

Súd: Okresný súd Košice II
Spisová značka: 24C/47/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6117229829
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Adriana Szaniszlová
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2019:6117229829.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II sudkyňou JUDr. Adrianou Szaniszlovou vo veci žalobkyne: N.. Z. F., nar. XX.X.XXXX, bytom v R., L. C. XX, zast. Mgr. Bc. Petrom Kubákom, advokátom so sídlom v Košiciach, Werferova 1, proti žalovanej: Q.. N.. G. E., nar. XX.X.XXXX, bytom v R., L. 6, zast. K.. Mariánom Juskom, advokátom so sídlom v Košiciach, Račí potok 3, o zaplatenie 975,02 eur s prísl. takto

rozhodol:

Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni 778,83 eur s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile denne zo sumy 678,83 eur od 21.9.2017 do zaplatenia, to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobkyni priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 60 %.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 27.11.2017 žiadala, aby súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyni 975,02 eur, z toho sumu 875,02 eur titulom pohľadávky z Nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 17.8.2016 medzi žalobkyňou ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile denne za obdobie od 15.7.2017 do zaplatenia a sumu 100,- eur titulom náhrady škody.

Žalobkyňa žalobu odôvodnila tým, že medzi žalobkyňou ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom bola uzavretá dňa 17.8.2016 Nájomná zmluva, predmetom ktorej bol nájom bytu č. XX nachádzajúceho sa na 3. posch. bytového domu na R. XX v R.. V zmysle čl. IV ods. 2 Nájomnej zmluvy sa žalobkyňa so žalovanou dohodli na nájomnom vo výške 420,- eur za každý aj začatý mesiac trvania nájmu, so splatnosťou vždy k prvému dňu príslušného kalendárneho mesiaca. Podľa čl. IV ods. 3 Nájomnej zmluvy sa dohodli, že žalovaná spolu s bežným nájomným bude platiť žalobkyni aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to vo forme zálohovej platby vo výške 180,- eur mesačne a zaplatí prípadný nedoplatok z vyúčtovania, t.j. rozdiel medzi skutočnými nákladmi za plnenia poskytované s užívaním bytu (fakturované dodávateľmi týchto plnení) a súhrnom záloh zaplatených v zmysle predchádzajúcej vety, v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa, kedy žalobkyňa oznámi (písomne/emailom) vznik tohto nedoplatku. Žalobkyňa je povinná predložiť žalovanej predmetné vyúčtovanie nákladov k nahliadnutiu. Žalovaná nezaplatila žalobkyni nájomné a energie za obdobie od 19.5.2017 do 18.7.2017 spolu vo výške 1.200,- eur. Preto žalovanou zložený depozit vo výške 1.200,- eur bol v súlade s čl. VII Nájomnej zmluvy v plnej výške použitý na zaplatenie tohto dlhu.

Žalovaná nezaplatila žalobkyni nedoplatky z vyúčtovania platieb za služby spojené s bývaním za obdobie od 19.8.2016 do 31.12.2016 vo výške 82,62 eur vyúčtované Bytovým hospodárstvom, s.r.o. a nedoplatky z vyúčtovania platieb za dodávku elektriny za obdobie od 19.8.2016 do 7.6.2017 vo výške 792,40 eur. Žalobkyňa listom zo dňa 21.7.2017 vyzvala žalovanú na dodatočnú úhradu nedoplatkov v celkovej výške 875,02 eur a poplatku z omeškania. Žalovaná napriek výzve nedoplatky v dodatočnej lehote nezaplatila. Po vzájomnej dohode medzi žalobkyňou a žalovanou došlo k skončeniu nájomnej zmluvy ku dňu 18.7.2017. Pri odovzdávaní predmetu nájmu žalobkyňa zistila výrazné poškodenie vchodových dverí z

vnútornej strany, ktoré nevzniklo obvyklým užívaním. Poškodenie vchodových dverí žalobkyňa potvrdila v Potvrdení o odovzdaní bytu zo dňa 18.7.2017 prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu. Vzhľadom na výrazné poškodenie bolo nevyhnutné kompletne prečalúnenie dverí za cenu 100,- eur. V zmysle čl. V ods. 8 Nájomnej zmluvy žalovaná sa zaviazala dbať na ochranu zvereného majetku a prebrala zodpovednosť za škody spôsobené počas užívania bytu jej konaním. Žalobkyni týmto vznikol nárok na náhradu spôsobenej škody na vchodových dverách za ich prečalúnenie vo výške 100,- eur.

