

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 8C/28/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8118206911  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Jaselský  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2021:8118206911.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom, JUDr. Jozefom Jaselským, v právnej veci žalobkyne: C. Č., G.. X.X.XXXX, K. K. XX, XXX XX O., právne zastúpenej: JUDr. Martin Tobiaš, advokát so sídlom Protifašistických bojovníkov č. 4, 080 01 Prešov, proti žalovanému: M. C., G.. XX.X.XXXX, K. A. XXX, XXX XX O., o zaplatenie 527,68 € s prísl., takto

### rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni sumu vo výške 198,83 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 198,83 € od 11.10.2017 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.

Žalobkyňa je p o v i n n á nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 52 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa svojou žalobou doručenou súdu 18.6.2018 v spojení s jej podaním zo dňa 15.3.2019 domáhala toho, aby bol žalovaný zaviazaný zaplatiť žalobkyni sumu vo výške 527,68 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 527,68 € od 11.10.2017 do zaplatenia a nahradiť trovy konania v lehote do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku, alternatívne zaviazaný vydať žalobkyni bezdôvodné obohatenie vo výške 837,68 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 500,- € od 2.7.2015 do 10.10.2017 s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 301,- € od 11.10.2017 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 20,- € od 28.2.2017 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 417,27 € od 1.6.2017 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 99,41 € od 14.8.2017 do zaplatenia a nahradiť trovy konania.

2. Žalobkyňa svoj návrh odôvodnila tým, že ako nájomca uzatvorila so žalovaným ako prenajímateľom dňa 2.7.2015 nájomnú zmluvu o nájme bytu, ktorej predmetom bol nájom 2-izbového bytu na 1. poschodí bytového domu nachádzajúceho sa na adrese A. Č.. XX Z. O.. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú od 1.7.2015 do 1.7.2016. Po ukončení platnosti vyššie uvedenej nájomnej zmluvy o nájme bytu žalobkyňa ako nájomca uzatvorila so žalovaným ako prenajímateľom opätovne nájomnú zmluvu o nájme bytu s totožným predmetom nájmu. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú od 1.7.2016 do 1.7.2017. Žalobkyňa užívala predmetný byt do 23.2.2017, pričom v uvedený deň bol byt odovzdaný žalovanému, o čom bol spísaný protokol o odovzdaní bytu. Žalobkyňa uhradila pri podpise nájomnej zmluvy zo dňa 2.7.2015 žalovanému „depozit“ vo výške 500,- €. Pri ukončení užívania predmetného bytu dňa 23.2.2017 sa žalovaný v protokole o odovzdaní bytu zaviazal vrátiť túto peňažnú sumu žalobkyni v plnej výške 500,- € v lehote do 27.2.2017. Podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním predmetného bytu vyhotoveného spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov zo dňa 30.5.2017 vznikol za obdobie 1.1.2016 - 31.12.2016 preplatok vo výške 417,27 €. Podľa faktúry spoločnosti Východoslovenská

energetika a.s. zo dňa 13.8.2017 vznikol za obdobie 10.8.2016 - 1.8.2017 za dodávku a distribúciu elektriny v predmetnom byte preplatok vo výške 99,41 €. Uvedené peňažné sumy vo výške spolu 516,68 € (417,27 € + 99,41 €) považuje žalobkyňa taktiež za bezdôvodné obohatenie žalovaného na jej úkor. V zmysle protokolu o odovzdaní bytu zo dňa 23.2.2017 sa žalovaný zaviazal taktiež uhradiť žalobkyni v lehote do 27.2.2017 sumu 20,- € ako náhradu za kúpu lustrov, ktoré boli ponechané v byte žalovaného. Peňažná suma vo výške 20,- €, ktorá predstavuje hodnotu lustrov, považuje žalobkyňa rovnako za bezdôvodné obohatenie žalovaného. Žalobkyňa ďalej uviedla, že žalovanému neuhradila nájomné a preddavkové platby za služby spojené s užívaním predmetného bytu za mesiac február 2017. Žalobkyňa tak mala vzhľadom na uvedené voči žalovanému nárok na zaplatenie sumy 726,68 € (500,- € + 417,27 € + 99,41 € + 20,- € = 1.036,68 € - 310,- €). Žalovaný následne uhradil žalobkyni sumu 199,- €. Zostávajúca dlžná suma po čiastočnej úhrade predstavuje sumu vo výške 527,68 €. Poškodenia v byte dokumentované fotografiami tam neboli v čase, keď byt odovzdávala, pričom pri odovzdávaní si ako svedka prizvala svoju matku. Žalovaný napriek jej žiadosti nedodal doklady o vyúčtovaní spotreby plynu.

