

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 6Csp/45/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6117211542
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2018:6117211542.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín, sudkyňou JUDr. Janou Veselou, v spore žalobcu: ORVITAS, s. r. o., so sídlom v Dolnom Kubíne, Obrancov mieru 1803, IČO: 44 453 493, zastúpeného spoločnosťou Advokátska kancelária Kováčik Legal, s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1729, IČO: 47 238 429, proti žalovanej: O. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R., Z. XXX, zastúpenej JUDr. Jánom Sitarčíkom, advokátom, so sídlom v Lučenci, Dr. Herza 20, o zaplatenie 1.116,- eur s príslušenstvom,

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 755,89 eur s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 284,94 eur od 21.07.2016 do zaplatenia, s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 284,95 eur od 21.08.2016 do zaplatenia a s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 186,- eur od 06.10.2016 do zaplatenia, to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti súd žalobu zamietla.

III. Žalovaná je povinná nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 35,24 %.

odôvodnenie:

1/ Okresný súd Banská Bystrica vydal dňa 27.04.2017 v upomínacom konaní podľa zákona č. 307/2016 Z.z. platobný rozkaz č. k. 8Up/39/2017, ktorým uložil žalovanej, aby v lehote do 15 dní odo dňa doručenia platobného rozkazu zaplatila žalobcovi sumu 1 116,- eur s príslušenstvom, alebo aby v tej istej lehote podala odpor s odôvodnením vo veci samej na Okresný súd Banská Bystrica.

2/ Platobný rozkaz bol vydaný na základe návrhu žalobcu, ktorým žiadal žalovanú zaviazat' na zaplatenie sumy 1 116,- eur s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 465,- eur od 16.07.2016 do zaplatenia, taktiež zo sumy 465,- eur od 16.08.2016 do zaplatenia a napokon zo sumy 186,- eur od 13.09.2016 do zaplatenia. K návrhu žalobca pripojil faktúru č. 2016037, č. 2016045 a č. 2016055.

3/ Predmetný platobný rozkaz bol do vlastných rúk žalovanej doručený dňa 03.05.2017.

4/ Žalovaná proti platobnému rozkazu podala, v zákonom stanovenej lehote, odpor. Odpor odôvodnila tak, že dňa 14.10.2014 s navrhovateľom uzatvorila Zmluvu o nájme bytových priestorov, ktorá bola 27.08.2015 v písomnej forme rozšírená o dodatok. Počas nájmovej doby došlo v prenajatých priestoroch k poruchám. Tieto nedostatky (pleseň) znemožnili plnohodnotné užívanie prenajatých priestorov. Na tieto nedostatky prenajímateľa/žalobcu upozorňovala, a nakoľko nedošlo k náprave, doporučeným listom zo dňa 19.04.2016 (nájom a energie) bola nútená prijať riešenia, ktoré v týchto listoch boli od nájomcu požadované, v prípade neodstránenia chýb v prenajatých priestoroch. Doporučeným listom zo dňa 20.10.2016 odpovedala na faktúry prenajímateľa/nájomcu, ktoré boli základom vystavenia hore uvedeného platobného príkazu. Vystavené faktúry nezohľadňujú reálny stav veci, nezohľadňujú jej

požiadavky uvedené v doporučených listoch a preto ich považuje za neoprávnené, zavádzajúce. Takisto žalobca neodpovedal ani na jeden jej doporučený list. Skutočný nedoplatok nájmu vo výške 276,- eur bude uhradený na účet žalobcu do 15.06.2017. Vzhľadom na uvedené skutočnosti žalovaná navrhla napadnutý platobný rozkaz zrušiť a návrh žalobcu ako nedôvodný zamietnuť. K odporu žalovaná priložila listy zo dňa 10.10.2016 a zo dňa 19.04.2016 adresované žalobcovi spolu s dokladom o ich odoslaní prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s., doklad o zaplatení sumy 1 104,56 eur dňa 13.08.2016 prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. a prehľad platieb.

5/ Odpor bol doručený právnomu zástupcovi žalobcu, ktorý navrhol pokračovať v konaní. Okresný súd Banská Bystrica v zmysle § 14 ods. 2 zákona č. 307/2016 Z.z. postúpil vec dňa 06.06.2017 tunajšiemu súdu ako súdu príslušnému na prejednanie veci podľa Civilného sporového poriadku (ďalej len ako "CSP").

6/ Žalobca sa k odporu žalovanej vyjadril v podaní zo dňa 30.05.2017, v ktorom uviedol, že s odporom nesúhlasí. Pokiaľ ide o tvrdenie žalovanej, že v prenajatých priestoroch došlo k poruchám a tieto nedostatky (plesne) znemožnili plnohodnotné užívanie prenajatých priestorov, na ktoré žalovaná žalobcu upozornila, tak žalobca sa z tohto dôvodu rozhodol prenajaté priestory skontrolovať prostredníctvom O. a M., obaja bytom Z. a následne vzniknutý problém riešiť. Vstup do prenajatých priestorov im však nebol umožnený a v tejto súvislosti ich žalobca navrhol vypočuť ako svedkov. Ďalej žalobca uviedol, že po ukončení nájmu prenajatých priestorov bol žalobca prenajaté priestory skontrolovať a vykonať stavebné úpravy poškodených častí (zdemolované steny) spolu s S., bytom A., konateľom stavebnej firmy. V prenajatých priestoroch sa nevyskytovali žiadne vady, žiadne známky po plesniach ani žiadnych iných nedostatkoch, ktoré by znemožňovali plnohodnotné užívanie prenajatých priestorov tak ako to uvádza žalovaná. Za týmto účelom žalobca navrhol vypočuť menovaného svedka. Podľa žalobcu tvrdenia žalovanej sú zavádzajúce a jej konanie špekulatívne.

7/ Z dôvodu podaného odporu, tunajší súd uznesením č.k. 6Csp/45/2017-87 zo dňa 11.07.2017 platobný rozkaz, s poukazom na ust. § 267 ods. 3 CSP zrušil a vo veci následne nariadil pojednávanie.

8/ Po dokazovaní vykonanom na pojednávaniach dňa 10.08.2017 a 14.09.2017, ktoré spočívalo v dokazovaní listinami, výsluchom aktuálneho konateľa a výsluchom svedkov O. a S., súd o žalobe žalobcu rozhodol rozsudkom sp. zn. 6Csp/45/2017 zo dňa 14.09.2017, ktorým žalovanú zaviazal zaplatiť žalobcovi sumu 976,50 eur s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 395,25 eur od 21.07.2016 do zaplatenia, s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 395,25 eur od 21.08.2016 do zaplatenia a s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 186,- eur od 06.10.2016 do zaplatenia, to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku (výrok I.), vo zvyšnej časti súd žalobu zamietol (výrok II.) a žalovanú zaviazal nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 74,78 %.

9/ Predmetný rozsudok vo výroku II. nadobudol právoplatnosť dňa 01.11.2017.

10/ Proti výroku I. a III. rozsudku žalovaná podala odvolanie, na základe ktorého o veci rozhodoval Krajský súd v Žiline, ktorý uznesením č.k. 8Co/62/2018-250 zo dňa 25.04.2018 prvostupňový rozsudok v napadnutej časti zrušil a vec vrátil tunajšiemu súdu na ďalšie konanie.

