

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 13C/11/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123294721
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 01. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Šulaj
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2026:6123294721.17

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudcom JUDr. Jánom Šulajom v spore žalobcu: A. B., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom C. D. XXXX/X, XXX XX E., štátny občan SR, zastúpeného: Viktória Hellenbart, advokátska kancelária s.r.o., IČO: 47 250 640, v mene ktorej koná konateľka Mgr. Viktória Hellenbart, so sídlom Ulica Martina Rázusa 146/23, 984 01 Lučenec proti žalovaným: 1/ F. E., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom C. D. XXXX/XX, XXX XX E., štátny občan SR, 2/ F. G., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom C. D. XXX/XX, XXX XX E., štátna občianka SR, o zaplatenie 5.514,06 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaní 1/, 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi istinu 5.080,43 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 6,25 % ročne od 14.04.2023 do zaplatenia, všetko v lehote troch dní od právoplatnosti tohoto rozsudku.

II. Žalovaný 1/ je povinný zaplatiť žalobcovi istinu 39,59 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 6,25 % ročne od 14.04.2023 do zaplatenia, všetko v lehote troch dní od právoplatnosti tohoto rozsudku.

III. Žaloba v časti o zaplatenie istiny 39,59 eur s príslušenstvom voči žalovanej 2/ sa zamietá.

IV. Konanie v časti o zaplatenie 974,04 eur s príslušenstvom sa zastavuje.

V. Žalovaní 1/, 2/ sú povinní nahradiť spoločne a nerozdielne žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %, vo výške ako bude rozhodnuté osobitným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom, v lehote troch dní od právoplatnosti tohoto uznesenia vo vzťahu k výroku I. tohoto rozsudku.

VI. Žalovaný 1/ je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %, vo výške ako bude rozhodnuté osobitným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom, v lehote troch dní od právoplatnosti tohoto uznesenia vo vzťahu k výroku II. tohoto rozsudku.

VII. Žalovanej 2/ sa náhrada trov konania vo vzťahu k výroku III. tohoto rozsudku neprižnáva.

VIII. Žalovaní 1/, 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %, vo výške ako bude rozhodnuté osobitným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom, v lehote troch dní od právoplatnosti tohoto uznesenia vo vzťahu k výroku IV. tohoto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou domáhal zaplatenia sumy 5.514,06 € s príslušenstvom od žalovaných 1/, 2/, 3/, pričom uviedol, že dňa 20.06.2020 žalobca ako prenajímateľ spolu so žalovanými ako nájomcami uzatvorili Nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bol prenájom bytu č. 79 vrátane kuchynskej linky,

chladničky, kombinovaného sporáka a pračky v nepoužívanom stave, na adrese E., C. D.. Predmetný byt sa nachádzal po kompletnej rekonštrukcii. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to do 31.06.2021. Následne bola nájomná zmluva dohodou zmluvných strán predĺžená.

1.1. Dňa 28.01.2022 bola zo strany žalobcu zaslaná Výpoveď zmluvy o nájme v zmysle § 711 ods. 1 písm. c) Obč. zák. s trojmesačnou výpovednou lehotou. Dňa 19.02.2022 žalovaní opustili prenajímaný byt bez toho, aby bol tento riadne odovzdaný a vrátený žalobcovi.

Prvý nárok:

1.2. Do dňa 16.10.2022 nebolo možné byt zo strany žalobcu riadne užívať, nakoľko sa tu nachádzali osobné veci žalovaných, ktorí si v tento deň veci prevzali a byt odovzdali a vrátili žalobcovi. Napriek tomu, že žalobca žalovaných na odovzдание bytu a prevzatie vecí viackrát vyzýval. Po tomto dni, t.j. 16.10.2022 byt rovnako nebolo možné užívať, či prenajímať tretím osobám, pretože bol zničený a poškodený.

1.3. Klient bol nútený z bytu vypratať veci, vymaľovať ho a vykonať viaceré opravy a úpravy. Spoločnosť F. H. za výmenu podlahy, dverí a žalúzií uhradil sumu 3.802,03 €. Spoločnosť Merkury shop, s.r.o. uhradil za kúpu novej kúpeľňovej skrinky, drezu, batérie a iné sumu 659,33 €. Klient odpočítal led pásik, ktorý sa predtým v byte nenachádzal. Zvyšná suma 668,50 € je za kúpu novej pracovnej dosky, lišty, farby na maľovanie a za vypratanie bytu. Celková suma škody je v hodnote 5.129,86 €.

1.4. Podľa § 682 Obč. zák. 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.

1.5. Vzhľadom k vyššie uvedenému má žalobca za to, že nedošlo k odovzdaniu bytu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ale tento bol odovzdaný a žalobcom prevzatý ako zničený a poškodený. Preto žalobcovi vznikol nárok na náhradu škody.

1.6. Dňa 27.03.2023 bola žalovaným zaslaná výzva na mimosúdne vyriešenie veci. Dňa 28.03.2023 žalovaná 1/ výzvu prevzala. Žalovaný 2/ do dnešného dňa výzvu neprevzala. Čo sa týka žalovanej 3/, zásielka bola vrátená s poznámkou adresát neznámy. Na základe uvedeného bola podaná žiadosť na Ministerstvo vnútra SR ohľadne pobytu žalovanej 3/, v ktorej bola uvedená rovnaká adresa ako vo výzve a preto je v žalobe uvedená táto adresa.

1.7. Zo strany žalovaných nedošlo do dnešného dňa k úhrade náhrady škody, preto si žalobca uplatňuje náhradu škody od žalovaných spoločne a nerozdielne vo výške 5.129,86 €.

Druhý nárok:

1.8. Na základe Nájomnej zmluvy čl. V bolo dohodnuté nájomné vo výške 250,- € mesačne a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške 150,- € mesačne, t.j. spolu 400,- €. Nájomné malo byť uhrádzané k prvému dňu príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomné však bolo uhrádzané späť.

1.9. V zmysle čl. VI. Nájomnej zmluvy bol zo strany žalovaných, konkrétne žalovanej 1/ uhradený depozit v celkovej sume 400,- €. Žalobca použil depozit na zaplatenie dlžného nájomného za mesiac január 2022 v sume 400,- €, nakoľko nedošlo k jeho dobrovoľnej úhrade zo strany žalovaných ako nájomcov, tak ako mu to umožňuje Nájomná zmluva v čl. VI. bode 3 písm. b). Žalobca si neuplatňuje od žalovaných úhradu alikvotnej čiastky nájomného za mesiac február do 19.02.2022 ani iné nájomné.

1.10. Žalobca eviduje nedoplatok za elektrinu v sume 235,59 € a nedoplatok vyčíslený spoločnosťou SPOOL, a.s. v sume 245,90 € za rok 2020 a nedoplatok na elektrine v sume 66,37 € a nedoplatok na SPOOL, a.s. v sume 818,34 € za rok 2021, spolu v celkovej výške 1.366,20 €. Nakoľko zo strany žalovaných, konkrétne žalovanej 1 došlo k úhrade nedoplatkov v sume 402,- €, ostáva uhradiť rozdiel v sume 964,20 €.

1.11. Žalobca sa spolu so žalovanou 1/ dohodol, že v budúcnosti uzatvoria nájomnú zmluvu na jednoizbový byt. Žalovaná 1/ mala uhrádzať nájom za jednoizbový byt vo výške 290,- € mesačne počnúc mesiacom december 2021. Žalovaná do dnešného dňa za nájom jednoizbového bytu uhradila celkovo sumu 600,- €. Po skúsenostiach so žalovanými, žalobca so žalovanou 1/ nájomnú zmluvu na jednoizbový

byt neuzatvoril. Žalovaná 1/ si od žalobcu nárokovala vydať bezdôvodné obohatenie vo výške 600,- € prostredníctvom výzvy a následne došlo k vzájomnej písomnej komunikácii. Záležitosť však nebola medzi stranami doriešená.

1.12. Zo strany žalovanej 1/ došlo k nasledovným úhradám:

- 29.10.2021 v sume 495,50 € - 400,- € nájom 3izbového bytu za mesiac september; 95,50 € úhrada nedoplatkov;
- 15.11.2021 v sume 495,50 € - 400,- € nájom 3izbového bytu za mesiac október; 95,50 € úhrada nedoplatkov;
- 14.12.2021 v sume 795,50 € - 400,- € nájom 3izbového bytu za mesiac november; 290,- € nájom 1izbového bytu a 105,50 € úhrada nedoplatkov;
- 10.01.2022 v sume 1.095,50 € - 400,- € nájom 3izbového bytu za mesiac december; 290,- € nájom 1izbového bytu, 300 €
- bolo zaslaných na účet p. G. a 105,50 € úhrada nedoplatkov.

1.13. Z uvedeného je zrejmé, že k dnešnému dňu došlo k úhrade za 1-izbový byt v sume 580,- € (rozdiel v sume 20,- € bol započítaný na nedoplatky), nakoľko bola dohodnutá suma nájomného za 1izbový byt vo výške 290,- €/mesačne. Zvyšné uhradené sumy boli zo strany žalovaného započítané na nedoplatky na energiách a na SPOOL, a.s. v celkovej sume 402,- € (95,50 € x 2 + 105,50 € x 2).

1.14. Žalobca s poukazom na ustanovenie § 580 Obč. zák. „ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie“ jednostranne započítal predmetné pohľadávky a to svoju peňažnú pohľadávku voči žalovaným v sume 964,20 € s peňažnou pohľadávkou, ktorú má žalovaná 1/ voči žalobcovi z titulu bezdôvodného obohatenia vo výške 580,- € a to v rozsahu akom sa vzájomne kryjú. Ostáva teda uhradiť zo strany žalovaných spoločne a nerozdielne sumu 384,20 €.

2. Žalovaní 1/, 2/, 3/ sa k žalobe písomne vyjadrili podaním zo dňa 07.03.2024, v ktorom uviedli, že žalobca si voči žalovaným 1/, 2/, 3/ uplatňuje právo na peňažné plnenie, ktoré odvodzuje od existencie nájomného vzťahu v zmysle nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 20.06.2020. Do pozornosti súdu však dávam skutočnosť, že predmetná nájomná zmluva bola uzatvorená medzi žalobcom v právnom postavení prenajímateľa na strane jednej a žalovaným 2/ F. E. v právnom postavení nájomcu na druhej strane.

