

Súd: Okresný súd Pezinok  
Spisová značka: 8C/29/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122200263  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 09. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Ocelková  
ECLI: ECLI:SK:OSPK:2025:6122200263.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Pezinok v konaní pred sudkyňou JUDr. Janou Ocelkovou v spore žalobcu: J. F., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom G. XXXX/XXX, XXX XX U. - N., zast.: Marián Galbavý, advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Kapitulská 448/6, 917 01 Trnava, IČO: 51 436 108, proti žalovanej: H. X., narodená XX.XX.XXXX, trvale U. H. XX, XXX XX H., zast.: Advokátska kancelária JUDr. Ivana Remšíkovej, s.r.o., so sídlom Holubyho 35, 902 01 Pezinok, IČO: 50 750 810, o zaplatenie 6 286,58 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 329,- eur a to v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšku žalobu zamietá.

III. Žalovaná má voči žalobcovi nárok na náhradu trov prvoinštančného ako i odvolacieho konania v rozsahu 90 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na upomínací súd dňa 02.01.2022, domáhal vydania platobného rozkazu, ktorým by súd zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 6 286,58 eur a nahradiť trovy konania.

2. Žalobu skutkovo odôvodnil tým, že žalobca so žalovanou uzatvoril dňa 03.03.2020 nájomnú zmluvu k rodinnému domu so súpisným číslom XXXX, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. XX v katastrálnom území E., ktorý vlastní žalobca vo výlučnom vlastníctve. Predmetom zmluvy bolo prenechanie domu a jeho príslušenstva do užívania žalovanej na dobu určitú, a to odo dňa 14.05.2020 do 14.05.2021. Dom bol odovzdaný žalovanej do užívania na základe preberacieho protokolu zo dňa 14.05.2020. Pred ukončením doby nájmu, žalovaná zaslala e-mailovou správou žalobcovi dňa 16.03.2021, výpoveď nájmovej zmluvy. Žalobca preto kontaktoval žalovanú za účelom obhliadky domu a odovzdania domu. Žalobca prišiel na obhliadku domu v apríli 2021 a našiel ho aj pozemok v značne zdevastovanom stave, veľmi znečistený a zanedbaný, nakoľko žalovaná mala v dome chovať niekoľko psov a mačiek. Obhliadky sa žalovaná nezúčastnila, zúčastnil sa jej žalobca, jeho manželka a manžel žalovanej. Žalobca trval na odstránení všetkých nedostatkov a vyčistení všetkých nečistôt do dňa ukončenia nájmu. Žalovaná sa z domu odsťahovala až 16.05.2021, teda dva dni po uplynutí doby nájmu. Žalobca so žalovanou spísali k odovzdaniu domu preberací protokol, v ktorom žalobca uviedol všetky nedostatky a poškodenia domu, ktoré vznikli počas užívania domu žalovanou. Jednalo sa hlavne o diery v stenách, zničený nábytok, znečistené okná, podlahy, steny, premiestnený nábytok bez predchádzajúceho povolenia žalobcom, chýbajúci nábytok, doškriabané a poškodené dvere, zničený pozemok od psov, exkrementy po celom pozemku, zničenie fasády a podlahy v pivnici z dôvodu jej

vytopenia splaškami a podobne. Okrem uvedených poškodení nehnuteľností žalovaná nadmerným používaním elektrickej energie spôsobila nedoplatok vo výške 440,90 eur ku dňu odovzdania domu. Časť nedoplatku bola uhradená zo sumy mesačného nájomného, ktorá predstavovala sumu za spotrebované energie. Zvyšok nedoplatku vo výške 329 eur žalobca uhradil z vlastných zdrojov. Vzniknuté škody, znečistenie a iné nedostatky zároveň žalobca zdokumentoval priamo na mieste fotografiami. Z dôvodu značného znečistenia domu a pozemku bol žalobca nútený investovať do veľmi rozsiahlych opráv domu a pozemku, nakoľko nehnuteľnosti boli v dezolátnom stave a nemohli sa ďalej užívať bez zdravotných rizík. Časť opráv žalobca uhradil zo zloženej kaucie vo výške 919 eur, ktorá bola zaplatená žalovanou v zmysle čl. IV., bodu 4) zmluvy. Ostatné výdavky súvisiace s opravami, čistiacimi prácami a úhradou nedoplatkov uhradil žalobca zo svojich prostriedkov. Žalobca uviedol zoznam opráv: rezy ovocných stromov a odpad v sume 75 eur, vývoz splaškových vôd v sume 50 eur, nedoplatok za el. energiu v sume 440,90 eur, práce na pozemku v sume 453 eur, premiesťovanie nábytku na pôvodné miesto v sume 230 eur, maliarske práce v dome v celkovej sume 3 065 eur, maliarske práce v pivnici v sume 1 372,25 eur, brúsenie a oprava podláh v sume 652,86 eur, čistenie kobercov v sume 48,47 eur, upratovacie práce v sume 360 eur a nové dvojkrídlové dvere v sume 570 eur. Žalovaná ako nájomca porušila viacero ustanovení zmluvy a predmet nájmu znehodnotila nad mieru obvyklého používania. V zmysle čl. VII bodu 2) zmluvy bola žalovaná povinná užívať dom v súlade so zmluvou a obvyklým používaním, zároveň v zmysle bodu 3) toho istého článku zmluvy bola povinná dodržiavať bezpečnostné, požiarne, hygienické a iné všeobecne záväzné predpisy a riadiť sa pokynmi prenajímateľa. Okrem horeuvedených ustanovení zmluvy, v zmysle ustanovenia čl. VII bodu 7) a 9) bola žalovaná povinná udržiavať dom a pozemok v poriadku a v čistote a bola povinná odovzdať dom po skončení doby nájmu žalobcovi bez závad a v takom stave, v akom bol na začiatku prenájmu v deň ukončenia nájmu. Zároveň v zmysle bodu 9) je žalovaná povinná znášať zodpovednosť za všetky škody, ktoré spôsobila žalovaná alebo jej návšteva. Žalovaná preukázateľne užívala dom a pozemok na základe nájomnej zmluvy. V zmysle predložených dokumentov žalovaná dom užívala nad mieru bežného opotrebenia, na základe čoho došlo k poškodeniu a znečisteniu domu a pozemku. Zároveň žalobca bol nútený vynaložiť vlastné finančné prostriedky na vrátenie jeho nehnuteľností do pôvodného stavu, aby sa vôbec mohli užívať bez zdravotného rizika.