11/ Ako vyplýva z odôvodnenia tohto rozsudku, dôvodom zrušenia rozsudku a vrátenia veci bola skutočnosť, že zástupca žalovanej - advokát požiadal o odročenie pojednávania z dôvodu kolízie s iným skorším pojednávaním v trestnej veci a z dôvodu nutnosti oboznámiť sa s vecou. Pred začatím pojednávania (o 10.25 hod.) došla súdu (o 9.30 hod.) aj plná moc k zastupovaniu žalovanej. Možno súhlasiť s okresným súdom v tom, že nebolo žalovanou preukázané, že kolíziu viacerých konaní, nebolo možné vyriešiť inak. Uvedené t.j. účasť advokátskej koncipientky na inom pojednávaní bolo preukázané až v odvolaní (č.l. 156-157 spisu). Za akceptujúci však odvolací súd považoval druhý dôvod odročenia, ktorým bola nutnosť oboznámiť sa s vecou, ktorú advokát prevzal podľa jeho vyjadrenia i udelenia plnomocenstva (č.l. 128 spisu) a o ktorej skutočnosti preto nemal bez ďalšieho dôvod pochybovať, keď pred pojednávaním. Uvedený dôvod tak nastal krátko pred pojednávaním a preto advokát, prípadne zastupujúci advokát či advokátsky koncipient, nemohol mať dostatočný priestor pre prípravu na proces a to ani pri pravidle aspoň päťdňovej lehoty prípravy na pojednávanie (§ 178 C. s. p.) keďže nešlo o zložitý prípad. Vzhľadom na uvedené podľa odvolacieho súdu bol dôvod pre výnimočné odročenie pojednávania. Z tohto dôvodu musel konštatovať, že súd prvej inštancie postupoval v rozpore s ust.

§ 183 C. s. p. a tak nesprávnym procesným postupom znemožnil žalovanej uskutočňovať jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

12/ Odvolací súd tunajšiemu súdu nariadil, aby v ďalšom konaní nariadil vo veci pojednávanie, na ktoré predvolá strany sporu rešpektujúc ust. CSP tak, aby ochrana porušených práv bola spravodlivá a účinná a aby bol naplnený princíp právnej istoty (čl. 2 CSP). Predtým sa oboznámi aj s námietkami žalovanej do veci samej uvedenými v odvolaní. V novom rozhodnutí rozhodne aj o trovách odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 C. s. p.).

13/ Pokiaľ ide o námietky žalovanej do veci samej uvedené v odvolaní tak, žalovaná namietala, že: 1. V čase uzatvorenia nájomnej zmluvy bola jediným konateľom žalobcu V., pričom zmluvu podpísal M. vo funkcii riaditeľa spoločnosti a nikdy im (zrejme žalovanej a jej druhovi) nebol predložený mandát alebo plná moc na p. M., až podpisom dodatku k zmluve zo dňa 27.08.2015 berú, že nájomná zmluva bola akceptovaná novým konateľom O., ktorý sa konateľom žalobcu stal 21.08.2014, 2. Záverečné vyúčtovanie je neprehľadné, nedá sa zistiť skutočný stav. Jediným smerodajným dokladom je súhrnné vyúčtovanie, uvedené za rok 2014 v Prílohe -4d a za rok 2015 v Prílohe-5c. Doporučeným listom zo dňa 19.04.2016 (Príloha 5d) žiadali prenajímateľa o podrobné vyčíslenie. To bohužiaľ nikdy nedostali. To bolo aj podnetom, že boli sa v danej veci pýtať o vysvetlenie na elektrárňach. Tam im bolo povedané, že firma ORVITAS od 01.01.2016 nie je už ich klientom. Vysvetlili im, že vyúčtovanie električky je celkove za bytovú jednotku. Taktiež požiadali o vysvetlenie ich oznamu, uvedeného v Prílohe-5e, ktorý im zaslala pani O. ako riaditeľka firmy ORVITAS, citujeme: " Sú nezrovnalosti v pomeroch meračov na hlavný istič " Na ďalšiu odpoveď, na čo sú potom meracie hodiny vo vchode bytu, pracovník elektrárni povedal, aby od prenajímateľa požiadali o kópiu povolenie (licenciu) na jeho prevádzkovanie, nakoľko v elektrárňach o tom nič nevedia. Nakoľko do konca nájmu nedostali jasnú odpoveď, doplatok za energiu neuhradili, tak ako to bolo písané v liste, Príloha-5e. Samotná elektroinštalácia v celom byte nie je správne inštalovaná, dochádzalo k vyhadzovaniu ističov, odpaľovanie lúčov na strope. To bolo reklamované, ale len čiastočne zrealizované. Tieto výpadky urobili aj nenahraditeľné chyby, kedy im v dôsledku vypnutia alebo výpadku električky 2x zničilo dáta na HD. Na základe konkrétnych zistení majú výhrady k celkovej evidencii faktúr a následne celého účtovníctva. Zistili niekoľko závad, ktoré sa museli riešiť - aj sa čiastočne vyriešili, ale u nich vznikla nedôvera k celkovému stavu evidencie. Nie je to síce podstatou sporu, ale tieto chyby dávajú nepravdivý - skreslený a zavádzajúci pohľad a zmysel. 1. Faktúra číslo 2014079 (Nájom za September 2014) bola zle vystavená (Príloha-7a), čo reklamovali. Správna faktúra (Príloha-7b) bola vystavená pod tým istým číslom, ale doručená bola až v máji 2015 (Príloha-7c), no jej neuhradenie bola vedená ako ich chyba (Príloha-7d), dokonca bola neprávom vystavená aj penalizácia. Zoznam Príloh k chybám vo fakturácii a evidencii: Príloha - 08 Nesprávna evidencia, Príloha - 09 Upomienka - Nesprávne, Príloha - 10a Evidencia pohľadávok - Nesprávne, Príloha - 10b Evidencia pohľadávok - Nesprávne (akceptované prenajímateľom), Príloha - 11 Výzva -Nesprávne Príloha - 12a Odpoveď na mejl - Nesprávne, Príloha - 12a Odpoveď na mejl - Úprava, Príloha - 13 Upomienka - Nesprávne, Príloha - 14a Penalizácia - Čiastočne neoprávnená a nesprávna, Príloha - 14b Penalizácia - Čiastočne neoprávnená a nesprávna, Príloha - 15 - Vyúčtovanie - prehľad - nesprávna. V Prílohe - 16 dali stanovisko k nesprávnej evidencii a zaslali prenajímateľovi skutočný stav platieb. Odpoveď k tomu už nebola daná. Základná zmluva nehovorí o penalizácii. Hovorí o fixnom najme a fixnej zálohovej platbe. Až Dodatok k zmluve zo dňa 27.08.2015 hovorí o penalizácii. Penalizácia, spracovaná prenajímateľom má nedostatky. Do nájomného bytu sa nasťahovali v októbri 2013. Kúrenie je v danom byte nastavené tak, že radiátor vyhrieva len v určité hodiny dňa (bolo to 2x) a nezohľadňuje teplo v byte. Tým sú múry nevyhriate, hlavne múr, ktorý je spojený so susedovou garážou. V prvom roku bývania pleseň nezbadali, len tmavé akoby flaky po rokoch. Tie vyumývali, ponatierali farbou. Nikoho nenapadlo, že sú to už zárodoky plesne. Tu objavili pri upratovaní, pred narodením druhého syna, t.j. v januári 2014. Následne prišla jar a teplo, pleseň po dokladom ošetrení sa neukázala. O tom informovali prenajímateľa a žiadali o nápravu, či už elektrického vedenia v byte, tak aj odstránenie plesne. Izba - spáľňa sa nedala využívať na účely, pre ktoré bola zariadená. V takejto situácii vydržali až do konca roka januára 2016, potom kvôli deťom byt neobývali skoro 3 mesiace, nakoľko starší syn dostal kašeľ, na ktorý trpí dodnes a v krátkom čase ide na ďalšie vyšetrenie, ktoré môže poukázať na jeho príčiny. Mladší sa tomu vďaka neobývaniu bytu vyhol, v jarnom období nebolo v byte práve najteplejšie. Nie je pravda, že do bytu nechceli dovoliť vstúpiť prenajímateľovi. Pán O. starší a pani O. prišli náhodne, neohlásene, keď boli na návšteve u svojho syna, ktorý býva v danej bytovej jednotke. Prišli v čase, keď malý syn mal poobedňajší spánok a na akýkoľvek iný hlasnejší zvuk by sa zobudil. Nevedeli ktorý to bol deň, ale bolo to presne o 14.00 hodine. Požiadali pána O. a pani O., aby prišli po 16.00. Sľúbili, ale viackrát neprišli. Ďalšia obhliadka už