2.1. Už od času, kedy žalobcu predložil žalovanému 2/ nájomnú zmluvu na podpis, namietala žalovaná 1/ I. E., ktorá je matkou žalovaného 2/ F. E., že ona si neželá, aby vystupovala v právnom postavení nájomcu, pretože byt, ktorý je predmetom nájmu nebude užívať, nakoľko sa dlhodobo zdržiava v zahraničí, kde vykonáva pracovnú činnosť. Túto námietku však žalobca neakceptoval a vypracoval nájomnú zmluvu, v ktorej uviedol žalovanú 1/ I. E. ako nájomcu, pričom opraviť nájomnú zmluvu nechcel. Je však nesporné, že nájomný vzťah nevzniká jednostranným určením nájomcu zo strany prenajímateľa, ale dohodu zmluvných strán o vzniku nájomného vzťahu. Žalovaná 1/ I. E. sa však so žalobcom na vzniku nájomného vzťahu nikdy nedohodla, dokonca výslovne žiadala žalobcu, aby nebola v písomnom vyhotovení nájomnej zmluve uvedená ako nájomca, čo však žalobca odmietol. Žalovaná 1/ predmet nájmu ani neužívala, v prenajatom byte sa zdržala len počas niekoľkých dní v mesiaci september 2021 / čo však už bolo po ukončení platnosti nájomnej zmluvy /, keď bola na návšteve na Slovensku. O tom, že žalovaná 2/ I. E. byt neužíva mal žalobca vedomosť, nakoľko táto ho v decembri 2021 zo zahraničia prostredníctvom písomnej telefonickej komunikácie požiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy na jednoizbový byt vo vlastníctve žalobcu, pričom uhradila aj preddavok na nájomné v sume 600,00 € s tým, že k vzniku nájomného vzťahu malo dôjsť po návrate žalovanej 1/ I. E. zo zahraničia. Žalobca však so žalovanou 1/ nájomnú zmluvu nikdy neuzatvoril a do dnešného dňa jej nevrátil ani preddavok a nájomné v sume 600,00 €, hoci ho o vrátenie žiadala písomnou žiadosťou prostredníctvom právnej zástupkyne.

2.2. Dôkazom toho, že žalobca mal vedomosť, že žalovaná 1/ I. E. nie je nájomcom trojizbového bytu, ktorý užíval žalovaný 2/ F. E., je aj písomná telefonická komunikácia medzi žalobcom a žalovanou 1/ I. E., v ktorej žalovaná 1/ rieši uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi ňou a žalobcom na jednoizbový byt

a žalobca reaguje vyjadrením: „ Lebo doteraz ste posielali peniaze ZA NICH ste mi nepovedala že od budúceho mesiaca už nebudete. Dobre vieme že ONI si nebudú vedieť platiť SAMI NÁJOM. „

2.3. Z vyjadrenia žalobcu je zrejmé, že samotný žalobca za nájomcov považuje žalovaného 2/ F. E. a žalovanú 3/ F. G., pričom žalovaná 1/ I. E. posielala žalobcovi peniaze ZA NICH. To jest aj v prípadoch, kedy žalovaná 1/ I. E. pomáhala synovi s úhradou nájomného tým spôsobom, že ho posielala žalobcovi ako prenajímateľovi, žalobca mal vedomosť, že žalovaná 1/ I. E. uhradza nájomné ZA NICH a nie za seba. Z uvedeného vyplýva, že ani žalobca nepovažoval v čase trvania nájomného vzťahu žalovanú 1/ I. E. za nájomcu trojizbového bytu a takto ju označil zrejme len pre účely zabezpečenia lepšej vymožitelnosti nájomného.

2.4. Dôkazom toho, že žalovaná 1/ I. E. trojizbový byt neužívala je aj skutočnosť, že dňa 15.10.2022, keď žalovaná 1/ I. E. pomáhala svojmu synovi pri odnášaní osobných vecí z bytu, sa jej pán H. - domovník opýtal, že kto je, lebo ju tam predtým nevidel. Následne sa mu predstavila a on sa predstavil jej.

2.5. Z existujúcich skutkových a právnych okolností vyplýva jednoznačný záver, že žalovaná 1/ I. E. nebola v právnom postavení nájomcu vo vzťahu k žalobcovi ako prenajímateľovi a medzi ňou a žalobcom nevznikol nájomný vzťah v zmysle nájomnej zmluvy zo dňa 20.06.2020. Z uvedeného dôvodu nie je daná ani pasívna vecná legitímácia žalovanej 1/ I. E. v predmetnom súdnom konaní, a teda žaloba žalobcu voči nej je v celom rozsahu nedôvodná.

2.6. Čo sa týka právneho postavenia žalovanej 3/ F. G., táto je priateľkou žalovaného 2/ F. E. s ktorým majú spolu tri maloleté deti - J. E., nar. XX.XX.XXXX, K. E., nar. XX.XX.XXXX a L. E., nar. XX.XX.XXXX. Žalovaná 3/ F. G., rovnako ako žalovaná 1/ I. E., neuzatvorila so žalobcom nájomnú zmluvu dňa 20.06.2020. To jest nebola v právnom postavení nájomcu vo vzťahu k žalobcovi ako prenajímateľovi. Žalovaná 3/ F. G. prenajatý trojizbový byt užívala spoločne so svojím priateľom žalovaným 2/ F. E. a ich tromi maloletými deťmi, avšak jej užívanie nebolo sústavné, nakoľko z dôvodu častých hádok medzi partnermi táto prechodne aj s deťmi opúšťala byt a následne sa do neho vracala. Čo sa týka jej právneho postavenia, vystupovala ako podnájomca uvedeného bytu vo vzťahu k nájomcovi - žalovanému 2/ F. E.. Žalovaná 3/ F. G. však priamy vzťah k žalobcovi ako prenajímateľovi bytu nemala. To jest, rovnako ako v prípade žalovanej 1/ I. E., aj v prípade žalovanej 3/ F. G. nie je daná pasívna vecná legitímácia v tomto súdnom konaní a žaloba žalobcu voči nej je v celom rozsahu nedôvodná.

2.7. Jediným subjektom, ktorý vystupoval v právnom postavení nájomcu vo vzťahu k žalobcovi je žalovaný 2/ F. E., ktorý so žalobcom uzatvoril nájomnú zmluvu dňa 20.06.2020.

2.8. Podotýka, že predmetná nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 01.07.2020 do 31.06.2021. K tejto nájomnej zmluve nikdy neboli uzatvorené žiadne písomné dodatky, ktoré by predlžovali trvanie nájomného vzťahu, hoci uzatvorenie písomných dodatkov nájomná zmluva upravuje v čl. IX. bode 3.

2.9. To jest počnúc dňom 01.07.2021 žalovaný 2/ F. E. obýval byt žalobcu bez právneho dôvodu, čo je na ťarchu samotného žalobcu, nakoľko je otázne, akým spôsobom a či vôbec žalobca preukázal existenciu nájomného vzťahu voči Daňovému úradu pre účely zdaňovania príjmov fyzickej osoby.

2.10. K okolnostiam výpovede z nájmu je potrebné uviesť, že žalobca nezaslal žalovanému 2/ F. E. výpoveď z nájmu formou poštovej prepravy, ako sa to snaží súdu preukázať predložením prvých strán podacích lístkov, v ktorých absentuje podstatná druhá strana s uvedením dátumu odoslania zásielky potvrdeného poštou. O ukončení nájomného vzťahu sa žalovaný 2/ F. E. dozvedel tak, že v poštovej schránke našiel dňa 02.02.2022 list od žalobcu v zmysle ktorého sa má do 28.02.2022 vystahovať. V tomto liste však nebol uvedený ani dôvod výpovede a nebola zachovaná ani trojmesačná výpovedná doba, ako to žalobca nepravdivo uvádza.

2.11. K písomnej výpovedi nájmu zo dňa 28.01.2022, ktorú žalobca preložil pre účely súdneho konania, je potrebné uviesť, že táto je neplatná, nakoľko v nej absentuje skutkové vymedzenie dôvodu výpovede, ktoré vyžaduje ustanovenie § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka v zmysle ktorého: „ Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. „

2.12. Nie je ani pravdivé tvrdenie žalobcu, že poskytol žalovanému 2/ F. E. trojmesačnú výpovednú dobu. Ako už bolo uvedené, dňa 02.02.2022 bol do poštovej schránky vhozený list s výzvou žalobcu na vysťahovanie do 28.02.2022, to jest v priebehu 26 dní.

2.13. Následne konanie žalobcu hrubo zasiahlo do základných ľudských práv žalovaného 2/ F. E., jeho priateľky - žalovanej 3/ F. G. a ich troch maloletých detí, pretože žalobca dňa 18.02.2022 prišiel spolu s majstrami do prenajatého trojizbového bytu a kompletne odmontovali všetky okná na byte, čím sa byt stal neobývateľným, pretože vo februári nie je možné byť užívať bez okien. Je potrebné zdôrazniť, že v byte sa v tom čase nachádzal nielen žalovaný 2/ F. E., ale jeho maloleté deti, čím žalobca ohrozil nielen zdravie maloletých detí, ale priamo aj ich životy, nakoľko v danom čase proticovidových opatrení nebolo jednoduché nájsť náhradné bývanie z hodiny na hodinu a preto dotknuté osoby boli nútené v byte prespať a až následne dňa 19.02.2022 byt opustili. Správanie žalobcu, ktorým hrubo porušil dobré mravy a doslova žalovaného 2/ F. E. s jeho priateľkou a maloletými deťmi z bytu surovo vyhodil, nemá obdobu.

