

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 9Csp/5/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4123200189  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 04. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Koscelanská  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2024:4123200189.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, v spore žalobcu: Práva veriteľov, občianske združenie, so sídlom 972 51 Handlová, Prievidzská 14/4, IČO: 51 134 101, zastúpený: advokátska kancelária Acta legal s.r.o., so sídlom Bratislava, Drobného 27, IČO: 54 560 349, proti žalovanému: A. B. C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX E., F. B. XXXX/XX, korešpondenčná adresa: HUTIRA s.r.o., ul. 29. augusta 92, 972 51 Handlová, o zaplatenie 190,- eur s príslušenstvom, sudkyňou JUDr. Vierou Koscelanskou takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 190,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne z dlžnej sumy od 01.12.2022 do zaplatenia, s tým, že súd povoľuje žalovanému zaplatiť dlžnú sumu v splátkach vo výške 30,- eur mesačne, počnúc mesiacom nasledujúcim po právoplatnosti tohto rozsudku, vždy do 15-teho dňa toho ktorého mesiaca, a to pod stratou výhody splátok.

II. Žalobcovi súd priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnej výške.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa návrhom na vydanie platobného rozkazu podaným na Okresný súd Nitra (ďalej len "súd") domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu 190,- eur s príslušenstvom (záonné úroky z omeškania) a nahradiť trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným bola uzavretá Zmluva o nájme bytu zo dňa 13.08.2022, na základe ktorej pôvodný veriteľ (Eurocentrum Reality, s.r.o.) prenajal žalovanému 3-izbový byt s príslušenstvom v E., G. H. X. XXXX XXX/X/X, na dobu určitú a to v trvaní od 13.08.2022 do 13.09.2022. Za poskytnutý byt mal žalovaný platiť nájomné vo výške 350,- eur mesačne a zálohové platby na plnenie poskytované s užívaním bytu, spolu s nájomným vo výške 600,- eur. Žalovaný dňa 15.09.2022 odovzdal prenajímateľovi byt, kde po kontrole bytu boli zistené viaceré poškodenia, ktoré boli spísané do protokolu o odovzdaní bytu. Dňa 15.09.2022 sa žalovaný s prenajímateľom dohodli, že škodu, ktorú spôsobil žalovaný odstráni prenajímateľ a po jej odstránení mu ju žalovaný zaplatí. Pôvodný veriteľ vystavil faktúru za vykonané práce na poškodenom byte a vyzval žalovaného na jej úhradu, čo žalovaný odmietol a žiadal ju zaplatiť v mesačných splátkach, avšak toto nebolo vopred dohodnuté. Pôvodný veriteľ postúpil túto pohľadávku na žalobcu Zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 05.12.2022. Žalobca uviedol, že má nárok na zaplatenie sumy 697,72 eur, avšak domáha sa iba čiastky 190,- eur za výmenu laminátovej podlahy v obývačke s kuchyňou a na chodbe (práca). Keďže sa nezaplatením žalovanej sumy v lehote splatnosti žalovaný dostal do omeškania, žalobca požaduje aj zaplatenie zákonných úrokov z omeškania.

2. Súd vydal dňa 16.01.2023 platobný rozkaz č.k. 9Csp/5/2023-26, proti ktorému žalovaný podal v zákonnej lehote vecne odôvodnený odpor a preto bol platobný rozkaz s poukazom na § 267 ods.4 CSP zrušený.