nebola, hoci skutočný prenajímateľ, pán. O. bol v byte ohľadom opráv satelitu minimálne 6x. V dôsledku toho napísali list o tom, že pokiaľ prenajímateľ nedá do poriadku tak zásadné chyby, znižujú adekvátne výšku nájmu. List (Príloha - 17) bol zaslaný doporučené, prenajímateľ ho prijal, ale nedal v zákonnej dobe odpoveď. Tvrdenie svedkov zo strany prenajímateľa považujú za zavádzajúce. Naopak, práve výpovede svedkov považujú za zavádzajúce, špekulatívne, dokonca vopred dohodnuté. Namietajú, že byt bol pri odovzdávaní po čerstvej rekonštrukcii. Rok predtým bol v prenajme a bol len čiastočne používaný. Byt bol pri prevzatí čistý, ale s mnohými skrytými vadami, ktoré sa pri používaní bytu samé postupne "odkrývali". Byt odovzdali taktiež čistý a voňavý", majú k tomu svedkov, ktorí im aj dosvedčia, že žiadali prísť si byt obvyklým spôsobom prevziať. Kľúče od bytu odovzdali, bez protokolu, nakoľko zo strany prenajímateľa nebol čas. Vyprávať následné, v akom stave bol byt považujú za neopodstatnené a špekulatívne. Prenajímateľ tvrdí, že závady a nedostatky vznikajú na základe zlého užívania bytu. To považujú za "DIV SVETA". Oni to vidia ináč. Ak vznikla závada na záchodovej mise, sám opravár im povedal, že to bola predtým "sfušovaná" práca. Každý deň museli mesiac umývať aj 3x celú kúpeľňu, aby zabránili zápachu a špiny, ktoré vychádzali z vadného potrubia, nesprávne usadenej toaletnej misy. Aj k tomu majú svedkov. Je len na zamyslenie, že závadu bol pozrieť prenajímateľ aj s jeho otcom (p. M.), sľúbili okamžitú nápravu, ktorú nakoniec museli sami urgovať a prosiť, aby došla a urobila opravu. Pani O. postavila svoju výpoveď tak, ako chcela a ako sa voči p- O. správala - výhražné a arogantne, p. N. za neprítomnosti jej druhá mala strach, z čoho vyplynuli aj jej niektoré kroky, lebo ich robila pod tlakom p. O. a bála sa o synov. Výpoveď S. považujú za špekulatívnu a vo väčšine bodov účelovo podanú. Nikdy sa nedožadoval vstupu do bytu, ako to uvádzal. Ak by to nebolo v čase spánku ich syna, boli by mu to umožnili -veď išlo len o dobrú vec, hoci podľa zmluvy by im to mal oznámiť prenajímateľ, že niekto príde. Zmluvu podpisovala osoba, ktorá nie je vedená v Obchodnom registri. Žiadali o nejakú listinu, že p. M. je oprávnený takúto zmluvu vôbec podpísať. Bolo sľúbené, ale nedodane. Preto stojí na zváženie, či zmluva bola vôbec právoplatná. Celé konštatovanie považujú zo strany prenajímateľa účelové, špekulatívne.

14/ Súd v ďalšom konaní (po zrušení prvotného rozsudku) doplnil dokazovanie výsluchom svedka M. - druhá žalovanej, výsluchom konateľa žalobcu, ako aj listinami o všetkých úhradách, ktoré žalovaná zaplatila žalobcovi od začiatku nájomného vzťahu (od 14.10.2013) až do súčasnosti, ako aj listinami týkajúcimi sa vyúčtovania služieb poskytovaných s nájmom od 14.10.2013 až do skončenia užívania bytu (15.09.2016).

15/ Z doložených listinných dokladov vyplýva, že žalovaná od začiatku nájomného vzťahu (14.10.2013) vykonala nasledovné úhrady:

- nájom + zálohy na služby za pomernú časť októbra 2013 (17 dní) zaplatila v hotovosti dňa 14.10.2013 v sume 230,- eur, a to na základe faktúry č. 2013083, splatnej dňa 31.10.2013 a zmluvného dojednaní uvedeného v čl. V. nájomnej zmluvy (č.l. 119, 410,411 spisu),
- nájom + zálohy na služby za november a december 2013 zaplatila v sume 930,- eur (830,- eur +100,- eur), a to na základe faktúry č. 2013084, splatnej 31.10.2013 a zmluvného dojednaní uvedeného v čl. V. nájomnej zmluvy (č.l. 119, 412,413 spisu),
- vyúčtovanie energií za 11,12/2013 zaplatila dňa 22.01.2014 na podklade faktúry č. 2013110, splatnej 28.01.2014 (č.l. 416, 417 spisu),
- nájom + zálohy na služby za január 2014 v sume 465,- eur zaplatila dňa 27.12.2013 na podklade faktúry č. 2014005, splatnej dňa 15.01.2014 (č.l. 376-378 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac február a marec 2014 v celkovej sume 930,- eur zaplatila dňa 22.01.2014 na podklade faktúry č. 2014008, splatnej dňa 15.02.2014 a č. 2014024, splatnej dňa 15.03.2014 (č.l. 379-382 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac apríl 2014 v sume 465,- eur zaplatila dňa 25.03.2014 na podklade faktúry č. 2014030, splatnej dňa 15.04.2014 (č.l. 385-387 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac máj 2014 v sume 465,- eur zaplatila dňa 30.04.2014 na podklade faktúry č. 2014039, splatnej dňa 05.05.2014 (č.l. 388-390 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac jún 2014 v sume 465,- eur zaplatila dňa 23.06.2014 na podklade faktúry č. 2014047, splatnej dňa 05.06.2014 (č.l. 391,392 spisu), pričom celkovo žalovaná danou platbou poukázal 500,- eur, t.j. o 35,- eur viac nad sumu 465,- eur
- nájom + zálohy na služby za mesiac júl 2014 zaplatila dňa 18.07.2014 na podklade faktúry č. 2014057, splatnej dňa 05.07.2014, avšak len v sume 415,- eur, t.j. o 50,- eur menej ako je suma 465,- eur (č.l. 393-394 spisu),

