

Súd: Okresný súd Partizánske
Spisová značka: 6C/64/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3617204070
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 04. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Štefčík
ECLI: ECLI:SK:OSPE:2019:3617204070.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Partizánske sudcom JUDr. Petrom Štefčíkom v spore žalobkyne: L. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., O. P. XXX/XX, proti žalovanej: M. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., O. XXX/XX, zastúpenej v konaní: JUDr. Denisa Hostačná, advokátka so sídlom Bratislava, Dunajská 4, o určenie neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy a iné, takto

rozhodol:

I. Súd konanie v časti o určenie neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy a v časti o zaplatenie úroku z omeškania 8,08 % ročne zastavuje.

II. Vo zvyšku súd žalobu zamietla.

III. Žalovaná má proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

(1) Žalobkyňa sa podanou žalobou domáha proti žalovanej zaplatenia sumy 320 € spolu s úrokom z omeškania 8,08% ročne a náhrady trov konania.

(2) V záhlaví žaloby však uviedla, že sa domáha určenia neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy.

(3) Žalobu odôvodnila tým, že dňa 28.12.2015 uzavrela ako nájomca so žalovanou ako prenajímateľom nájomnú zmluvu. Uzavretie zmluvy sprostredkoval T. Ď.. Žalobkyňa komunikovala výlučne so sprostredkovateľom. Za sprostredkovanie zaplatila dňa 11.12.2015 rezervačný poplatok do rúk sprostredkovateľa. Dňa 28.12.2015 informovala žalobkyňa sprostredkovateľa, že prvé nájomné bude môcť zaplatiť najskôr 30.12.2015, pričom sprostredkovateľ ju uistil, že napriek tomu môže byť nájomná zmluva podpísaná a úhrada prvého nájomného môže prebehnúť neskôr. Nájomná zmluva bola podpísaná 28.12.2015 a po podpise jej boli odovzdané kľúče. Dňa 29.12.2015 v doobedňajších hodinách sprostredkovateľ kontaktoval žalobkyňu a oznámil jej, že žalovaná by potrebovala zábezpeku. Žalobkyňa mu opäť oznámila, že prostriedky bude mať 30.12.2015. Dňa 30.12.2015 ju sprostredkovateľ kontaktoval a požadoval zaplatenie hotovosti 200 € alebo aspoň 150 € do dvoch hodín, inak napíše výpoveď nájomnej zmluvy. Pán M. O. následne žiadal vrátiť rezervačný poplatok, čo sprostredkovateľ odmietol. V ten istý deň sa pokúsil žalobkyni doručiť výpoveď nájomnej zmluvy, ktorú ona odmietla prevziať. Zákonná výpovedná lehota je tri mesiace, preto je výpoveď neplatná a vzájomný vzťah medzi stranami sporu nezanikol ale trval. Dňa 15.8.2017 bola žalovaná kontaktovaná písomne prostredníctvom Facebooku výzvou na uhradenie náhrady škody vo výške 320 €. Žalovaná túto správu videla a následne si žalobkyňu zablokovala.

(4) Ako dôkazy v žalobe označila výsluch účastníkov, nájomnú zmluvu zo dňa 28.12.2015, príjmový pokladničný doklad, výpoveď z nájomnej zmluvy zo dňa 30.12.2015 a výzvu na úhradu náhrady škody zo dňa 15.08.2017.

(5) Súd uznesením zo dňa 06.12.2017 vyzval žalobkyňu, aby žalobu doplnila tak, aby z nej bolo zrejmé, čo ňou sleduje (či sa domáha určenia neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy alebo zaplatenia sumy

320 € s príslušenstvom). Zároveň súd poučil žalobkyňu o tom, ako má opravu vykonať a o následkoch neopravenia žaloby v súdom určenej lehote.

(6) Žalovaná žalobu doplnila tak, že „žiada určenie neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy“ a sumu 320 € žiada následne ako náhradu škody, ktorá jej bola spôsobená.