2. Okresný súd Košice II rozsudkom č. 24C/47/2017 - 96 zo dňa 30.1.2018 uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyni 778,83 eur s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 promile denne zo sumy 678,83 eur od 21.9.2017 do zaplataenia a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 60 %.

Rozsudok vo výroku o náhrade trov konania napadla včas podaným odvolaním žalobkyňa, ktorá žiadala zmeniť rozsudok súdu prvej inštancie tak, aby jej bol priznaný nárok na náhradu trov konania v rozsahu 80 %.

Rozsudok vo výroku, ktorým bolo žalobe vyhovené a vo výroku o trovách konania napadla včas podaným odvolaním žalovaná. Navrhla zmeniť rozsudok prvej inštancie tak, aby žaloba bola zamietnutá a bola jej priznaná náhrada trov konania v plnom rozsahu alebo rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie prejednanie a rozhodnutie.

3. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd uznesením sp. zn. 9Co/221/2018 zo dňa 17.5.2019 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil vo výroku, ktorým bolo žalobe vyhovené a vo výroku o trovách konania a v rozsahu zrušenia vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Výrok rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým v prevyšujúcej časti žalobu zamietol, nadobudol právoplatnosť.

Odvolací súd po prejednaní odvolania žalobkyne a žalovanej dospel k záveru, že rozsudok je potrebné zrušiť, lebo je nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov, pretože z odôvodnenia nie je zrejmé, či súd prvej inštancie ako predbežnú otázku v danom prípade posudzoval ne/platnosť uzavretej zmluvy o nájme. Z odôvodnenia rozhodnutia nemožno zistiť na základe akých skutočností vypočítaval alikvotnú časť nedoplatku tým spôsobom, že výšku nedoplatku vydělil počtom dní, za ktorý nedoplatok bol vypočítavaný a násobil ho počtom dní pripadajúcich na obdobie, v ktorom bol vyčíslený nedoplatok, počas ktorých žalovaná v predmetnom byte bývala. Pokiaľ súd prvej inštancie dospel k záveru, že nárok žalobkyne je dôvodný iba čiastočne, vzhľadom na to, že ňou uplatnený nárok preukazovala vyúčtovaním za elektrinu za obdobie od 14.6.2016 do 7.6.2017, pričom nájomný vzťah trval od 18.8.2016 do 18.7.2017 a takisto nedoplatok z vyúčtovania vyhotoveného správcom bol vykazovaný za obdobie od 1.1.2016 do 31.12.2016, pričom žalovanej bol byt odovzdaný do nájmu 17.8.2016, teda žalovaná neužívala predmetný byt počas celého obdobia, za ktorý bol nedoplatok vyčíslený, správne konštatoval, že žalobkyňa má nárok iba na pomernú časť vyčísleného nedoplatku pripadajúceho na obdobie, v ktorom žalovaná užívala byt. Pochybil však súd prvej inštancie, pokiaľ pomernú časť nedoplatku vypočítaval aritmetickým spôsobom bez toho, aby strany sporu označili dôkazy na zistenie výšky nákladov za obdobie, v ktorom žalovaná v byte bývala a bez toho, aby posudzoval, či na vyčíslenie časti nedoplatku nie sú potrebné odborné znalosti, vzhľadom na spôsob výpočtu nedoplatku pri zohľadnení zálohových platieb, pri nákladoch za služby spojené s nájmom bytu. Súdu prvej inštancie uložil v ďalšom konaní posúdiť ako predbežnú otázku ne/platnosť zmluvy uzavretej medzi stranami sporu podľa zák. č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, platného a účinného v čase uzavretia nájomnej zmluvy. V prípade, ak súd dospeje k záveru, že nájomná zmluva medzi stranami sporu bola uzavretá platne, bude potrebné posudzovať predmetný nárok ako zaplataenie nedoplatku za služby spojené s nájmom bytu, v opačnom prípade predmetný nárok bude potrebné posudzovať ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Iba po vyriešení tejto predbežnej otázky bude možné posudzovať dôvodnosť a prípadnú výšku uplatneného nároku. Pri rozhodovaní o výške uplatneného nároku bude potrebné vychádzať z § 206 C.s.p. s prihliadnutím na ust. § 185 C.s.p..

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie na 1.10.2019, ktorého sa zúčastnili žalobkyňa a jej právny zástupca a právny zástupca žalovanej, ktorý ospravedlnil neprítomnosť žalovanej na pojednávaní, preto súd podľa ust. § 180 C.s.p. pojednával a rozhodol v neprítomnosti žalovanej.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie a zistil tento skutkový stav: Žalobkyňa ako prenajímateľ a žalovaná ako nájomca dňa 17.8.2016 uzatvorili Nájomnú zmluvu, na základe ktorej žalobkyňa prenajala žalovanej 2-izbový byt č., nachádzajúci sa na X..posch. obytného domu na R. na dobu určitú od 18.8.2016 do 18.8.2017 (č.l 16).