- nájom + zálohy na služby za mesiac august 2014 zaplatila dňa 02.09.2014 na podklade faktúry č. 2014071, splatnej dňa 05.08.2014, avšak len v sume 455,- eur, t.j. o 10,- eur menej ako je suma 465,- eur, (č.l. 395, 396 spisu),
- nájom + zálohy na služby za september 2014 v sume 465,- eur poukázala dňa 24.07.2014, na podklade faktúry č. 2015079, splatnej dňa 05.09.2014 (č.l. 399,400 spisu). Platba bola poukázaná prostredníctvom banky H., k čomu žalobca uviedol, že eviduje platbu nie v celkovej sume 465,- eur, ale zníženú o 19,50 eur, t.j. v sume 445,50 eur. Výška takejto úhrady vyplýva aj z dokladu na č.l. 100 a č.l. 189 spisu.
- nájom + zálohy na služby za mesiac október 2014 v sume 465,- eur zaplatila dňa 22.11.2014 na podklade faktúry č. 2014086, splatnej dňa 05.10.2014 (č.l. 401,402 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac november 2014 v sume 465,- eur zaplatila dňa 13.12.2014 na podklade faktúry č. 2014097, splatnej dňa 16.11.2014 (č.l. 403, 404 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac december 2014 na podklade faktúry č. 2014103, splatnej dňa 05.12.2014, avšak len v sume 450,- eur, t.j. o 15,- eur menej ako je suma 465,- eur (č.l. 405, 406 spisu),
- vyúčtovanie energií za rok 2014, ktoré bolo vyfakturované faktúrou č. 2014112, splatnou 20.01.2015 na sumu 587,42 eur a neskôr dobropisom č. 2015061 zníženú o sumu 247,42 eur, t.j. na sumu 340,- eur, tak na tento účel žalovaná zaplatila 250,- eur, t.j. o 90,- eur menej než je suma 340,- eur (č.l. 407,408 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac január 2015 v sume 465,- eur zaplatila dňa 06.02.2015, na podklade faktúry č. 2015001, splatnej dňa 19.01.2015 (č.l. 346, 347 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac február 2015 v sume 465,- eur zaplatila dňa 20.02.2015, na podklade faktúry č. 2015009, splatnej dňa 15.02.2015 (č.l. 348,349 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac marec 2015 v sume 465,- eur zaplatila dňa 31.03.2015, na podklade faktúry č. 2015015, splatnej dňa 15.03.2015 (č.l. 350,351 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac apríl 2015 v sume 465,- eur zaplatila dňa 24.04.2015, na podklade faktúry č. 2015023, splatnej dňa 15.04.2015 (č.l. 352,353 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac máj 2015 v sume 465,- eur zaplatila dňa 11.06.2015, na podklade faktúry č. 2015027, splatnej dňa 15.05.2015 (č.l. 354, 355 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac jún 2015 v sume 465,- eur zaplatila dňa 30.06.2015, na podklade faktúry č. 2015036, splatnej dňa 15.06.2015 (č.l. 356,357 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac júl 2015 v sume 465,- eur poukázala dňa 22.07.2015, na podklade faktúry č. 2015041, splatnej dňa 15.07.2015 (č.l. 358,359 spisu). Platba bola poukázaná prostredníctvom banky H. čomu žalobca uviedol, že eviduje platbu nie v celkovej sume 465,- eur, ale zníženú o 19,50 eur, t.j. v sume 445,50 eur. Výška takejto úhrady vyplýva aj z dokladu na č.l. 100 a č.l.189 spisu.
- nájom + zálohy na služby za mesiac august 2015 v sume 465,- eur zaplatila dňa 27.08.2015, na podklade faktúry č. 2015051, splatnej dňa 15.08.2015 (č.l. 360, 361 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac september 2015 v sume 465,- eur zaplatila dňa 16.09.2015, na podklade faktúry č. 2015058, splatnej dňa 20.09.2015 (č.l. 362, 363 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac október 2015 v sume 465,- eur zaplatila dňa 20.10.2015, na podklade faktúry č. 2015066, splatnej dňa 23.10.2015 (č.l. 364, 365 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac november 2015 v sume 465,- eur zaplatila dňa 27.11.2015, na podklade faktúry č. 2015072, splatnej dňa 20.11.2015 (č.l. 366, 367 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac december 2015 v sume 465,- eur zaplatila dňa 13.04.2016, na podklade faktúry č. 2015080, splatnej dňa 20.12.2015 (č.l. 368, 369 spisu),
- vyúčtovanie energií za rok 2015 vyfakturovaných faktúrou č. 2015087, splatnou dňa 28.01.2016 v sume 438,16 eur (č.l. 370 spisu), žalovaná nezaplatila,
- nájom + zálohy na služby za mesiac január až marec 2016 v celkovej sume 1.395,- eur zaplatila dňa 13.04.2016 na podklade faktúry č. 2016003, splatnej dňa 20.01.2016, č. 2016011, splatnej dňa 23.02.2016 a č. 2016012, splatnej 20.03.2016 (č.l. 331-335 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac apríl 2016 na podklade faktúry č. 2016021, splatnej dňa 14.04.2016 zaplatila žalovaná dňa 20.04.2016, avšak len v sume 350,- eur, t.j. o 115,- eur menej ako je suma 465,- eur (č.l. 335, 336 spisu),
- nájom + zálohy na služby za mesiac máj 2016 na podklade faktúry č. 2016028, splatnej dňa 15.05.2016, zaplatila žalovaná dňa 20.05.2016, avšak len v sume 400,- eur, t.j. o 65,- eur menej ako je suma 465,- eur (č.l. 337, 338 spisu).

16/ Na základe vyššie uvedeného prehľadu vyúčtovaných a uhradených platieb možno uzavrieť, že žalovaná za obdobie od 14.10.2013 do 20.05.2016 na nájmeh a zálohách na službách poskytovaných

s nájmom zaplatila o 259,- eur menej než bolo vyfakturované a ďalej nezaplatila z titulu vyúčtovanie služieb za rok 2014 sumu 90,- eur a z titulu vyúčtovania služieb za rok 2015 sumu 438,16 eur.

17/ Listom zo dňa 19.04.2016 (t.j. deň po tom, čo vypovedala nájom - k tomu vid' odsek 21 tohto odôvodnenia), odoslaným žalobcovi v ten istý deň, žalovaná požiadala o zníženie nájmu od doby nahlásenia závad, t.j. minimálne od 01.12.2015 vo výške 65,- eur/mesiac až po ich odstránenie. V liste uviedla, že ako nájomca využili svoje práva a v písomnej forme (listy zo dňa 20.07.2015, 04.08.2015, 08.02.2015 a 14.02.2016), ako aj osobne upozornili žalobcu na vzniknuté závažné nedostatky v byte (pleseň, WC, električka), ktoré v podstatnej miere znížili kvalitu bývania v prenajatom byte. Z dôvodu plesne sa nedala používať spálňa od decembra 2015 do konca marca 2016, čo sa však stále opakuje pri zmene počasia (vzniká vlhkosť a po nej logicky plesneň). Prejavil sa a naďalej zotrúva negatívny vplyv na zdraví staršieho syna a momentálne sa zisťuje príčina jeho už skoro alergie na pobyt hore uvedenej miestnosti, ktorú zo zdravotných dôvodov museli vylúčiť pre účely, na ktoré je spálňa určená. To už nerozvádza nekvalitne nainštalované splachovacie zariadenie vo WC, o čom sa zmienil opravár pri jeho poslednej oprave, ktorá síce bola vykonaná, no zariadenie pracuje tak, že priestor kúpeľne pri použití WC je potrebné každý deň dezinfikovať a náležite čistiť. Požiadavky na vykonanie nápravy neboli zrealizované a zo strany prenajímateľa nebol ani pokus o dohodu, napr. formou zníženia nájmu (č.l. 50, 51 spisu).

18/ Dňa 13.08.2016 žalovaná žalobcovi poukázala sumu 1.104,56 eur, o ktorej tvrdila, že ide o úhradu nájmu za mesiace jún až august 2016 (č.l. 340 spisu) a po tomto dni už v prospech žalobcu nevykonala žiadnu úhradu.

19/ Faktúrou č. 2016059, splatnou 14.10.2016 žalobca žalovanému pomernú časť mesiaca september 2016, ktorá jej bola vyúčtovaná faktúrou č. 2016055, splatnou dňa 12.09.2016 v sume 186,- eur (č.l. 343 spisu).

20/ Faktúrou č. 2016059, splatnou dňa 14.10.2016 žalobca žalovanej vyfakturoval sumu -120,01 eur ako preplatok z vyúčtovania energií za rok 2016 (č.l. 344 spisu).