2.14. Po odsťahovaní sa z bytu dňa 19.02.2022 žalobca byt uzavrel a nedovoliť žalovanému 2/ F. E. ani zobrať z bytu svoje osobné veci a ani veci maloletých detí. V následnom období žalobca telefónom žalovanému 2/ F. E. nedvihal a odmietal komunikovať aj so žalovanou 1/ I. E., ktorá sa ho taktiež snažila požiadať o odovzdanie vecí z bytu. Až následne po tom, ako žalovaná 1/ I. E. splnomocnila právnu zástupkyňu riešením záležitostí so žalobcom, tento komunikoval s právnou zástupkyňou prostredníctvom e-mailov. Z obsahu žalobcom zasielaných e-mailov vyplýva, že tento je pracovne vyťažovaný, že pracuje mimo svojho trvalého bydliska, z ktorého dôvodu žalobca neakceptoval ani právnu zástupkyňu navrhnutý termín odovzdania osobných vecí dňa 07.09.2022 a preto bol určený nový termín na 15.10.2022. Preto nie vinou na strane žalovaných nedošlo k skoršiemu vyprataniu osobných vecí z prenajatého bytu. Dňa 15.10.2022 si žalovaný 2/ F. E. s pomocou žalovanej 1/ I. E. z bytu prevzal svoje osobné veci, avšak nebolo mu umožnené prevziať hnutelné veci nachádzajúce sa v pivnici bytového domu:

- Sánky na zimu - hodnota 65,00 €
- Bobi - hodnota 30,00 €
- Vianočný stromček umelý, biely - hodnota 110,00 €
- Ozdoby na vianočný stromček - v hodnote 200,00 €
- Zimné bundy pánske, dámske, detské v počte 20 kusov - v hodnote 720,00 €
- Detský kočík - v hodnote 650,00 €
- Detské odrážadlá v počte 4 kusy - v hodnote 130,00 €
- Bicykel - v hodnote 60,00 €
- Rozkladací gauč - v hodnote 300,00 €

- Celková hodnota hnutelných vecí: 2.265,00 €

2.15. Existenciu uvedených hnutelných vecí v pivničných priestoroch bytového domu, v ktorom sa nachádzal prenajatý trojizbový byt, vedia potvrdiť samotní žalovaní 1/, 2/, 3/.

2.16. Uvedené hnutelné veci nebolo do dnešného dňa žalovanému 2/ F. E. umožnené z pivničných priestorov prevziať.

2.17. Do pozornosti súdu dávajú skutočnosť, že dňa 15.10.2022 nebol vyhotovený žiadny protokol o odovzdaní a prevzatí prenajatého trojizbového bytu, hoci v zmysle čl. VIII bodu 3 nájomnej zmluvy bol žalobca ako prenajímateľ povinný takýto protokol so zaznamenaním stavu bytu a prípadných škôd vyhotoviť. To jest nebol k danému dátumu špecifikovaný ani stav bytu a ani poškodenia bytu. Žalovaní si vyhotovili o stave bytu fotografie, ktoré predkladajú súdu a z ktorých je zrejmé, že byt bol užívaním obvyklým spôsobom opotrebovaný, avšak neboli v ňom závažné poškodenia.

2.18. Čo sa týka prvého nároku žalobcu uplatneného v podanej žalobe, rozporujú tvrdenie žalobcu, že žalobca nemohol byť užívať z dôvodu, že sa v ňom nachádzali osobné veci. Ako už bolo uvedené, žalovaný 2/ F. E. po opustení bytu dňa 19.02.2022 sa opakovane snažil telefonicky skontaktovať so žalobcom, aby si mohol prevziať svoje osobné veci, ako aj osobné veci svojej priateľky a detí, takúto snahu prejavila aj žalovaná 1/ I. E., avšak nebolo možné žalobcovi sa dovolať. Žalobca začal komunikovať až s právnou zástupkyňou žalovanej 1/ I. E., pričom z e-mailovej komunikácie vyplýva, že

práve žalobcovi z dôvodu pracovnej vyťaženia a výkonu práce mimo svojho bydliska skorší termín prevzatia osobných vecí nevyhovoval. Preto žalobca nemôže pripisovať na ťarchu žalovaných 1/, 2/ a 3/, že byt nemohol do 15.10.2022 užívať.

2.19. Taktiež nie je pravdivé ani tvrdenie žalobcu, že byt bol zničený a poškodený. Pripúšťajú obvyklé opotrebovanie bytu v dôsledku užívania, pričom byt bolo potrebné len vymaľovať, nakoľko na stenách sa nachádzali odtlačky rúk z dôvodu užívania bytu maloletými deťmi a taktiež vchodové dvere boli poškodené z dôvodu, že do bytu sa niekto pokúsil vlámať, za čo však žalovaní 1/, 2/ a 3/ nemôžu niesť zodpovednosť. Rozhodne ale poškodenie vchodových dverí nebolo v takom rozsahu, že by žalobca musel tieto dvere vymeniť za nové, postačila by oprava dverí. Iné poškodenia na byte v čase, kedy žalovaný 2/ F. E. dňa 19.02.2022 byt opustil, neboli.

2.20. Poukazujú na skutočnosť, že pokiaľ žalobca na byte v čase jeho odovzdania a prevzatia dňa 15.10.2022 zistil poškodenie, bol povinný v zmysle čl. VII bod 3 nájomnej zmluvy zo dňa 20.06.2020 upozorniť nájomcu na závady a poškodenia a až po tom, keď by ich nájomca neodstránil, mal žalobca ako prenajímateľ právo odstrániť ich sám a požadovať od nájomcu náhradu. Žalobca však žalovaného 2/ F. E. na závady a poškodenia bytu neupozornil a ani nepožadoval od neho ich odstránenie. Žalobca sám z vlastnej iniciatívy vo svoj prospech vykonal v byte podstatné úpravy a rekonštrukciu a žiada, aby náklady na dané úpravy a rekonštrukciu uhradili žalovaní 1/, 2/ a 3/. Predložené pokladničné doklady a faktúry, pričom mnohé z nich nie sú ani čitateľné, nie sú dôkazom toho, že tieto materiály boli použité na odstránenie závad a poškodení bytu existujúcich ku dňu 19.02.2022. Pokiaľ k vzniku závad a poškodení došlo po 19.02.2022, je potrebné vziať do úvahy, že po tomto dátume už žalovanému 2/ F. E. zo strany žalobcu nebolo umožnené byt užívať.

2.21. Popierajú, že by v dôsledku nájomného vzťahu so žalovaným 2/ F. E. bol prenajatý byt v takom stave, že by bolo potrebné v byte vymeniť podlahy, dvere a žalúzie, zakúpiť novú kúpeľňovú skrinku, drez, batériu, pracovnú dosku, lišty a iné, ako to žalobca vo svojej žalobe uvádza. Rozhodne náklady žalobcu na vymaľovanie bytu a opravu vchodových dverí, nemohli predstavovať sumu 5.129,86 €.

2.22. Čo sa týka druhého nároku žalobcu uplatneného v podanej žalobe, ani tento nárok nemožno akceptovať.

2.23. Pokiaľ si žalobca voči žalovaným uplatňuje právo na úhradu nedoplatku za elektrinu v sume 235,59 €, toto jeho právo nie je dôvodné, pretože z faktúry vystavenej Stredoslovenskou energetikou, a.s. dňa 16.03.2021, ktorá tvorí prílohu žaloby žalobcu, vyplýva, že sa jedná o nedoplatok za obdobie od 19.03.2020 do 09.03.2021, pričom nájomný vzťah žalobcu so žalovaným 2/ F. E. vznikol až odo dňa 01.07.2020.

2.24. Taktiež nie je dôvodné ani uplatnenie práva žalobcu na úhradu nedoplatku voči SPOOL, a.s. v sume 245,90 €, pretože z vyúčtovania dodávky tepla, vodného a stočného a ostatných služieb s užívaním bytu zo dňa 19.05.2021, ktoré tvorí prílohu žaloby žalobcu, vyplýva, že sa jedná o nedoplatok za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020, pričom opätovne zdôrazňujem, že nájomný vzťah žalobcu so žalovaným 2/ F. E. vznikol až dňom 01.07.2020.

2.25. Rovnako nedôvodné je aj žalobcom uplatnené právo na úhradu nedoplatku voči Stredoslovenskej energetike, a.s. v sume 66,37 €, pretože z faktúry vystavenej Stredoslovenskou energetikou, a.s. dňa 17.03.2022, ktorá tvorí prílohu žaloby žalobcu, vyplýva, že sa jedná o nedoplatok za obdobie od 10.03.2021 do 11.03.2022, pričom je nesporné, že nájomca - žalovaný 2/ F. E. byt opustil dňa 19.02.2022.

2.26. Pokiaľ ide o nedoplatok voči SPOOL, a.s. v sume 818,34 € za obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021, tento nedoplatok žalovaný 2/ F. E. akceptuje, nakoľko v tomto čase prenajatý byt užíval. Avšak, ako sám žalobca uvádza, zo strany žalovanej 1/ I. E. boli uhradené nedoplatky na byte v sume 402,00 €, čím sa znížila suma daného nedoplatku na 416,34 €.

2.27. Žalobca ďalej uvádza, že vykonal započítanie svojej pohľadávky s pohľadávkou žalovanej 1/ I. E. na vrátenie preddavku nájomného na nájom jednoizbového bytu, ku ktorému nikdy nedošlo, v sume 580,00 €. Hoci žalovaná 1/ započítanie namietala listom právnej zástupkyne zo dňa 26.04.2023,

výsledkom takéhoto započítania by bol zánik pohľadávky žalobcu voči žalovanému 2/ F. E. v celom rozsahu a zníženie pohľadávky žalovanej 1/ I. E. voči žalobcovi na sumu 163,66 €.

2.28. Čo sa týka úhrad nájomného, žalobca uvádza, že nedoplatok na nájomnom neviduje a dlžné nájomné za mesiac január 2022 bolo uhradené z depozitu v sume 400,00 € zloženého pri uzatvorení nájomnej zmluvy zo dňa 20.06.2020.