Podľa čl. IV ods. 1 cit. zmluvy sa zmluvné strany dohodli na nájomnom vo výške 420,- eur za každý aj začatý kalendárny mesiac trvania nájmu so splatnosťou vždy k prvému dňu príslušného kalendárneho mesiaca. Podľa čl. IV ods. 3 cit. zmluvy sa žalovaná ako nájomca zaviazala platiť spolu s bežným nájomom aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu (najmä odber elektrickej energie, odber plynu, vodné a stočné za teplú a studenú vodu, dodávku tepla, odvoz domového odpadu, príspevky do fondu údržby a opráv, internet a iné) vo forme zálohovej platby vo výške 180,- eur mesačne, vždy k prvému dňu príslušného kalendárneho mesiaca. Podľa čl. IV ods. 4 cit. zmluvy sa žalovaná ako nájomca zaviazala uhradiť prípadný nedoplatok z vyúčtovania platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. rozdiel medzi skutočnými nákladmi za plnenia poskytované s užívaním bytu (fakturované dodávateľmi týchto plnení) a súhrnom záloh zaplatených v zmysle bodu 3 tohto článku, v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa, kedy jej prenajímateľ oznámi (písomne/emailom) vznik tohto nedoplatku. Prenajímateľ je povinný predložiť nájomcovi vyúčtovanie nákladov k nahliadnutiu. V čl. IV ods. 10 cit. zmluvy sa strany dohodli, že v prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. V čl. V ods. 8 cit. zmluvy sa nájomca zaviazal dbať na ochranu zvereného majetku a prebral zodpovednosť za škody spôsobené počas užívania bytu jeho konaním.

Prílohou č. 1 k nájomnej zmluve je Preberací protokol zo dňa 17.8.2016, podľa ktorého byt vrátane inventára sa nachádza v dobrom stave, bez poškodenia. Všetky technické zariadenia sú funkčné a sú opísané stavy elektromeru, vodomeru studenej vody, vodomeru teplej vody, plynomeru a meračov tepla. Podľa uvedeného protokolu stav elektromeru bol 0001230,90 kWh k 25.10.2016 (č.l. 24).

Prílohou č. 2 nájomnej zmluvy je Preberací protokol obsahujúci súpis zariadenia a fotodokumentáciu (č.l. 25 - 33).

Žalovaná dňa 18.7.2017 odovzdala žalobkyni predmetný byt, o ktorej skutočnosti sa vyhotovilo písomné Potvrdenie o odovzdaní bytu, v ktorom je okrem iného uvedené, že boli poškodené vchodové dvere z vnútornej strany a stav elektromera bol 06970,65 kWh (č.l. 35).

Spoločnosť ČEZ Slovensko, s.r.o. ako dodávateľ elektriny do sporného bytu na R. faktúrou zo dňa 12.6.2017 so splatnosťou dňa 26.6.2017 vyfakturoval nedoplatok za dodávku elektriny vo výške 792,40 eur za fakturačné obdobie od 14.6.2016 do 7.6.2017. V období od 14.6.2016 do 31.12.2016 bol počiatočný stav na elektromere 152 kWh a koncový stav 3793 kWh, k 1.1.2017 bol stav 3793 kWh a k 7.6.2017 bol stav 6749 kWh (č.l. 37, 41, 43).

Spoločnosť Bytové hospodárstvo, s.r.o. vyúčtovaním nákladov za služby spojené s bývaním za predmetný byt č. 11 na R. za zúčtovacie obdobie od 1.1. - 31.12.2016 vykázal nedoplatok vo výške 82,62 eur, ktorý vznikol ako nedoplatok za dodávku služieb (kúrenie 74,51 eur, energia spoločných priestorov 4,11 eur a upratovanie 2,- eur), spolu vo výške 80,22 eur a ako iný nedoplatok vo výške 2,40 eur (č.l. 45). Podľa príjmového pokladničného dokladu zo dňa 1.8.2017, žalobkyňa zaplatila za čalúnenie vchodových dverí s materiálom 100,- eur (č.l. 48).