(7) Súd žalobu doručil žalovanej a umožnil jej vyjadriť sa k nej. Zároveň ju poučil o jej procesných právach a povinnostiach. Žalovaná k žalobe v písomnom vyjadrení uviedla, že žalobkyňa nesprávne opísala okolnosti od uzavretia nájomnej zmluvy až po spätné odovzdanie kľúčov. Pred podpisom zmluvy tvrdila sprostredkovateľovi, že peniaze na prvú splátku nájomného splatnú v deň podpisu zmluvy má, avšak v deň podpisu zmluvy mu oznámila, že prvá splátka nájomného bude k dispozícii až o niekoľko mesiacov, presný dátum neuviedla. Uviedla do omylu nielen sprostredkovateľa, ale aj žalovanú. Keďže si ani dodatočne nesplnila povinnosť uhradiť nájomné, výrazným spôsobom porušila ustanovenia nájomnej zmluvy, preto bola žalovaná oprávnená v zmysle č.l. IV bod 5 nájomnej zmluvy okamžite vypovedať nájomnú zmluvu. Výpoveď žalobkyne podľa jej (žalobkyne) vyjadrenia ani nebola daná, pretože jej nebola doručená. Z vyjadrenia žalobkyne nie je zrejmé, či jej výpoveď doručená bola alebo nie. Nezrozumiteľné je aj jej konanie, keď odmietla prevziať výpoveď, ale odovzdala späť kľúče k predmetu nájmu. Ak odovzdanie kľúčov potvrdzuje ukončenie nájmu, bola žaloba podaná po uplynutí zákonnej 3-mesačnej lehoty. Predmetná nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 01.01.2017, nájom mal skončiť pred dvomi rokmi, preto nie je jasné, prečo sa žalobkyňa domáha nároku z nájomnej zmluvy, ktorej platnosť dávno vypršala. Žalobkyňa nemohla vzniknúť žiadna škoda, pretože prvá splátka nájmu nebola nikdy uhradená.

(8) Súd vyjadrenie žalovanej doručil žalobkyne a umožnil jej vyjadriť sa k nemu. Žalobkyňa svoje právo nevyužila a k vyjadreniu sa nevyjadřila.

(9) Súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie na 25.03.2019. Nariadené pojednávanie bolo z dôležitého dôvodu na strane žalobkyne (zo zdravotných dôvodov) odročené na 15.04.2019. Žalobkyňa zároveň v žiadosti o odročenie pojednávania navrhla vypočuť ako svedka M. O..

(10) Žalovaná prostredníctvom svojej právnej zástupkyne žiadosťou zo dňa 03.04.2019, doručenou súdu dňa 08.04.2019 navrhla pojednávanie odročiť z dôvodu kolízie termínov s pojednávaním na inom súde. Súd návrhu nevyhovel, pretože v súlade s § 183 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“) dôvod uvedený v žiadosti nepovažoval za dôležitý. Nebolo totiž nijako odôvodnené, prečo žalovaná trvá na osobnom zastúpení konkrétnym advokátom a od advokáta možno v zásade vždy spravodlivo žiadať, aby sa dal zastúpiť iným advokátom. Uvedené posúdenie žiadosti súd oznámil písomne právnej zástupkyne žalovanej.

(11) Súd spor prejednal na pojednávaní dňa 15.04.2018. Na pojednávanie sa neustanovila žalovaná. Keďže však súd jej účasť na pojednávaní nepovažoval za nevyhnutnú, v súlade s § 180 CSP spor prejednal v jej neprítomnosti.

(12) Na pojednávaní bolo vykonané dokazovanie výsluchom žalobkyne, svedkov M. O. a T. Ď. a listinnými dôkazmi - nájomnou zmluvou zo dňa 28.12.2015 na čísle listu spisu (ďalej len „č.l.“) 3 až 4 vrátane protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu na č.l. 5, príjmovým pokladničným dokladom na č.l. 6 a výpoveďou z nájomnej zmluvy na č.l. 7 až 8.

(13) Žalobkyňa na pojednávaní uviedla, že sa domáha zaplatenia sumy 320 € a vo zvyšku berie žalobu späť. Z uvedeného dôvodu sa súd zaoberal v ďalšom už len nárokom na zaplatenie sumy 320 € uplatneným z titulu náhrady škody.