3. Žalovaný navrhol žalobu zamietnuť, nakoľko bol škodný on, keďže mu žalobkyňa zdevastovala byt.

4. Tunajší súd rozsudkom z 22.3.2019, č.k. 8C/28/2018-78, zaviazal žalovaného zaplatiť žalobkyni sumu vo výške 527,68 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 527,68 € od 11.10.2017 do zaplatenia. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žaloba je dôvodná v časti žalobného návrhu týkajúceho sa zaplatenia sumy vo výške 527,68 €. V danom prípade žalovaný nepreukázal poškodenia spôsobené žalobkyňou, na základe ktorých by mohol zadržať sumu depozitu zloženého žalobkyňou. Podľa protokolu podpísaného žalovaným bol predmetný byt odovzdaný v stave v akom bol prevzatý. Žalovaný tiež nepreukázal vynaloženie výdavkov na opravu, nakoľko samotná faktúra zhotoviteľa a ani cenová ponuka nepreukazuje vyplatenie nákladov na opravu bytu. Okrem toho na faktúre bez bližšieho označenia, variabilného a konštantného symbolu chýba aj pečiatka a podpis jej zhotoviteľa. Taktiež na faktúre je uvedené „rekonštrukčné práce“, a teda z nej nevyplýva, že sa jednalo o opravu poškodení v byte. Súd taktiež nepovažoval fotodokumentáciu žalovaného za hodnoverný dôkaz poškodenia bytu žalobkyňou, nakoľko fotografie boli vyhotovené až po odovzdaní bytu a bez prítomnosti žalobkyne príp. iných svedkov. Keďže žalobkyňa odovzdala žalovanému byt bez poškodenia, čo potvrdil sám žalovaný svojim podpisom na protokole o odovzdaní bytu, má nárok na vrátenie depozitu v plnej výške 500,- € a rovnako má nárok na vrátenie preplatku, ktorý vznikol na inkase - prevádzkových nákladoch vo výške 417,27 € a vo výške 99,41 €. Žalobkyňa má tiež nárok na zaplatenie sumy vo výške 20,- €, t.j. na náhradu za kúpu lustrov, ktoré boli ponechané v byte aj po ukončení nájomného vzťahu.

5. Krajský súd v Prešove ako odvolací súd uznesením z 25.2.2020, č.k. 3Co/114/2019-142, zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

V odôvodnení svojho rozhodnutia odvolací súd uviedol, že za ustálené považuje konštatovanie súdu prvej inštancie o platnosti nájomných zmlúv, a za ustálenú považuje skutočnosť, že nájom skončil dňa 23.2.2017. Ohľadom preplatkov za elektrinu vo výške 99,41 € konštatoval, že tento preplatok bol vyúčtovaný za obdobie od 10.8.2016 do 1.8.2017, pričom je zrejmé, že k odovzdaniu a vráteniu bytu došlo dňa 23.2.2017, a teda celý preplatok za elektrinu vo výške 99,41 € žalobkyni nepatrí. Čo sa týka nepreukázania poškodenia bytu žalobkyňou tak, ako to konštatuje súd prvej inštancie, nie je zrejmé, ako k takémuto záveru došiel. Tento záver súdu prvej inštancie nie je riadne odôvodnený, a to aj vzhľadom na žalovaným predložený listinný dôkaz v konaní pred súdom prvej inštancie, kde je predložená jednak cenová ponuka spoločnosti MV Team, s.r.o., ako aj samotná faktúra s dátumom vystavenia 7.3.2017, z ktorých je zrejmé, že pri faktúre sa jedná o popis položky a to nasledovne: „Rekonštrukčné práce v byte na A. XX, O., I. poschodie, pre majiteľa bytu M.. M. C.“. Z uvedených listinných dôkazov je zrejmé, že tieto sa týkajú rekonštrukčných prác predmetného bytu. Iba formálne konštatovanie súdu prvej inštancie, že v takejto faktúre by mala byť uvedená tzv. „oprava bytu“, nemožno vyvodiť, že táto nemusí byť zároveň aj zhodná s pojmom „rekonštrukčné práce“, pričom z týchto listinných dôkazov je zrejmé, že k týmto dochádzalo práve na byte, a to na adrese A. XX, O.U., I. poschodie, ktorý bol predmetom nájmu medzi žalovaným a žalobkyňou. Nie je správny ani záver súdu prvej inštancie, keď na fotografie, ktoré boli žalovaným predložené súdu pred rozhodnutím vo veci samej neprihliadal iba z dôvodu, že boli vyhotovené až po odovzdaní bytu a bez prítomnosti žalobkyne, príp. iných svedkov. Z listinných dôkazov je zrejmé, že predmetné fotografie boli vyhotovované v čase 23.2.2017, 24.2.2017 a 25.2.2017. Teda boli vyhotovené v čase odovzdania bytu, resp. po dňoch, ktoré bezprostredne nasledovali po odovzdaní bytu. Skutočnosť, že tieto boli vyhotovené bez prítomnosti žalobkyne prípadne iných svedkov, by nemala zohrávať pre vyhodnotenie predmetných listinných dôkazov žiadnu rolu. Pri vyhodnotení týchto listinných

dôkazov je potrebné sa zaoberať tým, či sa na fotografiách nachádza predmetný byt a s akým časovým odstupom od odovzdania bytu boli vyhotovené (toto vyhodnotenie môže prispieť k presvedčivosti záveru, či škody na byte existovali a či ich spôsobila žalobkyňa, alebo v neskoršom období tretia osoba). Z textu Protokolu o odovzdaní bytu taktiež nevyplýva, že by si samotný žalovaný voči svojmu záväzku nemohol uplatniť započítací nárok tak, ako to urobil pred súdom prvej inštancie ešte pred samotným rozhodnutím vo veci samej. Odvolací súd k námietke žalovaného, že Protokol o odovzdaní bytu nepodpísal, uviedol, že túto súd prvej inštancie vyhodnotil v rámci unesenia dôkazného bremena, teda pokiaľ sporová strana tvrdí, že rozporuje konkrétnu skutočnosť, je zároveň povinná preukázať jej opak.

6. Žalovaný na pojednávaní uviedol, že protokol o odovzdaní bytu nepodpísal a poukázal na to, že je v ňom nesprávne uvedený jeho titul. V čase ukončenia nájomného vzťahu so žalobkyňou nedošlo k ukončeniu jeho vzťahov s inými nájomcami. Voči žalobkyni žiadal započítať okrem nákladov na opravu bytu aj nájomné za 2 mesiace výpovednej doby.

7. Súd vykonal dokazovanie predloženými listinami (nájomné zmluvy, protokol o odovzdaní bytu, žiadosť, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu, faktúra spol. VSE a.s. s rozpisom, výzva, cenová ponuka, faktúra spol. MV TEAM s.r.o., príjmový pokladničný doklad, e-mail, fotodokumentácia) a výpoveďou svedkov, pričom zistil tento skutkový stav:

8. Žalobkyňa ako nájomca a žalovaný ako prenajímateľ uzatvorili dňa 2.7.2015 Nájomnú zmluvu o nájme bytu podľa zák. č. 98/2014 Z.z., ktorej predmetom bol nájom 2-izbového bytu na 1. poschodí bytového domu nachádzajúceho sa na adrese A. XX Z. O.. Prenajímateľ prenechal nájomcovi do užívania byt, ktorý pozostával z obytných miestností a príslušenstva (kúpeľňa, WC, predsieň, kuchynská linka) o celkovej rozlohe obytnej plochy 53 m<sup>2</sup>. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú od 1.7.2015 do 1.7.2016. V ust. čl. V. zmluvy sa účastníci zmluvy dohodli na nájomnom vo výške 125,- € mesačne a na platbe inkasa - prevádzkových nákladov (voda, elektrina, plyn, atď.), ktoré bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa k 10. dňu v mesiaci, pričom prenajímateľ sa zviazal uhrádzať inkaso spojené s užívaním bytu podľa predpísanej výšky sám. V treťom odseku uvedeného článku zmluvy sa účastníci nájomného vzťahu dohodli, že nájomca zloží k rukám prenajímateľa depozit 500,- € slúžiaci na vyrovnanie prípadných škôd na majetku prenajímateľa alebo neplatenia dohodnutých platieb, a ktorý je vratný pri bezproblémovom ukončení nájomnej zmluvy a odovzdaní bytu. Prenajímateľ sa v poslednom odseku tohto článku zmluvy tiež zaviazal, že buď vráti preplatok alebo nájomca vyplatí nedoplatok, ktorý na inkase vznikol. Podľa čl. VI. zmluvy v prípade vzniku škôd spôsobených domácimi zvieratami nájomcu na prenajatom byte alebo zariadení bytu sa nájomca zaviazal tieto škody bezodkladne odstrániť na vlastné náklady.

9. Po ukončení platnosti vyššie uvedenej nájomnej zmluvy o nájme bytu žalobkyňa ako nájomca uzatvorila so žalovaným ako prenajímateľom opätovne Nájomnú zmluvu o nájme bytu s totožným predmetom nájmu, pričom doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú od 1.7.2016 do 1.7.2017. Nájomné sa zvýšilo na sumu 130,- € mesačne.

10. Z výpovede nájomnej zmluvy na čl. 49 predloženej žalovaným vyplýva, že výpovedná doba mala začať 1.2.2017 a mala skončiť 31.3.2017, pričom v tento deň je nájomca povinný vypratať a odovzdať byt prenajímateľovi. Na uvedenej výpovedi sa nenachádza podpis žalovanej.

11. V Protokole o odovzdaní bytu na A. Č.. XX na čl. 10 podpísanom stranami konania sa uvádza, že dňa 23.2.2017 žalobkyňa odovzdáva prenajatý byt v stave v akom bol prevzatý pri podpise nájomnej zmluvy. Žalovaný podľa protokolu prevzal kľúče od bytu a zároveň sa mal zaviazal vrátiť depozit v sume 500,- € do 3 dní t.j. do 27.2.2017, v plnej výške. Žalovaný sa tiež zaviazal uhradiť sumu 20,- € za 2 ks lustrov do 27.2.2017. V protokole sa takisto nachádza odpočet energií a vody.

12. Z faktúry č. 2017006 na čl. 188 vystavenej dňa 7.3.2017 spoločnosťou MV TEAM s.r.o. súd zistil, že za rekonštrukčné práce na byte na A. XX, O., 1. poschodie pre majiteľa bytu bola žalovanému vyúčtovaná suma vo výške 330,- €.

13. Z príjmového pokladničného dokladu číslo 2017003 zo dňa 7.3.2017 vyplýva, že žalovaný uhradil spoločnosti MV TEAM s.r.o. sumu vo výške 330,- €.

14. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním predmetného bytu za obdobie 1.1.2016 - 31.12.2016 vyhotovenom správcom bytového domu (SPRAVBYTKOMFORT, a.s.) dňa 30.5.2017 súd zistil, že za uvedené obdobie vznikol preplatok vo výške 417,27 €.

15. Z faktúry č. 7260201819 spoločnosti Východoslovenská energetika a.s. (v skratke VSE, a.s.) zo dňa 13.8.2017 a dátumom splatnosti 30.9.2017 súd zistil, že za obdobie 10.8.2016 - 1.8.2017 vznikol za dodávku elektriny v predmetnom byte preplatok vo výške 99,41 €.

16. Z výsluchu svedkyne, B. A., matky žalobkyne, súd zistil, že byt videla po uzavretí nájomnej zmluvy, pričom nebol v dobrom stave, avšak dcéra so zaťom ho zveľadili a upravili. Následne bola svedkyňa prítomná pri odovzdávaní bytu dňa 23.2.2017. Na jej podnet sa spísal protokol, v ktorom žalovaný nenamietal žiadne vady a pred odovzdaním bytu bol aj byt vymaľovaný, okrem jednej izby. Až po odovzdaní žalovaný zaslal jej dcére e-mail s fotkami. Vzhľadom k tomu, že žalovaný naliehal na jej dcéru, aby sa vysťahovala z bytu, žalobkyňa z tohto dôvodu potratila, pričom žalovaný tvrdil, že byt potrebuje pre svojho brata, avšak následne na internete žalovaný ponúkal predmetný byt do nájmu.

17. Z výsluchu svedka, M. Z., konateľa spoločnosti MV TEAM, s.r.o., súd zistil, že pre žalovaného vykonal na predmetnom byte opravu, t.j. maľovanie, výmena elektrických zásuviek, ktoré iskrili, opravu opadanej omietky, tak bol byt pripravený pre ďalšieho nájomcu. Steny boli špinavšie v dolnej časti, nakoľko sa v byte nachádzali psi, a aby jedna stena nezostala belšia ako ďalšie, tak musel premaľovať celý byt. Zásuvky vymenil po tom, čo žalovaný kúpil novú. V tom čase pre žalovaného nevykonával žiadnu inú rekonštrukciu, resp. práce. Na predmetnom byte sa vykonávala oprava asi 3 dni. Za opravu bolo platené v hotovosti, o čom vydal príjmový pokladničný doklad. Cena 330,- € bola za všetko, čo bolo v predmetnom byte urobené, vrátane nákladov. Príjem riadne zaúčtoval a doklady odovzdal účtovníčke. Svedok postupuje tak, že faktúru, ktorú vystaví, odovzdá účtovníčke, ktorá ju prípadne doplní (tak ako to bolo v tomto prípade, kedy bolo doplnené číslo faktúry a variabilný symbol), a následne sa takto upravený doklad zaeviduje do účtovníctva. Číslo pokladničného dokladu sa nemusí zhodovať s číslom faktúry a v mnoho iných prípadoch to tak má.

18. Na základe vykonaného dokazovania súd vec takto právne posúdil:

19. Podľa § 3 ods. 1 zák. č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, 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. 3 zák. č. 98/2014 Z.z., 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.

21. Podľa § 4 ods. 1 a 2 zák. č. 98/2014 Z.z., 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. Úhrada za plnenia

poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí spolu s nájomným, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

22. Podľa § 5 ods. 1 a 3 zák. č. 98/2014 Z.z., Zmluvné strany sa môžu v nájomnej zmluve dohodnúť na peňažnej zábezpeke, ktorá slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu. Po skončení nájomného pomeru podľa tohto zákona je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratá byt a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným pomerom, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

23. Podľa § 6 zák. č. 98/2014 Z.z., Krátkodobý nájom bytu zanikne

- a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tomto zákone,
- d) písomným odstúpením od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa tohto zákona; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane,
- e) zánikom predmetu nájmu.

24. Podľa § 7 ods. 1 zák. č. 98/2014 Z.z., Prenajímateľ môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak

- a) nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
- b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,
- c) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky,
- d) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
- e) je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.

25. Podľa § 8 ods. 1 zák. č. 98/2014 Z.z., Nájomca je povinný na vlastné náklady vypratáť byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

26. Podľa § 580 Občianskeho zákonníka, 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.

27. Zákon o krátkodobom nájme bytu je vo vzťahu k Občianskemu zákonníku zákonom špeciálnym, a teda úprava v Občianskom zákonníku sa na právne vzťahy krátkodobého nájmu bytu použije len v prípade, ak zákon o krátkodobom nájme bytu uvedené skutočnosti neupravuje.

28. V konaní bolo preukázané, že medzi žalobkyňou a žalobcom vznikol platne právny vzťah na základe nájomných zmlúv, ktorých predmetom bol byt na adrese A. Č.. XX O.. Nájom predmetného bytu skončil dohodou ku dňu 23.2.2017, t.j. ku dňu odovzdania bytu, nakoľko žalovaný nepreukázal doručenie písomnej výpovede žalobkyňi v zmysle ust. 10 ods. 3 zák. č. 98/2014 Z.z., pričom v písomnom oznámení o vypovedaní nájomnej zmluvy (č.l. 49), ktorá nie je podpísaná žalobkyňou absentuje akýkoľvek z výpovedných dôvodov uvedených v § 7 cit. zákona.

29. V danom prípade žalovaný fotodokumentáciou, predloženou faktúrou a výpoveďou svedka preukázal poškodenia spôsobené žalobkyňou, ktoré si vyžiadali nevyhnutné opravy, na základe čoho si žalovaný mohol zadržať sumu depozitu zloženého žalobkyňou a to vo výške nákladov na opravu, t.j. 330,- €. Na základe vykonaných dôkazov súd nemal pochybnosti, že v danom prípade došlo premaľovaní celého bytu a opravy drobných poškodení. Výmena el. zásuviek nebola zahrnutá do fakturovanej ceny. Súd

považuje fotodokumentáciu žalovaného za hodnoverný dôkaz poškodenia bytu žalobkyňou, nakoľko fotografie boli vyhotovené v bezprostrednom období po odovzdaní predmetného bytu (23.2.2017, 24.2.2017 a 25.2.2017). Žalobkyňa pritom nespochybnila, že sa jedná o snímky z predmetného bytu. Žalovaný taktiež preukázal vynaloženie výdavkov na túto opravu predloženým príjmovým pokladničným dokladom. Vzhľadom na spôsob a odovzdania bytu (hodenie kľúčov) a vzťahy, ktoré medzi stranami konania v tom čase boli, žalovaný nemusel poznať reálny stav bytu pri podpísaní protokolu. Súd mal za to, že dva podpisy na protokole patria žalovanému vzhľadom na ich podobnosť s podpismi na listinách žalovaného predložených v tomto konaní, nakoľko žalovaný, ktorý pravosť týchto podpisov spochybňoval, neuniesol dôkazné bremeno svojho tvrdenia a nenavrhol za účelom jeho preukázania vykonanie znaleckého dokazovania znalcom z odboru písmoznalectvo. Skutočnosť, že žalovaný nemal uvedený správny akademický titul, nezohráva v tomto prípade pre správnosť identifikácie jeho osoby žiadnu rolu. Výpoveď svedkyne o tom, že byt bol v odovzdaný bez poškodení, súd nepovažoval za dôveryhodnú, nakoľko sa jedná matku žalobkyne a jej tvrdenie je v rozpore s vyššie uvedeným dôkazmi (fotografiami, výpoveďou svedka).

30. V zmysle nájomnej zmluvy ako aj v zmysle protokolu sa žalovaný zaviazal vrátiť depozit po odovzdaní bytu. Po započítaní nákladov na opravu má žalobkyňa nárok na vrátenie sumy vo výške 170,- € (500,- € - 330,- €).

31. Rovnako má žalobkyňa na základe nájomnej zmluvy nárok na vrátenie preplatku, ktorý vznikol na v súvislosti vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov za obdobie od 1.1.2019 do 31.12.2016 vo výške 417,27 €. Voči vyúčtovanie neboli vznesené námietky v lehote 30 dní od jeho doručenia.

32. Čo sa týka vyúčtovania nákladov za elektrinu VSE a.s., tak predmetné vyúčtovanie sa týka aj obdobia, počas ktorého už žalobkyňa byt neužívala, t.j. obdobia od 24.2.2017 do 1.8.2017. Keďže v konaní nebolo predložené vyúčtovanie spotreby elektriny za obdobie od 1.8.2016 do 23.2.2017, súd vyrátať alikvotnú čiastku preplatku, ktorá žalobkyne patrí za obdobie 5 mesiacov, t.j. od 09/2016 do 01/2017, vo výške 45,20 € (99,41 € / 11 mes. x 5 mes.). Súd vychádzal z toho, že preddavkové platby sa uhradili od mesiaca september 2016, keďže podľa rozpisu sa za ročné zúčtovanie obdobie uhrádzajú v 11. platbách. Žalobkyňa tiež neužívala byt vo februári 2017 počas celého mesiaca.

33. Žalobkyňa má tiež nárok na zaplatenie sumy vo výške 20,- €, t.j. na náhradu za kúpu lustrov, ktoré boli ponechané v byte aj po ukončení nájomného vzťahu, na úhradu ktorej sa žalovaný zaviazal v protokole o odovzdaní bytu zo dňa 23.2.2017.

34. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobkyňa neuhradila nájomné spolu s nákladmi za užívanie bytu za mesiac február 2017. Keďže k odovzdaniu bytu došlo dňa 23.2.2017, žalovaný má nárok len na zaplatenie pomernej časti vo výške 254,64 € (310,- € / 28 x 23 dní), ktorú žiadal započítať.

35. Na základe vyššie uvedeného má tak žalobkyňa nárok voči žalovanému na vrátenie sumy vo výške 198,83 € po zohľadnení čiastočnej úhrady žalovaného dňa 10.10.2017 vo výške 199,- € (170,- € + 417,27 € + 45,20 € + 20,- € = 652,47 € - 254,64 € - 199,- €). V prevyšujúcej časti súd preto žalobu zamietol ako nedôvodnú. Súd má za to, že uvedenú sumu nemožno znížiť pre penále za tvrdené omeškanie žalobkyne s úhradou depozitu a nájomného s inkasom, nakoľko k omeškaniu žalobkyne podľa názoru súdu vôbec nedošlo, keďže podľa nájomnej zmluvy podpísanej žalovaným bol depozit vo výške 500,- € uhradený už dňa 2.7.2015, a platby nájomného boli uhradené v mesiaci, za ktorý bolo splatné, pričom k omeškaniu by došlo až uplynutím 10. dňa nasledujúceho mesiaca. V e-maily zo dňa 5.11.2017 žalovaný sám uvádza, že žalovaná uhradila platby za rok 2015 dňa 17.9., 27.10., 20.11., 28.12., za rok 2016 dňa 18.1., 17.2., 21.3., 22.4., 20.5., 21.7., 26.8., 27.9., 21.10., 22.11., 20.12. a za rok 2017 dňa 24.1.2017.

36. Žalovaný sa dostal do omeškania s úhradou dlžnej sumy dňom nasledujúcim po čiastočnej úhrade žalovaného vo výške 199,- €, t.j. 11.10.2017. Súd preto súd zaviazal žalovaného na zaplatenie úrokov z omeškania z istiny v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nar. vlády č. 87/1995 Z.z. v súlade so žalobným návrhom a to vo výške 5 % ročne.

37. Súd teda dospel k záveru, že alternatívny druhý žalobný návrh nemá opodstatnenie, keďže je založený na neplatnosti nájomnej zmluvy, z ktorej by malo vyplývať právo na vydanie bezdôvodného obohatenia.

38. Súd vykonal výsluch svedka na pojednávaní dňa 28.4.2021 napriek námietke žalobkyne, nakoľko vykonanie tohto dôkazu bolo navrhnuté na pojednávaní dňa 4.11.2020 za účasti jej vtedajšieho právneho zástupcu. Žalobkyňa síce žiadala o odročenie pojednávania no súd jej žiadosti nevyhovel vzhľadom na to, že v konaní bola zastúpená advokátom a jej osobná účasť nebola nutná (napr. z dôvodu jej výsluchu). To, že nebola oboznámená o tomto dôkaznom návrhu svojim právnym zástupcom pred tým, než došlo k ukončeniu jeho právneho zastupovania, nemôže byť dôvodom nevykonania tohto dôkazu, resp. dôvodom pre odročenie pojednávania.

39. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku. Žalobkyňa sa pôvodnej domáhala zaplata sumy vo výške 837,68 €. Vzhľadom na pomer priznanej sumy k pôvodne žalovanej sume je pomer úspechu žalobkyne v rozsahu 24 % po zaokrúhlení. Úspech žalovaného tak je v rozsahu 76 %. Miera úspechu žalovaného činí 52 %. O výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnom skončení veci.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 Civilného sporového poriadku) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno 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.

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

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

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

Ak povinná strana dobrovoľne nespĺní, čo jej ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnená strana môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.