

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 3Co/114/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8118206911  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šofranková  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8118206911.1

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Šofrankovej a členov senátu JUDr. Martina Barana a JUDr. Andreja Radomského v právnej veci žalobkyne: C. Y., nar. XX.XX.XXXX, K. XX, XXX XX O., právne zastúpená: JUDr. Marek Polakovič, advokát so sídlom Hlavná 11, 080 01 Prešov, proti žalovanému: M.. M. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XXX, XXX XX O., o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 527,68 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného voči rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 8C/28/2018 - 78 zo dňa 22.3.2019 jednohlasne takto

### rozhodol:

I. Zrušuje rozsudok a v rozsahu zrušenia vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa svojou žalobou doručenou súdu prvej inštancie dňa 18.6.2018 domáhala voči žalovanému vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 837,68 eura s príslušenstvom. Následne na pojednávaní konanom dňa 22.3.2019 súd prvej inštancie pripustil zmenu žaloby v nasledovnom znení: „Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyňi sumu vo výške 527,68 eura spolu s úrokom z omeškania ako príslušenstvom pohľadávky, a to 5 % ročne zo sumy 527,68 eura od 11.10.2017 do zaplatenia. Žalobkyňa svoj nárok 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 X. poschodí bytového domu nachádzajúceho sa na adrese A. XX v O.. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú od 1.7.2015 do 1.7.2016. Po ukončení platnosti tejto nájomnej zmluvy uzatvorila ďalšiu nájomnú zmluvu s totožným predmetom nájmu a 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 tento deň bol byt odovzdaný samotnému žalovanému. Žalobkyňa uhradila pri podpise nájomnej zmluvy žalovanému aj depozit vo výške 500,- eur. Následne vznikol za obdobie 1.1.2016 až 31.12.2016 preplatok na danom byte vo výške 417,27 eura a rovnako na elektrine vznikol preplatok za obdobie od 10.8.2016 do 1.8.2017 za dodávku elektriny preplatok vo výške 99,41 eura. Bezdôvodné obohatenie preto na strane žalovaného malo predstavovať celkovú sumu o výške 1.036,68 eura. Žalovaný dňa 10.10.2017 žalobkyňi uhradil sumu 199,- eur, teda zostávajúca suma bezdôvodného obohatenia žalovaného mala predstavovať výšku 837,68 eura. Žalobkyňa uviedla, že neuhradila žalovanému nájomné a preddavkové platby za služby spojené s užívaním predmetného bytu za mesiac XX/XXXX. Vzhľadom na tieto skutočnosti si voči žalovanému uplatňuje nárok na zaplatenie sumy 726,68 eura (500,- eur + 417,27 eura + 99,41 eura + 20,- eur = 1.036,68 eura - 310,- eur). Žalovaný následne uhradil žalobkyňi sumu 199,- eur. Zostávajúca dlžná suma po čiastkovej úhrade predstavuje, teda podľa názoru žalobkyne, výšku 527,68 eura. Aj z tohto dôvodu v zásade žalobkyňa žiadala o pripustenie zmeny žaloby tak, ako je vyššie uvedené.

2. Okresný súd Prešov ako súd prvej inštancie (ďalej len „súd prvej inštancie“), rozhodol, cit.:

„I. Žalovaný je p o v i n n ý 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 to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobkyni trovy konania v rozsahu 100 %.“

3. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa ust. § 3 ods. 1, § 3 ods. 3, § 4 ods. 1 a 2, § 5 ods. 1 a 3, § 6, § 7 ods. 1, § 8 ods. 1 a § 10 ods. 3 zákona č. 98/2014, o krátkodobom prenájme bytu.

4. Svoje rozhodnutie skutkovo odôvodnil tým, že 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 X. poschodí bytového domu nachádzajúceho sa na adrese A. XX v 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,- eur 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 eur slúžiaci na vyrovnanie prípadných škôd na majetku prenajímateľa alebo neplatenia dohodnutých platieb, a ktorý je vratný pri bezproblémovom ukončení nájmovej 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. Po ukončení platnosti vyššie uvedenej nájmovej 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,- eur mesačne. Z výpovede nájmovej zmluvy na čl. 49 predloženej žalovaným vyplýva, že výpovedná doba mala začať 1.2.2017 a skončiť 31.3.2017, pričom v tento deň je nájomca povinný vypratať a odovzdať byt prenajímateľovi. Na uvedenej výpovedi sa nenachádza podpis žalovanej. Z protokolu o odovzdaní bytu na A.. V. č. XX podpísanom stranami konania vyplýva, že dňa 23.2.2017 žalobkyňa odovzdala prenajatý byt v stave v akom bol prevzatý pri podpise nájmovej zmluvy. Žalovaný sa zároveň zaviazal vrátiť depozit v sume 500,- eur o 3 dni t.j. do 27.2.2017, v plnej výške. Žalovaný sa tiež zaviazal uhradiť sumu 20,- eur za 2 ks lustrov do 27.2.2017. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním predmetného bytu za obdobie 1.1.2016 - 31.12.2016 vyhotovenom správcom bytového domu súd zistil, že za uvedené obdobie vznikol preplatok vo výške 417,27 eura. Z faktúry spoločnosti Z. a.s. súd zistil, že za obdobie 10.8.2016 - 1.8.2017 vznikol za dodávku elektriny v predmetnom byte preplatok vo výške 99,41 eura.

5. Právne vec posúdil tak, že 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. Súd mal za to, že nájomné zmluvy sú platné v zmysle zákona o krátkodobom nájme bytu, teda že obsahujú všetky náležitosti požadované týmto zákonom, ktorých absenciu namietala žalobkyňa. Predmet nájmu bol označený v čl. II. nájmovej zmluvy, pričom rozsah užívania vyplýva jednak z povahy samotného predmetu nájmu, ako aj toho z čoho byt pozostáva (čl. III.). Zariadenie bytu pozostávalo z kuchynskej linky. Výška nájomného bola uvedená v čl. V. nájmovej zmluvy a výška úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu bola určená podľa predpisu správcu bytového domu. V súvislosti s tvrdením žalobkyne o absolútnej neplatnosti nájmových zmlúv je potrebné uviesť, že úloha súdu pri hľadaní riešenia súdnej právnej veci a interpretácii relevantných právnych úkonov nespočíva vo „vyhľadávaní“ dôvodov neurčitosti predmetu zmluvy (prípadne iných dôvodov jeho neplatnosti), ale v poskytnutí súdnej ochrany stranám súdneho konania. Táto má byť založená okrem iného aj na preferencii výkladu v prospech platnosti, a nie neplatnosti právneho úkonu. Za bežných okolností nikto nerobí právny úkon s úmyslom, aby bol tento úkon neplatný. Neplatnosť právneho úkonu je reštriktívnou výnimkou, ku ktorej možno interpretačne dospieť iba v prípade, ak konkrétny úkon za žiadnych okolností neobstojí ako platný. Súd prvej inštancie mal za to, že nájom bytu v danom prípade skončil dohodou ku dňu 23.2.2017, t.j. ku dňu odovzdania bytu, nakoľko žalovaný nepreukázal doručenie písomnej výpovede žalobkyni v zmysle ust. 10 ods. 3 cit. zákona, pričom výpoveď nie je možné doručiť e-mailom. Okrem toho 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. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná v časti žalobného návrhu týkajúceho sa zaplatenia sumy vo výške 527,68 eura, a teda druhý žalobný návrh nemá opodstatnenie, keďže je založený na neplatnosti nájomných zmluvy, z ktorej vyplýva právo na vydanie bezdôvodného obohatenia. 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 nepreukázal vynaloženie výdavkov na opravu, nakoľko samotná faktúra 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 vyhotoviteľa. Taktiež na uvedenej faktúre je uvedené „rekonštrukčné práce“, a teda z nej nevyplýva, že sa jednalo o opravu poškodení v byte. Súd taktiež nepovažuje fotodokumentáciu žalovaného za hodnoverný dôkaz poškodenia bytu žalobkyňou, nakoľko fotografie boli vyhotovené až po odovzdaní bytu a bez prítomnosti žalobkyne príp. 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,- eur. Rovnako má žalobkyňa na základe nájomnej zmluvy nárok na vrátenie preplatku, ktorý vznikol na inkase - prevádzkových nákladoch 417,27 eura (A., a.s. O.) a 99,41 eura (Z. N.). Žalobkyňa má tiež nárok na zaplatenie sumy vo výške 20,- eur, 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.

6. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle ust. § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku tak, že úspešnej žalobkyňi priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

7. Proti rozhodnutiu v zákonom stanovenej lehote podal včas odvolanie žalovaný, a to voči celej výrokovej časti rozhodnutia súdu prvej inštancie. Svoje odvolanie odôvodnil ust. § 365 ods. 1 písm. d), teda, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, taktisto ust. § 365 ods. 1 písm. f), teda, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a podľa písm. h), že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalovaný v zásade uviedol šesť základných odvolacích námietok. Prvá odvolacia námietka žalovaného spočívala v skutočnosti, že konajúci súd, teda súd prvej inštancie, mu v súlade s ust. § 67 ods. 1 nedoručil žalobu s prílohami, najmä protokol o odovzdaní bytu zo dňa 23.2.2017, ktorý sa nachádza na č.l. 10 súdneho spisu. Z tohto dôvodu sa nemal možnosť ani k tomuto listinnému dôkazu relevantne vyjadriť. Mal totiž za to, že žalobkyňa sa pôvodne odvoláva na ručne písaný zápis o stave meračov a energií v nájomnej zmluve zo dňa 1.7.2016. Druhou odvolacou námietkou žalovaného bolo popretie, že listina predložená žalobkyňou označená ako „Protokol o odovzdaní bytu zo dňa 23.2.2017“ bola žalovaným podpísaná. Tento protokol, že v byte neboli závady, žalovaný nepodpisoval. Treťou odvolacou námietkou bola skutočnosť, že žalobkyňa nemá nárok na preplatok za byt za rok 2016 od správcu bytového domu, lebo ten bol čiastočne spotrebovaný na zmluvné pokuty za omeškané platby nájomného 18 x 10,- eur v zmysle čl. 5 nájomnej zmluvy a zvyšnú časť vo výške 199,- eur žalobkyňi vyplatil. Rovnako z preplatku za elektrinu vo výške 99,41 eura za obdobie od 10.8.2016 do 1.8.2017 nie je zrejmé z rozhodnutia súdu, ako ani zo špecifikácie žalobkyne, aká časť má pripadať na dobu jej užívania bytu do 23.2.2017, pričom poukázal na to, že vyúčtovanie je do dňa 1.8.2018. Z tohto je zrejmé, že nemohla byť celá suma preplatku v prospech samotnej žalobkyne. V tomto je aj samotný rozsudok súdu prvej inštancie nepreskúmateľný. Štvrtou odvolacou námietkou žalovaného bolo, že nárok na náhradu za lustre vo výške 20,- eur žalobkyňa vôbec nemá, lebo k takejto náhrade sa nikdy voči žalobkyňi nezaviazal. Piata odvolacia námietka spočívala v skutočnosti, že oprava bytu bola vykonaná zhotoviteľom, ktorého faktúru súdu predložil už pred samotným rozhodnutím súdu prvej inštancie a táto úzko súvisela aj cenovou ponukou vyhotovenou na realizáciu opravy. Napriek tomu túto skutočnosť súd prvej inštancie v písomnom odôvodnení rozsudku spochybnil. Z vyššie uvedeného dôvodu navrhuje vypočúť svedka M. M. Z., konateľa spoločnosti, ktorá bola zhotoviteľom opravy na byte z adresy A. č. XX, XXX XX O.. Šiestou odvolacou námietkou bola skutočnosť, že došlo k spochybneniu ním predložených fotografií, pričom už v čase ich predloženia zo spisu bolo zrejmé, že fotografie boli urobené prostredníctvom jeho mobilného telefónu, a to v dňoch 23.2.2017, 24.2.2017 a 25.2.2017, teda v čase odovzdania bytu a dva dni po tom, čo by malo jednoznačne preukazovať zdevastujúci, nevyhovujúci a opravu si vyžadujúci stav bytu.

8. K odvolaniu žalovaného sa písomne vyjadrila žalobkyňa, ktorá vo svojom vyjadrení uviedla, že súd prvej inštancie posúdil jej nárok správne, keď vyhovel jej žalobnému návrhu. Tvrdenie žalovaného, že Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu zo dňa 23.2.2017 nepodpísal, považuje zo strany žalovaného za účelovú obranu, ktorá je nepravdivá s cieľom dosiahnuť úspech v spore. Žalovaný bol s predmetným protokolom riadne oboznámený a nemal k nemu žiadne výhrady ani ho žiadnym spôsobom nespochybňoval. Žalovaný rovnako pred súdom prvej inštancie nepredložil žiadne relevantné dôkazy, ktoré by preukazovali vznik škody na prenajatom byte a nepreukázal teda žiadne poškodenia spôsobené žalobkyňou, na základe ktorých by mohol zadržať sumu depozitu zloženého samotnou žalobkyňou. Podľa názoru žalobkyne, všetky dôkazy, ktoré žalovaný pripojil k svojmu odvolaniu, neboli predložené včas, a preto ich nie je možné v konaní použiť ako dôkazný prostriedok a odvolací súd by na ne nemal ani prihliadať. Z vyššie uvedených dôvodov žalobkyňa navrhovala rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdiť.

9. K vyjadreniu žalobkyne k odvolaniu žalovaného sa žalovaný písomne vyjadril, pričom vo svojom vyjadrení uviedol, že údajný Protokol o preberaní bytu zo dňa 23.2.2017, na ktorý sa odvoláva žalobkyňa, ním nikdy nebol podpísaný a nebol mu ani nikdy predložený na pojednávaní. O jeho existencii sa dozvedel až po nahliadnutí do súdneho spisu, po rozhodnutí súdu prvej inštancie. Podľa jeho názoru všetky relevantné dôkazy preukazujúce spôsobené škody v byte žalobkyňou predložil včas, a to počas súdneho konania na súde prvej inštancie. Rovnako fotodokumentácia bola predložená žalovaným na vyzvanie sudcu pred súdom prvej inštancie. Okrem fotodokumentácie predložil súdu prvej inštancie, pred rozhodnutím vo veci samej, aj samotnú cenovú ponuku a faktúry za opravu poškodeného bytu. Rovnako trval na tom, že už pred súdom prvej inštancie si uplatňoval nárok na náhradu spôsobenej škody titulom započítania a rovnako ho zdokladoval fotodokumentáciou, ako aj fakturáciou vykonanej opravy poškodeného bytu. Z týchto dôvodov žalobu považuje za nedôvodnú a s rozhodnutím súdu prvej inštancie nesúhlasí.

10. K vyjadreniu žalovaného, teda k replike, sa žalobkyňa duplikou písomne nevyjadrila.

11. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“), vzhľadom na včas podané odvolanie žalovaného, preskúmal napadnuté uznesenie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, a to bez nariadenia pojednávania (§ 380 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné a rozhodnutie súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť.

12. V prvom rade odvolací súd považoval za potrebné uviesť, že za ustálené považuje konštatovanie súdu prvej inštancie o platnosti nájomných zmlúv, ako aj za ustálenú považuje skutočnosť, že nájom skončil dňa 23.2.2017 a plne sa stotožňuje s odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie pod odsekom č. 31, odsekom č. 32 a odsekom č. 33.

13. V zostávajúcich častiach odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie, a to pod odsekom č. 35 a odsekom č. 36, sa odvolací súd s názorom súdu prvej inštancie nestotožňuje, a to z nasledovných dôvodov.

14. K odvolacej námietke ohľadne Protokolu o odovzdaní bytu zo dňa 23.2.2017, ktorý sa nachádza na č.l. 10 súdneho spisu je potrebné konštatovať, že nie je pravdou tak ako uvádza samotný žalovaný, že tento mu nebol súdom prvej inštancie doručený, práve naopak, listinný dôkaz, a to doručienka nachádzajúca na č.l. 18 súdneho spisu súdu prvej inštancie preukazuje, že samotnému žalovanému bola doručená tak žaloba, ako aj prílohy jednotlivej žaloby. Prvá námietka žalovaného je však dôvodná čo do tej časti, že súd žalovaného riadne neoboznámil s predmetným listinným dôkazom na prvom pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 23.1.2019 (zo zápisnice z pojednávania taká skutočnosť nevyplýva), a to v zmysle ust. § 204 Civilného sporového poriadku, ktorý uvádza, akým spôsobom sa vykonáva dôkaz listinnou na prebiehajúcom pojednávaní. Súd musí na prvom pojednávaní zistiť, či všetky listinné dôkazy boli stranám sporu doručené. Pokiaľ strana sporu spochybňuje súdom oznámené predloženie listinného dôkazu (či už ako prílohu žaloby, alebo ako neskôr predložený listinný dôkaz počas procesného útoku alebo obrany), je potrebné takýto dôkaz vykonať prečítaním alebo oboznámením jeho obsahu, a to takým spôsobom, aby sa sporové strany k predmetnému listinnému dôkazu mohli vyjadriť. Rovnako súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil predmetný listinný dôkaz v tom zmysle, že tento v sebe obsahuje slovné spojenie „odovzdávam“ a nie však formulu „preberám“. Z uvedeného je teda zrejmé, že v danom listinnom dôkaze iba samotná žalobkyňa konštatuje, v akom, podľa jej názoru stave, odovzdáva byt.