21/ Dokazovaním vykonaným pred prvým rozsudkom vo veci bolo zistené, že dňa 14.10.2013 strany sporu uzavreli zmluvu o nájme bytových priestorov podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorej predmetom bol nájom zariadeného 3-izbového bytu za účelom bývania. Nájom bol dohodnutý na dobu určitú od 14.10.2013 do 30.10.2014 s tým, že v prípade že žiadna zo zmluvných strán v lehote do 60 kalendárnych dní pred skončením nájomného vzťahu nedoručí druhej zmluvnej strane písomné oznámenie o svojom záujme na ukončení tejto zmluvy, predlžuje sa táto zmluva za rovnakých zmluvných podmienok vždy o 12 mesiacov. Nájomné bolo v zmluve dohodnuté ako ročné vo výške 4.980,- eur, a to v splátkach splatných po 415,- Eur mesačne dopredu vždy do 15. dňa mesiaca. Súčasne bolo v zmluve dohodnuté, že mesačné zálohy za poskytované služby (odber elektrickej energie, odber vody a plynu) predstavujú ročne sumu 600,- eur, pričom mesačné zálohy 50,- eur sú splatné spoločne s nájmom. Dňa 27.08.2015 strany sporu uzavreli k zmluve dodatok č. 1, ktorým sa zmenila splatnosť mesačných splátok nájomného vo výške 415,- eur dopredu vždy do 20. dňa príslušného mesiaca a súčasne bolo doplnené, že vo výške nájomného sú zahrnuté služby za plyn, vodné, stočné, internet a káblová televízia a mesačné zálohy vo výške 50,- eur splatné spolu s nájmom sú zálohami na odber elektrickej energie. Listom zo dňa 18.04.2016 žalovaná nájom vypovedala v trojmesačnej lehote s tým, že táto začne plynúť dňom 01.05.2016 a nájom skončí 01.08.2016. Žalobca túto výpoveď a skončenie nájmu ku dňu 01.08.2016 listom zo dňa 22.04.2016 akceptoval. Tieto dva jednostranné právne úkony súd posúdil ako písomnú dohodu zmluvných strán o skončení nájomnej zmluvy, ktorý spôsob skončenia nájmu bol v zmluve, v znení jej dodatku, dohodnutý v čl. VIII ods. 1 písm. b). Dňa 01.07.2016 žalobca vystavil žalovanej faktúru č. 2016037 na sumu 465,- eur pozostávajúcu z nájmu 415,- eur a energií v sume 50,- eur, ktorej splatnosť určil na 15.07.2016. Listom zo dňa 26.07.2016 žalovaná požiadala o zmenu termínu skončenia nájomnej zmluvy ku dňu 15.08.2016 alebo 31.08.2016, pričom žalobca listom zo dňa 27.07.2016 súhlasil s predĺžením lehoty do 31.08.2016. Súd tieto dva jednostranné právne úkony posúdil ako dohodu o zmene dohody o skončení nájomnej zmluvy, a to pokiaľ ide o termín jej skončenia, namiesto 01.08.2016, do 31.08.2016. Dňa 01.08.2016 žalobca vystavil žalovanej faktúru č. 2016045 na sumu 465,- eur pozostávajúcu z nájmu 415,- eur a energií v sume 50,- eur, ktorej splatnosť určil na 15.08.2016. Dňa 01.09.2016 žalobca vystavil žalovanej faktúru č. 2016055 na sumu 186,- eur pozostávajúcu z nájmu 166,- eur a energií v sume 20,- eur, ktorej splatnosť určil na 12.09.2016. Z

výpovede žalobcu na pojednávaní dňa 10.08.2017 vyplýva, že žalovaná sa napriek tomu, že skončenie nájomnej zmluvy bolo dohodnuté ku dňu 31.08.2016, z bytu vystažovala až 15.09.2016. S., ktorý bol v byte potom, čo sa žalovaná vystažovala videl, že v byte bola pleseň a bola jej tam minimum, na základe toho ako bol zničený ten byt.

22/ V rámci odvolania proti prvotnému rozsudku žalovaná namietala, že nájomnú zmluvu zo dňa 14.10.2013 nepodpisovala v tom čase jediná konateľka žalobcu V., ale M. vo funkcii riaditeľa a im nebol predložený mandát alebo plná moc na p. M. Žalobca na pojednávaní dňa 11.09.2018 predložil generálne plnomocenstvo zo dňa 19.11.2008, ktorým žalobca, zastúpený konateľkou V., splnomocňuje M. na všetky právne úkony týkajúce sa žalobcu v rozsahu jej podnikateľskej činnosti, najmä na rokovanie s obchodnými partnermi, uzavieranie všetkých zmlúv, poskytovania a prijímania plnení zo zmlúv, zastupovanie pred orgánmi štátnej správy, orgánmi samosprávy, súdmi, Sociálnou poisťovňou, zdravotnými poisťovňami, daňovými orgánmi a bankami. Z osvedčovacej doložky na tomto splnomocnení vyplýva, že V. toto plnomocenstvo vlastnoručne podpísala dňa 19.11.2008 pred poverenou pracovníčkou notárky M. (č.l. 265 spisu). Na základe uvedeného súd konštatuje, že ak nájomnú zmluvu zo dňa 14.10.2013 za žalobcu uzavieral M., namiesto jeho konateľky V., tak ju uzavierala k tomu (splnomocnením) oprávnená osoba. Súčasne, ako žalobca preukázal, M. od 01.06.2013 pracoval v spoločnosti žalobcu ako riaditeľ spoločnosti (pracovná zmluva na č.l. 266 spisu), pričom vychádzajúc z ust. § 15 ods. 1 Obchodného zákonníka mal aj zákonné splnomocnenie na všetky úkony, ku ktorým obvykle dochádza pri činnosti, ktorou bol poverený a ktorou bola v zmysle pracovnej zmluvy organizácia a riadenie spoločnosti. Každopádne je tiež nepochybné, že predmet sporu sa týka obdobia júl až september 2016, pričom žalovaná uzavierala dodatok č. 1 k nájomnej zmluve už s terajším konateľom žalobcu (dňa 27.08.2015), pričom v tomto dodatku bola dojednaná výška ročného nájomného v sume 4.980,- eur, ktoré bude platené v splátkach po 415,- eur s tým, že vo výške nájomného sú zahrnuté služby za plyn, vodné a stočné, internet a káblovú televíziu a pokiaľ ide o elektrickú energiu, bolo dohodnuté, že žalovaná bude platiť na mesačné zálohy za odber tejto energie vo výške 50,- eur, splatné spoločne s nájmomom, t.j. vždy do 20. dňa príslušného mesiaca.

23/ Ďalej žalovaná v konaní namietala, že nájom za mesiace júl a august (aj jún) 2016 zaplatila v rámci platby vo výške 1.104,56 eur. K odporu proti platobnému rozkazu (č.l. 46 spisu) priložila svoj list, v ktorom uvádza, že pokiaľ ide o faktúru č. 2016037 (júl) tak ju uhradila dňa 13.08.2016 v sume 400,- eur a pokiaľ ide o faktúru č. 2016045 (august) uhradila dňa 13.08.2016 304,- eur, teda má doplatiť za august 96,- eur s tým, že platbu 186,- eur za september (186,- eur) zaplatí v najbližších dňoch.