2.29. Záverom teda uvádzajú, že pokiaľ sa jedná o prvý žalobcom uplatnený nárok na náhradu škody, nemožno akceptovať žalobcom uvedený rozsah opráv a úprav bytu po ukončení nájomného vzťahu so žalovaným 2/ F. E.. Pokiaľ by žalobca bol vyzval žalovaného 2/ na odstránenie vzniknutých závad a poškodení bytu, tento by ich bol dobrovoľne odstránil. Avšak nestalo sa tak, k výzve zo strany žalobcu nedošlo. Žalobca teda nebol oprávnený vykonať úpravy a rekonštrukcie svojho bytu v takom rozsahu, ako to vo svojej žalobe uvádza.

2.30. Vo vzťahu k druhému uplatnenému nároku žalobcu bolo vyššie preukázané, že tento je v celom rozsahu nedôvodný a v časti nedoplatku voči SPOOL, a.s. bol nedoplatok už uhradený.

2.31. Žalovaní 1/, 2/ a 3/ žalobu žalobcu považujú v celom rozsahu za nedôvodnú, navrhujú ju zamietnuť a žalovaným 1/, 2/ a 3/ priznať právo na náhradu trov konania v celom rozsahu.

3. Uznesením č. k. 13C/11/2024 - 584 zo dňa 17.10.2024, ktoré sa stalo právoplatným dňa 17.02.2025 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 11Co/2/2025 - 650 zo dňa 23.01.2025 súd konanie voči žalovanej v 1. rade I. E. zastavil z dôvodu, že na majetok žalovanej 1/ bol Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 2OdK/317/2024 zo dňa 26.08.2024 vyhlásený konkurz. Predmetné uznesenie bolo v Obchodnom vestníku zverejnené pod č. OV 171/2024 dňa 04.09.2024.

4. Súd vykonal vo veci dokazovanie prečítaním LV č. XXXX k. ú. E., nájomnej zmluvy, listu vlastníkov bytov, výpovede zmluvy o nájme, podaciích lístkov, vyúčtovania dodávky tepla, vodného a stočného a ostatných služieb spojených z užívaním bytu za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 SPOOL, a.s., vyúčtovania dodávky tepla, vodného a stočného a ostatných služieb spojených z užívaním bytu za obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021 SPOOL, a.s., vyúčtovacích faktúr SSE, mailovej komunikácie, výziev na mimosúdne vyriešenie vecí, fotodokumentácie, bločkov, faktúr, správy cez aplikáciu Messenger, detailov o transakciách z M. N., K., výzvy na vydanie majetkového prospechu z bezdôvodného obohatenia, odpovede na výzvu, vyjadrenia k stanovisku, odpovede na list zo dňa 22.09.2022, potvrdení o prevode finančných prostriedkov z O. N., výpisu z účtu, Uznesenia ČVS: ORP-110/LC-LC-2022 zo dňa 18.03.2022, zmlúv o dielo, objednávok, faktúr, protokolov o odovzdaní a prevzatí diela, detailov o vykonaných peňažných transakciách, vyúčtovacej faktúry za dodávku zemného plynu, oznámenie poisťovne KOOOPERATIVA zo dňa 18.05.2022, sťažnosti, upozornenia, fotokópie doručky a zistil tento skutkový stav:

5. Z LV č. XXXX k. ú. E. (č. I. 201 z opaku) je zrejmé, že žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. 79 P. Q. 13 na 7 poschodí.

6. Žalobca, ako prenajímateľ, a žalovaní 1/, 2/, 3/, ako nájomcovia, uzatvorili dňa 20.06.2020 zmluvu označenú ako „Nájomná zmluva (zmluva o prenájme)“ (č. I. 41-43, 248-250), v zmysle ktorej prenajal žalobca žalovaným 1/, 2/, 3/ byt č. 79 na Rúbanisku II/13 v Lučenci. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 01.07.2020 do 31.06.2021 (zrejmá chyba, jún má len 30 dní). Nájomná zmluva bola podpísaná prenajímateľom A. B. a nájomcom F. E..

7. Zmluvné strany v Článku V. - Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu, Nájomnej zmluvy, dojednali v bode 1. nájomné vo výške 250,- € mesačne, v bode 2. úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (poplatky za vodné, stočné, plyn, elektrickú energiu, kúrenie (ďalej len „energie“) vo výške 150,- € mesačne. Splatnosť nájomného a energií dojednali v bode 3. vždy k 1. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa platí.

8. Zmluvné strany sa v Článku V. - Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu, Nájomnej zmluvy, v bode 5. dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy, ktorú je nájomca povinný zaplatiť v prípade omeškania s platením nájomného alebo energií za každý začatý deň meškania; nárok

na náhradu škody a nárok na zákonný úrok z omeškanie, resp. poplatok z omeškania týmto nie sú dotknuté.

9. Zmluvné strany v Článku VIII. - Skončenie nájmu, Nájomnej zmluvy, dojednali v bode 1. skočenie zmluvy a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi zmluvnými stranami, b) písomnou výpoveďou, c) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

10. Obyvatelia vchodu 13 listom vyzvali žalobcu o vyriešenie problému s jeho nájomníkmi z dôvodu, že títo neustále porušujú pravidlá kľudného a slušného správania sa. Obyvatelia v liste uviedli, že majú právo vo svojich bytoch pokojne, slušne a kľudne žiť (č. I. 40 z opaku).

11. Prenajímateľ listom zo dňa 28.01.2022 (č. I. 44) zaslal nájomcom výpoveď zmluvy o nájme bytu nájomcom v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Zaslanie výpovede žalobca preukázal podaciami lístkami (č. I. 44 z opaku).

12. Z vyúčtovania dodávky tepla, vodného a stočného a ostatných služieb spojených z užívaním bytu za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 SPOOL, a.s. zo dňa 18.05.2021 (č. I. 46 z opaku) je zrejmé, že nedoplatok za užívanie bytu č. XX L. C. D. P. E. je vo výške 245,90 €.

13. Z vyúčtovania dodávky tepla, vodného a stočného a ostatných služieb spojených z užívaním bytu za obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021 SPOOL, a.s. zo dňa 19.05.2022 (č. I. 45 z opaku) je zrejmé, že nedoplatok za užívanie bytu č. XX L. C. D. P. E. je vo výške 818,34 €.

14. Vyúčtovacou faktúrou za dodávku a distribúciu elektriny č. 9211257152 (č. I. 46-47) vystavenou dňa 16.03.2021 a splatnou dňa 30.03.2021 fakturoval dodávateľ Stredoslovenská energetika, a.s. žalobcovi za fakturačné obdobie 19.03.2020 - 09.03.2021 nedoplatok vo výške 235,59 € na odbernom mieste č. 5010556, Rúbanisko III/13, Lučenec.

15. Vyúčtovacou faktúrou za dodávku a distribúciu elektriny č. 9221432273 vystavenou dňa 17.03.2022 a splatnou dňa 31.03.2022 (č. I. 47-48, 228-229) fakturoval dodávateľ Stredoslovenská energetika, a.s. žalobcovi za fakturačné obdobie 10.03.2021 - 11.03.2022 nedoplatok vo výške 66,37 € na odbernom mieste č. 5010556, Rúbanisko III/13, Lučenec.

16. Zo správy z aplikácie Messenger (č. I. 50) je zrejmé, že žalovaná 1/ oznamuje žalobcovi, že mu poslala 1.100,- €, z ktorých má žalobca odovzdať F. a F. 300,- €, ktorí podľa vyjadrenia žalovanej 1/ určite nemajú ani na mlieko deťom. Zároveň uviedla, že za každý šek platí 20,- €.

17. Z detailu transakcie Prima banky, a.s. (č. I. 264) je zrejmé, že žalobcovi bola dňa 26.10.2021 pripísaná na účet suma 495,50 € od I. E..

18. Z detailu transakcie Prima banky, a.s. (č. I. 265) je zrejmé, že žalobcovi bola dňa 15.11.2021 pripísaná na účet suma 495,50 € od I. E..

19. Z detailu transakcie Prima banky, a.s. (č. I. 51 z opaku, 266) je zrejmé, že žalobcovi bola zo dňa 10.01.2022 pripísaná na účet suma 1.095,50 € od I. E., z ktorej sumy žalobca toho istého dňa zaslal sumu 300,- € na účet F. G. (č. I. 52).

20. Výzvou na vydanie majetkového prospechu z bezdôvodného obohatenia zo dňa 03.06.2022 (č. I. 51-52, 252) zástupkyňa žalovanej 1/ I. E. oznámila A. B., že v mesiaci december 2021 prostredníctvom komunikácie cez aplikáciu Messenger došlo medzi jej klientkou a ním k dohode o uzatvorení nájomnej zmluvy, predmetom ktorej mal byť jednoizbový byt na Rúbanisku III v Lučenci. Nájomný vzťah mal začať po príchode I. E. na Slovensko v máji 2022, dojednaná výška nájomného 290,- € mesačne. Žalovaná 1/ v tom čase vystupovala vo vzťahu k žalobcovi ako nájomkyňa trojizbového bytu na Rúbanisku III v Lučenci, ktorý mala spolu so svojím synom a jeho družkou. Z dôvodu existencie nájomného vzťahu I. E. uhrádzala žalobcovi nájomné vo výške 500,- € mesačne prostredníctvom služby PostFinance. Dňa 09.12.2021 I. E. zaslala žalobcovi sumu 800,- €, z ktorej sumy čiastka 500,- € predstavovala nájomné za trojizbový byt a čiastka 300,- € predstavovala predplatené nájomného za jednoizbový byt / hoci výška

nájomného bola dojednaná na 290,- €. Taktiež dňa 05.01.2022 I. E. zaslala A. B. sumu 1.100,- €, z ktorej čiastka 500,- € predstavovala nájomné za trojizbový byt, čiastka 300,- € bola určená jej synovi F. E. (žalovaný 2/) a čiastka 300,- € predstavovala predplatné nájomného za jednoizbový byt. Následne však 08.02.2022 A. B. formou telefonической správy oznámil I. E. bez ozrejmienia dôvodu, že jej jednoizbový byt neprenajme. V tom čase už I. E. uhradila celkovú sumu 600,- € ako preddavkové platby nájomného za jednoizbový byt. Vzhľadom na vyššie uvedené zástupkyňa I. E. vyzvala A. B. na vydanie majetkového prospechu z bezdôvodného obohatenia v celkovej sume 600,- € v lehote najneskôr do 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.

21. Písomným podaním zo dňa 10.08.2022 (č. I. 52 - 53) označeným ako „Odpoveď na výzvu“ zástupkyňa A. B. oznamuje zástupkyňi I. E. že z Nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 20.06.2020 k uvedenému dňu nie je uhradené nájomné za mesiac február 2022 v sume 400,- €, ktoré I. E. odmietala uhradiť s tým, aby sa prenajímateľ obrátil na ostatných nájomníkov. Zároveň zástupkyňa v odpovedi uviedla, že za rok 2020 vznikol na predmetom byte nedoplatok za elektrinu v sume 235,59 € a nedoplatok vyčíslený spoločnosťou SPOOL, a.s. v sume 245,90 €. Za rok 2021 je nedoplatok na elektrine v sume 66,37 € a nedoplatok na SPOOL, a.s. v sume 818,34 €. Tieto sumy sa žalovaná 1/ zaviazala uhrádzať v mesačných splátkach po 100,- €, nakoľko ako sama uviedla, ona je „investor“. Zo strany p. E. došlo k úrade sumy 795,50 € dňa 14.12.2021, z ktorej bola suma 290,- € za nájom jednoizbového bytu; 400,- € nájom za trojizbový byt; 100,- € nedoplatok na energiách a 1.095,50 € dňa 10.1.2022, z ktorej bola suma 290,- € za nájom jednoizbového bytu; 400,- € nájom za trojizbový byt; 100,- € nedoplatok na energiách a 300,- € bolo zaslaných na účet pani G. (žalovaná 3/). Okrem uvedených súm p. E. uhradila ešte 400,- € v splátkach po 100,- € za nedoplatky na energiách a na SPOOL, a.s. Zo strany nájomcov prenajímateľ eviduje nedoplatok na nájomnom za február 2022 v sume 400,- €, nedoplatok na energiách a SPOOL, a.s. v sume 766,20 € (235,59 € + 245,90 € + 66,37 € + 818,34 € - 600,- €). Navyše bola prenajímateľovi spôsobená škoda na byte a zariadení bytu, o ktorej má p. E. vedomosť a rovnako sa ju zaviazala uhradiť. Škodu prenajímateľ odhaduje na 3.000,- €. Je pravdou, že malo dôjsť k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na jednoizbový byt medzi jej klientom (A. B.) a p. E., ktorá uhradila celkovo sumu 591,- € (600,- € - poplatky banke 2x 4,50 € za cezhraničný prevod). Po skúsenostiach s nájomcami p. B. nie je ochotný uzatvoriť s I. E. nájomnú zmluvu. Na základe uvedeného klient navrhuje, aby došlo k vzájomnému započítaniu pohľadávok v rozsahu akom sa kryjú, t. j. v sume 591,- €. Pán B. eviduje voči p. E. pohľadávku v celkovej sume 1.166,20 € (400,- € + 766,20 €) a pani E. eviduje voči p. B. v sume 591,- €. Navrhuje, aby bol rozdiel v sume 575,20 € uhradený p. E. v lehote 10 dní odo dňa doručenia tejto odpovede.

22. Písomným podaním zo dňa 22.09.2022 (č. I. 54) označeným ako „Vyjadrenie k stanovisku“ zástupkyňa I. E. oznamuje zástupkyňi A. B., že nesúhlasí so započítaním vzájomných pohľadávok medzi stranami sporu a žiada vrátenie peňažného plnenia poskytnutého prenajímateľovi z titulu nájmu jednoizbového bytu v zmysle výzvy na vydanie majetkového prospechu z bezdôvodného obohatenia zo dňa 03.06.2022.

23. Písomným podaním zo dňa 26.10.2022 (č. I. 55-56) označeným ako „Odpoveď na list zo dňa 22.09.2022“ zástupkyňa A. B. oznamuje zástupkyňi, že v zmysle § 580 Občianskeho zákonníka si jej klient jednostranným právny úkonom započítava svoju peňažnú pohľadávku v rozsahu akom sa ich pohľadávky kryjú. Zároveň ju vyzýva k úhrade rozdielu 384,20 € v lehote 10 dní odo dňa doručenia tejto odpovede.

24. Mailom zo dňa 25.09.2022 zástupkyňa žalovaných oznámila žalobcovi, že k vyprataniu bytu môže dôjsť dňa 15.10.2022 o 10:00 hod., nakoľko jej klientka sa zdržiava v zahraničí. Žalobca uvedený termín potvrdil mailom zo dňa 26.09.2022 (č. I. 45).

25. Výzvou na mimosúdne vyriešenie veci zo dňa 27.03.2023 (č. I. 16) zástupca žalobcu vyzval žalovaného 1/, aby v lehote 5 dní od doručenia tejto výzvy spoločne a nerozdielne spolu so žalovanými 2/, 3/ uhradili sumu 5.129,86 € titulom škody za zničenie a poškodenie bytu, ktorý mali žalovaní 1/, 2/, 3/ v nájme od žalobcu. Zároveň zástupca žalobcu vyzval žalovaného 1/ k úhrade trov právneho zastúpenie vo výške 386,90 € v lehote do 5 dní od doručenia tejto výzvy. Výzva bola žalovanému 1/ doručená dňa 28.03.2023 (č. I. 17).

26. Výzvou na mimosúdne vyriešenie veci zo dňa 27.03.2023 (č. I. 17 z opaku) zástupca žalobcu vyzval žalovaného 2/, aby v lehote 5 dní od doručenia tejto výzvy spoločne a nerozdielne spolu so žalovanými

1/, 3/ uhradili sumu 5.129,86 € titulom škody za zničenie a poškodenie bytu, ktorý mali žalovaní 1/, 2/, 3/ v nájme od žalobcu. Zároveň zástupca žalobcu vyzval žalovaného 2/ k úhrade trov právneho zastúpenie vo výške 386,90 € v lehote do 5 dní od doručenia tejto výzvy. Zaslanie výzvy žalobca preukázal dokladom o sledovaní zásielky (č. I. 18 z opaku).

27. Výzvou na mimosúdne vyriešenie veci zo dňa 27.03.2023 (č. I. 19) zástupca žalobcu vyzval žalovaného 3/, aby v lehote 5 dní od doručenia tejto výzvy spoločne a nerozdielne spolu so žalovanými 1/, 2/ uhradili sumu 5.129,86 € titulom škody za zničenie a poškodenie bytu, ktorý mali žalovaní 1/, 2/, 3/ v nájme od žalobcu. Zároveň zástupca žalobcu vyzval žalovaného 3/ k úhrade trov právneho zastúpenie vo výške 386,90 € v lehote do 5 dní od doručenia tejto výzvy. Zaslanie výzvy žalobca preukázal dokladom o sledovaní zásielky (č. I. 20).

28. Oznámením zo dňa 18.05.2022 (č. I. 254) KOOOPERATIVA poisťovňa oznamuje A. B., že škodovú udalosť č. 9852122359 zo dňa 02.03.2022 nemožno kvalifikovať ako poisťnú udalosť. Náhradu vzniknutej škody si môže vymáhať od nájomníka, ktorý neuviedol byť do pôvodného stavu.

29. Sťažnosťou zo dňa 17.05.2021 (č. I. 398) pani E. I. a pán N. I. podávajú na SPOOL, a.s., Lučenec sťažnosť proti občianskemu spolunažívaniu voči osobám žijúcim v byte žalobcu.

30. Upozornením zo dňa 07.06.2021 (č. I. 399) SPOOL, a.s. na základe sťažnosti upozornila D. A. B., ako vlastníka predmetného bytu na to, že v jeho byte dochádza zo strany jeho podnájomníkov k narušovaniu pokojného bývania ostatných vlastníkov bytov a žiada o vykonanie nápravných opatrení. Upozornenie žalobca prevzal dňa 16.06.2021 (č. I. 400).

31. Uznesením ČVS: ORP-110/LC-LC-2022 zo dňa 18.03.2022 (č. I. 233) Okresné riaditeľstvo PZ v Lučenec, Odbor poriadkovej polície odmietol začať trestné stíhanie F. E..

32. Z výpisu z účtu za obdobie 01.12.2021 - 31.12.2021 (č. I. 231) je zrejmé, že na účet žalobcu boli dňa 14.12.2021 prijaté finančné prostriedky vo výške 795,50 € od I. E..

33. Z detailu transakcie 32392010 (č. I. 258) je zrejmé, že I. E. poukázala dňa 15.02.2021 na účet č. H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX sumu 400,- €.

34. Z detailu transakcie 32636863 (č. I. 261) je zrejmé, že I. E. poukázala dňa 11.03.2021 na účet č. H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX sumu 400,- €.

35. R. J. A. 33125227 (č. I. 257) je zrejmé, že I. E. poukázala dňa 08.04.2021 na účet č. H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX sumu 400,- €.

36. R. J. A. 33403147 (č. I. 259) je zrejmé, že I. E. poukázala dňa 04.05.2021 na účet č. H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX sumu 400,- €.

37. Z detailu transakcie 34055623 (č. I. 235) je zrejmé, že I. E. poukázala dňa 09.07.2021 na účet č. H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX sumu 400,- €.

38. Z detailu transakcie 34327405 (č. I. 260) je zrejmé, že I. E. poukázala dňa 05.08.2021 na účet č. H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX sumu 400,- €.

39. Faktúrou č. 2201244 (č. I. 255) vystavenou a splatnou dňa 06.12.2022 fakturoval dodávateľ MIMEL s.r.o. odberateľovi A. B. za dodanie a montáž plávajúcej podlahy sumu v celkovej výške 591,05 €.

40. Z potvrdenia o prevode finančných prostriedkov (č. I. 230) je zrejmé, že dňa 07.12.2022 došlo k prevodu finančných prostriedkov vo výške 591,05 € z účtu č. H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX v prospech účtu H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX.

41. Dodávateľ MIMEL s.r.o. prijal dňa 11.11.2022 prijal od odberateľa A. B. objednávku č. PO2200924 na dodanie a montáž žalúzií v celkovej výške 227,08 €.

42. Faktúrou č. 2201235 (č. I. 268) vystavenou a splatnou dňa 02.12.2022 fakturoval dodávateľ MIMEL s.r.o. odberateľovi A. B. za dodanie a montáž žalúzií sumu vo výške 227,08 €.

43. Z protokolu o odovzdaní a prevzatí diela PO2200924 zo dňa 05.12.2022 (č. I. 272) je zrejmé, že dielo dodanie a montáž žalúzií bolo odovzdané bez väd.

44. Dodávateľ MIMEL s.r.o. prijal dňa 11.11.2022 prijal od odberateľa A. B. objednávku č. PO2200925 na dodanie a montáž interiérových dverí v celkovej výške 524,50 €.

45. Zmluvou o dielo č. PO2200925 zo dňa 11.11.2022 (č. I. 242) objednávateľa A. B. sa zhotoviteľ MIMEL s.r.o. zaviazal zhotoviť pre objednávateľa dielo, interiérové dvere INVADO + príslušenstvom, za sumu 1.224,50 € s DPH. Zmluvné strany sa dohodli na zaplatení zálohy 700,- €, zvyšná suma 524,50 € bude uhradená po montáži.

46. Faktúrou č. 2201174 (č. I. 267) splatnou dňa 14.11.2022 fakturoval dodávateľ MIMEL s.r.o. odberateľovi A. B. zálohu vo výške 700,- €.

47. Z potvrdenia o prevode finančných prostriedkov (č. I. 317) je zrejmé, že dňa 05.12.2022 došlo k prevodu finančných prostriedkov vo výške 700,+ € z účtu č. H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX v prospech účtu H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX.

48. Faktúrou č. 2201248 (č. I. 313) vystavenou a splatnou dňa 07.12.2022 fakturoval dodávateľ MIMEL s.r.o. odberateľovi A. B. za dodanie a montáž interiérových dverí INVADO + príslušenstvo sumu vo výške 524,50 €, po odpočítaní zálohy FA2201174 vo výške 700,- €.

49. Z potvrdenia o prevode finančných prostriedkov (č. I. 311) je zrejmé, že dňa 07.12.2022 došlo k prevodu finančných prostriedkov vo výške 524,50 € z účtu č. H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX v prospech účtu H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX.

50. Z protokolu o odovzdaní a prevzatí diela PO2200925 zo dňa 08.12.2022 (č. I. 243) je zrejmé, že dielo dodanie a montáž interiérových dverí INVADO bolo odovzdané bez väd.

51. Dodávateľ MIMEL s.r.o. prijal dňa 11.11.2022 prijal od odberateľa A. B. objednávku č. PO2200926 na dodanie a montáž laminátovej podlahy v celkovej výške 1.564,84 €.

52. Zmluvou o dielo č. PO2200926 zo dňa 11.11.2022 (č. I. 263) objednávateľa A. B. sa zhotoviteľ MIMEL s.r.o. zaviazal zhotoviť pre objednávateľa dielo, dodanie a montáž plávajúcej podlahy Classen + príslušenstvo, za sumu 1.564,84 € s DPH. Zmluvné strany sa dohodli na zaplatení zálohy 940,- €, zvyšná suma 624,84 € bude uhradená po montáži.

53. Faktúrou č. 2201172 (č. I. 315) splatnou dňa 14.11.2022 fakturoval dodávateľ MIMEL s.r.o. odberateľovi A. B. zálohu vo výške 940,- €.

54. Z potvrdenia o prevode finančných prostriedkov (č. I. 270) je zrejmé, že dňa 11.11.2022 došlo k prevodu finančných prostriedkov vo výške 940,- € z účtu č. H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX v prospech účtu H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX.

55. Z protokolu o odovzdaní a prevzatí diela PO2200926 zo dňa 05.12.2022 (č. I. 319) je zrejmé, že dielo dodanie a montáž plávajúcej podlahy Classen + príslušenstvo bolo odovzdané bez väd.

56. Dodávateľ MIMEL s.r.o. prijal dňa 11.11.2022 prijal od odberateľa A. B. objednávku č. PO2200927 na dodanie a montáž bezpečnostných dverí celkovej výške 760,90 €.

57. Zmluvou o dielo č. PO2200927 zo dňa 11.11.2022 (č. I. 234) objednávateľa A. B. sa zhotoviteľ MIMEL s.r.o. zaviazal zhotoviť pre objednávateľa dielo, bezpečnostné dvere H. H. J. artist 100 mm Pravé, za sumu 760,90 € s DPH. Zmluvné strany sa dohodli na zaplatení zálohy 460,- €, zvyšná suma 300,90 € bude uhradená po montáži.

58. Faktúrou č. 2201173 (č. I. 316) splatnou dňa 14.11.2022 fakturoval dodávateľ MIMEL s.r.o. odberateľovi A. B. zálohu vo výške 460,- €.

59. Z potvrdenia o prevode finančných prostriedkov (č. I. 246) je zrejmé, že dňa 11.11.2022 došlo k prevodu finančných prostriedkov vo výške 460,- € z účtu č. H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX v prospech účtu H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX.

60. Faktúrou č. 2201236 (č. I. 241) vystavenou a splatnou dňa 02.12.2022 fakturoval dodávateľ MIMEL s.r.o. odberateľovi A. B. za dodanie a montáž bezpečnostných dvier, likvidáciu odpadu sumu vo výške 300,90 €, po odpočítaní zálohy FA2201173 vo výške 460,- €.

61. Z potvrdenia o prevode finančných prostriedkov (č. I. 318) je zrejmé, že dňa 05.12.2022 došlo k prevodu finančných prostriedkov vo výške 300,90 € z účtu č. H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX v prospech účtu H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX.

62. Z vyúčtovacej faktúry za dodávku zemného plynu č. 8456174902 (č. I. 327) vystavenej dňa 16.02.2021 a splatnej dňa 02.03.2021 za fakturačné obdobie 26.06.2020 - 08.02.2021 je zrejmé, že na odberné miesto č. 4100332729 v Lučenci na Rúbanisku III 2900/13 boli A. B. zaplatené preddavkové platby v celkovej výške 49,- € a SPP mu vyúčtovala spotrebu vo výške 37,66 €, čím vznikol odberateľovi preplatok vo výške 11,34 €.

63. Z vyúčtovacej faktúry za dodávku zemného plynu č. 8456210320 (č. I. 238, 322) vystavenej dňa 16.02.2022 a splatnej dňa 02.03.2022 za fakturačné obdobie 09.02.2021 - 07.02.2022 je zrejmé, že na odberné miesto č. 4100332729 v Lučenci na Rúbanisku III 2900/13 boli A. B. zaplatené preddavkové platby v celkovej výške 77,- € a SPP mu vyúčtovala spotrebu vo výške 40,07 €, čím vznikol odberateľovi preplatok vo výške 36,93 €.

64. Podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) v znení ku dňu 20.06.2020, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

65. Podľa § 664 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, 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.

66. Podľa § 665 ods. 1 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, 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.

67. Podľa § 670 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, nájomca je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda. Je povinný dať vec poistiť, len ak to určuje zmluva.

68. Podľa § 671 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

69. Podľa § 676 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

70. Podľa § 679 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Ak nejde o byt alebo nebytový priestor, môže prenajímateľ tiež odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov, alebo ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.

71. Podľa § 682 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, 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.

72. Podľa § 683 ods. 1 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, za náhodu však nezodpovedá.

73. Podľa § 683 ods. 2 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci; inak nárok zanikne.

74. Podľa § 685 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, 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.

75. Podľa § 686 ods. 1 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

76. Podľa § 693 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, 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.

77. Podľa § 710 ods. 1 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

78. Podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ v znení ku dňu 20.06.2020, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

79. Podľa § 415 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, každý je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, na majetku, na prírode a životnom prostredí.

80. Podľa § 420 ods. 1 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

81. Podľa § 424 OZ v znení ku dňu 20.06.2020, za škodu zodpovedá aj ten, kto ju spôsobil úmyselným konaním proti dobrým mravom.

82. Podľa § 517 ods. 1, ods. 2 OZ, 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. 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.

83. Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 2) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

84. Z vykonaného dokazovania je zrejmé a medzi stranami sporu ani nebolo sporným, keďže žalovaní tvrdenia žalobcu ani nepopreli, že medzi žalobcom, ako prenajímateľom, a žalovaným 1/ F. E. bola

uzatvorená písomná Zmluva o nájme bytu dňa 20.06.2020 na dobu určitú so začiatkom nájmu 01.07.2020 a koncom nájmu do 31.06.2021 (jedná sa o zrejmu nesprávnosť, keďže mesiac jún má 30 dní, teda koniec nájmu v zmysle zmluvy pripadá na 30.06.2021). Predmetná zmluva vypracovaná žalobcom síce ako nájomcov uvádza aj žalovanú 2/ F. G. a pôvodnú žalovanú I. E., avšak tieto osoby písomnú nájomnú zmluvu nepodpísali. Nájomný vzťah na základe písomnej nájomnej zmluvy teda vznikol medzi prenajímateľom (žalobcom) a nájomcom (žalovaným 1/) F. E. na základe vyššie uvedenej písomnej zmluvy, v zmysle ktorej podľa názoru súdu nájomný vzťah trval do 30.06.2021 a nebolo preukázané, že by zmluva bola písomne prolongovaná.

84.1. Nájomný vzťah následne ako taký vznikol a pokračoval konkludentným uzatvorením nájomnej zmluvy so žalovaným 1/ tým, že prenajímateľ naďalej užívanie bytu zo strany žalovaného 1/ toleroval a s jeho súhlasom v byte bývala taktiež žalovaná 2/ so spoločnými maloletými deťmi. Vo vzťahu k žalovanému 1/ titulom nájmu tento je pasívne vecne legitimovaným v konaní o zaplatenie jednak náhrad spojených s užívaním bytu, ako aj vo vzťahu k náhrade škody vzniknutej užívaním bytu nad rámec bežného opotrebenia. Vo vzťahu k žalovanej 2/ F. G. je potrebné uviesť, že menovaná neuzatvorila nájomnú zmluvu v písomnej forme, nakoľko táto zmluva zo dňa 20.06.2020 ňou podpísaná nebola. Podľa § 686 ods. 1 veta tretia OZ, ak sa nájomná zmluva neuzatvorila písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica. Z uvedeného je zrejmé, že nájomnú zmluvu na byt možno platne uzatvoriť aj ústnou formou, nedodržanie písomnej formy nespôsobuje neplatnosť zmluvy. Pokiaľ nie je zo strany prenajímateľa vyhotovená potom zápisnica, je možné tohto práva sa domáhať žalobou. Samotné nevyhotovenie zápisnice nie je dôvodom neplatnosti nájomnej zmluvy, avšak v prípade sporu vytvára komplikácie v dokazovaní. V prejednávanej veci jednak nebola vyhotovená nájomná zmluva v písomnej forme a ani nebola vyhotovená zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu. Zmluvu o nájme je však možné uzatvoriť i konkludentne, pričom nájomný vzťah k bytu môže vzniknúť aj na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej mlčky, či v dôsledku iného konania (napr. odovzdanie kľúčov a nasťahovanie sa do bytu, vyhotovovanie účtov za nájomné a služby na meno nájomcu a faktické bývanie v byte, atď.). V takýchto prípadoch, keď ku vzniku nájomnej zmluvy nedošlo v písomnej alebo ústnej forme, usudzuje sa jej vznik podľa okolností prípadu. K záveru o vzniku nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom nemožno však dospieť iba na základe správania sa jednej zmluvnej strany. Konkludentným spôsobom totiž vzniká zmluva o nájme bytu vtedy, keď obe zmluvné strany síce nevýslovne, avšak nesporne prejavujú vôľu smerujúcu k vzniku nájmu bytu. Zo správania sa prenajímateľa, ktorý síce konal vo vzťahu k žalovanej 2/ ako nájomníčke, jednak ju uviedol v návrhu nájomnej zmluvy, aj keď táto nájomnú zmluvu nepodpísala, a následne ako partnerkou žalovaného 1/, súhlasil s užívaním bytu vrátane spoločných maloletých detí, pričom žalovaná 2/ sa do bytu riadne nasťahovala, byt s maloletými deťmi užívala, nie je však možné vyvodiť, že by žalobca objektívne mohol nadobudnúť dojem, že nájomný vzťah vzniká voči žalovanej 2/. Súd vychádzal z okolností konkrétneho prípadu, kedy nájomný vzťah vznikol v počiatočkoch na základe písomnej nájomnej zmluvy, avšak len vo vzťahu k žalovanému 1/ a následne konkludentne vo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným 1/.

84.2. Vo vzťahu k žalovanej 2/ by k vzniku nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom mohlo dôjsť, ale k vzniku nájomného vzťahu nemožno dospieť iba na základe správania sa jednej zmluvnej strany. Konkludentným spôsobom vzniká totiž zmluva o nájme bytu vtedy, keď obe zmluvné strany, síce nevýslovne, avšak nesporne prejavujú vôľu smerujúcu k vzniku nájmu bytu. Konanie žalobcu ako prenajímateľa v tomto smere je nesporným, avšak konanie žalovanej 2/, ktorá by mala byť nájomníčkou, resp. spolunájomníčkou, bytu však sporným je. Vôľa žalovanej 2/ uzatvoriť nájomnú zmluvu nemôže byť založená len na skutočnosti, že sa do bytu nasťahovala spolu s maloletými deťmi ako partnerka nájomcu (žalovaného 1/). Zo žiadneho ďalšieho správania sa žalovanej 2/ nie je možné vyvodiť vo vzťahu k vzniku nájomnej zmluvy žiadne ďalšie dôsledky, napr. platenie nájomného, čo bolo preukázané, že toto bolo uhrádzané spolu s nákladmi spojenými s nájmom bytu pôvodne žalovanou 1/ I. E., taktiež vo vzťahu k výške dojednaného nájomného, výške nákladov spojených s nájmom bytu nie je možné konkludentne vyvodiť vôľu žalovanej 2/ smerujúcu k vzniku jej nájomného vzťahu. Žalovaná 2/ predmetný byt nepochybne obývala so súhlasom prenajímateľa, ktorý o tejto skutočnosti vedel, a rovnako ako aj nájomcu F. E., ako spolubývajúca osoba, avšak nie nájomníčka, resp. spolunájomníčka.

84.3. K otázke zániku nájomného vzťahu má súd za to, že nebolo preukázané, žeby došlo k skončeniu nájmu výpoveďou tak, ako to tvrdí žalobca, keďže písomná výpoveď z nájmu zo dňa 28.01.2022 (č. I. 44) v zmysle § 711 ods. 1 písm. c) OZ nebola preukázaná, žeby sa dostala do dispozičnej sféry nájomcu F. E., pri konštatovaní, že nájom žalovanej 2/ F. G. nevznikol. Žalobcom predložené kópie podacích

lístkov nepreukazujú, že zásielka skutočne na poštovú prepravu bola zaslaná. Došlo však k faktickému opusteniu bytu žalovanými 1/, 2/ dňom 19.02.2022.

85. Žalobca sa v konaní sa domáhal jednak zaplatenia dlžných nákladov spojených s nájmom bytu na poplatkoch správcovskej spoločnosti SPOOL a.s. v súvislosti s uzatvorenou nájomnou zmluvou, ako plnenia zo zmluvného vzťahu, a na strane druhej náhrady škody, ktorá mu vznikla titulom tvrdeného poškodenia bytu osobami v byte žijúcim. S poukazom na zákonné ustanovenie § 693 OZ bolo povinnosťou nájomcu odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním spolu bývali. Ak sa tak nestalo, prenajímateľ mal právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. V konaní bolo preukázané, že žalovaný potom ako sa z bytu vysťahoval, byt do pôvodného stavu neuviedol a vzniknuté poškodenia neopravil. Žalobca ako prenajímateľ vyzval nájomcu na odstránenie väd spôsobených v byte v rámci trestného konania, kedy konanie žalovaného oznámil orgánom činným v trestnom konaní za účelom posúdenia prípadnej trestnoprávnej zodpovednosti a požadoval nápravu.

86. Keďže § 693 Občianskeho zákonníka ako špeciálne ustanovenie komplexne upravuje špecifický nárok z porušenia zmluvnej povinnosti riadneho užívania bytu nájomcom, podľa názoru odvolacieho súdu žalobca v podanom odvolaní veci príliehavo namietal, že bolo potrebné ním produkované tvrdenia a dôkazy vyhodnotiť aj z pohľadu tohto ustanovenia. Uvedené ustanovenie totiž predstavuje osobitný prípad objektívnej zodpovednosti za škodu, z ktorého vyplýva povinnosť vykonania opráv nájomcovi, obsahuje komplexnú úpravu predpokladov zodpovednosti a stanovuje osobitné pravidlá pre spôsob náhrady škody uprednostňujúce naturálnu reštitúciu. Vo vzťahu k žalovanému 1/ bolo preto v právnom posúdení potrebné v prvom rade vyhodnotiť splnenie osobitných podmienok vzniku nároku prenajímateľa na náhradu škody, ktorými sú: nesplnenie povinnosti nájomcu odstrániť závady a poškodenia prenajatého bytu žalovaným 1/, splnenie povinnosti upozornenia žalovaného 1/ ako nájomcu na možnosť odstránenia závad a poškodení prenajímateľom a odstránenie závad a poškodení prenajímateľom, t.j. reálne vynaloženie nákladov z jeho strany (nie je nutné porovnávať hodnotu poškodených vecí v čase poškodenia a po oprave). Pri možnom súbehu tzv. objektívnej zodpovednosti za škodu a zodpovednosti za škodu spôsobenú zavineným protiprávnym konaním je zásadne praktické zaoberať sa splnením predpokladov zodpovednosti za zavinené protiprávne konanie len vtedy, ak nie sú splnené predpoklady zodpovednosti za škodu bez zavinenia (R 24/1986).

87. Zmyslom a účelom ustanovení priznávajúcich poškodenému právo na náhradu škody je zaistiť, aby mu bola kompenzovaná majetková ujma. Podľa § 442 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa uhrádza skutočná škoda a to, čo poškodenému ušlo (ušlý zisk). Skutočnou škodou je v zásade ujma, ktorá znamená zmenšenie, zničenie, stratu, zníženie, či iné znehodnotenie majetkového stavu poškodeného oproti stavu pred škodnou udalosťou a ktorá predstavuje majetkové hodnoty, ktoré treba vynaložiť pre uvedenie veci do predošlého stavu (pokiaľ nie je vylúčené). Skutočnou škodou sa v zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4M Cdo 23/2008 rozumie ujma spočívajúca v zmenšení majetkového stavu poškodeného a reprezentujúca majetkové hodnoty, ktoré bolo nutné vynaložiť, aby došlo k uvedeniu veci do predošlého stavu.

88. Súdna prax a doktrína považuje za skutočnú škodu nielen prípady zmenšenia majetku, ale i prípady vynaloženia nákladov, ktoré smerujú k odstráneniu alebo aspoň k zmenšeniu následkov škodovej udalosti. V zmysle R 17/1962 „Pri opraviteľnom poškodení predmetu predstavuje skutočnú škodu náklad na nutnú opravu, ak sa vec uviedla do stavu, v akom bola pred poškodením. Ak opravou nebude odstránené vzniknuté znehodnotenie, možno žiadať ďalšiu náhradu z tohto dôvodu.“ Môže ísť teda aj o poškodeným účelne vynaložené náklady spojené so vznikom alebo zabezpečením škody, ktoré musí poškodený vynaložiť v súvislosti s odstránením dôsledkov vzniknutej škody. V takomto prípade majetková škoda poškodenému vzniká už ich vynaložením na odstránenie zničenej veci, na opravu poškodenej veci, resp. na dopravu do miesta opravy. Za skutočnú škodu možno považovať aj náklady, ktoré poškodený musí vynaložiť na získanie novej veci za vec poškodenú, zničenú alebo odcudzenú. Výška škody nie je závislá na tom, či poškodený nechá vec opraviť, či si ju opravil sám, alebo či ostala vec neopravená, rozsah náhrady škody tiež nie je závislý ani od toho, ako poškodený následne s vecou naložil, či si ju nechal poškodenú, alebo ju predal, prípadne inak s ňou naložil, pretože tieto okolnosti nesúvisia s príčinou vzniku škody. V prípade, že poškodený preukazuje výšku škody vyúčtovaním jej opravy, je však nevyhnutné, aby vynaloženie nákladov na opravu poškodený aj preukázal, keď náhrada

škody nemôže slúžiť na to, aby poškodený získal v rámci náhrady škody peňažné prostriedky, ktoré v skutočnosti nevynaložil.