15. K ďalšej odvolacej námietke samotného žalovaného ohľadom preplatkov za elektrinu vo výške 99,41 eura možno konštatovať, že tento preplatok bol vyúčtovaný za obdobie od 10.8.2016 do 1.8.2017. Je zrejmé, že k odovzdaniu a vráteniu bytu došlo dňa 23.2.2017, teda jednoznačne možno konštatovať, že celý preplatok za elektrinu vo výške 99,41 eura žalobkyni nepatrí, pričom s touto skutočnosťou sa súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí vôbec nevysporiadal. Rovnako čo sa týka samotného textu v protokole o odovzdaní bytu, že žalovaný sa zaväzuje vrátiť depozit vo výške 500,- eur, ako aj skutočnosť, že sa v závere textu predmetného Protokolu o odovzdaní bytu spomínajú aj lustre 2 kusy v počte 20,- eur z uvedeného nevyplýva a ani nemožno uzavrieť, že by si samotný žalovaný voči takémuto záväzku nemohol uplatniť započítací nárok tak, ako to urobil pred súdom prvej inštancie ešte pred samotným rozhodnutím vo veci samej.

16. Rovnako je potrebné konštatovať, čo sa týka nepreukázania poškodenia bytu žalobkyňou tak, ako to konštatuje súd prvej inštancie, nie je zrejmé, ako k takémuto záveru došiel. Súd prvej inštancie iba uvádza, že žalovaný nepreukázal vynaloženie výdavkov na opravu, nakoľko samotná faktúra a ani cenová ponuka nepreukazuje vyplatenie nákladov na opravu bytu. 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 M., ako aj samotná faktúra s dátumom vystavenia 7.3.2017 nachádzajúce sa na č.l. 50 a č.l. 51 súdneho spisu, 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 vyvodíť, 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. 14, O., I. poschodie, ktorý bol predmetom nájmu medzi žalovaným a žalobkyňou.

17. V rámci voľného hodnotenia dôkazov 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 nachádzajúcich sa na č.l. 61 až 67 súdneho spisu 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).

18. Postupom podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b), preto odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil.

19. V ďalšom konaní súd prvej inštancie v zmysle ust. § 204 Civilného sporového poriadku riadne oboznámi strany sporu s Protokolom o odovzdaní bytu, nachádzajúcim sa na č.l. 10 súdneho spisu, pričom poskytne obom sporovým stranám priestor na vyjadrenie sa k jeho obsahu, ako aj tvorbe predmetného dokumentu, resp. zistí skutočnosti, ktoré časti daného dokumentu vpisovala ktorá sporová strana, resp. tretia osoba a či tento bol v daný deň podpisovaný pred, počas alebo po odovzdaní bytu. K námietke samotného žalovaného, že predmetný dokument nepodpísal, túto súd prvej inštancie vyhodnotí v rámci unesenia dôkazného bremena, teda pokiaľ sporová strana tvrdí, že rozporuje konkrétnu skutočnosť, je zároveň povinná preukázať jej opak. Rovnako bude úlohu súdu prvej inštancie riadne zistiť, aká pomerná časť preplatku za elektrinu vo výške 99,41 eura pripadá ako pomerná časť preplatku pre samotnú žalobkyňu. Taktiež súd prvej inštancie riadne vyhodnotí dôkaz, a to cenovú ponuku a samotnú faktúru zo dňa 7.3.2019, pričom pri vyhodnotení tohto listinného dôkazu a vypočítaní sporových strán k tomuto listinnému dôkazu ponecháva odvolací súd pre súd prvej inštancie na zváženie vypočítanie svedka, ktorého v samotnom odvolaní navrhoval žalovaný. Vo vyššie uvedenom kontexte posúdi súd prvej inštancie aj listinné dôkazy, a to fotografie bytu vyhotovené žalovaným, ktoré sa nachádzajú na č.l. 61 až 67 súdneho spisu.

20. O nároku na náhradu trov konania bude rozhodnuté v rozhodnutí vo veci samej, a to v zmysle ust. § 262 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 396 ods. 3 CSP.

21. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).