24/ Na základe uvedeného možno konštatovať, že žalovaná potvrdila, že za užívanie bytu v období od 01.09.2016 do 15.09.2016 žalobcovi nezaplatila a hoci uviedla, že tak mienila urobiť, do vyhlásenia rozsudku túto sumu žalobcovi nezaplatila. Skutočnosť, že byt aj so svojim rodinnými príslušníkmi v danom čase užívala nebola v konaní sporná. Rovnako nebolo sporné, že sa tak dialo po zániku nájomného vzťahu. Za obdobie od 01.09.2016 do 15.09.2016 tak žalobcovi vznikol nárok na bezdôvodné obohatenie podľa § 451 Občianskeho zákonníka vo výške, ktorá je ekvivalentná nájomnému, ktoré bolo dohodnuté v nájomnej zmluve zo dňa 14.10.2013, ktorého výška ostala zachovaná až do skončenia nájmu. Táto suma najlepšie vystihuje obvyklý nájom v danom mieste a danom čase, ako aj špecifické vlastnosti predmetu nájmu. Nakoľko mesačná úhrada bola dohodnutá vo výške 465,- eur, na jeden kalendárny deň pripadá suma 15,29 eur (465,-eur x 12 mesiacov : 365 dní), resp. len zo samotnej sumy nájmu 400,- eur (bez zálohy na služby), suma 13,15 eur. Na obdobie od 01.09.2016 do 15.09.2016 tak pripadá suma 229,35 eur, resp. len pokiaľ ide o samotný nájom - suma 197,25 eur. Žalobca však uplatňoval sumu 186,- eur. Súd viazaný žalobou, žalovanú titulom bezdôvodného obohatenia, zaviazal na zaplatenie sumy 186,- eur a k tejto sume súd priznal úrok z omeškania až počnúc dňom 06.10.2016 a nie ako žiadal žalobca (počnúc dňom 13.09.2016), nakoľko nárok na bezdôvodné obohatenie je splatný až na základe výzvy. Keďže z vykonaného dokazovania nevyplýva presný dátum doručenia faktúry na sumu 186,- eur žalovanej, pričom táto ju nepochybné obdržala pred spísaním svojho listu dňa 05.10.2016, súd žalobcovi priznal úrok z omeškania až dňom 06.10.2016.

25/ Pokiaľ je predmetom sporu zaplatenie nájmu a záloh na službách za mesiace júl august 2016, tak žalobca poukazoval na to, že ak žalovaná tvrdí, že tieto zaplatila v rámci platby v sume 1.104,56 eur, tak v skutočnosti išlo o platbu vyplývajúcu z listu žalobcu zo dňa 27.07.2016, v ktorom sa žalovaná zaviazala

žalobcovi uhradiť sumu 2 034,56 eur najneskôr do 13.08.2016, pričom suma 2 034,56 eur pozostáva zo sumy 1 104,56 eur a nájomného za mesiac júl a august 2016, čo je 930,- eur.

26/ Nie je sporné, že dňa 13.08.2016 žalovaná žalobcovi poukázala sumu 1.104,56 eur. Z listinného dokladu na č.l. 99 vyplýva, že do správy pre adresáta (žalobcu) bolo uvedené „nájom - list 27-05-2016“.

27/ Z vykonaného dokazovania nevyplýva, že by ktokoľvek vyhotovil list zo dňa 27.05.2016, ale len, že dňa žalobca dňa vyhotovil list zo dňa 27.07.2016, ktorý žalovaná prevzala (č.l. 101).

28/ Vzhľadom na časovú súvislosť (vyhotovenie listu dňa 27.07.2016), platba (13.08.2016) a predovšetkým s ohľadom na sumu 1.104,56 eur, resp. 2.034,56 eur v ňom uvedenú (č.l. 101, 191,192 spisu) možno dôvodne usudzovať, že išlo o úhradu práve na základe listu žalobcu zo dňa 27.07.2016.

29/ Pritom v liste na č.l. 192 spisu (ktorý žalovaná popisala na znak dohody) sa jednoznačne uvádza, že záväzky, ktoré sa žalovaná zaväzuje žalobcovi uhradiť do 13.08.2016 predstavujú sumu 1.104,56 eur a ďalej aj faktúru za nájom za mesiac 08/2016.

30/ Ak potom žalovaná následne dňa 13.08.2016 uhradila sumu 1.104,56 eur muselo jej byť zrejmé, že platbou sumy 1.104,56 eur neuhrádza nájom za 08/2016, pretože tento v sume 1.104,56 eur nebol zahrnutý.

31/ Z tohto dôvodu súd jej obranu, že platbou v sume 1.104,56 eur uhradila nájom za júl aj august 2016 nevyhodnotil ako dôvodnú.

32/ Nakoľko žalovaná v správe pre prijímateľa tejto platby jednoznačne neurčila, že ide o platbu nájmu za mesiace jún, júl a august 2016, ako so značným odstupom času po platbe uviedla v liste zo dňa 10.10.2016 (č.l. 46 spisu), resp. ako to napísala na doklad o úhrade sumy 1.104,56 eur (č.l. 340 spisu), tak pokiaľ potom žalobca sumu 1.104,56 eur zaúčtoval na skôr splatné záväzky žalovanej, nemožno jeho postup považovať za nesprávny, pretože dlžník musí účel platby uviesť pri platbe a nie až následne, cca dva mesiace po nej.

33/ Súd pritom skúmal, či žalobca sumu 1.104,56 eur započítal na existujúce a skôr splatné záväzky žalovanej.

34/ Z účtovnej knihy žalobcu na č.l. 100 spisu súd zistil, že žalobca sumu 1.104,56 eur použil na úhradu nedoplatku na faktúre č. 2015036 v sume 1,9 eur, keď sa zároveň uvádza, že fakturovaná čiastka bola 465,- eur a uhradených bolo 445,50 eur. Rozdiel potom predstavuje 19,50 eur a nie 1,90 eur a môže ísť jedine o nedoplatok z faktúry č. 2014079, splatnej dňa 05.09.2014, ktorá bola podkladom pre platbu zo dňa 24.07.2014 vykonávanú prostredníctvom banky TC. Je zrejmé, že hoci žalovaná poukázala platbu v sume 465,- eur, na účet žalobcu bola pripísaná suma 445,50 eur, čím vznikol nedoplatok 19,50 eur. Ak potom žalobca zo sumy 1.104,56 eur (vo svoj neprospech) použil na úhradu tohto záväzku len sumu 1,90 eur, ktorej splatnosť nastala ešte v roku 2014, takýto postup bol správny.

35/ Z uvedenej účtovnej knihy ďalej vyplýva, že zo sumy 1.104,56 eur žalobca použil sumu 19,50 eur na úhradu nedoplatku na faktúre č. 2015041 v sume 19,50 eur, keď sa zároveň uvádza, že fakturovaná čiastka bola 465,- eur a uhradených bolo 445,50 eur. Rozdiel potom predstavuje 19,50 eur a ide o nedoplatok z faktúry č. 2015041, splatnej dňa 15.07.2015, keď žalovaná poukázala dňa 22.07.2015, prostredníctvom banky H. platbu v sume 465,- eur, avšak na účet žalobcu bola pripísaná len suma 445,50 eur (č.l. 358,359 spisu). Ak potom žalobca zo sumy 1.104,56 eur použil na úhradu tohto záväzku sumu 19,50 eur, ktorej splatnosť nastala ešte v roku 2015, takýto postup bol správny.