89. Vo vzťahu k náhrade škody, a to konkrétne poškodením vchodových dverí, podláh, interiérových dverí, žalúzií, kúpeľňovej skrinky, drezu, batérie a pracovnej dosky v kuchyni, líšt a pod. žalovaní 1/, 2/, v tom čase zastúpení zástupkyňou JUDr. Erikou Golskou, tvrdenia žalobcu rozporovali a dôkazy namietali. V prvom rade je potrebné vo vzťahu k uplatnenému právu na náhradu škody žalobcu uviesť, že podmienkou priznania práva na náhradu škody je súčasné splnenie zákonom požadovaných náležitostí, ktorými sú protiprávne konanie, resp. protiprávny stav, zavinenie, vznik samotnej škody a príčinná súvislosť medzi protiprávnym konaním, resp. protiprávnym stavom, a vzniknutou škodou. Dôkazné bremeno v tomto smere zaťažuje žalobcu. Žalovaní v konaní namietali tvrdenia žalobcu o tom, že by bol byt zničený a poškodený, pričom poukazovali na to, že prípadné poškodenia sú poškodeniami, ktoré vznikli užívaním bytu obvyklým spôsobom, resp. opotrebovaním, neboli závažného charakteru vyžadujúceho ich výmenu. Z pripojenej fotodokumentácie žalobcu ako aj výsluchu svedka je zrejmé, že k poškodeniam bytu došlo. Žalovaný 1/ zodpovednosť za poškodenie bytu nesie, nakoľko táto zodpovednosť mu vyplýva priamo zo zákona, teda ak k poškodeniu bytu došlo nad rámec bežného užívania, je povinný takúto škodu nahradiť, jedná sa o zodpovednosť objektívnu podľa § 693 OZ, bez ohľadu na zavinenie.

90. Zo strany žalobcu podľa názoru súdu bola preukázaná vo vzťahu k žalovanému 1/ ako nájomcovi a vo vzťahu k žalovanej 2/ ako osobe spolubývajúcej z hľadiska náhrady škody ich protiprávnosť, nakoľko z príslušnej fotodokumentácie ako aj výsluchu svedka bolo zistené, že byt bol prenajímateľovi odovzdaný v stave vykazujúcom známky poškodenia nad obvyklý spôsob užívania. Vo vzťahu k žalovanému 1/ povinnosť byt užívať obvyklým spôsobom vyplýva z jeho povinností nájomcu podľa § 693 OZ, vo vzťahu k žalovanej 2/ táto povinnosť vyplýva jednak z § 415 OZ ako tzv. prevenčná povinnosť správať sa tak, aby nevznikalo ku škodám, resp. § 420 OZ za predpokladu, že bolo preukázané, že to ktoré poškodené svojím zavinením spôsobila. Z dokazovania nepochybne vyplýva samotný vznik škody, aj keď rozsah poškodenia bol zo strany žalovaných namietaný, poškodenie je zrejmé z príslušnej fotodokumentácie, ako aj výsluchu svedka. Podľa názoru súdu je taktiež splnená podmienka príčinnej súvislosti, keďže bolo preukázané v akom stave byt bol žalovanému 1/ ako nájomcovi odovzdávaný a v porovnaní so stavom v akom ho prenajímateľ po užívaní bytu žalovanými 1/ a 2/ prevzal. Výška škody, ktorá vznikla žalobcovi spočíva v peňažných prostriedkoch vynaložených na zakúpenie vecí a uvedenie bytu do pôvodného užívania schopného stavu a vyplýva zo žalobcom predložených listinných dôkazov (pokladničné doklady, faktúry), ktoré žalovaní 1/, 2/ účinne nenamietali a žalobcom tvrdené skutočnosti o nutnosti ich zakúpenia a opravy účinne nepopreli. Z uvedeného dôvodu súd priznal žalobcovi voči žalovaným 1/, 2/ titulom náhrady škody sumu 5.080,43 € spolu s ročným úrokom z omeškania vo výške 6,25 %, keďže žalovaní sú v omeškaní so zaplatením peňažnej sumy minimálne od 14.04.2023 tak, ako ich žalobca vyzval. Žalovaní 1/, 2/ boli k náhrade škody zaviazaní spoločne a nerozdielne vzhľadom na skutočnosť, že škoda bola spôsobená ich spoločným konaním, aj keď bola priznaná voči nim z rôznych právnych titulov, je však nemožné oddeliť u jednotlivých konaní konaní a v akom rozsahu bola vec poškodená.

91. Vo vzťahu k nedoplatku na poplatkoch voči správcovi spoločnosti SPOOL, a.s. za obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021 v sume 818,34 €, tento žalovaný uznal, nakoľko byt v predmetnom čase užíval, avšak sám žalobca uviedol, že vo výške 400,- € došlo k započítaniu pohľadávky vo vzťahu k pôvodne žalovanej 1/ I. E., a teda by sa mal znížiť nedoplatok na sumu 416,34 € (suma 402,- € bola započítaná), a teda po celkovom započítaní nedoplatok vo výške 39,59 €, ktorým súd zaviazal povinnosťou zaplatiť žalovaného 1/ ako nájomcu bol zo strany žalobcu uplatnený dôvodne a takto bol aj súdom priznaný vrátane zákonného 6,25 % úroku z omeškania. Vo vzťahu žalovanej 2/ však takáto povinnosť úhrady nedoplatkov na poplatkoch nenáleží, keďže vo vzťahu k žalobcovi nebola v postavení nájomkyne, ale len osoby s nájomcom (žalovaným 1/) spolužijúcej.

92. Podľa § 144 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), žalobca môže vziať žalobu späť.

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

94. Žalobca žalobu v časti o zaplatenie sumy 974,04 € vzal späť z dôvodu započítania pohľadávok voči žalovaným 1/, 2/, resp. pôvodne žalovanej I. E.. Žalovaní so späťvzatím žaloby v tejto časti nesúhlas nevyjadrili, súd preto konanie zastavil.

95. Podľa § 255 ods. 1 ďalej len „CSP“, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

97. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

98. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

99. Žalobca bol v konaní úspešný vo vzťahu k priznaniu náhrady škody vo výške 5.080,43 € vo vzťahu k žalovaným 1/, 2/, súd mu preto priznal právo na náhradu trov konania od žalovaných 1/, 2/ v rozsahu 100 %, t. j. v celosti.

100. Žalobca bol v konaní úspešný vo vzťahu k priznaniu poplatkov súvisiacich s nájmom vo výške 39,59 € vo vzťahu k žalovanému 1/, súd mu preto priznal právo na náhradu trov konania od žalovaných 1/, 2/ v rozsahu 100 %, t. j. v celosti.

101. Žalovaná 2/ bola v konaní úspešná vo vzťahu k priznaniu poplatkov súvisiacich s nájmom vo výške 39,59 € vo vzťahu k žalobcovi, nakoľko súd žalobu zamietol, avšak žalovanej 2/ v konaní žiadne trovy nevznikli, súd jej preto náhradu nepriznal.

102. Súd konania v časti o zaplatenie sumy 974,04 € na návrh žalobcu zastavil, k zastaveniu konania však došlo pre zavinenie žalovaných 1/, 2/, nakoľko uvedená suma bola započítaná po začatí konania voči uplatnenej sume žalobcu. Žaloba v tejto časti bola podaná dôvodne a súd preto žalobcovi priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %, t. j. v celosti.

103. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti vo veci samej samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozsudku, prostredníctvom Okresného súdu Lučenec, Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec na Krajský súd Banská Bystrica, a to písomne.

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každá strana sporu dostala jeden rovnopis odvolania. Ak strana sporu nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jej trovy.

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

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

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, odvolanie možno odôvodniť len tým, že
a) neboli splnené procesné podmienky,

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

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Podľa § 367 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd.

Podľa § 367 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak sa rozhodlo o niekoľkých právach so samostatným skutkovým základom alebo ak sa rozhodnutie týka niekoľkých subjektov a ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76 a odvolanie sa výslovne vzťahuje len na niektoré práva alebo na niektoré subjekty, nie je právoplatnosť výroku, ktorý nie je napadnutý, odvolaním dotknutá. To neplatí, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol výslovne dotknutý, alebo ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 367 ods. 3 Civilného sporového poriadku, právoplatnosť ostatných výrokov nie je dotknutá ani vtedy, ak odvolanie smeruje len proti výroku o trovách konania, o príslušenstve pohľadávky, o jej splatnosti alebo o predbežnej vykonateľnosti.

Podľa § 368 Civilného sporového poriadku, osoba oprávnená podať odvolanie sa môže odvolania vzdať. Vzdať sa odvolania možno len voči súdu, a to až po vyhlásení rozhodnutia.

Podľa § 369 ods. 1 Civilného sporového poriadku, dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova.

Podľa § 369 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak odvolateľ vezme odvolanie späť, právoplatnosť napadnutého rozhodnutia nastane, ako keby k podaniu odvolania nedošlo. Lehoty, ktoré majú plynúť od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, plynú v takom prípade od právoplatnosti uznesenia o zastavení odvolacieho konania.

Podľa § 369 ods. 3 Civilného sporového poriadku, ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví.

Podľa § 369 ods. 4 Civilného sporového poriadku, ak sa odvolanie vzalo späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.