(14) Z vykonaného dokazovania a zo zhodných tvrdení strán súd zistil pre potreby rozhodnutia nasledujúci skutkový stav. Žalovaná ako prenajímateľ a žalobkyňa ako nájomca uzavreli dňa 28.12.2015 písomnú nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom bytu č. X vo vchode č. XX na X. podlaží v bytovom dome súpisné číslo XXX na ulici O. v A.. Mesačné nájomné bolo dohodnuté na 320 €. Žalobkyňa bola povinná platiť ho vždy mesiac vopred do 20. dňa v mesiaci na účet uvedený v zmluve. Prvá platba za nájomné mala byť uhradená pri podpise zmluvy. Suma 320 € mala byť zaplatená v hotovosti na rezerváciu pre sprostredkovateľa a ďalšia suma 320 € mala byť zaplatená ako prvé nájomné. Ďalšie nájomné bolo splatné do 20.01.2016. Žalobkyňa prevzala kľúče od predmetu nájmu dňa 28.12.2015. Medzi stranami nie je sporné, že prvé nájomné, splatné pri podpise zmluvy, žalobkyňa nezaplatila. Žalobkyňa zaplatila sumu 320 €, a to dňa 11.12.2015 v hotovosti do rúk sprostredkovateľa T. Ď.. Táto skutočnosť sporná nebola. Žalobkyňa celkom jednoznačne uviedla (a aj z listinných dôkazov vyplýva), že bolo dohodnuté zaplatenie prvej platby za rezerváciu bytu (ktorú zaplatila), druhej platby za nájomné pri uzavretí zmluvy a tretia platba mala byť splatná do 20. dňa v mesiaci. Sumu 320 € žalobkyňa zaplatila preto, že za túto sumu jej mal sprostredkovateľ byť „podržat“. Tieto peniaze chce naspäť. Žalovanej žalobkyňa žiadne peniaze nezaplatila, na účet uvedený v zmluve žiadne peniaze neuhradila. Svedok Ď. podľa svojho vyjadrenia žalobkyne uviedol, že suma 320 € je za rezerváciu bytu. Nárok na zaplatenie

sumy 320 € si žalobkyňa uplatnila aj proti svedkovi Ď., žaloba v uvedenej veci bola zamietnutá. Svedok O. potvrdil, že suma 320 € bola zaplatená ako „rezervácia bytu“ pánovi Ď.. On však pri dohadovaní podmienok nájomnej zmluvy nebol, informácie má sprostredkované od žalobkyne. On žiadne peniaze na účet žalovanej neuhradil, nemal na to dôvod. Svedok T. Ď. potvrdil, že sumu 320 € prijal ako poplatok za rezerváciu bytu, ktorý bol dohodnutý ako odmena sprostredkovateľa. Túto skutočnosť žalobkyňa vysvetlil pred uzavretím nájomnej zmluvy. Potvrdil, že žalobkyňa odovzdala výpoveď nájmu bytu, pretože žalobkyňa nezaplatila dohodnuté nájomné. Kľúče mu žalobkyňa odovzdala bez nátlaku. On žiadne iné peniaze ako rezervačný poplatok, teda svoju odmenu, neprevzal.

(15) Súd nevykonal dokazovanie výsluchom žalovanej, pretože tento dôkaz nepovažoval za podstatný pre rozhodnutie vo veci. Súd mohol vo veci rozhodnúť aj na podklade ostatných vykonaných dôkazov a výpoveď žalovanej by už bola nadbytočná. Z listinných dôkazov, z výpovede svedkov i z výpovede žalobkyne bol skutkový stav ozrejmenej dostatočným spôsobom, výsluch žalovanej by bol v rozpore s princípom hospodárnosti konania a zákazu zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu, ako ho má na mysli ustanovenie čl. 17 CSP. Ďalej súd z rovnakého dôvodu (nedôvodnosť návrhu, skutkový stav dostatočne ustálený z vykonaného dokazovania) zamietol aj návrh na doplnenie dokazovania oboznámením spisu tunajšieho súdu sp. zn. 6C/108/2016. Súd nevykonal dokazovanie ani výzvou na úhradu náhrady škody zo dňa 15.08.2017, pretože taký dôkaz súdu predložený nebol a žalobkyňa uviedla, že ním ani nedisponuje.

(16) Podľa § 144 CSP Žalobca môže vziať žalobu späť.

(17) Podľa § 145 ods. 2 CSP ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzátí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

(18) Podľa § 420 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „OZ“) každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

(19) Súd v prvom rade rozhodol o čiastočnom zastavení konania. Žalobkyňa na pojednávaní dňa 15.04.2018 vyhlásila, že žalobu berie späť okrem tej časti, kde sa domáha zaplata sumy 320 €. Keďže vyhlásenie urobila až po otvorení pojednávania, súd zisťoval stanovisko protistrany. Žalovaná prostredníctvom svojej právnej zástupkyne uviedla, že proti čiastočnému späťvzatiu žaloby nemá žiadne námietky. Súd preto konanie podľa § 145 ods. 2 CSP v časti o určenie neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy a v časti o zaplata úroku z omeškania 8,08% ročne zastavil.

(20) Ďalej sa súd zaoberal len uplatneným nárokom na zaplata sumy 320 €. V tejto časti posúdil žalobu ako nedôvodnú, preto ju zamietol. Vychádzal pritom z toho, že žalobkyňa v spore nepreukázala, že by jej žalovaná spôsobila škodu v uplatnenej výške (alebo akúkoľvek inú škodu). Predpokladom pre vznik zodpovednosti žalovanej za škodu je protiprávny úkon, spôsobenie škody a príčinná súvislosť medzi protiprávnym úkonom a škodou. Z vykonaného dokazovania nevyplýva, že by žalovaná porušila na škodu žalobkyne akúkoľvek svoju právnu povinnosť.

(21) Sama žalobkyňa tvrdila, že so žalovanou vôbec nerokovala, rokovanie o uzavretí zmluvy, odovzdanie predmetu nájmu, doručovanie výpovede i prevzatie kľúčov obstarával ako sprostredkovateľ svedok Ď.. Žalobkyňa za škodu považuje sumu 320 €, ktorú zaplatila ako rezervačný poplatok svedkovi Ď.. Z vykonaného dokazovania však vyplýva, že táto suma nebola považovaná za súčasť nájomného a sama žalobkyňa ju považovala za odplatu za to, že jej svedok Ď. byt „podrží“. Nájomná zmluva napokon aj bola uzavretá, teda svedok dohodnutú povinnosť splnil (bez ohľadu na to, že žalobkyňa byt užívať napokon nezačala). Inými slovami, dohoda medzi žalobkyňou a svedkom Ď. ohľadom sprostredkovania uzavretia nájomnej zmluvy, za ktorú si dohodli odplatu 320 €, teda naplnená bola (táto ale nie je predmetom tohto konania).

(22) Žalobkyňa nezaplatila ani len prvé nájomné, kľúče od bytu dobrovoľne odovzdala pred začatím užívania bytu. Po uzavretí nájomnej zmluvy, od 01.01.2016 (kedy sa mal začať byt užívať) až do 01.01.2017 (kedy sa mal nájom skončiť) sa nijako nedomáhala užívania predmetného bytu. Dižné nájomné nezaplatila ani dodatočne, a ani len sčasti. Nepodala včas žalobu o určenie neplatnosti výpovede nájmu podľa § 711 ods. 6 OZ. Jej konanie po uzavretí nájomnej zmluvy, respektíve jej pasivita vo vzťahu k prípadnému domáhaniu sa užívania predmetu nájmu, teda nasvedčuje tomu, že akceptovala stav, že nájomný vzťah medzi ňou a žalovanou zanikol.

(23) Z výpovede svedka Ď., ktorej obsah žalobkyňa nepoprela, vyplýva, že jej svedok vysvetlil, že musí zaplatiť rezervačnú zálohu, o ktorú príde, ak si nájom bytu rozmyslí. Z vykonaného dokazovania nevyplýva, že by proti tomu akokoľvek namietala.

(24) V konaní teda nebolo preukázané, že skutočnosť, že byt nezačala užívať, hoci zaplatila rezervačný poplatok vo výške 320 € sprostredkovateľovi uzavretia nájomnej zmluvy, zavinila žalovaná.

(25) Na pojednávaní žalobkyňa uviedla, že chce od žalovanej vrátiť sumu 320 €, ktorú zaplatila svedkovi Ď.. To by mohlo svedčiť aj v prospech iného právneho dôvodu pre uplatnenie jej nároku, ako je náhrada

škody. Medzi stranami nebolo sporu o tom, že túto sumu prijal pre seba svedok Ď. ako rezervačný poplatok. Žiadna zo strán netvrdila, že by túto sumu prijala žalovaná. Preto nie je dôvod na vrátenie tejto sumy žalovanou ani z iného právneho dôvodu, napríklad z titulu bezdôvodného obohatenia.

(26) Žalobkyňa teda nepreukázala ani len základ uplatneného nároku (dôvod na vrátenie žalovanej sumy žalovanou). Z uvedeného dôvodu súd žalobu zamietol.

(27) Podľa § 255 ods. 1, ods. 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

(28) Podľa § 256 ods. 1 CSP ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

(29) Podľa § 262 ods. 1, ods. 2 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

(30) Týmto rozhodnutím sa konanie končí, preto súd rozhodol aj o jeho trovách. Súd sa pri rozhodovaní o trovách riadil tým, že žalobkyňa v časti predmetu konania vzala žalobu späť bez zavinenia žalovanej a vo zvyšku predmetu konania bola procesne neúspešná. Tú časť predmetu konania, kde vzala žalobu späť, je potrebné pripočítať k procesnému úspechu žalovanej, pretože v tejto časti žalobkyňa zavinila zastavenie konania, a teda nárok na náhradu trov má protistrana. Žalovaná teda bola v spore úspešná v celom rozsahu. Preto jej súd v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami proti procesne neúspešnej žalobkyni priznal plný nárok na náhradu trov konania. O výške trov konania rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku **m o ž n o** podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Partizánske.

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

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

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

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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

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

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