36/ Ďalej z účtovnej knihy vyplýva, že zo sumy 1.104,56 eur žalobca použil sumu 438,16 eur na úhradu nedoplatku na faktúre č. 2015087 v sume 438,16 eur, keď sa zároveň uvádza, že fakturovaná čiastka bola 438,16 eur. Faktúrou č. 2015087, splatnou dňa 28.01.2016 žalobca žalovanej vyfakturoval vyúčtovanie energií za rok 2015. Žalovaná (až v odvolaní proti prvotnému rozsudku) poukázala na to, že vyúčtovanie za rok 2015 je neprehľadné a nedá sa zistiť skutočný stav, pričom listom zo dňa 19.04.2016 (deň po výpovedi žalovanej z nájmu) žiadali prenajímateľa o podrobné vyčíslenie, ktoré bohužiaľ nedostali. Z príloh, ktoré žalovaná pripojila k odvolaniu vyplýva, že žalovanej žalobca doručil

vyúčtovaciu faktúru za dodávku a distribúciu elektriny za obdobie od 01.01.2015 do 31.12.2015, ktorú pre neho vystavila Z.. dňa 11.01.2016, ďalej opravnú faktúru za vodné a stočné za obdobie od 13.09.2014 do 12.09.2015, ktorú žalobcovi vystavila P. dňa 22.09.2015, ako aj faktúru, ktorú pre žalobcu vystavila spoločnosť O. za dodávku plynu v období od 01.01.2015 do 31.12.2015. Ide teda o doklady od dodávateľov vyúčtovaných služieb (elektrickej energie, plynu, vodného a stočného). Z listu žalovanej zo dňa 19.04.2016 je zrejmé, že jej boli oznámené výšky súm pripadajúcich na spotrebu za tieto média - plyn 462,23 eur za 10 mesiacov, vodné a stočné 144,78 eur za 10 mesiacov a el. energia za 12 mesiacov 431,15 eur, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 faktúry č. 2015087 (č.l. 300,301 spisu). Je teda zrejmé, že žalovanej bola doručená s faktúrou aj táto príloha. Súčasne však možno konštatovať, že daná faktúra, ani jej príloha neobsahuje uvedenie množstva dodaných služieb, prípadne aj s uvedením spotreby za celý objekt a jednotky v ňom tak, ako tomu bolo aj v prípade vyúčtovania za rok 2014 a 2016 (č.l. 285, 298 spisu). Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu môže privodiť splatnosť nedoplatku plynúceho z tohto vyúčtovania len vtedy, ak obsahuje všetky predpísané náležitosti. Hoci tieto náležitosti v súčasnosti nie sú predpísané žiadnym zvláštnym predpisom, vyúčtovanie musí vždy obsahovať údaj o množstve dodaných služieb (k tomu viď závery obsiahnuté v rozsudku NS ČR sp. zn. 26 Cdo 4742/2010 zo dňa 20.07.2011, z ktorých možno vychádzať aj v podmienkach právnej úpravy SR). Každopádne v slovenskom zákone č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve je zakotvené, že účtovný doklad musí obsahovať peňažnú sumu (alebo údaj o cene za mernú jednotku) a vyjadrenie množstva (§ 10 ods. 1 písm. c/ tohto zákona). V tejto súvislosti bolo potom pre rozhodnutie dôležité zistiť, či aj v prípade vyúčtovania za rok 2015 bola žalovanej doručená tzv. vyúčtovacia tabuľka (č.l. 310 spisu), v ktorej sú uvedené náklady na energie na celý objekt, jednotky v ňom sa nachádzajúce, ako aj dodané množstvá energií v prepočte na jednotlivé byty/nebytové priestory v dome. Žalobca pritom výpoveďou konateľa žalobcu na pojednávaní dňa 17.10.2018 preukázal, že žalovanej bol, rovnako ako iným nájomcom, zasielaný spôsob vyúčtovania za celú budovu, teda za všetkých, kde bolo uvedené rozdelenie spotreby a s ďalšou tabuľkou, kde bola uvedená ich konkrétna spotreba a vyúčtovanie, plus faktúry prefotené od dodávateľov. Na základe uvedeného uzaviera, že žalovanej bolo doručené riadne vyúčtovanie (s uvedením ceny/peňažnej sumy a spotrebovaného množstva), preto sa toto stalo splatným, a to pred úhradou zo dňa 13.08.2016, nakoľko všetky tabuľky jej boli doručené naraz a z listu zo dňa 19.04.2016 vyplýva, že žalovaná z tabuľky vychádzala. Už len na okraj súd uvádza, že tabuľka tvoriaca súčasť vyúčtovania bola žalovanej doručená a v rámci tohto sporu, a to dňa 08.10.2018, k rukám jej zástupcu (č.l. 323 spisu). Zároveň však súd z tejto tabuľky zistil, že žalobca žalovanej účtoval spotrebu plynu a vodného+stočného za 10 mesiacov, pričom podľa dodatku č. 1 k nájomnej zmluve, ktorý bol medzi stranami sporu uzavretý dňa 27.08.2015 s účinnosťou od 01.09.2015 (č.l. 117 spisu), pokiaľ ide o plyn a vodné+stočné žalobca mohol žalovanej vyúčtovať tieto služby len za obdobie do 31.08.2015, t.j. za 8 mesiacov, pretože od 01.09.2015 boli platby za tieto služby zahrnuté vo výške nájomného. Súd preto z celkovej sumy vyúčtovanej za plyn a vodné+stočné, t.j. 607,01 eur (144,78 eur +462,23 eur) uznal ako dôvodnú sumu pripadajúcu na 8 mesiacov, t.j. 485,60 eur (607,01 eur : 10 mesiacov = 60,70 eur/mesiac x 8 mesiacov). Suma 485,60 eur spolu so sumou vyúčtovanej spotrebovanej elektrickej energie 431,15 eur predstavuje spolu 916,75 eur. Nakoľko žalovaná v roku 2015 zaplatila zálohy na služby v celkovej výške 600,- eur, súd považoval za dôvodné, aby z platby 1.104,56 eur žalobca zaúčtoval sumu 316,75 eur. Ak potom žalobca zaúčtoval zo sumy 1.104,56 eur na nárok z titulu vyúčtovania služieb za rok 2015 sumu 438,16 eur, tak čo do rozdielu medzi sumou 438,16 eur a 316,75 eur, ktorý predstavuje 121,41 eur tak urobil neodôvodnene.

37/ Taktiež z účtovnej knihy vyplýva, že zo sumy 1.104,56 eur žalobca použil sumu 115,- eur na úhradu nedoplatku na faktúre č. 2016021, keď sa zároveň uvádza, že fakturovaná čiastka bola 465,- eur a uhradených bolo 350,- eur. Faktúrou č. 2016021, splatnou 14.04.2016 žalobca žalovanej vyúčtoval nájom + zálohy na služby za mesiac apríl 2016 v sume 465,- eur, z ktorej žalovaná uhradila 350,- eur (č.l. 335, 336 spisu). Nakoľko zľavu z nájomného žalovaná uplatnila až listom zo dňa 19.04.2016 (č.l. 50 spisu), pričom súd v zhode so svojím prvým meritórnym rozhodnutím vo veci dospel k záveru, že je na mieste túto zľavu podľa § 698 ods. 1 Občianskeho zákonníka priznať pre zistenie závady na byte v podobe plesní, podľa názoru súd je tak oprávnený nárok žalobcu vo výške, ktorá zodpovedá sume 465,- eur zníženej o zľavu v sume 69,75 eur, ktorú súd určil s ohľadom na závažnosť a rozsah závady, keď táto závada sa týkala len jednej miestnosti a byt bol trojizbový a išlo o závadu, ktorá úplne neznemožňovala užívanie danej miestnosti. Súd pritom dospel k záveru, že žalovaná právo na zľavu uplatnila v rámci prekluzívnej lehoty uvedenej v ust. § 699 Občianskeho zákonníka, pretože tak urobila pred odstránením závady (plesne), ku ktorému odstráneniu došlo najskôr po jej odst'ahovaní sa z bytu (ako to vyplýva z výpovede S.. Súd sa nestotožnil s tým, čo uviedla žalovaná v liste zo dňa 10.10.2016, a