3. V žalobe za prostriedky procesného útoku žalobca označil a k žalobe pripojil najmä: nájomnú zmluvu zo dňa 03.03.2020, list vlastníctva č. XX, preberací protokol zo dňa 14.05.2020, preberací protokol zo dňa 16.05.2021, fotodokumentácia nehnuteľností ku dňu 16.05.2021, faktúra č. XXXXXXXX a potvrdenie o zaplatení, potvrdenie a príjmový pokladničný doklad č. XX.T.XX, vyúčtovacia faktúra č. XXXXXXXXXXXX a potvrdenie o zaplatení, faktúra č. XXXXXXXX a potvrdenie o zaplatení, potvrdenie a príjmový pokladničný doklad č. XXX/XX/XXXX, faktúra č. XXXXXXXX a potvrdenie o zaplatení, faktúra č. XXXXXXXX a potvrdenie o zaplatení, faktúra č. XXXXXXXX a potvrdenie o zaplatení, faktúra č. XXXXXXXX a potvrdenie o zaplatení, faktúra č. XXXXXXXX a potvrdenie o zaplatení, faktúra č. XXXXXXXX a potvrdenie o zaplatení, pokladničný doklad č. XX/XXX, faktúra č. XXXXXXXX a potvrdenie o zaplatení, faktúra č. K. a potvrdenie o zaplatení a faktúra č. K. a potvrdenie o zaplatení.

4. Upomínací súd vydal dňa 13.01.2022 pod sp. zn. 7Up/3/2022 platobný rozkaz, voči ktorému žalovaná podala odpor, v ktorom uviedla, že žalobca so žalovanou dňa 03.03.2020 uzatvoril nájomnú zmluvu, na základe ktorej si žalovaná od žalobcu prenajala za účelom bývania rodinný dom v R., k.ú. E.. Začiatok užívania bol v zmluve dohodnutý na 14.05.2020, kedy bol žalovanej rodinný dom odovzdaný. Pri prevzatí rodinného domu zmluvné strany spísali preberací protokol, ktorý obsahoval súpis nábytku a vybavenia. Súčasťou preberacieho protokolu nebola fotodokumentácia predmetu nájmu. Žalovaná nájom ukončila písomnou výpoveďou v mesiaci marec 2021. Prenajatý rodinný dom užívala žalovaná spolu s manželom riadne v zmysle nájomnej zmluvy. O predmet nájmu sa žalovaná spolu s manželom starali, užívali ho výlučne na bývanie. Zo strany žalovanej boli pri užívaní predmetu nájmu dodržané všetky povinnosti, ktoré vyplývali z nájomnej zmluvy, ako aj príslušných právnych predpisov. Súčasťou rodinného domu bola aj garáž, ktorá však v zmysle dohody zo žalobcom nebola žalovanej daná do užívania. Od garáže mal kľúče výlučne žalobca. Žalovaná taktiež nemala v užívaní pivnicu domu, nakoľko jediným možným prístupom do pivnice pod domom bol vstup cez uvedenú garáž. Vybavenie a stav pivnice a garáže nebol ani súčasťou preberacieho protokolu, ktorý žalovaná so žalobcom podpisovala. Počas trvania nájmu, žalobca pravidelne navštevoval garáž (minimálne raz mesačne), taktiež bol opakovane na návšteve žalovanej aj vo vnútri rodinného domu. Pred výpoveďou nájmu bol žalobca na návšteve v rodinnom dome v mesiaci február 2021. Až do času výpovede nájmu žalobca nikdy nenamietal skutočnosť, že rodinný dom by bol užívaný v rozpore s nájomnou zmluvou, nikdy sa nestožoval ani nepoukázal na neporiadok, zničený nábytok, znečistené steny a pod. Taktiež nepoukázal na zlý stav pozemku a

