

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 16C/2/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1417200551
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 10. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Redenkovičová Koprďová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2018:1417200551.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred sudkyňou JUDr. Tatianou Redenkovičovou Koprďovou v právnej veci žalobcu : B. D. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom ul. L. U. XXXX/XXA, R., zast. JUDr. Jozefom Chmurom, advokátom, so sídlom ul. Zvonárska č. 8, 040 01Košice, proti žalovanej : G.. M. D., nar. XX.XX.S., trvale bytom ul. F. č. XXXXX/XXF, XXX XX R., zast.: UHRINČAŤ - Vajda s.r.o., so sídlom Rybníčné námestie č. 1, 811 02 Bratislava, IČO: 51 308 185, v konaní o zaplatenie 580,65,-eur s príslušenstvom a o vzájomnej žalobe žalovanej o zaplatenie 3600,-eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu v celom rozsahu z a m i e t a.

II. Žalovanej súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%.

III. Súd o výške náhrady trov konania rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalobca je p o v i n ť zaplatiť žalovanej sumu 3600,-eur spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 1200,- eur od 09.11.2016 do zaplatenia, spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 1200,- eur od 09.12.2016 do zaplatenia, spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 1200,- eur od 09.01.2017 do zaplatenia, spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania zo sumy 1200,- eur od 09.02.2017 do zaplatenia, všetko v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Žalovanej súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%.

VI. Súd o výške náhrady trov konania rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 17.01.2017, podanou na Okresný súd Bratislava IV dňa 19.01.2017 domáhal zaviazania žalovanej k zaplateniu istiny 580,65,-eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 580,65,-eur do zaplatenia a nároku na náhradu trov konania s odôvodnením, že na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 25.02.2016 žalovaná poskytla žalobcovi v zmluve dojednaný byt za podmienok dohodnutých v zmluve. S užívaním predmetu nájmu (bytu) sa opakovane vyskytovali neodstrániteľné závady takého rázu, že byt nebolo možné užívať. Dňa 16.08.2016 došlo k odstúpeniu od nájomnej zmluvy a následne zo strany žalobcu došlo k jednostrannému zápočtu vzájomných pohľadávok a to zo dňa 17.08.2016. Dňa 09.09.2016 (piatok-doporučene poštou druhou triedou) bol žalovanej poslaný pokus o pokonávku avšak bez výsledku. Žalobca nemal vedomosť, kedy si žalovaná zásielku

prevzala, a preto si uplatnil úrok z omeškania od prvého dňa kedy sa jej zásielka - oznámenie dostalo a to dňa 13.09.2016(utorok) + 18 dní na uloženie zásielky (t.j. prvý deň od kedy si žalobca uplatnil úrok z omeškania je 02.10.2016). Žalobca splnomocnil spoločnosť JUSTITIUM s.r.o. na vyriešenie vzniknutej situácie a táto viedla so žalovanou komunikáciu.

2. Žalovaná žalobu s prílohami a poučením a s výzvou na vyjadrenie sa k nemu prevzala dňa 10.03.2018 (l.č.28). Žalovaná sa k žalobe vyjadrila podaním doručeným súdu dňa 28.03.2017 (l.č. 31) a uplatnený nárok žalobcu rozporovala a podala vzájomnú žalobu o zaplatenie 3600,- eur s príslušenstvom. Z priložených dôkazov k žalobe vyčítala, že žalobca si uplatňuje vrátenie alikvotnej časti zábezpeky z dôvodu zániku Nájomnej zmluvy odstúpením od zmluvy žalobcom. Potvrdila, že medzi žalobcom a žalovanou došlo dňa 25.02.2016 k platnému a účinnému uzavretiu nájomnej zmluvy, na základe ktorej žalovaná prenechala žalobcovi do nájmu byt č. XX-XX nachádzajúci sa na X.poschodí bytového domu na ul. E. č. X v C., zapísaný na LV č. XXXX, kat.úz. C., pivnicu a dve parkovacie - garážové státia č.XX a č.XX. Podľa čl. 1 bod 1.1.nájomnej zmluvy bol byt v čase podpisu nájomnej zmluvy a jeho odovzdania vybavený podlahovým kúrením, klimatizáciou, práčkou so sušičkou, kuchynskou linkou s elektrickou varnou doskou, teplovzdušnou rúrou, chladničkou, mrazničkou, zabudovaným kávovarom a umývačkou riadu. Byt spolu s vybavením a príslušenstvom bytu bol úplne nový a pred dobou nájmu podľa nájomnej zmluvy nebol nikým obývaný. Byt s pivnicou a dvoma garážovými stáťami bol odovzdaný žalobcovi dňa 25.02.2016 pri podpise nájomnej zmluvy. Žalobca uhradil prvé nájomné podľa bodu 3.1 a 4.2 nájomnej zmluvy a zábezpeku podľa bodu 3.2 nájomnej zmluvy k rukám žalovanej pri podpise nájomnej zmluvy. Podľa čl. 2 bod. 2.1 Nájomnej zmluvy bol nájom bytu dojednaný na dobu určitú od 01.03.2016 do 28.02.2017.Žalovaná poprela tvrdenia žalobcu ohľadom skončenia nájmu bytu odstúpením od zmluvy žalobcom a uviedla, že žalobca koncom mája 2016 oznámil žalovanej, že sa v byte vyskytla závada - zatekanie vody do bytu zo strechy bytového domu. Žalovaná reagovala na uvedené oznámenie žalobcu tak, že ihneď poskytla možnosť opravy závady na jej náklady a zároveň poskytla žalobcovi aj náhradné ubytovanie v hoteli určenom žalobcom do času, kým sa závada neopraví. Žalobca na uvedenú ponuku reagoval, že s náhradným ubytovaním nesúhlasí (z dôvodu, že svoje dieťa nechce vystavovať kontaktu tretím osobám), pričom na možnosť odstránenia závady na náklady žalovanej nereagoval. Dňa 03.08.2016 doručil žalobca žalovanej prostredníctvom elektronickej pošty e-mail, v ktorom žalobca uviedol, že k uvedenému dňu vypovedá nájomnú zmluvu, ktorá bude ukončená ku dňu 01.09.2016, v prílohe e-mailu zaslal fotky presiaknutej vody a vzniknutých plesní (bez ZEP a bez podpisu žalobcu). Žalovaná odpovedala e-mailom zo dňa 4.8.2016 tak, že výpoveď žalobcu rešpektuje a poukázala na zmluvne dojednané podmienky Nájomnej zmluvy, podľa ktorých keď výpoveďná doba 6 týždňov a začína plynúť dňom 01.09.2016 a nájom bude ukončený v polovici októbra 2016.Žalovaná zároveň uviedla, že ak sa žalobca rozhodol ukončiť nájom z dôvodu zatekania opätovne ponúka možnosť opravy strechy a interiéru. Následne sa žalobca dohodol so žalovanou na obhliadke bytu za účelom zistenia rozsahu závady a dohodnutia si postupu pri jej odstránení. Žalobca e-mailom zo dňa 15.08.2016 požiadal o presunutie termínu obhliadky bytu na deň 17.08.2017 o 19:30 hod z pracovných dôvodov, s čím žalovaná súhlasila. Žalobca však byt žalovanej nesprístupnil, ale dňa 17.08.2016 o 18:08 hod. oznámil žalovanej, že sa z bytu vysťahoval a že odôvodnenie aj s kľúčmi bolo zaslané poštou. Žalovaná konštatovala, že vzhľadom na vyššie uvedené, dôvodom odstúpenia od nájomnej zmluvy zo dňa 16.08.2016 zo strany žalobcu mohla byť jedine závada zatekania do bytu zo strechy bytového domu, ktorej rozsah žalobca žalovanej neumožnil zistiť a neumožnil ju ani na jej vlastné náklady odstrániť. Skutočnosť, že žalovaná mala záujem závadu na vlastné náklady ihneď po jej oznámení odstrániť potvrdil aj samotný žalobca, ktorý prostredníctvom splnomocnenca JUSTITIUM s.r.o. v e-maile z 7.11.2016 uviedol, že : "...v zmysle nájomnej zmluvy bod 6.3 boli nájomcom odstraňované závady a plieseň na stenách na ich vlastné náklady a to prostriedkami proti plesni. Po neúspešnom pokuse o odstránenie závady nájomcom Vám tieto závady boli oznámené emailom aj sms správou nespochybňujeme, že tieto nedostatky ste v zmysle nájomnej zmluvy mala záujem odstrániť na vaše náklady a nakoľko sa jednalo o závažnejší problém so zatekaním strechy, ktorý nie je možné odstrániť v krátkom čase tak aby nebránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu sa nájomca rozhodol odstúpiť od nájomnej zmluvy z dôvodu zdravotných rizík po konzultácii s pediatričkou, kde im s dieťaťom v týchto priestoroch neodporúčala ostať resp. počkať na opravu strechy..." (poukázala na § 48, § 679 Občianskeho zákonníka). Keďže v nájomnej zmluve zo dňa 25.02.2016 odstúpenie od zmluvy nie je upravené, žalobca by mohol odstúpiť od nájomnej zmluvy zo dňa 25.02.2016 jedine z dôvodu podľa § 679 ods. 2 Občianskeho zákonníka (z dôvodu, že miestnosti, ktoré boli prenajaté na bývanie sú zdraviu závadné, v zmysle súdnej praxe z dôvodu výskytu plesní sa za zdraviu závadnú nehnuteľnosť považujú prípady, kedy celkový počet mikroorganizmov a plesní v nehnuteľnosti prekročil prípustné

limitné hodnoty ukazovateľov kvality vnútorných priestorov budov t.j. ide o zvýšený alebo opakovaný výskyt plesní napr. z dôvodu nedostatočnej izolácie, prekročené limity prípustnej vlhkosti a pod. a z toho dôvodu môže takéto užívanie byť zdraviu škodlivé). Byt bol spolu s vybavením úplne nový čo nájomca potvrdil podpisom na nájomnej zmluve a s poukazom na fotodokumentáciu závady doručenej zo strany žalobcu je možné aj bez potreby znaleckého dokazovania usúdiť, že išlo o drobnú záradu (drobný mokrý flak na stene jednej miestnosti v byte v rozmedzí cca 30cm) a zo správania žalobcu dospela žalovaná k záveru, že drobnú záradu využil na jeho odstúpenie od zmluvy zo dňa 16.08.2016 a aby sa zbavil svojej povinnosti uhrádzať nájomné počas plynutia výpovednej doby (ktorá bola dojednaná v jeho prospech v menšom rozsahu ako je zákonná výpovedná doba) a žalovaná vyslovila presvedčenie, že vzniknutá záradu v byte (zatekanie do bytu) nebola takou záradou, ktorá by ohrozovala zdravie osôb a naplnila tak dôvod pre žalobcu odstúpiť od nájomnej zmluvy podľa § 679 ods. 2 Obč.zák. (dôkazné bremeno zaťažuje žalobcu, ktorý nepredložil žiadne odborné vyjadrenie, znalecký posudok alebo protokol, ktorého predmetom by bola miestna ohliadka bytu za účelom zistenia rozsahu výskytu plesní v byte alebo akýkoľvek iný právne relevantný dokument preukazujúci ním tvrdené skutočnosti, svojvoľné usúdenie žalobcu, bez preukázania, že byt je zdraviu záradný, nie je možné považovať za kvalifikované odstúpenie od nájomnej zmluvy podľa § 679 ods. 2 Obč.zák.). Žalovaná namietala nepreukázanie doručenia listu zo dňa 16.08.2016 žalovanej, odstúpenie od zmluvy je jednostranný právny úkon, ktorého účinky nastávajú jeho doručením do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strany. Na platné odstúpenie od zmluvy sa okrem splnenia všeobecných náležitostí právneho úkonu vyžaduje aj existencia právne relevantného dôvodu na odstúpenie od zmluvy (k čomu nedošlo) a doručenie odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane, pričom v zmysle ustálenej judikatúry (NS SR 6Obo 283/2003, 6Sžo229/2010), aby nastali účinky odstúpenia, existencia dôvodu na odstúpenie od zmluvy a doručenie odstúpenia musia byť preukázané, nestačí túto skutočnosť iba predpokladať. K doručeniu listu zo dňa 16.08.2016, ktorým žalobca vyjadril vôľu odstúpiť od nájomnej zmluvy, žalobca priložil k listu iba podací lístok zo dňa 17.08.2016 č. A. bez doručky podpísanej žalovanou a po snahe žalovanej zistiť cez sledovanie zásielok na internetovej stránke Slovenskej pošty priebeh doručenia predmetnej zásielky sa žalovanej nepodarilo získať žiadne informácie ohľadom doručenia zásielky a žalovaná má od 21.06.2016 trvalý pobyt na adrese : F. XX/F, XXX XX R. a z podacieho lístka zo dňa 16.08.2016 vyplýva, že žalobca na túto adresu odstúpenie od zmluvy nedoručoval a žalobca nepreukázal, že odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 16.08.2016 bolo žalovanej doručené resp. že by sa dostalo do jej dispozičnej sféry a dala do pozornosti, že aj keby doručil platné odstúpenie od zmluvy (s čím nesúhlasila), tak nájomný vzťah by sa skončil až samotným doručením odstúpenia. Do tohto času by nájom trval a nájomca by bol povinný hradiť prenajímateľovi nájomné a úhrady poskytované s užívaním bytu. Keď žalobca odvodzuje svoj nárok od povinnosti vrátiť časť zábezpeky, pričom jej výšku počíta alikvotne odo dňa ukončenia nájomného vzťahu (žalobca započítava svoju pohľadávku proti pohľadávke žalovanej na nájomnom), je žalobca okrem odôvodnenosti jeho odstúpenia od nájomnej zmluvy povinný preukázať aj to, v ktorý deň bol nájom ukončený. Na základe uvedených skutočností žalovaná vyslovila názor, že žalobcove odstúpenie od zmluvy zo dňa 16.08.2016 je absolútne neplatný právny úkon bez akýchkoľvek právnych účinkov, a preto nájomná zmluva nemohla byť ukončená tak ako tvrdí žalobca, k ukončeniu nájomnej zmluvy nedošlo ani na základe výpovede nájomcu e-mailom zo dňa 03.08.2016 a to z dôvodu, že nebola dodržaná zákonom stanovená písomná forma právneho úkonu (§ 710 Obč. zák.), t.j. ide o absolútne neplatný nulitný úkon pre rozpor so zákonom (§39 Obč. zák.), a preto nemohlo dôjsť k plynutiu dojednanej výpovednej doby a teda ani k ukončeniu nájomnej zmluvy a to napriek skutočnosti, že žalovaná rešpektovala výpoveď žalovaného e-mailom zo dňa 04.08.2016, nemôže zhojiť taký vážny následok vadnosti právneho úkonu, akým je absolútna neplatnosť. Žalovaná listom zo dňa 25.11.2016 doručeným žalobcovi dňa 13.12.2016 vypovedala Nájomnú zmluvu z dôvodu omeškania žalobcu s úhradou nájomného a úhrad plnení poskytovaných spolu s užívaním bytu za viac ako 3 mesiace, výpovedná doba by mala uplynúť dňa 31.03.2017, ale nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú a k ukončeniu nájomnej zmluvy došlo dňa 28.02.2017 a to uplynutím dojednanej doby nájmu. Žalovaná namietala, že žalobca jej byt neodovzdal a dospela k záveru, že sa snažil ukončiť nájomnú zmluvu tým spôsobom, že sa chcel zbaviť svojich záväzkov voči žalovanej z titulu nájomnej zmluvy. Keďže žalobca neevidoval žiadnu splatnú pohľadávku voči žalovanej, nemohlo dôjsť ani k platnému započítaniu zo dňa 17.08.2016. Žalovaná mala zato, že :a/žalobca nemá žiadny nárok voči žalovanej a preto je jeho žaloba nedôvodná, b/odstúpenie od zmluvy zo dňa 16.08.2016 a jednostranné započítanie zo dňa 17.08.2016 sú absolútne neplatné právne úkony, c/nájomná zmluva bola platne ukončená dňa 28.02.2017 a to uplynutím doby nájmu, a preto nezanikol ani záväzok žalobcu ako nájomcu uhrádzať riadne a včas nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške a spôsobom uvedeným v nájomnej zmluve. Poukázala na čl. 3 bod 3.1, čl. 4 bod 4.2 Nájomnej zmluvy s tým, že žalobca nájomné a úhrady

za plnenia poskytované s užívaním bytu za mesiac VIII.,IX.,X.,XI.,XII./2016 a I.,II./2017 neuhradil, hoci je nájomné a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu za tieto mesiace splatné v zmysle dojednaných zmluvných podmienok podľa Nájomnej zmluvy a dostal sa s plnením do omeškania (§ 517, § 697 Obč.zák., §4 nar.vl.87/1995 Z.z. - poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83eur za každý i začatý mesiac omeškania). Žalovaná dňa 02.12.2016 podala na Okresný súd Poprad sp.zn. 9C/323/2016 návrh na vydanie platobného rozkazu a domáha sa neuhradeného nájomného a úhrad poskytovaných s užívaním bytu za mesiace VIII.-XI/2016, pričom súčasne týmto návrhom započítala pohľadávku žalobcu na vrátenie zábezpeky vo výške 1200eur zloženej žalobcom podľa čl.3 bod 3.2 Nájomnej zmluvy (platobný rozkaz č.k. 9C/323/2016-32 zo dňa 27.01.2017 - l.č.42). Nakoľko žalobca neuhradil žalovanej ani časť jej splatnej pohľadávky, po vykonanom zápočte žalovanej ostala pohľadávka z titulu neuhradeného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu v celkovej výške 7200,- eur s príslušenstvom, z čoho 3600,- eur s príslušenstvom si žalovaná uplatnila na Okresnom súde Poprad (konanie je vedené pod sp.zn. 9C/323/2016) a sumu 3600,- eur si žalovaná uplatnila v tomto konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava IV pod sp.zn. 16C/2/2017 vzájomnou žalobou (§ 147 CSP).

3. Podľa ust. § 147 ods. 1 CSP, žalovaný môže uplatniť svoje právo proti žalobcovi vzájomnou žalobou.

4. Podľa ust. § 147 ods. 2 CSP, vzájomnou žalobou je i prejav žalovaného, ktorým proti žalobcovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len ak navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil žalobca; inak súd posudzuje taký prejav len ako prostriedok procesnej obrany žalovaného.

5. Žalovaná uhradila súdny poplatok za vzájomnú žalobu v sume 216,-eur (l.č.68) dňa 7.4.2017. Žalobca sa k vzájomnej žalobe žalovanej písomne vyjadril a trval na tom, že k ukončeniu nájomného vzťahu došlo odstúpením od nájomnej zmluvy a nie výpoveďou, písomné odstúpenie od zmluvy bolo žalovanej adresované na adresu uvedenú v zmluve a zmenu jej trvalého pobytu neiniciovala prijať dodatkom k nájomnej zmluve. Namietal, že nešlo o drobnú vadu pretekania vody zo strechy obytného domu kde sa prenajatý byt nachádzal, jednalo sa o konštrukčnú vadu celého obytného domu, k pretekaniu dochádzalo cez celý tento byt až do bytu nachádzajúceho sa pod týmto bytom a vada sa vyskytovala v celom obytnom dome. Namietal že na uvedené nie je potrebné dokladovať znaleckým posudkom ani odborným vyjadrením, uvedená otázka bola konzultovaná s ošetrovateľom. Následne doložil podaním z 11.7.2017 doklad o prevzatí zásielky RF182597642SK adresovanej : M. W./D., K. R. 4, XXX XX Bratislava, žalovanou od Slovenskej pošty (l.č.81).

6. Žalovaná sa vyjadrila podaním doručeným súdu 2.8.2017 (l.č.86) zotrvala na predchádzajúcich tvrdeniach, že k ukončeniu nájomnej zmluvy došlo uplynutím doby nájmu dňa 28.02.2017 a žalobca napriek jeho vyjadreniu z 6.6.2017 nepreukázal, že nastali účinky doručenia odstúpenia od zmluvy a predmetné odstúpenie sa dostalo do dispozičnej sféry žalovanej a nepreukázal, že existoval dôvod odstúpenia od nájomnej zmluvy zo dňa 25.02.2016 podľa § 679 ods. 2 Obč. zák. t.j. dôvod, že miestnosti ktoré boli prenajaté na obývanie sú zdraviu závadné. Je potrebné preukázať, že v čase odstúpenia od zmluvy existoval dôvod odstúpenia uvedený v § 679 ods. 2 Obč. zák. a tvrdenia ošetrovateľov žalobca nepredložil. Opätovne uviedla, že šlo o nový byt, ktorý nebol predtým nikým obývaný a je nepravdepodobné, aby sa v takomto byte vyskytovali plesne v takom rozsahu, že by bol byt zdraviu závadný.

7. Súd v predmetnej veci vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré sú obsahom súdneho spisu (a to najmä: Žaloba s prílohami list č. 1-19, lustrácia žalovanej č.l. 21, úhrada SP 34,50 € dňa 15.2.2017, uznesenie č.k. 16C 2/2017-26 z 27.2.2017 (výzva žalovanej na vyjadrenie), vyjadrenie a vzájomná žaloba doruč. PZ žalovanej s prílohami (PR OS Poprad č.k. 9C 323/2016-32, návrh na vydanie PR, detail obratu SLSP, podací lístok, kopia občianskeho preukazu, emailová komunikácia, list č. 31-63, záznam o zložení SP za vzájomnú žalobu v sume 216,- € dňa 7.4.2017, uznesenie č.k. 16C 2/2017-69 z 16.5.2017 (výzva žalobcu na vyjadrenie sa žalobcu k vyjadreniu žalovanej), podanie žalobcu doruč. súdu 8.6.2017 s fotografickými zábermi list č. 72-75, uznesenie č.k. 16c 2/2017-76 zo dňa 22.6.2017 (výzva na vyjadrenie sa k podaniu žalobcu), podanie žalobcu doruč. súdu 13.7.2017 (poskyt. info. Slov. pošty list č. 80-82), vyjadrenie žalovanej k vyjadreniu žalobcu z 2.8.2018 č.l. 86-89, uznesenie č.k. 16C 20/2017-90 z 23.8.2017 (výzva na vyjadrenie k podaniu žalovanej) dňa 11.10.2017 stanovený termín pojednávania na 15.6.2017, zápisnica o pojednávaní zo 6.12.2017 (pojednávanie odroč. z dôvodu PN zák. sudkyne) čl. 105-106,

dňa 1.2.2018 vec pridelená do odd. 7C, dňa 5.2.2018 stanovený termín pojednávania na 25.4.2018 č.l. 108, žiadosť o odroč. Pojednávania z 13.2.2018 čl. 118, upovedomenie o odroč. Pojednávania na 3.5.2018 č.l. 122, žiadosť o odroč. pojednávania doruč sudu 28.2.2018, upovedomenie o odroč. pojednávania na 31.5.2018 č.l. 132, žiadosť Okresného súdu Poprad vo veci 9C 323/2016 (žiadosť o pripojenie spisu tunajšieho súdu) č.l. 134, zápisnica o pojednávania z 31.5.2018 (vykonaní výsluch žalobcu) pojednávanie odročené na 12.7.2018, čl. 146-153, podanie PZ žalovanej prijaté 15.6.2018 č.l. 156-164, podanie PZ žalobcu doruč. 18.6.2018 čl. 165-179, USB podanie č.l. 180, podanie PZ žalovanej prijaté 19.6.2018 čl. 181-186, podanie PZ žalobcu s odpoveďou reg. úradu verejného zdravotníctva č.l. 190-191, s obsahom USB na č.l. 180, doručenie listinných dôkazov (čestné vyhlásenie) l.č. 181- 184, l.č. 190- 191, Zápisnica o pojednávani z 12.07.2018 - výsluch žalovanej , Zápisnica o pojednávani zo dňa 24.09.2018 - záverečné reči, oboznámenie listinných dôkazov, vyhlásenie dokazovania za skončené), a zistil nasledujúci skutkový stav:

8. Z obsahu žaloby vyplýva, že žalobca si uplatnil vrátenie alikvotnej časti zábezpeky z dôvodu zániku Nájomnej zmluvy odstúpením od zmluvy žalobcom v sume 580,65,-eur. Z obsahu Nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa § 663 a nasl.zák.č.41/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, vyplýva, že medzi žalobcom a žalovanou došlo dňa 25.02.2016 k platnému a účinnému uzavretiu predmetnej nájomnej zmluvy, na základe ktorej žalovaná prenechala žalobcovi do nájmu byt č. XX-XX. nachádzajúci sa na X.poschod.í bytového domu na ul. E., zapísaný na LV č. XXXX., kat.úz. C., pivnicu a dve parkovacie - garážové státi č.XX a č.XX (čl. 1 bod 1.1.nájomnej zmluvy). Byt v čase podpisu nájomnej zmluvy a jeho odovzdania vybavený podlahovým kúrením, klimatizáciou, práčkou so sušičkou, kuchynskou linkou s elektrickou varnou doskou, teplovzdušnou rúrou, chladničkou, mrazničkou, zabudovaným kávovarom a umývačkou riadu. Byt spolu s vybavením a príslušenstvom bytu bol úplne nový a pred dobou nájmu podľa nájomnej zmluvy nebol nikým obývaný a bol s dvoma garážovými státiami odovzdaný žalobcovi dňa 25.02.2016 pri podpise nájomnej zmluvy. V nájomnej zmluve zo dňa 25.02.2016 odstúpenie od zmluvy nie je upravené.

9. Žalobca uhradil prvé nájomné (bod 3.1 a 4.2 nájomnej zmluvy) a zábezpeku 1200eur (bod 3.2 nájomnej zmluvy) k rukám žalovanej pri podpise nájomnej zmluvy.

10. Podľa čl. 2 bod. 2.1 Nájomnej zmluvy bol nájom bytu dojednaný na dobu určitú od 01.03.2016 do 28.02.2017.

11. Žalobca koncom mája 2016 oznámil žalovanej, že sa v byte vyskytla závada - zatekanie vody do bytu zo strechy bytového domu.

12. Žalovaná reagovala na oznámenie žalobcu a ihneď poskytla možnosť vykonania opravy závady na jej náklady (e-mailová komunikácia, čestné vyhlásenie developera) a zároveň poskytla žalobcovi možnosť náhradného ubytovania v hoteli určenom žalobcom do času, kým sa závada neopraví, s čím žalobca nesúhlasil a na možnosť odstránenia závady na náklady žalovanej nereagoval.

13. Dňa 03.08.2016 doručil žalobca žalovanej prostredníctvom elektronickej pošty e-mail, z obsahu ktorého okrem iného vyplýva, že žalobca vypovedá nájomnú zmluvu, ktorá bude ukončená ku dňu 01.09.2016, a súčasne v prílohe e-mailu zaslal fotky „presiaknutej vody a vzniknutých plesní“ (bez ZEP a bez podpisu žalobcu).

14. Žalovaná e-mailom zo dňa 4.8.2016 žalobcovi oznámila, že výpoveď žalobcu rešpektuje a poukázala na zmluvne dojednané podmienky Nájomnej zmluvy, podľa ktorých keď výpovedná doba 6 týždňov a začína plynúť dňom 01.09.2016 a nájom bude ukončený v polovici októbra 2016. Žalovaná opätovne ponúka možnosť opravy strechy a interiéru a následne sa žalobca a žalovaná dohodli na obhliadke bytu za účelom zistenia rozsahu závady a jej odstránenia.

15. Žalobca e-mailom zo dňa 15.08.2016 požiadal o presunutie termínu obhliadky bytu na deň 17.08.2017 o 19:30 hod z pracovných dôvodov, ale byt žalovanej nespřístupnil, následne dňa 17.08.2016 o 18:08 hod. oznámil žalovanej, že sa z bytu vysťahoval a že odôvodnenie aj s kľúčmi bolo zaslané poštou.

16. Žalobca preukázal doručenia listu zo dňa 16.08.2016 žalovanej podacím lístkom zo dňa 17.08.2016 č. A. a (I.č.81) Poskytnutím informácie z Pošty listom zo dňa 03.07.2017 (zásielka bola dodaná dňa 23.08.2016).

17. Žalobca prostredníctvom splnomocnenca JUSTITIUM s.r.o. v e-maile z 7.11.2016 uviedol, že :
“...v zmysle nájomnej zmluvy bod 6.3 boli nájomcom odstraňované závady a plieseň na stenách na ich vlastné náklady a to prostriedkami proti plesni. Po neúspešnom pokuse o odstránenie závady nájomcom Vám tieto závady boli oznámené emailom aj sms správou nespochybňujeme, že tieto nedostatky ste v zmysle nájomnej zmluvy mala záujem odstrániť na vaše náklady a nakoľko sa jednalo o závažnejší problém so zatekaním strechy, ktorý nie je možné odstrániť v krátkom čase tak aby nebránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu sa nájomca rozhodol odstúpiť od nájomnej zmluvy z dôvodu zdravotných rizík po konzultácii s pediatričkou, kde im s dieťaťom v týchto priestoroch neodporúčala ostať resp. počkať na opravu strechy....“

18. Žalovaná listom zo dňa 25.11.2016 doručeným žalobcovi dňa 13.12.2016 vypovedala Nájomnú zmluvu z dôvodu omeškania žalobcu s úhradou nájomného a úhrad plnení poskytovaných spolu s užívaním bytu za viac ako 3 mesiace, výpovedná doba by mala uplynúť dňa 31.03.2017, ale nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú a k ukončeniu nájomnej zmluvy došlo dňa 28.02.2017 a to uplynutím dojednanej doby nájmu.

19. Žalobca žalovanej byt neodovzdal. Podľa čl. 3 bod 3.1, čl. 4 bod 4.2 Nájomnej zmluvy žalobca nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za mesiac VIII.,IX.,X.,XI.,XII./2016 a I.,II./2017 neuhradil (nájomné a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu sú za tieto mesiace splatné v zmysle dojednaných zmluvných podmienok podľa Nájomnej zmluvy a podľa § 517, § 697 Obč.zák., §4 nar.vl.87/1995 Z.z. si žalovaná uplatnila vo vzájomnej žalobe poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83eur za každý i začatý mesiac omeškania).

20. Z listinných dôkazov (I.č. 42 - 63) vyplýva, že žalovaná dňa 02.12.2016 podala na Okresný súd Poprad návrh na vydanie platobného rozkazu (konanie sa vedie pod sp.zn. 9C/323/2016) a domáhala sa neuhradeného nájomného a úhrad poskytovaných s užívaním bytu za mesiace VIII.-XI/2016, súčasne týmto návrhom započítala pohľadávku žalobcu na vrátenie zábezpeky vo výške 1200,- eur zloženej žalobcom podľa čl.3 bod 3.2 Nájomnej zmluvy (bol vydaný platobný rozkaz č.k. 9C/323/2016-32 zo dňa 27.01.2017 - I.č.42). Žalobca neuhradil žalovanej ani časť jej splatnej pohľadávky, po vykonanom zápočte žalovanej ostala pohľadávka z titulu neuhradeného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu v celkovej výške 7200,- eur s príslušenstvom, z čoho 3600,- eur s príslušenstvom si žalovaná uplatnila na Okresnom súde Poprad (konanie je vedené pod sp.zn. 9C/323/2016) a sumu 3600,- eur si žalovaná uplatnila v tomto konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava IV pod sp.zn. 16C/2/2017 vzájomnou žalobou (§ 147 CSP).

21. Z výpovede žalobcu okrem iného vyplýva, že hlavným dôvodom vystaňovania sa bola presakujúca strecha, ktorá mala za následok to, že steny mokvali a vznikala z toho agresívna pleseň a vzhľadom na to, že v danom byte bývali s 2 malými deťmi, bol stav nevyhovujúci na ďalšie obývanie a mokvanie stien sa ukázalo už pri prvej obhliadke bytu, kedy sama majiteľka bola prekvapená poškodením steny a premočeným múrom v časti obývačky, ktorá bola prepojená s kuchyňou. Po obhliadke mi majiteľka prisľúbila odstránenie závady po nastaňovaní sa, daný problém premočenia steny a vytvárania nebezpečných plesní, cca. mesiac a pol, sa znova objavil. Daný stav nebezpečnej plesne bol ofotený a poslaný e-mailom žalovanej. Situáciu riešil po telefonickej konzultácii s majiteľkou nehnuteľnosti sám, žalovaná súhlasila s tým, aby si danú pleseň a premokanie očistil a vymaľoval sám. Vzhľadom na to, že deti, ktoré boli v rozpätí 2 rokov a jedného mesiaca, musel pristupovať vzhľadom na ich zdravotný stav po odporúčaní lekárom, ktorý odporučil sa vyhýbať danému priestoru, čo by mohlo mať následky na zdravotný stav detí spojený s dýchaním. Daný problém zatekania a zamokania mali aj susedia. Vzhľadom na opakujúce sa rozšírenia zatekania a vznikania plesní sa rozhodol kvôli ochrane maloletých detí a celej rodiny daný byt opustiť. Zo strany prenajímateľky nebolo podané žiadnou písomnou formou, ako by sa mohla táto závada odstrániť, aby opätovne nevznikala. Vzhľadom na vznikajúce zdravotné problémy našich detí, kedy sa im začal objavovať veľmi intenzívny kašeľ a po prizvaní súkromného lekára do bytu sme dostali odporúčanie v čo najkratšom čase vystaňovať. Vyslovil, že on má za to, že príčina mokvania stien a vznikania plesní bola konštrukčnou vadou strechy a žalovaná nedokázala a

nevedela vyriešiť daný problém, nedokázala priniesť riešenie trvalého odstránenia plesní, a tým pádom akceptovala výpoveď e-mailom zo dňa 3.8.2016. Byt bol odovzdaný do užívania s vedomím, že pred mojím nasťahovaním tam intenzívne zatekalo, s vedomím, že pred mojím nasťahovaním majiteľka bytu robila stavebné a konštrukčné úpravy v danom byte.

22. Fotografickým záberom (l.č. 177) bol zachytený presak stropu vo vstupnej hale bytu (týmto bol odstránený rozpor, na ktorom mieste v byte došlo k zatekaniu).

23. Z obsahu výpovede žalovanej okrem iného vyplýva, že vo februári 2016 podpísala nájomnú zmluvu so žalobcom, pričom podpísaniu tejto zmluvy predchádzala riadna obhliadka bytu, pri ktorej sa žalobca - nájomca oboznámil so stavom bytu a svojim podpisom potvrdil, že byt je bez nedostatkov a porúch a je spôsobilý na nasťahovanie. Následne sa žalobca ozval e-mailom v máji 2016, kedy poukázal na presakovanie stropu vo vstupnej hale bytu, v priebehu pár dní od jeho oznámenia žalovaná kontaktovala developera so žiadosťou o riešenie situácie, developer mi prisľúbil opravu tejto škody následne sa skontaktovala so žalobcom a ponúkla mu možnosť ubytovať sa v hoteli na dobu ktorá bude potrebná na odstránenie závady. Túto možnosť žalobca odmietol, s odôvodnením že má malé deti a doslova povedal, že odmieta vystavovať tieto deti energiám tretích osôb. Následne ju požiadal a dohodli sa, že si túto závalu odstráni sám a žalovaná kontaktovala developera, že momentálne oprava nie je možná. V tejto veci ju žalobca opätovne kontaktoval v auguste 2016, kedy sa nachádzala v zahraničí na svadobnej ceste, a preto komunikovala s ním s e-mailom, podľa fotografií ktoré poslal, bolo viditeľné že sa jedná o to isté miesto presaku, ktoré riešili v máji a ktorého opravu vtedy odmietol. Opätovne mu ponúkla možnosť opravy, následne po návrate zo svadobnej cesty sa dohodli na obhliadke bytu. Bola dohodnutá obhliadka, žalobca termín presunul, údajne z prac. dôvodov, čomu vyhovel a dohodli sa na novom dátume, kam sa však žalobca nedostavil a upovedomil žalovanú o tom niekoľko minút pred určeným časom stretnutia sms správou. Od augusta 2016 žalobca nehradil nájomné za užívanie bytu a keďže byt jej nebol riadne odovzdaný, nemôže akceptovať výpoveď mailom, na ktorý sa žalobca vo svojej výpovedi odvolával, lebo nájom nebol riadne ukončený. Byt nebol odovzdaný, odpis energie nebol urobený, nepreběhlo to v súlade s nájomnou zmluvou. Napriek týmto nezrovnalostiam by sa nerozhodla spor riešiť súdnou cestou, vyprovokovalo ju k tomu správanie žalobcu, ktorý jej poslal faktúru na zabezpečovaciu jednotku do jeho vozidla Audi A5 vo výške 1.980,- € s DPH, faktúru vystavila firma E. (l.č.160) v ktorej je konateľkou manželka žalobcu (odôvodnením bolo že v susednej bytom v priestoroch garáži bytu došlo ku krádeži auta a žalovaná žalobcu neupozornila že sa v týchto priestoroch kradne, tvrdil že žalovaná mu vyblokovala vstup do garáže, pretože sa menili ovládače ktoré umožňujú vstup do garáže, žalovaná kontaktovala správcu byt. domu, ktorý povedal že ovládače sa len prekódovali a p. Hadidom môže kedykoľvek kontaktovať a jeho ovládač mu bude prekódovaný). Druhý dôvod bol, že žalobca poslal žalovanej jednostranný zápočet podľa ktorého mal pohľadávku 1.200,- € z poskytnutej zábezpeky ktorú zložil pri podpise nájomnej zmluvy, a chcel započítať 619,35 € čo by predstavovalo neuhradené nájomné do 16.8.2016 a následne bola žalovaná predvolaná na daňový úrad, či riadne platí dane za prenájom bytu. V mene žalobcu ju kontaktovala spol. JUSTITIUM, ktorá požadovala finančné prostriedky v mene žalobcu. Nepoprela, že pobyt v priestoroch kde sa vyskytujú plesne môže ohroziť zdravie, ale poukázala na to, že problém so zatekaním chcela niekoľkokrát odstrániť, ponúkla žalobcovi náhradné ubytovanie a žalobca túto snahu odmietol a problém so zatekaním sa časom rozširoval z tejto jeho nečinnosti. Tie body presahu boli vo vstupnej hale, nebolo to v spálni, kde sa človek združuje dlhodobejšie. V čase uzavretia nájomnej zmluvy do bytu nezatekalo, problém so zatekaním sa vyskytol v období pred podpisom nájomnej zmluvy, o čom bol nájomca upovedomený a tento problém bol pred podpisom nájomnej zmluvy odstránený. Vzhľadom na to, že sa jednalo o malý presah škvrnu s priemerom cca 10 cm vo vstupnej hale, neboli pred podpisom nájomnej zmluvy robené konštrukčné úpravy v zmysle opravy strechy, závalda bola odstránená v interiérovej časti. Oslovila firmu ktorá túto závalu odstránila, nedokázala presne špecifikovať akým spôsobom bola závalda odstránená. Na výskyt plesní má žalobca upozornil v auguste 2016, následne sa s ním žalovaná dohodla na obhliadke bytu, na ktorú sa nedostavil. Žalovaná ponúkla riešenie a opravy hneď v začiatku keď tam plesne neboli a žalobca jej povedal, že sa z bytu nepohne. Následne opätovne ponúkla možnosť opravy v auguste, dohodla som sa s ním na obhliadke bytu, na ktorú sa nedostavil, upozornila ho na 6 týždňovú výpovednú dobu podľa nájomnej zmluvy, ktorú odmietol akceptovať. Keďže nájom nebol riadne ukončený, žalovaná bola som v právnej neistote a opravu zatekania realizovala koncom roka 2016 (jednalo sa o nejakú chybu v streche, oprava trvala približne 3-4 dni).Nezmenil sa stav tejto závady zatekania v čase opravy oproti tomu ako ju deklaroval žalobca v auguste 2016, jednalo sa o drobnú škvrnu vo vstupnej hale, nedalo sa hovoriť o agresívnych plesniach.

K žalobcom predloženým vyjadreniam uviedla, že sú veľmi všeobecné, a žiaden odborník nebol na obhliadke bytu a nemôže ich teda považovať za objektívne vzhľadom na rozsah závady a je predsa samozrejmé, že keď položíme otázku, či sú plesne škodlivé zdraviu tak odpoveď je áno. Nedokázala posúdiť, či v tomto konkrétnom prípade pri danom rozsahu závady, ktorá sa nachádzala vo vstupnej hale mohlo skutočne dôjsť k uvoľňovaniu z pór plesní a ich vdychovaniu obyvateľov bytu. Je však zrejmé, že závalu bolo možné odstrániť včas a predísť tak ohrozeniu zdravia maloletých detí, pokiaľ by nájomca súhlasil s opravou závady v máji 2016. Odpoveď na čisto všeobecnú otázku, či môže byť vdychovanie plesní zdraviu škodlivé, je áno.

24. Z obsahu listu RÚVZ so sídlom v Michalovciach (l.č.171) vyplýva všeobecne známy záver, že kvalita vnútorného prostredia objektov ovplyvňuje náš zdravotný stav a spóry plesní ktoré sú uvoľňované do ovzdušia a vdychované, môžu vyvolávať u vnímavých jedincov a detí precitlivosť, teda môžu negatívne vplývať na človeka. Stanovisko je všeobecné, nevzťahuje sa na konkrétny byt, ktorý je predmetom sporu.

25. Z obsahu listu Regionálneho úradu verejného zdravotníctva z 15.06.2018 (l.č.172) vyplýva odpoveď na otázku (vo všeobecnosti) tkajúcu sa zdravotných rizík spôsobených expozíciou plesní (nevzťahuje sa na konkrétny byt, ktorý je predmetom sporu).

26. Z listinného dôkazu - Čestné vyhlásenie W. (suseda, spoluvlastníka bytu, ktorý sa nachádza priamo pod predmetným bytom žalovanej) zo dňa 14.06.2018 - l.č. 159 vyplýva, že počas celej doby užívania sa v byte č. XX. ktorý užíva, nevyskytla žiadna závada zatekania a výskytu plesní súvisiaca s obvodovou stenou bytu vo vlastníctve pani D. (žalovanej) a nikdy nemal problém so zatekaním z obvodovej steny bytu v jej vlastníctve a nikdy sa v tejto veci nesťažoval a ani nekontaktoval majiteľa, nájomcu, užívateľa bytu č.XX.

27. Z listinného dôkazu - Čestné vyhlásenie konateľa spoločnosti REO Jantar s.r.o. (l.č. 183), ktorú žalovaná kontaktovala za účelom odstránenia závady oznámenej žalobcom v máji 2016 a v auguste 2016 (developer bytového domu, ktorý byt predal žalovanej) vyplýva, že žalovaná konala a mala záujem žalobcom ohlásenú závalu riešiť v priebehu mesiaca máj 2016, august 2016 (nájomca byt nesprístupnil) a koncom roka 2016 vykonali obhliadku bytu za účelom zistenia rozsahu ňou oznámenej závady a bolo zistené, že medzi hornou a bočnou stenou chodby pri vstupe do obývačky a kuchyne sa nachádza mokrá škvrna vo veľkosti cca 20cm, v strede ktorej bol neidentifikovateľný tmavý flak v rozsahu 3cm-3cm a žiadne ďalšie závady zistené neboli.

28. Podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka, Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

29. Podľa ust. § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

30. Podľa ust. § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

31. Podľa ust. § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

32. Podľa ust. § 664 Občianskeho zákonníka, prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklé užívanie, a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať.

33. Podľa ust. § 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je oprávnený užívať vec spôsobom 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.

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

35. Podľa ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

36. Podľa ust. § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

37. Podľa ust. § 668 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.

38. Podľa ust. § 668 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci.

39. Podľa ust. § 669 Občianskeho zákonníka, ak nájomca vynaložil na vec náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.

40. Podľa ust. § 670 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda. Je povinný dať vec poistiť, len ak to určuje zmluva.

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

42. Podľa ust. § 673 Občianskeho zákonníka, nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci.

43. Podľa ust. § 674 Občianskeho zákonníka, ak nájomca môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v § 673 iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. Prenajímateľ si však musí započítať náklady, ktoré ušetril, a cenu výhod, ktoré mal z toho, že nájomca užíval vec len obmedzene.

44. Podľa ust. § 675 Občianskeho zákonníka, právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

45. Podľa ust. § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

46. Podľa ust. § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.

47. Podľa ust. § 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak osobitný zákon neustanovuje inak, nájomnú zmluvu možno vypovedať pri nájmoch nehnuteľností v trojmesačnej lehote a pri nájmoch hnuteľných vecí v jednomesačnej lehote.

48. Podľa ust. § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na

dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelnou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

49. Podľa ust. § 679 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy. Práva odstúpiť od zmluvy sa nemožno vopred vzdať.

50. Podľa ust. § 682 Občianskeho zákonníka, 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.

51. Podľa ust. § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

52. Podľa ust. § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka, prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

53. Podľa ust. § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.

54. Podľa ust. § 691 Občianskeho zákonníka, ak prenajímateľ nespĺní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

55. Podľa ust. § 692 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

56. Podľa ust. § 692 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

57. Podľa ust. § 693 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

58. Podľa ust. § 694 Občianskeho zákonníka, nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

59. Podľa ust. § 695 Občianskeho zákonníka, prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

60. Podľa ust. § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis.

61. Podľa ust. § 696 ods. 2 Občianskeho zákonníka úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanovuje inak.

62. Podľa ust. § 698 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, dokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.

63. Podľa ust. § 698 ods. 2 Občianskeho zákonníka rovnaké právo má nájomca, ak stavebnými úpravami v dome sa podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.

64. Podľa ust. § 698 ods. 3 Občianskeho zákonníka nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.

65. Podľa ust. § 699 Občianskeho zákonníka právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

66. Podľa ust. § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

67. Podľa ust. § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

68. Podľa ust. § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

69. Podľa ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

70. Podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

71. Podľa ust. § 697 Občianskeho zákonníka Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

72. Podľa ust. § 4 nar.vl.87/1995 Z.z. - poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83eur za každý i začatý mesiac omeškania

73. Podľa čl.3 bod 3.1 Nájomnej zmluvy zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie bytu je 1000eur mesačne. Nájomné sa platí v daný mesiac, vždy k 3.dňu kalendárneho mesiaca na ktorý sa platené nájomné vzťahuje, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve.

74. Podľa čl.3 bod 3.2 Nájomnej zmluvy, zmluvné strany sa dohodli na zábezpeke vo výške 1200eur, ktorá bude uhradená k rukám prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy. Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájmu uhradí prípadný nedoplatok na nájomnom alebo nedoplatok na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu.

75. Predmetom sporu je žalobcom uplatnený nárok na vrátenie alikvotnej časti zábezpeky z dôvodu zániku Nájomnej zmluvy odstúpením od zmluvy žalobcom v sume 580,65,-eur a vzájomný návrh žalovanej na zaviazanie žalobu k úhrade istiny 3600eur s príslušenstvom.

76. Z obsahu Nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa § 663 a nasl.zák.č.41/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, vyplýva, že medzi žalobcom a žalovanou došlo dňa 25.02.2016 k uzavretiu predmetnej nájomnej zmluvy a podľa čl. 2 bod. 2.1 Nájomnej zmluvy bol nájom bytu dojednaný na dobu určitú od 01.03.2016 do 28.02.2017. V čase podpisu nájomnej zmluvy a odovzdania bytu bol tento vybavený podlahovým kúrením, klimatizáciou, práčkou so sušičkou, kuchynskou linkou s elektrickou varnou doskou, teplovzdušnou rúrou, chladničkou, mrazničkou, zabudovaným kávovarom a umývačkou riadu t.j. byt spolu s vybavením a príslušenstvom bytu bol úplne nový a pred dobou nájmu podľa nájomnej zmluvy nebol nikým obývaný. Byt č. XX-XX nachádzajúci sa na X.poschodí bytového domu na ul. E. zapísaný na LV č. XXXX, kat.úz. C., pivnicu a dve parkovacie - garážové státia č.XX a č.XX (čl. 1 bod 1.1.nájomnej zmluvy) bol odovzdaný žalobcovi dňa 25.02.2016 pri podpise nájomnej zmluvy. V nájomnej zmluve zo dňa 25.02.2016 zmluvnými stranami odstúpenie od zmluvy nie je upravené. Žalobca uhradil prvé nájomné (bod 3.1 a 4.2 nájomnej zmluvy) a zábezpeku 1200,- eur (bod 3.2 nájomnej zmluvy) k rukám žalovanej pri podpise nájomnej zmluvy. Bolo nesporné, že žalobca koncom mája 2016 oznámil žalovanej, že sa v byte vyskytla záhada - zatekanie vody do bytu zo strechy bytového domu. Fotografickým záberom (l.č. 177) bol zachytený presak stropu vo vstupnej hale bytu.

77. Listinnými dôkazmi bolo preukázané, že žalovaná reagovala na oznámenie žalobcu z mája 2016 a snažila sa poskytnúť žalobcovi možnosť opravy ním oznámenej závady na jej náklady a zároveň poskytla žalobcovi aj náhradné ubytovanie v hoteli určenom žalobcom do času, kým sa záhada neopraví, ale žalobca s tým nesúhlasil a na možnosť odstránenia závady na náklady žalovanej nereagoval. Dňa 03.08.2016 doručil žalobca žalovanej prostredníctvom elektronickej pošty e-mail, oznámil žalovanej, že vypovedá nájomnú zmluvu, ktorá bude ukončená ku dňu 01.09.2016, súčasne v prílohe e-mailu zaslal fotky (bez ZEP a bez podpisu žalobcu). Žalovaná odpovedala e-mailom zo dňa 4.8.2016 tak, že výpoveď žalobcu rešpektuje a poukázala na zmluvne dojednané podmienky Nájomnej zmluvy, podľa ktorých keď výpovedná doba 6 týždňov a začína plynúť dňom 01.09.2016 a nájom bude ukončený v polovici októbra 2016. Žalovaná opätovne ponúkla žalobcovi možnosť opravy strechy a interiéru a následne sa strany sporu dohodli na ohliadke bytu za účelom zistenia rozsahu závady a jej odstránenia. Žalobca e-mailom zo dňa 15.08.2016 požiadal o presunutie termínu ohliadky bytu na deň 17.08.2017 o 19:30 hod z pracovných dôvodov, ale byt žalovanej nespístupnil, následne dňa 17.08.2016 o 18:08 hod. oznámil žalovanej, že sa z bytu vysťahoval a že odôvodnenie aj s kľúčmi bolo zaslané poštou. Žalobca preukázal doručenia listu zo dňa 16.08.2016 žalovanej podacím lístkom zo dňa 17.08.2016 č. A. a (l.č.81) Poskytnutím informácie z Pošty listom zo dňa 03.07.2017 (zásielka bola dodaná dňa 23.08.2016). Žalobca prostredníctvom splnomocnenca JUSTITIUM s.r.o. v e-maile z 7.11.2016 uviedol, že : "...v zmysle nájomnej zmluvy bod 6.3 boli nájomcom odstraňované závady a plieseň na stenách na ich vlastné náklady a to prostriedkami proti plesni. Po neúspešnom pokuse o odstránenie závady nájomcom Vám tieto závady boli oznámené emailom aj sms správou nespochybňujeme, že tieto nedostatky ste v zmysle nájomnej zmluvy mala záujem odstrániť na vaše náklady a nakoľko sa jednalo o závažnejší problém so zatekaním strechy, ktorý nie je možné odstrániť v krátkom čase tak aby nebránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu sa nájomca rozhodol odstúpiť od nájomnej zmluvy z dôvodu zdravotných rizík po konzultácii s pediatričkou, kde im s dieťaťom v týchto priestoroch neodporúčala ostať resp. počkať na opravu strechy...." Žalovaná listom zo dňa 25.11.2016 doručeným žalobcovi dňa 13.12.2016 vypovedala Nájomnú zmluvu z dôvodu omeškania žalobcu s úhradou nájomného a úhrad plnení poskytovaných spolu s užívaním bytu za viac ako 3 mesiace, výpovedná doba by mala uplynúť dňa 31.03.2017, ale nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú a k ukončeniu nájomnej zmluvy došlo dňa 28.02.2017 a to uplynutím dojednanej doby nájmu.

78. Žalobca žalovanej byt neodovzdal podľa ust. § 682 Občianskeho zákonníka. Podľa čl. 3 bod 3.1, čl. 4 bod 4.2 Nájomnej zmluvy žalobca nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za mesiac VIII.,IX.,X.,XI.,XII./2016 a I.,II.,/2017 neuhradil (nájomné a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu sú za tieto mesiace splatné v zmysle dojednaných zmluvných podmienok podľa Nájomnej zmluvy a podľa § 517, § 697 Obč.zák., §4 nar.vl.87/1995 Z.z. si žalovaná uplatnila vo vzájomnej žalobe poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83eur za každý i začatý mesiac omeškania). Z listinných dôkazov vyplýva, že žalovaná dňa 02.12.2016 podala na Okresný súd

Poprad návrh na vydanie platobného rozkazu (konanie sa vedie pod sp.zn. 9C/323/2016) a domáhala sa neuhradeného nájomného a úhrad poskytovaných s užívaním bytu za mesiace VIII.-XI/2016, súčasne týmto návrhom započítala pohľadávku žalobcu na vrátenie zábezpeky vo výške 1200,- eur zloženej žalobcom podľa čl.3 bod 3.2 Nájomnej zmluvy (bol vydaný platobný rozkaz č.k. 9C/323/2016-32 zo dňa 27.01.2017 - l.č.42). Žalobca neuhradil žalovanej ani časť jej splatnej pohľadávky, po vykonanom zápočte žalovanej ostala pohľadávka z titulu neuhradeného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu v celkovej výške 7200,- eur s príslušenstvom, z čoho 3600,- eur s príslušenstvom si žalovaná uplatnila na Okresnom súde Poprad (konanie je vedené pod sp.zn. 9C/323/2016) a sumu 3600,- eur si žalovaná uplatnila v tomto konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava IV pod sp.zn. 16C/2/2017 vzájomnou žalobou (§ 147 CSP).

79. Zo stanoviska RÚVZ so sídlom v G.h (l.č.171) vyplýva všeobecne známy záver, že kvalita vnútorného prostredia objektov ovplyvňuje náš zdravotný stav a spóry plesní ktoré sú uvoľňované do ovzdušia a vdychované, môžu vyvolávať u vnímavých jedincov a detí precitlivosť, teda môžu negatívne vplyvať na človeka a z obsahu listu Regionálneho úradu verejného zdravotníctva z 15.06.2018 (l.č.172) a súčasne vyplýva odpoveď na otázku (vo všeobecnosti) týkajúcu sa zdravotných rizík spôsobených expozíciou plesní, a preto súd mal za to, že ide o odpoveď na všeobecne položenú otázku ohľadom potvrdenia resp. vyvrátenia existencie súvislosti medzi zotrvaním človeka v byte s výskytom sa plesní a s tým súvisiacim škodlivým vplyvom na ľudský organizmus, ale stanovisko nezodpovedalo na otázku, či práve predmetný byt vo vlastníctve žalovanej bol v danom čase zdraviu závadný, či závada zatekania, ktorú žalobca označil za príčinu výskytu údajných agresívnych a rozširujúcich plesní v máji 2016 bola resp. nebola takého rozsahu, že sa v byte vyskytovali resp. nevyskytovali plesne , a či bol naplnený dôvod resp. nebol naplnený dôvod na postup žalobcu podľa § 697 Obč.zák., aj keď je nesporné (čo žalovaná nepoprela a fotografickými zábermi bolo preukázané), že sa v byte vyskytla závada zatekania do bytu zo strechy bytového domu. Súd s poukazom na stanovisko developera a žalovanej dospel k záveru, že predmetná závada bola (a mohla byť aj podstatne skôr, pred tým ako žalovaný svojvoľne opustil byt) odstránená počas pár dní (odstránená bola neskôr v priebehu cca 3-4dní). V danom prípade ale žalobca svojim konaním nesprístupnil byt žalovanej a žalobca sa rozhodol riešiť vec svojvoľne v rozpore s citovanými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, čím vystavil predmetný byt a osoby v ňom žijúce riziku vzniku škody ako aj výskytu plesní (ku ktorému podľa vykonaného dokazovania nedošlo). Z listinného dôkazu - Čestné vyhlásenie W. (suseda, spoluvlastníka bytu, ktorý sa nachádza priamo pod predmetným bytom žalovanej) zo dňa 14.06.2018 - l.č. 159 mal súd za preukázané, že počas celej doby užívania sa v byte č. XX. ktorý užíva, nevyskytla žiadna závada zatekania a výskytu plesní súvisiaca s obvodovou stenou bytu vo vlastníctve pani D. (žalovanej) a nikdy nemal problém so zatekaním z obvodovej steny bytu v jej vlastníctve a nikdy sa v tejto veci nesťažoval a ani nekontaktoval majiteľa, nájomcu, užívateľa bytu č.XX.

80. Z listinných dôkazov a výpovedí strán sporu bolo nesporné, že predmetný byt č. XX-XX . nachádzajúci sa na X.poschodí bytového domu na ul. E., zapísaný na LV č. XXXX, kat.úz. JK., pivnicu a dve parkovacie - garážové státi č.XX a č.XX (čl. 1 bod 1.1.nájomnej zmluvy) bol spolu s vybavením a príslušenstvom bytu úplne nový a nebol nikým obývaný (žalovaná ako prenajímateľ a žalobca ako nájomca túto skutočnosť potvrdili svojim podpisom na nájomnej zmluve a toto tvrdenie nepopreli) a ako taký bol odovzdaný žalobcovi dňa 25.02.2016.

81. Žalobca neuniesol dôkazné bremeno a nepreukázal tvrdenie, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovanou zanikol z dôvodov ustanovených v § 679 ods. 2 Občianskeho zákonníka (t.j. že prenajaté priestory boli zdraviu závadné a existoval dôvod odstúpenia od zmluvy o nájme v čase odstúpenia od zmluvy), žalobca neuniesol dôkazné bremeno a nepreukázal, že predmetný prenajatý byt nebol spôsobilý na bývanie, pričom priloženou fotodokumentáciou a video - záznamom , ktorý žalobca predložil súdu bolo preukázané, že nešlo o zdraviu škodlivý a závadný byt, žalobcom tvrdené „agresívne a rozširujúce sa plesne“ podľa vyhotovených záberov a čestných prehlásení developera bytového domu, ktorý byt predal žalovanej (viď Čestné vyhlásenie konateľa spoločnosti REO Jantar s.r.o. IČO: 36 707 872 - l.č. 183, ktorého žalovaná kontaktovala za účelom odstránenia závady oznámenej žalobcom v máji 2016 a v auguste 2016) vyplýva, že žalovaná konala a mala záujem žalobcom ohlásenú závadu riešiť (§3 Obč. zák.) v priebehu mesiaca máj 2016 kedy ho žalovaná kontaktovala ohľadom vzniku závady - zatekania do bytu a výskyt plesní zo strechy bytového domu a žiadala o okamžité odstránenie tejto závady, pričom oznámila, že sa musí dohodnúť s nájomcom ohľadne sprístupnenia bytu pretože závadu a jej rozsah nevidela a koncom mája 2016 oznámila, že sa s nájomcom dohodla že predmetnú závadu

si odstráni sám na vlastné náklady, august 2016 (začiatkom augusta 2016 žiadala okamžité odstránenie závady s tým, že si už dohodla termín sprístupnenia bytu s nájomcom, ale nájomca byt nesprístupnil a opravu nebolo možné vykonať) a koncom roka 2016 vykonali obhliadku bytu so súhlasom vlastníka - žalovanej za účelom zistenia rozsahu ňou oznámenej závady a bolo zistené, že medzi hornou a bočnou stenou chodby pri vstupe do obývačky a kuchyne sa nachádza mokrá škvrna vo veľkosti cca 20cm, v strede ktorej bol neidentifikovateľný tmavý fľak v rozsahu 3cm-3cm a žiadne ďalšie závady zistené neboli) predstavovali teda malý mokrý fľak s rozmerom cca 20cm - 30 cm, bez akejkoľvek prítomnosti plesní (l.č. 180) a na inom mieste prenajatého predmetného bytu sa závada (mokrý fľak) neprejavovala, žiadne ďalšie závady zistené neboli. Súd dodáva, že s poukazom na uvedené dôkazy neprihliadol na písomnú vo výpoveď manželky žalobcu, vzhľadom na jej vzťah k žalobcovi, k predmetu sporu a z toho vyplývajúci záujem na rozhodnutí súdu - zaujatosť k predmetu sporu a túto jej písomnú výpoveď ako takú považoval za nie vierohodnú. Vzhľadom na uvedené súd žalobu žalovaného v celom rozsahu zamietol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

82. Súd s poukazom na ustálený skutkový stav posúdil právny úkon - odstúpenie žalobcu od nájomnej zmluvy zo dňa 16.8.2016 ako neplatný úkon obchádzajúci zákon (citované ustanovenie § 679 Občianskeho zákonníka), urobený žalobcom vzhľadom na vzniknuté negatívne emócie, bez akýchkoľvek podkladov (či už odborného stanoviska alebo písomného odporúčania príslušných úradov), a teda zo strany žalobcu išlo o svojvoľné konanie v rozpore s ust. § 679 ods. 1 Obč.zák., nakoľko už opísaná závada zatekania v predmetnom byte podľa listinných dôkazov, fotografických záberov (bolo preukázané, že medzi hornou a bočnou stenou chodby pri vstupe do obývačky a kuchyne sa nachádzala mokrá škvrna vo veľkosti cca 20cm, v strede ktorej bol neidentifikovateľný tmavý fľak v rozsahu 2 cm - 3 cm pričom žiadne ďalšie závady zistené neboli, bol to malý mokrý fľak s rozmerom cca 20cm - 30 cm, bez akejkoľvek prítomnosti plesní - vid' napr. l.č. 180) a čestných prehlásení založených v spise, nebola závadou v takom rozsahu, že by ohrozovala zdravie jeho a jeho rodiny, t.j. osôb žijúcich v predmetnom byte a teda, teda nebola splnená zákonná podmienka na odstúpenie od predmetnej nájomnej zmluvy podľa citovaného ust. § 679 ods. 2 Občianskeho zákonníka (situácia bola riešiteľná a žalobca mal právo požadovať od žalovanej - prenajímateľky odstránenie vzniknutej závady § 691 a nasl. Občianskeho zákonníka, prípadne žalobca ako nájomca mal právo uplatniť si zľavu z nájomného § 698 ods. 3, § 699 Občianskeho zákonníka).

83. K otázke ukončenia nájmu súd dospel k záveru, že vzhľadom na skutočnosť, že nedošlo k ukončeniu nájmu odstúpením žalobcu od zmluvy o nájme zo dňa 3.8.2016 (vid' bod 76, 77, 82 odôvodnenia - nebola dodržaná zákonom stanovená písomná forma právneho úkonu - odstúpenia od zmluvy, pričom žalobca a žalovaná mali záujem na pokračovaní nájmu na základe predmetnej nájomnej zmluvy a doručenie odstúpenia žalovanej, bolo preukázané dňom 24.8.2016) a nájom neskončil ani výpoveďou žalovanej (žalovaná listom zo dňa 25.11.2016 doručeným žalobcovi dňa 13.12.2016 vypovedala Nájomnú zmluvu z dôvodu omeškania žalobcu s úhradou nájomného a úhrad plnení poskytovaných spolu s užívaním bytu za viac ako 3 mesiace, výpovedná doba by mala uplynúť dňa 31.03.2017, ale nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú a k ukončeniu nájomnej zmluvy došlo dňa 28.02.2017 a to uplynutím dojednej doby nájmu), teda s ohľadom na plynutie výpovednej doby a skutočnosť, že nájom bol dojednaný na dobu určitú podľa čl. 2 bod. 2.1 Nájomnej zmluvy bol nájom bytu dojednaný na dobu určitú od 01.03.2016 do 28.02.2017. Žalobca žalovanej byt neodovzdal v rozpore s citovaným ustanovením Občianskeho zákonníka.

84. Podľa čl. 3 bod 3.1, čl. 4 bod 4.2 Nájomnej zmluvy žalobca nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za mesiace VIII.,IX.,X.,XI.,XII./2016 a I.,II./2017 neuhradil (nájomné a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu sú za tieto mesiace splatné v zmysle dojednaných zmluvných podmienok podľa Nájomnej zmluvy a podľa § 517, § 697 Obč.zák., §4 nar.vl.87/1995 Z.z. si žalovaná uplatnila vo vzájomnej žalobe poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83eur za každý i začatý mesiac omeškania). Z listinných dôkazov (l.č. 42 - 63) vyplýva, že žalovaná dňa 02.12.2016 podala na Okresný súd Poprad návrh na vydanie platobného rozkazu (konanie sa vedie pod sp.zn. 9C/323/2016) a domáhala sa neuhradeného nájomného a úhrad poskytovaných s užívaním bytu za mesiace VIII.-XI/2016, súčasne týmto návrhom započítala pohľadávku žalobcu na vrátenie zábezpeky vo výške 1200,- eur zloženej žalobcom podľa čl.3 bod 3.2 Nájomnej zmluvy (bol vydaný platobný rozkaz č.k. 9C/323/2016-32 zo dňa 27.01.2017 - l.č.42). Žalobca neuhradil žalovanej ani časť jej splatnej pohľadávky, po vykonanom zápočte žalovanej ostala pohľadávka z titulu neuhradeného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu v celkovej výške 7200,- eur s príslušenstvom, z čoho

3600,- eur s príslušenstvom si žalovaná uplatnila na Okresnom súde Poprad (konanie je vedené pod sp.zn. 9C/323/2016) a sumu 3600,- eur si žalovaná uplatnila v tomto konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava IV pod sp.zn. 16C/2/2017 vzájomnou žalobou (§ 147 CSP).

85. Súd prihliadol aj na skutočnosť, že žalobca napriek komunikácii a dohode (opísanej v odôvodnení) žalovanej byt nesprístupnil, a preto súd v časti týkajúcej sa vzájomnej žaloby zaviazal žalobcu k úhrade 3.600,- eur s príslušenstvom (spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5promile za každý deň omeškania zo sumy 1200,- eur od 09.11.2016 do zaplatenia, spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5promile za každý deň omeškania zo sumy 1200,- eur od 09.12.2016 do zaplatenia, spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5promile za každý deň omeškania zo sumy 1200,- eur od 09.01.2017 do zaplatenia, spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5promile za každý deň omeškania zo sumy 1200,- eur od 09.02.2017 do zaplatenia) tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

86. Vo vzťahu k ostatným námietkam súd uvádza, že už podľa konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Odôvodnenie rozhodnutia nemusí dať tak odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany, ktorá ju nastolila, je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (rozhodnutie ÚS SR sp.zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09).

87 .Podľa ust. § 262 ods. 1 zák.č. 160/2015 Z.z. civilný sporový poriadok v platnom znení, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

88 .Podľa ust. § 262 ods. 2 zák.č. 160/2015 Z.z. civilný sporový poriadok v platnom znení, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

89 .Podľa ust. § 262 ods. 2 zák.č. 160/2015 Z.z. civilný sporový poriadok v platnom znení, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

90. Žalovaná uhradila súdny poplatok za vzájomnú žalobu v sume 216-eur (l.č. 67) a v konaní bola zastúpená advokátom a uplatnila si nárok na náhradu trov konania. Trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva. Nakoľko súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí, rozhoduje o nároku na náhradu trov konania, pričom prizná nárok na náhradu trov konania strane v spore úspešnej, pre toto rozhodovanie je nevyhnutné primárne je ustáliť aké výdavky v priebehu konania v spore úspešnej strane vznikli, teda v akej výške vynaložila výdavky, pričom tieto výdavky strana musí aj reálne zaplatiť (napr. súdny poplatok, hotové výdavky a pod.), aby bolo možné vôbec uvažovať o existencii trov konania na konkrétnej procesnej strane, ktoré je povinná neúspešná strana nahradiť. Prvotne je teda potrebné, aby určité výdavky strana zaplatila (v zmysle CSP každý platí výdavky, ktoré mu v konaní vzniknú) a následne, pokiaľ bude táto strana v spore úspešná, vzniká jej nárok na náhradu týchto ňou platených výdavkov (za podmienok podľa CSP, t. j. preukázania, odôvodnenosti a účelnosti). V prejednávanej veci súd o náhrade trov konania súd rozhodol podľa CSP a žalovanej, ktorej čistý pomer úspechu vo veci o zaplatenie istiny 580,65,-eur s príslušenstvom a o vzájomnej žalobe o zaplatenie 3600eur bol 100%, priznal nárok na náhradu trov konania ako plne úspešnej strane s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, dvojmo, na Okresnom súde Bratislava IV.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) 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).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.