to že si uplatňuje zľavu z nájomného späťne od 01.12.2015, pretože takýto postup nie je možný. Nárok na zľavu vzniká až jeho uplatnením u prenajímateľa, pričom žalovaná tento nárok preukázateľne uplatnila listom dňa 19.04.2016, ktorý žalobcovi odoslala v ten istý deň a preukázateľne bol žalobcovi doručený najneskôr dňa 22.04.2016, pretože v spise sa na č.l. 114 nachádza odpoveď žalobcu na list žalovanej zo dňa 19.04.2016, ktorá je datovaná dňom 22.04.2016 (č.l. 114 spisu). Plný nájom spolu so zálohami na službách predstavoval sumu 465,- eur a po zľave 395,25 eur. Žalobcovi tak vznikol za obdobie od 01.04.2016 do 22.04.2016, t.j. za 22 dní nárok na nájomné a zálohy v plnej výške a od 23.04.2016 do 30.04.2016, t.j. za 8 dní na nájomné znížené, čo po prepočte predstavuje spolu sumu 440,30 eur (22 dní á 15,29 eur + 8 dní á 12,99 eur). Vzhľadom na uvedené možno za akceptovateľné považovať taký postup žalobcu, ktorým zo sumy 1.104,56 eur - vo vzťahu k nároku na nájomné a zálohy na služby za mesiac apríl 2016 - zaúčtoval sumu 90,30 eur (440,30 eur mínus úhrada 350,- eur). Na druhej strane nemožno považovať za správny postup žalobcu, ak z uvedenej sumy zaúčtoval v súvislosti s týmto nárokom sumu nad 90,30 eur, čo predstavuje 24,70 eur (115,- eur mínus 90,30 eur).

38/ Z účtovnej knihy na č.l. 100 spisu tiež vyplýva, že zo sumy 1.104,56 eur žalobca použil sumu 65,- eur na úhradu nedoplatku na faktúre č. 2016028, keď sa zároveň uvádza, že fakturovaná čiastka bola 465,- eur a uhradených bolo 400,- eur. Faktúrou č. 2016028, splatnou 15.05.2016 žalobca žalovanej vyúčtoval nájom + zálohy na služby za mesiac máj 2016 v sume 465,- eur, z ktorej žalovaná uhradila 400,- eur (č.l. 337, 338 spisu). Nakoľko ide o nárok na nájomné po uplatnení zľavy zo dňa 19.04.2016, v zmysle skutočností uvedených v prechádzajúcom odseku vznikol žalobcovi nárok na zaplatenie sumy 395,25 eur. Ak potom žalobca zaúčtoval zo sumy 1.104,56 eur 65,- eur na úhradu nedoplatku na faktúre č. 2016028, takýto postup akceptovať nemožno a rozdiel v neprospech žalovanej predstavuje 4,75 eur (400,- eur mínus 395,25 eur).

39/ Napokon z účtovnej knihy na č.l. 100 spisu tiež vyplýva, že zo sumy 1.104,56 eur žalobca použil sumu 465,- eur na úhradu nedoplatku na faktúre č. 2016029, keď sa zároveň uvádza, že fakturovaná čiastka bola 465,- eur a rozdiel predstavuje 465,- eur. Faktúrou č. 2016029, splatnou 15.06.2016 žalobca žalovanej vyúčtoval nájom + zálohy na služby za mesiac jún 2016 v sume 465,- eur (č.l. 339 spisu). Nakoľko ide o nárok na nájomné po uplatnení zľavy zo dňa 19.04.2016, v zmysle skutočností uvedených v odseku 36 tohto odôvodnenia vznikol žalobcovi nárok na zaplatenie sumy 395,25 eur. Ak potom žalobca zaúčtoval zo sumy 1.104,56 eur 465,- eur na úhradu nedoplatku na faktúre č. 2016029, takýto postup možno akceptovať len čo do sumy 395,25 eur a rozdiel v neprospech žalovanej predstavuje 69,75 eur (465,- eur mínus 395,25 eur).

40/ V tejto súvislosti súd uvádza, že nepovažoval za potrebné vykonať akékoľvek ďalšie dokazovanie v súvislosti s vyriešením otázky, či v danom byte existovala závada vo forme plesní, pretože kladné vyriešenie tejto otázky vyplynulo už z dokazovania vykonaného pred prvým meritorným rozhodnutím vo veci. Súčasne súd nevykonal z dôvodu nadbytočnosti dôkaz označený žalovanou na poslednom pojednávaní, a to, aby súd opätovne vypočul svedka L., pretože jeho výsluch bol navrhovaný k úhradám a tieto mal súd preukázané listinnými dokladmi.

41/ Zhrnúc doteraz uvedené súd konštatuje, že možno akceptovať zaúčtovanie platby v sume 1.104,56 eur na sumu, ktoré predstavuje rozdiel medzi sumou 1.104,56 eur a sumami 121,41 eur, 24,70 eur, 4,75 eur a 69,75 eur (k tomu viď odseky 34 až 39 odôvodnenia), t.j. možno akceptovať zaúčtovanie sumy 883,95 eur (1.104,56 eur mínus 220,61 eur).

42/ Vzhľadom na uvedené rozdiel medzi sumami 1.104,56 eur a 883,95 eur vo výške 220,61 eur možno akceptovať ako zaplatenie nárokov, ktorých splatnosť nastala po splatnosti nárokov uvedených v účtovnej knihe na č.l. 100 spisu, t.j. na úhradu nájomného a záloh na služby poskytované s nájomom za mesiac júl a august 2016. Tieto nároky predstavujú spolu sumu 790,50 eur (395,25 eur x 2).

43/ Súd na základe uvedeného žalovanú z titulu nedoplatku nájomného a záloh na služby poskytované s nájomom za mesiac júl a august 2016 zaviazal na zaplatenie sumy 569,89 eur (790,50 eur mínus 220,61 eur) a celkovo na zaplatenie sumy 755,89 eur (569,89 eur + 186,- eur podľa odseku 24 odôvodnenia).

44/ K sume dlžného nájomného (vrátane záloh na elektrickú energiu), ktoré na mesiac júl 2016 pripadá v sume 284,94 eur (569,89 eur : 2 = 284,945 eur), ako aj k sume dlžného nájomného (vrátane záloh na elektrickú energiu), ktoré na mesiac august 2016 pripadá v sume 284,95 eur, súd priznal podľa § 517

ods. 1 Občianskeho zákonníka úrok z omeškania počnúc dňom po jeho dohodnutej splatnosti, t.j. počnúc dňom 21.07.2016 a 21.08.2016 až do zaplatenia, a vo výške podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v aktuálne účinnom znení.

45/ Vo zvyšnej časti súd žalobu, čo do rozdielu, ktorý ostal predmetom konania po prvom meritórnom rozhodnutí, ako nedôvodnú zamietol.

46/ Úspechy strán v spore boli čiastočné a súd preto o náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP. Vychádzajúc z tohto ustanovenia súd zaviazal na náhradu trov konania žalovanú voči žalobcovi v rozsahu jeho tzv. čistého úspechu vo výške 35,24%. Úspech žalobcu bol v percentuálnom vyjadrení 67,62%%, nakoľko (so stavom úrokov z omeškania ku dňu vyhlásenia rozsudku v sume 84,52 eur) mu boli priznané nároky vo výške 840,41 eur, pričom podanou žalobou sa domáhal zaplatenia nárokov (so stavom úrokov z omeškania ku dňu vyhlásenia rozsudku v sume 126,76 eur) vo výške 1.242,76 eur. Úspech žalovanej tak v percentuálnom vyjadrení predstavoval 32,38%.

47/ O konkrétnej výške trov súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti konečného rozhodnutia vo veci (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) uviesť, 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) - § 363 CSP.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP)

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien.