

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 68C/53/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3124207675
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 06. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Alena Búliková
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2025:3124207675.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou Mgr. Alenou Búlikovou v právnej veci žalobcu: KK-mont, s.r.o., so sídlom Starý Tekov, Janka Kráľa 297/2, IČO: 43 954 499, právne zastúpený JUDr. Danicou Sitárovou, advokátkou so sídlom v Leviciach, Nám. hrdinov 13, proti žalovanému A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. C. D., E. B. XXX/X, štátny občan SR, o zaplatenie 4.089,- € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Zrušuje sa platobný rozkaz Okresného súdu Trenčín č.k. 68C/53/2024-30 zo dňa 09.09.2024.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 2.865,- € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne od 01.02.2024 do zaplatenia, to všetko do 3 dní o právoplatnosti tohto rozhodnutia.

III. V prevyšujúcej časti sa žaloba z a m i e t a.

IV. Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 40%.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou dňa 20.06.2024 domáhal proti žalovanému zaplatenia sumy 4.089 € spolu s 5% ročným úrokom z omeškania od 01.02.2024 do zaplatenia a náhrady trov konania.

2. Dôvodil tým, že dňa 01.10.2021 uzatvoril so žalovaným Zmluvu o krátkodobom nájme bytu, na základe ktorej žalovanému prenajal 2-izbový byt na F. G. H.XX, XXX I. D., nachádzajúci sa na XX. poschodí I. D. Nájomný vzťah bol ukončený dňa 16.03.2022. Podľa článku 5 Zmluvy bol žalovaný povinný vždy do 20. dňa mesiaca vopred uhradiť žalobcovi sumu 850 €, z čoho 670 € bolo nájomné a 180 € platby za služby spojené s užívaním bytu. Žalovanému vznikol nedoplatok na nájomnom a platbách za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške 1.520 € (za mesiac marec 2022 + sankcia 670 € za porušenie zmluvných podmienok podľa bodu 4.8 zmluvy). Ďalej žalobca uviedol, že trestným rozkazom Okresného súdu Bratislava I. zo dňa 19.05.2023, č.k. 10T/19/2023-166 bol žalovaný uznaný vinným zo spáchania prečinu krádeže, ktorého sa dopustil tým, že si prisvojil cudziu vec (hnutelné veci vymedzené vo výroku súdneho rozhodnutia) a spôsobil tak poškodenému, žalobcovi, malú škodu. Súd uložil žalovanému povinnosť nahradiť poškodenému spôsobenú škodu vo výške 1.315 € (za televízor zn. Hisense, práčku zn. AEG, sušičku zn. AEG a podstavec zn. AEG, ktoré žalovaný prevzal na základe protokolu zo dňa 01.10.2021) a so zvyškom nároku odkázal žalobcu na civilný proces. V zvyšnej časti náhrada škody predstavuje sumu 1.719 € (sada hrncov, panvica Tefal, koberce, zničený stôl na terase, ovládač na setobox, výmena zámku, výroba čipov, manuál bytu, čistenie a oprava bytu, cestovné náklady J. F. – D.) a ušlý zisk vo výške 850 €, nakoľko byt bolo po vypratání žalovaného nevyhnutné uviesť do užívania schopného stavu a teda nebolo možné bezprostredné uzatvorenie novej nájomnej zmluvy s ďalším nájomcom. Žalobca bezúspešne vyzval žalovaného na zaplatenie sumy v celkovej výške 5.404 €, ktorá pozostáva zo sumy 1.315 € priznanej v trestnom konaní; sumy 1.520 € titulom nedoplatku na nájomnom a platbách

za služby spojené s užívaním bytu; sumy 1.719 € titulom náhrady škody a sumy 850 € titulom ušlého zisku žalobcu. V tomto konaní sa žalobca domáha zaplatenia sumy 4.089 €. Nakoľko sa žalovaný dostal do omeškania so zaplatením náhrady škody, je povinný v zmysle zákona zaplatiť žalobcovi aj úroky z omeškania, ktoré si žalobca uplatňuje vo výške 5% p.a. z dlžnej sumy po dobu omeškania.