záhrady, hoci v čase návštevy svojej garáže pozemok vždy videl. Žalovaný mal v zmysle IX bod. 2 nájomnej zmluvy právo okamžite od zmluvy odstúpiť, ak by bol predmet nájmu užívaný v rozpore so zmluvou, čo však neurobil. Predmet nájmu bol v čase jeho prevzatia v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, javil však znaky opotrebenia. Nejednalo sa o novostavbu. Všetok nábytok aj zariadenie neboli nové, boli používané. Rodinný dom v čase prevzatia žalovanou nebol čerstvo vymaľovaný. Po nasťahovaní žalovaná spolu s manželom dom kompletne znova upratali tak, aby to zodpovedalo ich predstavám. Taktiež záhrada pri dome bola v stave, ktorý už nezodpovedal moderným prístupom, javila známky zanedbania a bolo ju potrebné zrevitalizovať. S upratovaním domu, ako aj s úpravou záhrady pomáhala mama žalovanej. Prvýkrát žalobca poukázal na nejaké nedostatky v mesiaci marec 2021, po tom čo mu žalovaná spolu s manželom oznámila, že vypovedá zmluvu o nájme rodinného domu. Počas doby trvania nájmu žalovaná s manželom uvažovali o kúpe rodinného domu od žalobcu, nakoľko si hľadali vlastné bývanie. O tejto skutočnosti vedel aj žalobca a pri vzájomných stretnutiach riešili aj túto otázku. Nakoniec sa však žalovaná rozhodla dom nekúpiť, nakoľko s manželom našli vhodnejší dom. Túto skutočnosť spolu s výpoveďou nájmu oznámili žalobcovi. Hneď nato žalobca žalovanej oznámil, že pivnica bola vytopená splaškami zo žumpy a žiadal úhradu nákladov na jej rekonštrukciu. Žalobca však žalovanej nikdy nepreukázal, že pivnica bola počas doby trvania nájmu zatopená splaškami a zároveň žalovaná a ani jej manžel v dome nikdy necítili žiadny zápach z vytečenej žumpy. Stav žumpy žalovaná pravidelne sledovala. Žumpa bola pravidelne vyčerpávaná v intervale 1- 2 x za mesiac. Povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy si žalovaná riadne plnila, nič nezanedbala a preto skutočnosť tvrdená žalobcom, že pivnica bola znehodnotená splaškami nemôže byť na ťarchu žalovanej. O tom, že žumpa žalobcu bola pravdepodobne poškodená sa žalovaná dozvedela aj od susedov žalobcu, ktorý bývajú vo vedľajšom dome. Pri výkopových prácach na susednom pozemku susedia zistili, že splašky z rodinného domu žalobcu vytekajú aj na ich pozemok. Žalovaná nebola prítomná pri odovzdávaní domu, nakoľko jej to nedovoľoval zdravotný stav. S predloženým protokolom zo dňa 16.05.2021, žalovaná zásadne nesúhlasí a považuje poškodenia a nedostatky tam uvedené za nepravdivé a nepreukázané. Predmet nájmu bol v čase jeho odovzdania žalobcovi bez závad a takom stave, ako ho žalovaná na začiatku nájmu prevzala s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Žalovaná sa o dom riadne starala. Žalobca žalovanú nikdy písomne nevyzval na úhradu nákladov vzniknutých škôd. Prvýkrát sa o výške škody dozvedela žalovaná z podanej žaloby. Zároveň si žalobca v rozpore s nájomnou zmluvou započítal náhradu škody z ponechanej kaucie. Podľa čl. IV bod 4 nájomnej zmluvy môže prenajímateľ použiť kauciu na vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení predmetu nájmu, ktoré vznikli v predmete nájmu počas trvania nájmu, a ktoré nájomca po výzve prenajímateľa dobrovoľne neuhradil v lehote 10 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcovi. Žalobca však výzvu na úhradu škody žalovanej nikdy neposlal. K jednotlivým opravám a prácam uviedla, že rezy ovocných stromov v sume 75 eur si zabezpečil sám žalobca ešte počas trvania doby nájmu. Žalovanej zo zmluvy o nájme nevyplývala povinnosť zabezpečovať rezy stromov na pozemku žalobcu a ani povinnosť uhradiť náklady s tým spojené. Pokiaľ ide o vývoz splaškových vôd v sume 50 eur, žalovaná dala žumpu riadne vyčerpať približne 2 týždne pred odsťahovaním. Žalovanej zo zmluvy o nájme nevyplývala povinnosť odovzdať predmet nájmu spolu s prázdnu žumpou. V prípade nedoplatku za el. energiu v sume 440,90 eur, žalovaná uhrádzala žalobcovi v nájomnom aj sumu 60 eur mesačne za elektrickú energiu. Žalobca však na preddavkových platbách uhradil ZSE sumu 380 eur, čo za obdobie 7,5 mesiaca podľa predloženého vyúčtovania predstavuje sumu cca 50 eur mesačne. Žalovaná však poukazovala žalobcovi sumu 60 eur mesačne, ako preddavok za úhradu elektrickej energie. Žalovaná je pripravená podieľať sa na úhrade nedoplatku za el. energiu jeho započítaním s kauciou, avšak po jeho riadnom preukázaní výšky nedoplatku zo strany žalobcu. Práce na pozemku v sume 453 eur, ktoré zahŕňali kosenie, odburinenie, vyrovnanie trávnik, demontáž kompostérov, odvoz biomasy, osivo a hnojenie a pod., tak záhrada v čase prevzatia predmetu nájmu javila známky zanedbania a bolo ju potrebné zrevitalizovať. Žalovaná so súhlasom žalobcu na svoje náklady odstránila zo záhrady staré suché tuje, ostrihala dlhodobo neutržiavané orgovány, odstránila ruže prevísajúce na obecný pozemok, nakoľko dochádzalo k sťažnostiam okoloidúcich. Žalovaná ohradila zeleninový záhon, aby ho nezničili psy, ktoré vlastnila. V záhrade bol suchý trávnik, ktorý žalovaná zrevitalizovala a pravidelne kosila. Na základe uvedeného považuje nárok žalobcu na preplatenia záhradných prác za nedôvodný a nepreukázaný. Premiestňovanie nábytku na pôvodné miesto v sume 230 eur, žalobca nijako nepreukázal. Tento nárok považuje za nedôvodný a nepreukázaný. Má za to, že aj prípadné premiestnenie nábytku sa považuje za užívanie predmetu nájmu obvyklým spôsobom a žalobcovi tak nevzniká žiadny nárok na náhradu škody. Maliarske práce v dome v celkovej sume 3065 eur považuje tiež za nedôvodný v celom rozsahu. Z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovanou nevyplýva povinnosť žalovanej rodinný dom po skončení nájmu odovzdať vymaľovaný. Zároveň manžel žalovanej dom (okrem pivnice) približne 3 mesiace pred skončením nájmu vymaľoval o čom žalobca

vedel a pri jednej z návštev to aj videl. Máme za to, že žalobca nijako nepreukázal, že žalovaná odovzdala predmet nájmu v zhoršenom stave, ktorý by nezodpovedal bežnému opotrebeniu, preto nemá nárok na náhradu škody. Maliarske práce v pivnici v sume 1 372,25 eur považuje za nedôvodný v celom rozsahu najmä z dôvodu, že pivnica nebola odovzdaná podľa nájomnej zmluvy žalovanej do užívania. Brúsenie a oprava podláh v sume 652,86 eur, žalobca nijako nepreukázal, že škrabance na podlahách, ktoré si nechal opraviť spôsobila žalovaná svojím konaním. Nakoľko žalobca nepredložil fotodokumentáciu jednotlivých izieb v čase odovzdania predmetu nájmu, nepreukázal tak, že škrabance na podlahách vznikli počas trvania nájmu konaním žalovanej. Žalovaná si je vedomá jediného poškodenia podlahy v obývačke a to škvrny od vyliatej kávy. Tú je pripravená uhradiť započítaním z kaucie podľa nájomnej zmluvy. Čistenie kobercov v sume 48,47 eur, žalobca nepreukázal, že žalovaná odovzdala rodinný dom so znečistenými kobercami, ktoré znečistenie by nezodpovedalo obvyklému užívaniu. V predloženej fotodokumentácii sa žiadny znečistený koberec nenachádza. Žalovaná tepovala koberce asi mesiac pred odsťahovaním. Na základe uvedeného považuje nárok na preplatenie čistenia nejakého koberca za nepreukázaný a nedôvodný. Upratovacie práce v sume 360 eur, žalobca predložil faktúru za upratovacie práce, ktoré boli vykonané po uplynutí viac ako 5 mesiacov od skončenia nájmu. Žalovaná po odsťahovaní rodinný dom upratala a odovzdala v stave dohodnutom v nájomnej zmluve. Tvrdenia žalobcu, že rodinný dom veľmi znečistený sa nezakladajú na pravde. Žalobca túto skutočnosť nijako nepreukázal. Nové dvojkrídlové dvere v sume 570 eur, žalobca nepreukázal dôvod kúpy nových dverí. Zo žaloby nie je zrejmé či došlo k zničeniu alebo odstráneniu konkrétnych dverí zavineným konaním žalovanej. Vzhľadom na uvedené žalovaná má za to, že v predmetnom konaní žalobca nepreukázal riadne vznik škody. Škody sú popísané len v odovzdávacom protokole zo dňa 16.05.2021, ktorý však žalovaná nepodpísala a nesúhlasí s ním. Predložená fotodokumentácia je neurčitá, nejasná, nie je zrejmé čo zobrazuje (napr. ktorú miestnosť). Žalobca predložil zoznam prác a vynaložených nákladov na práce na predmete nájmu, avšak nijako nepreukázal, že žalovaná svojím konaním porušila akúkoľvek zmluvnú alebo zákonnú povinnosť. V nájomnej zmluve bolo dojednané, že nájomca je povinný odovzdať rodinný dom prenajímateľovi bez závad a to v takom stave v akom bol na začiatku prenájmu, pričom sa berie zreteľ na bežné opotrebenie. Žalovaná neodovzdala predmet nájmu v zhoršenom stave, ktorý by nezodpovedal bežnému opotrebeniu, preto sme presvedčení, že žalobca nemá nárok na náhradu škody. Má za to, že opotrebenie rodinného domu pri jeho odovzdaní žalovanou zodpovedalo obvyklému opotrebeniu vyplývajúceho zo spôsobu užívania veci.

5. Žalobca navrhol pokračovať v konaní na tunajšom súde a vo vyjadrení k odporu uviedol, že prenechal predmet nájmu do užívania za účelom bývania dvom dospelým osobám s dvomi psami, pričom žalovaná však zákaz iných domácich zvierat absolútne nerešpektovala a predmet nájmu užívala s vtedajším priateľom, matkou, tromi psami a dvomi mačkami. Nie je pravdou, že by žalobca navštevoval predmet nájmu pravidelne za účelom kontroly aj z dôvodu pretrvávajúcej pandémie COVID-19. Dom celkovo navštívil štyrikrát, pričom za účelom kontroly žalobca navštívil dom iba jedenkrát. Dve stretnutia boli iniciované žalovanou z dôvodu záujmu o kúpu rodinného domu. Navštívenie domu žalobcom dňa 10.12.2020 bolo opäť iniciované zo strany žalovanej, nakoľko sa domnievala, že strecha domu zateká, čo sa nepotvrdilo. Po kontrole pozemku dňa 07.04.2021 adresoval žalobca žalovanej e-mailovú správu, v ktorej ju v šiestich bodoch upozornil na zlý stav záhrady a vytečené splašky v pivnici. Žalobca zaslal žalovanej aj fotodokumentáciu zmienených nedostatkov. Žalobca vytkol žalovanej, že pred pivničnou bránou boli vysypané smeti, v pivnici boli pozostatky po vytečení žumpy, zničený trávnatý porast po celom pozemku, jamy od psov a psie výkaly, znehodnotený ihličnatý strom (zlatý céder) kvôli umiestneniu nepovoleného kompostu pri plote, bol vytvorený ďalší nepovolený kompost, s ktorým nesúhlasili ani susedia a bola poškodená posuvná brána. Čo sa týka údajného pravidelného vývozu žumpy, nie je pravdou, že by sa žalovaná pravidelne starala o vývoz splaškov. Žalobca ďalej uviedol, že žalovanú upozorňoval na plný stav žumpy dňa 02.08.2020, 23.08.2020, 03.02.2021 a 07.04.2021. Žalovaná bola žalobcom upozornená, že žumpa v predmete nájmu nie je stavaná na nadmernú spotrebu vody, resp. v prípade nadmernej spotreby je nevyhnutné zabezpečiť častý vývoz splaškov. Dňa 07.04.2021 sa žalobca dozvedel od spoločnosti na vývoz splaškov, že žumpa bola vyprázdnená deň predtým, avšak pivnica vykazovala pôvodné zatopenie - mokrý žľab a piesok, flaky na podlahe v pivnici. Žumpa teda bola zrejme vyprázdnená dňa 06.04.2021 avšak už počas havarijného stavu po vytečení splaškov do pivnice. K tvrdeniu žalovanej o údajom bežnom užívaní nehnuteľností žalobca uviedol, že podlahy v dome boli v čase obhliadky tak silne znečistené, že neboli vidieť vzory a bolo zrejmé, že domáce zvieratá žalovanej behajú voľne po vonku a vnútrajšku bez očistenia láb. Zároveň bolo zrejmé, že žalovaná s druhom sa počas pobytu v dome nevyzúvajú. Celoročne otvorenými dverami mohli zároveň domáce zvieratá špinavé voľne vchádzať do interiéru domu. Žalovaná starostlivosť o záhradu ignorovala a po

podaní výpovede zo strany žalovanej nechcel žalobca nechať strovy v zanedbanom stave. Pokiaľ ide o nedoplatok za el. energiu, žalobca uviedol, že tento preukázal prílohou k podanej žalobe. Čo sa týka uhradenia faktúry za premiestňovanie nábytku v dome, žalobca uviedol, že z predloženého preberacieho protokolu je zrejmé, že nábytok bol popremiestňovaný, niektoré časti boli dokonca rozobraté, zničené a ponechané v letnej kuchynke. V predloženej e-mailovej správe zo dňa 07.04.2021 žalobca zaslal fotku žalovanej ohľadom rozmiestnenia nábytku v spálni. Žalovaná napriek tejto žiadosti nábytok na svoje miesto späť nevrátila napriek zmluvnej povinnosti odovzdať predmet nájmu v pôvodnom stave. Uplatnené náklady za vymaľovanie pivnice a domu považuje žalobca za dôvodné, nakoľko vymaľovanie stien bolo nevyhnutné vykonať za účelom zamedzenia ohrozenia zdravia pri užívaní nehnuteľnosti. Celý dom zapáchal po výkaloch, v dome boli po skončení nájomného vzťahu zvieracie výkaly, zvratky, mole, pavučiny. Pivnicu bolo nevyhnutné vymaľovať, nakoľko bola opakovane vytopená splaškami zo žumpy. Upratovacie práce a brúsenie podláh bolo vykonané rovnako za účelom eliminácie zdravotného rizika. Rovnako nie je pravdou, že by žalovaná svojpomocne vytepovala koberec, ktorého čistenie musel zabezpečiť žalobca. Uvedený čistený koberec má dlhý vlas a bol silne znečistený fľakmi od mačacieho moču. Okrem priemyselného vyčistenia v čistiarni nie je objektívne možné, aby ho žalovaná čistila svojpomocne. Nárok žalobcu ohľadom zakúpenia nových dvojkrídlových dverí považuje za dôvodný, nakoľko dvere boli zničené od domácich zvierat žalovanej a bolo ekonomicky výhodnejšie pre žalobcu zakúpiť nové dvere a staré znehodnotené dvere vyhodiť.

6. Žalovaná v duplike zo dňa 25.07.2022 opätovne uviedla, že s dočasným pobytom matky žalovanej spolu s ďalším psom a kocúrom žalobca ako prenajímateľ súhlasil. Strany sa dohodli, že nakoľko ide o dočasný pobyt, nie je potrebné o tom vyhotovovať osobitný písomný záznam, prípadne dodatok k nájomnej zmluve. Ak by žalovaná užívala predmet nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou bez súhlasu žalobcu, ten mohol v súlade s čl. IX ods. 2 okamžite od nájomnej zmluvy okamžite odstúpiť. Žalobca mal tiež možnosť predmet nájmu pravidelne kontrolovať. Pivnica rodinného domu nebola predmetom nájmu a žalovaná do pivnice nemala prístup. Z uvedeného dôvodu preto žalovaná nemohla pivnicu skontrolovať, či prípadnej nehode s vytečením splaškov zabrániť. Zároveň počas užívania predmetu nájmu nikdy nič nenasvedčovalo tomu, že by bola pivnica vytopená splaškovými vodami, nakoľko žalovaná a ani jej manžel necítili z pivnice žiadny zápach. Žalobca síce upozornil žalovanú na to, že v pivnici vyplavila žumpa splašky a spôsobila nejakú škodu, avšak žalovaná nikdy nebola prizvaná na ohliadku pivnice a preto nevidela či k došlo k reálnemu zatečeniu pivnice, ani či došlo k spôsobeniu škody. Taktiež ju nevyzval, aby zabezpečila odstránenie škôd. Žalovaná v súlade s nájomnou zmluvou stav žumpy riadne sledovala a žumpu pravidelne vyčerpávala. Z tvrdení, ktoré uvádza žalobca (havarijný stav žumpy, opakované vytečenie do pivnice a pod.) ako aj z vlastnej skúsenosti počas užívania predmetu nájmu má žalovaná za to, že žumpa bola v čase trvania nájmu poškodená a pravdepodobne aj technicky nesprávne riešená. O poškodení žumpy svedčia aj vyjadrenia susedov, ktorí pri výkopových prácach na svojom pozemku zistili, že zo žumpy žalobcu vytekajú splašky aj na ich pozemok. O technickom probléme žumpy svedčí taktiež skutočnosť, kedy žalobca upozornil žalovanú dňa 02.08.2020 na plnú žumpu, tá však bola riadne vyčerpaná dňa 30.07.2020, taktiež dňa 07.04.2021 pričom žumpa bola riadne vyčerpaná dňa 05.04.2021. Je zrejmé, že pri funkčnom systéme odvádzania splaškových vôd, sa nemohla žumpa naplniť v priebehu dvoch dní. Žalobca vo svojom podaní tvrdí, že problém s vytekajúcimi splaškami bol spôsobený aj nadmernou spotrebou vody zo strany žalovanej, čo však nepreukázal. Spotreba vody však nezahŕňa len splaškové vody, ale aj vodu na konzumáciu, polievanie záhrady, umývanie auta a pod. Z uvedených dôvodov máme za to, že za vytečením splaškov do pivnice žalobcu nebolo konanie žalovanej a zanedbávanie jej povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, ale poškodená žumpa a jej nesprávne technické riešenie. Táto skutočnosť nemôže byť na ťarchu žalovanej ako nájomcu, nakoľko je povinnosťou prenajímateľa ponechať nájomcovi predmet nájmu spôsobilý na riadne užívanie. K stavu nehnuteľnosti pri je prebrať ešte žalovaná uviedla, že na hornom poschodí domu bol zaprášený a neudržiavaný nábytok, v obývačke boli stopy po preliatych kvetoch, nábytok v spálni mal ulomené časti nožičiek. O záhradu nebolo podľa názoru žalovanej príkladne postarané o čom svedčili prerastené ruže na obecný pozemok, suché tuje a myši v kope chátrajúceho materiálu za záhradným domčekom. Tieto nedostatky však neboli pre žalovanú natoľko rušivé, aby uviedla v komunikácii zo žalobcom, že sa jej nebýva dobre. Žalobca tvrdené skutočnosti, že dom aj pozemok bol silne znečistený, vady boli skryté pod kobercom a nábytkom doteraz nijako nepreukázal.

7. Súd prvej inštancie rozsudkom zo dňa 21.novembra 2022, č.k. 8C/29/2020-175 pôvodne žalobu zamietol v celom rozsahu, avšak tento rozsudok bol uznesením Krajského súdu v Bratislave zo dňa 31.marca 2025, sp. zn. 5Co/97/2023 zrušený a vec bola vrátená na ďalšie konanie. Odvolací súd

konštatoval, že v časti nároku na náhradu škody sa uplatní § 683 ods. 2 Občianskeho zákonníka, teda šesťmesačná prekluzívna lehota, ktorá uplynula (bod 14.), v časti nedoplatku za elektrickú energiu 329 eur je potrebné rozhodnúť nanovo, keďže tento nárok nemožno započítať s kauciou (bod 19).

8. Na prejednanie sporu súd nariadil pojednávanie na ktoré sa nedostavil právny zástupca žalobcu, neúčast' na pojednávaní neospravedlnil, ani nepožiadala súd z dôležitého dôvodu o odročenie pojednávania. Súd vo veci pojednával v neprítomnosti právneho zástupcu žalobcu podľa § 180 CSP.

9. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalovanej, oboznámením sa s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise, ktoré boli stranám sporu navzájom doručované a zistil nasledujúci skutkový stav:

10. Z nájomnej zmluvy zo dňa 03.03.2020 súd zistil, že žalobca ako prenajímateľ a žalovaná ako nájomca uzatvorili zmluvu, na základe ktorej žalobca prenechal žalovanej do užívania rodinný dom so súpisným číslom XXXX, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. XX v katastrálnom území E., ktorý vlastní žalobca vo výlučnom vlastníctve. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú t.j. od 14.05.2020 do 14.05.2021. V zmysle čl. VI bod 1 zmluvy prenajímateľ sa zaviazal odovzdať dom nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v bode 8 bol oprávnený vypovedať zmluvu bez udania dôvodu s dodržaním 1 mesačnej výpovednej lehoty. Nájomca bol v zmysle čl. VII bod 2 povinný užívať pozemok a rodinný dom v súlade so zmluvou a obvyklým užívaním a ďalej bol povinný v zmysle bodu 7 udržiavať rodinný dom a pozemok v čistote a po skončení zmluvy odovzdať rodinný dom bez závad a v takom stave v akom bol na začiatku prenájmu a to v deň ukončenia nájmu, pričom sa berie na zreteľ bežné opotrebovanie. Nájomca mal tiež povinnosť niesť finančnú zodpovednosť za akékoľvek škody, ktoré v prenajatom rodinnom dome, ktoré preukázateľne by spôsobil nájomca, alebo jeho návšteva.

11. Z preberacieho protokolu zo dňa 14.05.2020 vyplýva, že žalobca odovzdal žalovanej rodinný dom a súčasťou, ktorého bol súpis nábytku a vybavenia.

12. Z preberacieho protokolu zo dňa 16.05.2021 súd zistil, že žalobca prevzal od žalovanej rodinný dom. Žalobca v preberacom protokole označil predbežné škody a nedostatky zistené obhliadkou.

13. Z vyúčtovania služieb spojených s nájmom nebytového priestoru za rok 2014 súd zistil, že žalobcovi mal za rok 2014 vzniknúť nedoplatok na úhradách z vyúčtovania služieb spojených s užívaním nebytového priestoru za rok 2014 v sume 178,- eur.

14. Z faktúry č. XXXX XXX súd zistil, že žalovanému vznikol z vyúčtovania služieb spojených s nájmom nebytových priestorov za obdobie roka 2014 preplatok v sume 178,80 eur. Tento preplatok následne žalovaný odrátal od nedoplatku žalobcu za rok 2013 v sume 297,03 eur a následne fakturoval žalobcovi k úhrade sumu 119,03 eur.

15. Z faktúry č. XXXX XXX súd zistil, že žalobca touto faktúrou fakturoval žalovanému sumu 297,83 eur, ktorá mala predstavovať nedoplatok z vyúčtovania služieb spojených s užívaním nebytového priestoru č. XXX na X.. S.. Č... C. v G.. za rok 2013.

16. Z vyúčtovania služieb spojených s nájmom nebytového priestoru za rok 2014 súd zistil, že žalobcovi mal za rok 2013 vzniknúť nedoplatok na úhradách z vyúčtovania služieb spojených s užívaním nebytového priestoru za rok 2013 v sume 398,83 eur.

17. Z cenovej ponuky č. XXXXXXXX1 súd zistil, že podnikateľ J. D. - J. - Y., so sídlom D. XX, U., IČO: XXXXXXXX vypracoval pre žalovaného cenovú ponuku na vykonanie rôznych rekonštrukčných prác v sume 2.116,80 eur.

18. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 18.12.2015, výdavkového pokladničného dokladu zo dňa 18.12.2015 a faktúry č. XXXXXXXX súd zistil, že podnikateľ J. D. - J. -Y., so sídlom D. XX, U., IČO: XXXXXXXX fakturoval stavebné práce v celkovej sume 4.573,20 eur.

19. Žalobca na pojednávaní konanom dňa 26.10.2022 uviedol, že sa pridriava podanej žaloby zo dňa 21.12.2021 ako aj repliky zo dňa 08.05.2022.

20. Žalovaná na predmetnom pojednávaní uviedla, že sa pridrižava odporu ako aj písomných vyjadrení a so žalobou nesúhlasila. Žalovaná poukázala na ust. § 683 Občiansky zákonník na prekluzívnu šesť mesačnú lehotu, čo sa týka náhrady škody, a preto mala za to, že žalobca si uplatnil nárok po lehote.

21. Na ďalšom pojednávaní dňa 21.11.2022 žalobca uviedol, že v roku 2020 prenajal žalovanej nehnuteľnosť s tým, že žalovaná sa o ňu bude riadne starať. Posledný krát bol pozrieť na nehnuteľnosti v decembri 2020 a to v podkroví, nakoľko žalovaná tvrdila, že zateká strecha. V apríli 2021 žalovaná dala výpoveď a došlo k odovzdaniu nehnuteľnosti 16.05.2021.

22. Žalovaná na predmetnom pojednávaní uviedla, že 15.05.2020 sa nasťahovali do rodinného domu a hneď po nasťahovaní susedia im povedali, že ide smrad so žumpy, nakoľko si susedia kopali novú žumpu a susedova vytekala do ich jamy, ktorú kopali. Manželka žalobcu uviedla, že dom upratovali a sám žalobca uviedol, že fotografie pred odovzdaním rodinného domu neboli urobené, sprchový kút bol rozbitý, ale ten mal byť nahradený novým sprchovým kútom. Ďalej žalovaná uviedla, že žalobcovi zaslal mail, aké nedostatky našli. O rodinný dom sa starali, užívali ho, pričom dom musel byť v poriadku, nakoľko absolvovali proces adopcie dieťaťa. Tiež poznamenala, že plánovali kúpiť dom, ale následne zistili vážne nedostatky so žumpou, ktorá páchla, bola prasknutá, kde zatekala dažďová voda, a z finančných dôvodov ako aj zdravotných sa rozhodli, že rodinný dom nekúpiť a potom následne začali problémy.

23. Žalovaná na pojednávaní dňa 22.09.2025 uviedla, že predmetom konania je iba nedoplatok za elektrickú energiu, ktorú si žalobca môže odpočítať z uhradenej kaucie.

24. Podľa § 683 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

25. Podľa § 683 ods. 2 Občianskeho zákonníka, domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci, inak nárok zanikne.

26. Medzi stranami nebolo sporné, že dňa 03.03.2020 uzavreli nájomnú zmluvu k rodinnému domu v k. ú. E., a že nájom trval do 14.05.2021. Nehnuteľnosť bola žalobcovi odovzdaná dňa 16.05.2021.

27. Podľa § 683 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na prenajatej veci, ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu v dôsledku jej zneužitia. Podľa § 683 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa však náhrady možno domáhať len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci, inak nárok zanikne.

28. Žalobca podal žalobu dňa 21.12.2021, teda viac ako šesť mesiacov po odovzdaní domu (16.05.2021). Lehota podľa § 683 ods. 2 OZ je prekluzívna, súd na jej uplynutie prihliada z úradnej povinnosti. Keďže žaloba bola podaná oneskorene, nároky žalobcu na náhradu škody sú právne zaniknuté a súd ich nemohol priznať. V tejto časti musela byť žaloba zamietnutá. Zároveň súd prvej inštancie konštatuje, že odôvodnení súd druhej inštancie v bode 14/ uviedol, že ak súd prvej inštancie uzavrel, že žalobcovi uplynula šesťmesačná prekluzívna lehota na súde, je takýto záver správny.

29. Pokiaľ ide o nedoplatok za elektrickú energiu, z vyúčtovacej faktúry č. XXXXXXXXXXXX dodávateľa (ZSE) vyplýva, že za obdobie do 17.05.2021 vznikol nedoplatok v celkovej výške 440,90 eur. Žalovaná uhradila preddavky vo výške 450 eur (7,5 mesiaca po 60 eur), pričom žalobca uhradil mesačne sumu 50 eur a žalovaná 60 eur. Rozdiel vo výške 329 eur bol uhradený žalobcom. Podľa článku IV bod 4 nájomnej zmluvy zložená kaucia vo výške 919 eur slúžila na úhradu dlžného nájomného, poplatkov z omeškania a zmluvných pokút, prípadne škôd na zariadení bytu. Kaucia neslúžila na úhradu nedoplatku za energie. Obrana žalovanej, že tento nedoplatok mal byť započítaný s kauciou, nie je dôvodná. Žalobca preto oprávnenne požaduje, aby žalovaná uhradila rozdiel 329 eur. Na základe uvedeného súd žalobe vyhovel v časti o zaplatenie 329 eur a vo zvyšku žalobu zamietol.

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

31. 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.

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

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

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

35. Žalobca uplatnil nárok v celkovej výške 6 286,58 eur, z ktorého mu bola priznaná suma 329 eur. Úspech žalobcu tak predstavuje 5 %, zatiaľ čo úspech žalovanej 95 %. Z uvedeného dôvodu má žalovaná právo na náhradu trov konania v rozsahu 90 % (95-5). O presnej výške priznaných trov rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Pezinok.

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva, v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonával 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.

V prípade, že strana nesplní dobrovoľne svoju povinnosť uloženú týmto rozhodnutím, rozhodnutie je exekučným titulom, na základe ktorého možno na návrh oprávneného vykonať exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučného poriadku.