodnutie, z ktorého vyplýva, že je vylúčené domáhať sa platenia záloh, ak už bola stanovená konkrétna výška úhrady (Krajský súd v Hradci Králové, sp.zn. 17Co/398/2001).

21.3. Ak je preukázaná existencia vyúčtovania za rok 2020, vo vzťahu k bytu, ktorý bol predmetom nájmu, súd v tejto časti žalobe nevyhovel a žalobu v rozkazu sumy 150,00 Eur zamietol, pretože v tejto časti sa jedná o nedôvodný nárok. Súd zamietol aj nárok na úrok z omeškania žiadaný z tejto sumy a to z dôvodu, že ak nebol priznaný nárok na istinu, nemohol byť priznaný ani nárok na príslušenstvo, ktorý je len akcesorickým nárokom k istine.

22. Ako posledný nárok si žalobca uplatnil nárok na kauciu č. 9 v sume 100,00 Eur splatnej tiež 15.10.2020. Tu súd poukazuje na citovaný § 5 ods. 2 zákona o krátkodobom nájme bytu, podľa ktorého výška zábezpeky nesmie prekročiť trojnásobok mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Na základe zmluvného vzťahu bolo dohodnuté mesačné nájomné v sume 300,00 Eur a zálohové platby v sume 150,00 Eur, čo spolu predstavuje 450,00 Eur. Trojnásobok tejto sumy je 1.350,00 Eur, pričom kaucia bola dojednaná až v sume 1.500,00 Eur, teda v rozpore s citovaným zákonným ustanovením. S prihliadnutím na sumu dojednanej kaucie a jej splácanie po 100,00 Eur mesačne je zároveň zrejmé, že kaucia mala byť splatená až po ukončení zmluvného vzťahu, ktorý bol uzatvorený na dobu 12 mesiacov, avšak kaucia mala byť splácaná až po dobu 15 mesiacov.

22.1. Ak bola kaucia dojednaná v rozpore so zákonom, súd prijal záver, že sa jedná o neplatné dojednanie časti nájomnej zmluvy týkajúce sa celej peňažnej zábezpeky a to v súlade s § 39 v spojení s § 41 OZ (dojednanie o výške zábezpeky nemožno oddeliť od ostatného obsahu dojednania zábezpeky). Súd tiež poukazuje na to, že kaucia podľa dojednania v zmluve, ale aj podľa ustanovenia § 5 ods. 1 zákona o krátkodobom nájme, slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu. Z uvedeného vyplýva, že po skončení nájmu, pokiaľ zostane, sa má vrátiť nájomcom. Ak bol nájomný vzťah uzatvorený platne len do 28.02.2021 (tu súd poukazuje na konštatovania súdov o neplatnom uzatvorení zmluvy na ďalšie obdobie) a pokiaľ žalobca ani netvrdil, že vznikol nejaký zo zákonných dôvodov na použitie kaucie, je potrebné tento nárok považovať za neopodstatnený aj tohto dôvodu. Uvedené súd ale uvádza len okrajovo, pretože prioritné je neplatné ustanovenie o zábezpeke.

22.2. Pokiaľ je potrebné v tejto časti zmluvu považovať za neplatne uzatvorenú, potom nárok z takto neplatne uzatvorenej časti zmluvy nemohol byť ani postúpený žalobcovi, pretože nie je možno postúpiť neexistujúcu pohľadávku. V tejto časti nároku preto žalobca ani nie je aktívne legitimovanou osobou, keďže nie je nositeľom tých práv, ktorých plnenia sa v žalobe domáha (nárok na kauciu).

22.3. Okresný súd preto nárok na zaplatenie 9. časti kaucie za mesiac november 2020 považuje za nedôvodný, z ktorého dôvodu bol preto zamietnutý v celom rozsahu, t. j. nárok na istinu, ako aj príslušenstvo a to z rovnakého dôvodu, ako súd už konštatoval aj v odseku 21.3 rozsudku - ak nebol priznaný nárok na istinu, nemohol byť priznaný ani nárok na príslušenstvo, ktorý je len akcesorickým nárokom k istine.

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

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

25. Žalobca sa poddanou žalobou domáhal spolu plnenia v sume 550,00 Eur, z ktorej sumy bol úspešný čo do 300,00 Eur, čo predstavuje procesný úspech žalobcu v rozsahu 54,55 %. Žaloba bola zamietnutá v rozsahu 250,00 Eur, čo predstavuje úspech žalovaných v rozsahu 45,45 %. Pri porovnaní pomeru

úspechu žalobcu a žalovaných je tento v prospech žalobcu v rozsahu 9,10 %, čo je ale úspech len čiastočný, podľa ustálenej judikatúry považovaný za nepatrný.

25.1. Súd preto rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadnej strane sporu nárok na náhradu trov konania nepriznal. Tu súd prihliadol aj na to, že sám žalobca spôsobil navyšovanie trov konania a to spôsobom, aký zvolil pri uplatňovaní si nárokov vyplývajúcich mu zo zmluvy. Odhliadnúc aj od uvedeného, ak jeho úspech v tomto konaní bol len čiastočný (nepatrný), súd preto vyslovil, že žiadna strana sporu nemá nárok na náhradu trov konania.

Poučenie:

2

15C/16/2022

A.:B.:C.:XXXX:XXXXXXXXXX.X
15C/16/2022-255
IČS: XXXXXXXXXXX

P o u č e n i e :

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

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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

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

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

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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

V Leviciach, dňa 31. mája 2024

Mgr. Mariana P o n d e l o v á
Sudkyňa