3. Na preukázanie svojich tvrdení žalobca súdu predložil: Zmluvu o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.10.2021, Odovzdávací protokol zo dňa 01.10.2021, faktúru, obžalobu, trestný rozkaz Okresného súdu Bratislava I. zo dňa 19.05.2023, č.k.XXX/XX/XXXX-XXX, predžalobnú výzvu, podací lístok, kópiu vrátenej zásielky, výpis z obchodného registra žalobcu, fotodokumentáciu poškodení predmetného bytu, Zmluvu o krátkodobom nájme bytu zo dňa 26.06.2022 s výpoveďou nájmovej zmluvy, Zmluvu o krátkodobom nájme bytu zo dňa 02.01.2023, rozpis vzniknutých škôd.

4. V priebehu konania žalobca na žalobe zotrval.

5. Okresný súd Trenčín vo veci najskôr rozhodol platobným rozkazom č.k. 68C/53/2024-30 zo dňa 09.09.2024, ktorý sa však žalovanému nepodarilo doručiť, preto súd výrokom I. platobný rozkaz v zmysle § 266 ods. 3 CSP v plnom rozsahu zrušil.

6. Žalovaný sa k žalobe nevyjadril, keďže sa mu ju nepodarilo doručiť do vlastných rúk, nakoľko žalovaný v mieste trvalého bydliska ani na žiadnej zo zistených adries zásielky nepreberá. Súd preto žalobu a jej prílohy doručoval spôsobom, ktorý predpokladá § 116 ods. 2 CSP, čiže zverejnením na webovej stránke súdu, a na úradnej tabuli súdu s tým, že po 15 dňoch sa tieto písomnosti považovali za doručené, napriek tomu, že sa o nich žalovaný nedozvedel.

7. Tým, že sa žalovaný v určenej lehote k podanej žalobe nevyjadril a nepoprel skutkové tvrdenia žalobcu, súd v súlade s § 155 ods. 1 CSP, považoval skutkové tvrdenia žalobcu uvedené v žalobe za nesporné.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením predložených listín, pripojeným trestným spisom Okresného súdu Bratislava I. XXX/XX/XXXX, ako aj ostatným obsahom spisu, pričom zistil nasledovný stav veci:

9. Žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca uzatvorili dňa 01.10.2021 Zmluvu o krátkodobom nájme bytu podľa § 3 a nasl. ZKB, predmetom ktorej bol X izbový byt č. X-XXX nachádzajúci sa F. G. XX, XXX I. D., a to na XX. poschodí I. D., vo vlastníctve žalobcu.

10. Predmetom krátkodobého nájmu bol uvedený byt spolu s príslušenstvom a zariadením, parkovacím státím č. XXX a skladom č. XXX na -2 podlaží. Nájom bol dohodnutý na dobu určitú od 01.10.2021 do 30.09.2022 s mesačným nájomným vo výške 670 € bez DPH (bod 5.1 zmluvy) a mesačnými poplatkami za služby spojené s užívaním bytu (elektrina, voda, teplo, výťahy, strážna služba, údržba zelene, odvoz odpadu...) vo výške 180 € vrátane DPH (bod 5.3 zmluvy). Nájomné spolu s poplatkami vo výške 850 € bytu bolo zročné vždy do 20. dňa v mesiaci vopred. Okrem toho bolo povinnosťou žalovaného zložiť návratnú depozitnú kauciu vo výške 850 € slúžiacu na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa (bod 5.5. zmluvy). Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ dôjde k ukončeniu tejto zmluvy pred uplynutím Doby nájmu výpoveďou zo strany Nájomcu, vzniká Prenajímateľovi nárok na kompenzáciu vo výške jednomesačného nájmu podľa bodu 5.1 tejto zmluvy (bod 4.8 zmluvy). Prílohou zmluvy bol Odovzdávajúci a preberací protokol obsahujúci údaje o stave meračov energií aj popis vybavenia bytu, z ktorého je zrejmé, že uvedený byt bol plnohodnotne zariadený nábytkom, vybavený elektrospotrebičmi aj kompletným kuchynským vybavením – riadmi.

11. Z výpisu z obchodného registra žalobcu vyplýva, že predmetom podnikania (činnosti) je o.i. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

12. Z predloženého trestného rozkazu Okresného súdu Bratislava I. č.k. 10T/19/2023-166 zo dňa 19.05.2023, právoplatného dňa 05.02.2024, vyplýva, že A. B. C. (žalovaný) bol uznaný vinným zo spáchania prečinu krádeže na tom skutkovom základe, že dňa 11.03.2022 v čase od 19:45 hod. do 20:05 hod. na adrese F. XX, D. K. D. H. XXX nachádzajúceho sa na 21. podlaží bytového domu vo I. D., v ktorom býval od 01.10.2021 na základe Zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.10.2021, odcudzil televízor zn. Hisense v hodnote 450 €, práčku zn. AEG v hodnote 360 €, sušičku zn. AEG v hodnote

470 € a podstavec zn. AEG v hodnote 35 €, ktoré za pomoci ďalšej neznámej osoby presunul z bytu výťahom na -X podlažie bytového domu do podzemnej garáže, čím poškodenej spoločnosti KK-mont, s.r.o. (žalobca v tomto konaní) spôsobil celkovú škodu 1.315 €. Podľa § 287 ods. 1 Trestného poriadku bol žalovaný trestným rozkazom zaviazaný nahradiť poškodenej spoločnosti škodu vo výške 1.315 € a so zvyškom nároku bola poškodená spoločnosť podľa § 288 ods. 2 Trestného poriadku odkázaná na civilný proces.

13. Z fotodokumentácie predloženej žalobcom, ako aj z obsahu trestného spisu je zrejmý rozsah poškodenia a značného znečistenia predmetného bytu (napr. silne znečistené vnútro vysávača, poškodenie ratanového výpletu, poškodenie skriniek a znečistenie ich vnútra odpadkami, psie pamlsky nachádzajúce sa za nábytkom atď.), ako aj skutočnosť, že došlo k intenzívnemu čisteniu interiéru uvedeného bytu vr. tepovania sedacej súpravy, ako aj montáže spotrebičov.

14. V konaní nebolo sporné, že žalobcovi v súvislosti s krádežou vybavenia a poškodením bytu zo strany žalovaného vznikla nad rámec škody priznanej v trestnom konaní vo výške 1.315 € (za práčku AEG, sušičku AEG, podstavec AEG a televízor Hisense) ďalšia majetková ujma na nasledovných veciach resp. právach: sada hrncov – 220 €; panvica Tefal - 49 €; koberce - 46 €; stôl terasa (prepálený cigaretami) - 120 €; ovládač na setobox - 35 €; výmena zámku, výroba čipov - 85 €; žiarovky, sáčky do vysávača, manuál bytu - 50 €; nájomné za marec 2022 - 850 €; ušlý zisk (mesiac dávali byt do poriadku po krádeži) - 850 €; čistenie a oprava bytu - 375 €, cestovné náklady za 5 ciest zo J. F. do D. a späť vozidlom Škoda Kodiaq EČV: L. (1 x po vykradnutí bytu, 3 x čistenie bytu a opravy, 1 x montáž spotrebičov) – 185 €.

15. Nebolo sporné, že depozit zložený žalovaným pri podpise zmluvy bol použitý na úhradu dlžného nájomného za mesiac 02/2022.

16. Dňa 26.04.2022 uzatvoril žalobca Zmluvu o krátkodobom nájme predmetného bytu s novými nájomcami (P.H. a M.K.) na obdobie od 01.05.2022 do 30.04.2023 s dohodnutým nájomným vo výške 720 € bez DPH a poplatkami za služby spojené s nájmom vo výške 180 € s DPH. Dňa 08.05.2022 uvedení nájomcovia odstúpili od uvedenej zmluvy pre nemožnosť predmetný byt užívať vzhľadom na stále prítomný neodstrániteľný zápach a nečistotu, ako aj skutočnosť, že boli neskoro zo strany prenajímateľa informovaní o tom, že v danom byte predtým žili nájomcovia so psom, čo je pre nich nevyhovujúce zo zdravotného hľadiska. Vytykali žalobcovi zašpinenie pohovky (zrejme psom), omočenú logiu (zrejme psom), zašpinenú rúru, haprujúcu televíziu, prach a psie chlpy nachádzajúce sa v apartmáne.

17. Dňa 02.01.2023 uzatvoril žalobca Zmluvu o krátkodobom nájme predmetného bytu s novým nájomcom (M.) na obdobie od 02.01.2023 do 31.12.2023 s dohodnutým nájomným vo výške 770 € bez DPH a poplatkami za služby spojené s nájmom vo výške 180 € s DPH.

18. Podľa § 2 zák. č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu (ďalej aj len „KNB“), krátkodobým nájmom bytu sa na účely tohto zákona rozumie nájom založený nájomnou zmluvou, ktorá je uzavretá podľa tohto zákona, spĺňa náležitosti podľa § 3 a na základe ktorej nájom vrátane jeho predĺženia trvá najviac šesť rokov.

19. Podľa § 3 ods. 1 KNB, krátkodobý nájom bytu vzniká uzavretím nájomnej zmluvy, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt alebo jeho časť do užívania, a to na dobu určitú, najdlhšie na dva roky. Krátkodobý nájom bytu možno na základe dohody zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť najviac na ďalšie dva roky, a to dvakrát.

20. Podľa § 3 ods. 2 KNB, nájomná zmluva musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie.

21. Podľa § 3 ods. 3 KNB, nájomná zmluva musí obsahovať najmä

a) údaje o zmluvných stranách,

1. meno, priezvisko, miesto trvalého pobytu a dátum narodenia fyzickej osoby,

2. obchodné meno, miesto trvalého pobytu, dátum narodenia, miesto podnikania a identifikačné číslo fyzickej osoby - podnikateľa,

3. obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo právnickej osoby a meno a priezvisko osoby oprávnenej za túto konať,
- b) označenie predmetu nájmu a rozsah užívania predmetu nájmu,
- c) určenie alebo spôsob určenia výšky nájomného a výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva,
- d) opis stavu bytu, opis príslušenstva a vybavenia bytu, ako aj opis závad bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ktoré sú prenajímateľovi známe v čase uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) určenie doby nájmu,
- f) vyhlásenie nájomcu, že si je vedomý skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzaviera podľa tohto zákona.

22. Podľa § 4 ods. 1, 2 KNB, zmluvné strany si dohodnú aj výšku platieb, rozsah, spôsob výpočtu úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Dôvodom zmeny môže byť zmena cien dodávaných služieb spojených s užívaním bytu alebo očakávaná priemerná ročná miera inflácie v nadchádzajúcom kalendárnom roku a prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva vždy najviac o nárast cien alebo inflácie. (2) Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí spolu s nájomným, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

23. Podľa § 6 písm. c/ KNB, krátkodobý nájom bytu zanikne písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tomto zákone.

24. Podľa § 52 ods. 1 zák. č. 40/1964 ZB. – Občiansky zákonník (ďalej „OZ“), spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára obchodník so spotrebiteľom.

25. Podľa § 52 ods. 3 OZ, obchodníkom je osoba, ktorá v súvislosti so spotrebiteľskou zmluvou, z nej vyplývajúcim záväzkom alebo pri obchodnej praktike koná v rámci svojej podnikateľskej činnosti alebo povolenia, a to aj prostredníctvom inej osoby, ktorá koná v jej mene alebo na jej účet.

26. Podľa § 52 ods. 4 OZ, spotrebiteľom je fyzická osoba, ktorá v súvislosti so spotrebiteľskou zmluvou, z nej vyplývajúcim záväzkom alebo pri obchodnej praktike nekoná v rámci svojej podnikateľskej činnosti alebo povolenia.

27. Podľa § 420 OZ, každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

28. Podľa § 442 ods. 1 OZ, uhrádza sa skutočná škoda a to, čo poškodenému ušlo (ušíly zisk).

29. Podľa § 442 ods. 2 OZ, škoda sa uhrádza v peniazoch; ak však o to poškodený požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do predošlého stavu.

30. Podľa § 517 ods. 1, 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.

31. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobca dňa 01.10.2021 so žalovaným uzatvoril Zmluvu o krátkodobom nájme bytu, na základe ktorej prenechal žalovanému do užívania plne vybavený a zariadený X izbový byt č. X-XXX nachádzajúci sa F. G. XX, XXX I. D., a to na XX. poschodí I. D. na obdobie 01.10.2021 do 30.09.2022 za dohodnuté mesačné nájomné vo výške 670 € bez DPH a sumu vo výške 180 € určenú ako zálohu na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Obe sumy boli zročné k 20. dňu v mesiaci vopred. Pri uzatvorení zmluvy bol žalovaný povinný uhradiť depozit vo výške 850 € na úhradu splatných nárokov prenajímateľa.

32. Súd posúdil tento právny vzťah podľa § 52 a nasl. ako vzťah spotrebiteľský, nakoľko predmetom podnikateľskej činnosti žalobcu je aj prenájom nehnuteľností a žalovaný v tomto vzťahu vystupoval ako fyzická osoba nepodnikateľ.

33. Nebolo v konaní sporné, že žalovaný si svoje povinnosti vyplývajúce mu z uzatvorenej zmluvy riadne a včas neplnil a neuhradil nájomné ani úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za mesiace 02/2022 a 03/2022. Dohodnuté nájomné spolu s úhradami za plnenia poskytované s užívaním bytu za mesiac február 2022 vo výške 850 € zanikli započítaním oproti zloženému depozitu podľa bodu 5.5. zmluvy o krátkodobom nájme bytu. Žalobcovi tak vznikol nárok na dohodnuté nájomné vo výške 670 € a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 180 € za mesiac marec 2022, ktoré mu súd priznal v celkovej výške 850,- €. Tento nárok žalobcu nachádza právnu oporu v bode 5.1 až 5.3 predloženej Zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.10.2021, ako aj v § 4 ods. 1 a 2 ZKB.

34. Ďalej nebolo sporné, že žalovaný okrem neuhradenia dohodnutého nájomného prenajatý byt vykradol a poškodil. V trestnom konaní bolo preukázané, že dňa 11.03.2022 žalovaný za pomoci inej osoby odcudzil z predmetného bytu elektrospotrebiče (práčku, sušičku, stojan a televízor), za čo bol právoplatne odsúdený trestným rozkazom Okresného súdu Bratislava I, ktorým bol zároveň zaviazaný na náhradu škody vo výške 1.315 €. Z predmetného bytu počas nájomného vzťahu žalobcu a žalovaného zmizlo aj ďalšie, najmä kuchynské vybavenie (hrnce, panvica) a došlo k nadmernému znečisteniu a poškodeniu predmetného bytu, čo si vyžiadalo zo strany žalobcu ako vlastníka bytu vykonanie opráv a opakované čistenie interiéru bytu, vrátane čalúneného nábytku z dôvodu jeho preukázanej nepoužiteľnosti na ďalší prenájom. Bolo preukázané, že kvôli nevyhovujúcemu stavu uvedeného bytu ďalší nájomcovia od uzatvorenej nájomnej zmluvy v mesiaci máj 2022 odstúpili pre znečistenie, pretrvávajúci, neodstrániteľný zápach a predchádzajúcu prítomnosť psa v danom byte. Nový nájomný vzťah žalobca úspešne uzatvoril až od januára 2023, t.j. po viac ako 9 mesiacoch od opustenia bytu žalovaným (16.03.2022).

35. Žalovaný preukázateľne porušil svoje právne povinnosti tým, že nielenže nedodržel podmienky uzatvorenej Zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 01.10.2021 pokiaľ ide o dohodnutú dobu nájmu a platenie nájomného, ale navyše časť majetku žalobcu odcudzil (hrnce, panvicu...), časť majetku poškodil (terasový stôl, nábytok, vysávač....) a zvyšok znečistil (sedáciu súpravu a interiér bytu), preto podľa § 420 ods. 1 OZ zodpovedá žalobcovi za škodu, ktorú mu tým spôsobil. Podľa § 442 ods. 1, 2 OZ je žalovaný povinný vzniknutú škodu žalobcovi v plnom rozsahu nahradiť.

36. Preto súd žalobcovi priznal nárok na náhradu škody vo výške 1.165 €, a to za sadu hrncov vo výške 220 €, panvicu Tefal vo výške 49 €, koberce vo výške 46 €, terasový stôl prepálený cigaretami vo výške 120 €, ovládač na setobox vo výške 35 €, ako aj nákladov spojených s výmenou bezpečnostného zámku a výrobou čipov vo výške 85 €, kúpou žiaroviek a sáčkov do vysávača, manuálu k bytu vo výške 50 €. Ďalej priznal žalobcovi náhradu škody vzniknutú mu v súvislosti s čistením a opravou bytu vo výške 375 €, ako aj cestovné náklady za 5 ciest zo J. F. do Bratislavy a späť vozidlom Škoda Kodiaq EČV: L. (1 x po vykradnutí bytu, 3 x čistenie bytu a opravy, 1 x montáž spotrebičov) vo výške 185 €. Na tomto mieste súd poznamenáva, že žalobca si škodu v tejto časti vyčíslil na sumu 1.719 €, avšak zo žaloby (ani jej príloh) nebolo zrejmé, z čoho uvedená suma pozostáva. Súd preto priznal škodu len vo výške 1.165 €, ktorá nepochybne vyplývala z obsahu spisu a v prevyšujúcej časti nemal inú možnosť, než žalobu zamietnuť.

37. Pokiaľ ide o nárok žalobcu na náhradu ušlého zisku, v konaní bolo dostatočne preukázané, že v dôsledku protiprávneho konania žalovaného a ním spôsobeného poškodenia predmetného bytu, noví nájomcovia, s ktorými bol nájom bytu dohodnutý od mesiaca máj 2022, odstúpili pre nevyhovujúci stav od nájomnej zmluvy. Žalobca tak mal nového nájomcu predmetného bytu až od januára 2023, t.j. po viac ako 9 mesiacoch. Žalobcovi preto patrí aj právo na náhradu ušlého zisku, ktorý si uplatnil vo výške 850 €, čo zodpovedá orientačne jednomesačnému nájomnému spolu s úhradami za služby súvisiace s užívaním bytu.

38. Žalobcovi však nebolo možné priznať požadovanú sankciu vo výške 670 €, ktorú odvodzoval od dojednania obsiahnutého v bode 4.8 Zmluvy o krátkodobom nájme bytu. Podľa presvedčenia súdu žalobca na túto sankciu nemá nárok, keďže táto je viazaná výlučne na výpoveď zmluvy zo strany nájomcu podanú pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Výpoveď zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo strany nájomcu je upravená v § 6 písm. c/ KNB tak, že musí byť písomná. Keďže uvedené ustanovenie

je kogentné, iná forma výpovede spôsobuje jej neplatnosť. Žalobca písomnú výpoveď žalovaného zo zmluvy o krátkodobom nájme bytu súdu nepredložil, preto súd žalobe v tejto časti vyhovieť nemohol.

39. Súd tak priznal žalobcovi sumu 2.865 €, ktorá pozostáva z neuhradeného nájomného za mesiac 03/2022 vo výške 850 €, náhrady škody spôsobenej odcudzením vecí, poškodením a znečistením vecí vo výške 1.165 € a ušlý zisk vo výške 850 €. Vo zvyšnej časti žalobu zamietol.

40. Keďže žalobca neúspešne žalovaného vyzýval na úhradu svojich nárokov, súd žalobcovi priznal aj nárok na úrok z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 2.865 € od 01.02.2024 do zaplatenia, a to podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 ods. 1 nariadenia č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

41. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP a procesne úspešnejšiemu žalobcovi priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 40 %. Procesný úspech žalobcu predstavuje 70 % (žalovaná suma 4.089 € / žalobca procesne úspešný v časti 2.865 € : neúspešný v časti 1.224 €). Procesný úspech žalovaného tak predstavuje sumu 1.224 € t.j. 30 %. Čistý procesný úspech žalobcu je 40 % (70% - 30%), v ktorom rozsahu mu súd náhradu účelne vynaložených trov konania aj priznal.

42. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, ktorý ho vydal.

Podľa § 363 CSP 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 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Podľa § 365 ods. 2 CSP 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 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP 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. Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.