3. Žalovaný v odpore uviedol, že nepovažuje všetko, čo je napísané v žalobe za správne. Dohoda medzi pôvodným veriteľom a žalovaným znela tak, že má zaplatiť pár kusov podlahy pri kuchynskej linke, alebo len tú časť, ktorá bola poškodená. Chcel byť pri tom, keď sa bude podlaha meniť, ale nebolo mu to umožnené. Sám bol ochotný vymeniť a opraviť škody a predmetný byt spolu s partnerkou vymaľovať. Zo strany pôvodného veriteľa mu bolo povedané, že bude kúpená nová podlaha a že mu bude predložená faktúra za zakúpený materiál, nie faktúra, ktorú si sám niekto vystavil. Nesúhlasil s tým aby uhradil škody bez toho, aby mu boli predložené faktúry o kúpe nových vecí. Nemal predstavu o tom, že oprava bude až v takej vysokej výške. V závere uviedol, že súhlasil s úhradou škody, ale v splátkach po 30,- eur, s čím žalobca nesúhlasil. O vystavenej faktúre má pochybnosti a nesúhlasí, aby uhradil aj za montáž a demontáž, alebo iné veci uvedené vo faktúre, pretože na tom sa zmluvné strany nedohodli. Žiadal návrh zamietnuť, prípadne zaviazat' ho na náhradu spôsobenej škody, ale len tej, ktorú podpísal v protokole a iba formou splátok.

4. Žalobca v replike k odporu uviedol, že si uplatňuje len sumu 190,- eur za výmenu plávajúcej podlahy, aj napriek tomu, že by mal v zmysle predloženej faktúry nárok na náhradu škody vo výške 697,72 eur. Vyjadrenia žalovaného považuje za nepravdivé s cieľom vyhnúť sa zodpovednosti za spôsobenú škodu.

5. Žalovaný v duplike uviedol, že nie je v jeho schopnostiach zaplatiť požadovanú čiastku jednorázovo, ale len v splátkach vo výške 30,- eur mesačne, pretože mu to jeho finančná situácia nedovolí.

6. Súd vo veci nariadil pojednávanie a vec prejednal v neprítomnosti strán konania, keď právny zástupca žalobcu svoju neúčast' ospravedlnil a súhlasil s pojednávaním v jeho neprítomnosti a svoju neúčast' na pojednávaní ospravedlnil aj žalovaný, ktorý nežiadal odročiť pojednávanie.

7. Na pojednávaní sa súd oboznámil s predloženými listinnými dôkazmi a to: oznámením o pridelení IČO zo dňa 09.10.2017, oznámením o voľbe prezidenta, viceprezidenta a revízora občianskeho združenia Práva veriteľov zo dňa 12.10.2017, Stanovami zo dňa 08.08.2017, Zmluvou o nájme bytu zo dňa 13.08.2022, Protokolom o odovzdaní bytu a hnutelných vecí, prílohou č. 2 zo dňa 15.09.2022, Zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 05.12.2022, faktúrou č. 102022 zo dňa 29.09.2022, SMS komunikáciou medzi žalovaným a I. C. v počte 6 listov, fotografickými zábermi z maľovania bytu v počte 5 kusov, Zmluvou o poskytovaní verejných služieb s DIGI Slovakia, výdavkami žalovaného, Zmluvou o poskytovaní verejných služieb s O2 Slovakia + prílohou č. 1, Dohodou o zmene pracovnej zmluvy žalovaného zo dňa 31.12.2020, rozsudkom Okresného súdu Spišská Nová Ves č.k. 7C/1/2023-73 zo dňa 08.03.2023, čestnými prehláseniami J. B. zo dňa 07.03.2023, I. K. zo dňa 06.03.2023, J. I. zo dňa 28.02.2023, I. I. zo dňa 06.03.2023, L. M. zo dňa 28.02.2023, N. H. zo dňa 07.03.2023 a zistil tento skutkový a právny stav.

8. Právny predchodca žalobcu - prenajímateľ Eurocentrum Reality, s.r.o., Handlová, uzatvoril so žalovaným ako s fyzickou osobou dňa 13.08.2022 Zmluvu o nájme bytu. Predmetom zmluvy bol záväzok prenajímateľa prenajať žalovanému 3-izbový byt s príslušenstvom o výmere 57,50 m<sup>2</sup> na 1. poschodí bytového domu č. súp. XXX,vchod 2 na ulici 1. mája v Handlovej. Na základe tejto zmluvy bol žalovaný povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške 350,- eur mesačne a zálohové platby na služby poskytované s užívaním bytu vo výške 250,- eur mesačne, čo spolu činí 600,- eur mesačne. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 13.08.2022 do 12.09.2022. Byt bol prenechaný žalovanému v užívaniashopnom stave a to aj s inventárom bytu, pričom všetky predmety a zariadenia boli funkčné. V zmluve v čl. 5.3 bolo dojednané, že pri ukončení nájmu je nájomca povinný byt spolu so zariadením a príslušenstvom protokolárne odovzdať prenajímateľovi, pričom v protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebenia. Žalovaný sa v čl. 7.2 zmluvy zaviazal dbať aby neprišlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu a pri ukončení nájmu byt vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, v opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za opravu súvisiacu s uvedením bytu a jeho zariadenia do pôvodného stavu. Po ukončení doby nájmu žalovaný dňa 15.09.2022 protokolárne odovzdal prenajímateľovi predmetný byt. V prílohe k tomuto protokolu sú uvedené zistené poškodenia a to špinavé steny, ktoré sa zaviazal žalovaný vymaľovať sám, vydutá plávajúca podlaha a voda pod plávajúcou podlahou. Prenajímateľ si objednal opravu škôd na byte a po oprave bola vystavená faktúra č. 102022 zo dňa 29.09.2022, znejúca na sumu 697,72 eur. Jednou z viacerých fakturovaných položiek bola aj výmena poškodenej laminátovej podlahy v obývačke s kuchyňou a na chodbe v rozsahu 22,77m<sup>2</sup> (práce) vo výške 190,- eur, ktorá suma je predmetom tejto žaloby.

9. Prenajímateľ Eurocentrum Reality, s.r.o. E. na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 05.12.2022 postúpil v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky práva voči žalovanému na žalobcu, ktorý sa tak stal aktívne vecne legitimovaným na podanie žaloby a domáhanie sa tohto nároku.

10. Podľa § 685 Občianskeho zákonníka (ďalej len "OZ"), 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.

11. Podľa § 693 OZ, 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.

12. Podľa § 420 ods. 1 OZ, každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

13. Podľa § 420 ods. 3 OZ, zodpovednosti sa zbaví ten, kto preukáže, že škodu nezavinil.

14. Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o meškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania a kde je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

15. Podľa § 121 ods. 3 OZ, príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

16. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba európskej centrálnej banky platná k 1. dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

17. Podľa § 232 ods.3 Civilného sporového poriadku (ďalej len "CSP"), lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

18. Vykonaným dokazovaním súd zistil, že na základe Zmluvy o nájme bytu vznikol medzi právnym predchodcom žalobcu ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom záväzkový vzťah, z ktorého obom vyplývali určité práva a povinnosti. Žalovanému vzniklo právo na prenájom bytu počas dohodnutej doby t.j. od 13.08.2022 do 12.09.2022, povinnosť platiť nájomné a zálohové platby, riadne sa starať o byt, dbať aby nedošlo k jeho poškodeniu a pri ukončení nájmu vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal. Ak sa tak nestane, vznikne žalovanému povinnosť uhradiť prenajímateľovi náklady za opravu zistených poškodení bytu. Za dobu prenájmu bytu, kedy v ňom bývalo 5 osôb, došlo k poškodeniu plávajúcej podlahy v kuchyni s obývačkou, ktorá bola vydutá a nachádzala sa pod ňou voda, čo bolo uvedené aj v protokole o odovzdaní bytu. Žalovaný protokol s uvedeným zistením závad podpísal a nič voči tomu nenamietal. Podľa dojednaní v zmluve o nájme bytu bol povinný odovzdať byt bez poškodení a v prípade zistených závad, zaplatiť prenajímateľovi za ich odstránenie a opravu. Žalovaný odovzdal byt s poškodením, sám byt iba vymaľoval, ale ďalšie závady - vydutá plávajúca podlaha a voda pod ňou, neodstránil. Toto zabezpečil prenajímateľ, ktorý odstránil viaceré závady v hodnote uvedenej vo faktúre vo výške 697,72 eur, avšak od žalovaného žiadal iba sumu 190,- eur za výmenu poškodenej laminátovej podlahy, čo plne korešponduje so zisteným poškodením bytu v zmysle protokolu o odovzdaní bytu zo dňa 15.09.2022. Súd považoval za preukázané, a to nie len na základe protokolu o odovzdaní bytu a faktúry č. 102022, ale tiež na základe predložených čestných prehlásení J. B., I. K., J. I., I. I., L. M. a N. H., že pri odovzdaní bytu bola poškodená plávajúca podlaha v kuchyni s obývačkou a na chodbe pred kúpeľňou, podlaha bola navlhnutá a vydutá, čo bolo spôsobené sušením mokrého prádla vo vnútri bytu. Túto závalu bolo možné odstrániť iba výmenou poškodenej podlahy, to znamená, že bolo potrebné rozobrať poškodenú podlahu, a to aj pod kuchynskou linkou, ktorá sa musela demontovať, bolo potrebné zakúpiť nový materiál a nanovo podlahu položiť. Žalobca od žalovaného nepožaduje

náklady na zakúpenie materiálu, ale iba náklady za prácu pri výmene poškodenej laminátovej podlahy na ploche 22,77 m<sup>2</sup>, čomu zodpovedá suma 190,- eur. Demontáž a opätovná montáž kuchynskej linky bola fakturovaná vo výške 89,- eur a na zaplatenie tejto sumy bol žalovaný zaviazaný rozsudkom Okresného súdu Spišská Nová Ves č.k. 7C/1/2023-73 zo dňa 08.03.2023. Čo sa týka ostatných položiek uvedených vo faktúre č. 102022, ktorú žalovaný spochybňuje, súd konštatuje, že tieto položky neboli predmetom tohto konania a preto nebol dôvod vykonávať dokazovanie na ich opodstatnenosť.

19. Na základe vyššie uvedeného súd dospel k záveru, že nárok žalobcu na náhradu škody vo výške 190,- eur, ktorá suma predstavuje náklady za práce súvisiace s výmenou poškodenej podlahy, je plne dôvodný. S poukazom na obsah Zmluvy o nájme bytu, ako aj na ustanovenie § 420 OZ, je nepochybné, že žalovaný ako nájomca, zodpovedá za škodu, ktorá vznikla poškodením podlahy a preto súd žalobe vyhovel a zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 190,-eur. Nakoľko žalovaný túto sumu na základe výzvy žalobcu prostredníctvom SMS správ do konca novembra 2022 neuhradil, dostal sa do omeškania a preto v súlade s § 517 ods. 2 OZ súd priznal žalobcovi i nárok na úroky z omeškania od 01.12.2022 do zaplatenia. Výška úroku z omeškania bola priznaná v zákonnej výške podľa § 3 ods.1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z

20. Žalovaný žiadal, aby mu bolo umožnené zaplatiť dlh v splátkach, čo zdôvodňoval nepriaznivou finančnou situáciou, keď platí výživné na dve maloleté deti vo výške 200,- eur, nájom za byt vo výške 370,- eur, pričom zarába iba 650,- eur mesačne. Súd považoval za osvedčené, že žalovaný nie je schopný uhradiť požadovanú sumu jednorazovo, preto mu povolil zaplatiť dlžnú sumu v splátkach vo výške 30,- eur mesačne, a to pod stratou výhody splátok.

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

22. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech, priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške. O výške náhrady trov konania rozhodne vyšší súdny úradník podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku.

### **Poučenie:**

Proti rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre.

Odvolanie musí mať náležitosti podľa § 127 ods. 1 a ods. 2 CSP, podľa ktorého, ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

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). ( § 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 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. (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.