6. Žalovaná vo svojom odpore proti platobnému rozkazu uviedla, že ju žalobkyňa uviedla do omylu, kedy medzi úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu uviedla aj príspevok do fondu opráv, aj keď sa dohodli na tom, že tento príspevok bude už zahrnutý v nájomnom. Táto položka tvorí najväčšiu časť zálohových platieb. Žalobkyňa vedela o tom, že v prípade, že započíta túto položku, suma 180,- eur nebude postačovať na tieto úhrady a teda očakávala nedoplatky, preto konala v rozpore s dobrými mravmi. Ďalej tvrdila, že dvere boli poškodené už pri prevzatí bytu. Podľa prílohy č. 1 k nájomnej zmluve Preberacieho protokolu zo dňa 17.8.2016 stav elektromeru nie je zapísaný, preto nie je zrejmé, z čoho žalobkyňa vychádzala pri výpočte nedoplatku (č.l. 53, 68).

7. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení k odporu žalovanej uviedla, že v čl. IV ods. 3 nájomnej zmluvy sa dohodli čo všetko budú zahŕňať platby za plnenia poskytované s užívaním bytu. To znamená, že žalovaná bola riadne oboznámená s tým, že plnenia spojené s užívaním bytu zahŕňajú aj príspevok do fondu údržby a opráv a žalovaná neuviedla do omylu ani nekonala v rozpore s dobrými mravmi. Pri odovzdaní bytu žalovanej, nebolo možné z technických príčin opísať stav elektromeru, preto sa žalobkyňa so žalovanou dohodli na inom termíne opisu stavu elektromeru, pričom žalobkyňa v dobrej viere dopísala stav elektromeru, za prítomnosti žalovanej, len na svoje vyhotovenie preberacieho protokolu. Skutočná spotreba elektrickej energie však vyplýva z ročného zúčtovania za dodávku a distribúciu elektriny od spoločnosti ČEZ Slovensko, s.r.o. za zúčtovacie obdobie od 14.6.2016 do 7.6.2017, pričom v období od 14.6.2016 do 17.8.2016 (do dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy) bol byt prázdny a neobývaný.

Vchodové dvere boli poškodené počas trvania nájmu, čo potvrdzuje preberací protokol zo dňa 17.8.2016, v ktorom je výslovne uvedené, že sa byť vrátane inventára nachádza v dobrom stave a je bez poškodenia, čo žalovaná potvrdila svojim podpisom bez akýchkoľvek výhrad. V potvrdení o odovzdaní bytu zo dňa 18.7.2017 žalovaná v zastúpení svojim právnym zástupcom podpisom potvrdila, že vchodové dvere sú poškodené z vnútornej strany, z čoho jednoznačne vyplýva, že poškodenie dverí bolo spôsobené počas trvania nájmu (č.l. 70).

8. Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní dňa 1.10.2019 uviedol, že nevidí žiaden dôvod neplatnosti predmetnej nájomnej zmluvy. Poukázal na to, že zo spotrieb vykázaných dodávateľom energie vyplýva, že práve v čase, keď byt užívala žalovaná došlo k podstatne vyššej spotrebe ako pred týmto užívaním, a to v čase odkedy kúpila žalobkyňa byt až pokiaľ ho prenajala žalovanej. Mal za to, že znalecké skúmanie výšky nedoplatku v danom prípade nie je potrebné.

9. Právny zástupca žalovanej na pojednávaní dňa 1.10.2019 uviedol, že nájomnú zmluvu uzatvorenú medzi stranami sporu považuje za čiastočne neplatnú, konkrétne článok IV ods. 3 nájomnej zmluvy z dôvodu, že podľa predchádzajúcej ústnej dohody žalobkyne a žalovanej do týchto platieb mali byť zahrnuté všetky platby, ktoré sú uvedené v tomto článku, okrem príspevku do fondu údržby a opráv. Napriek uvedenému, v zmluve je už uvedený aj tento príspevok do fondu údržby a opráv. Žalovaná nespochybňovala, že vlastnoručne podpisovala túto zmluvu, naopak potvrdila, že zmluvu podpísala. Navrhol, aby súd vypočul žalovanú k tým skutočnostiam ako prebiehali rokovania medzi stranami sporu a aké boli medzi nimi ústne dohody pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy. Ďalej poukázal na to, že v preberacom protokole, ktorý sa vyhotovil v čase, keď žalobkyňa odovzdávala byt žalovanej, pôvodne nebol vyplnený stav elektromeru, tento sa dopĺňal až neskôr a spochybnil to, že skutočne taký stav na elektromere bol, aký je zaznamenaný v protokole. Po porovnaní rozpisu vyúčtovania dodávky elektriny zo strany dodávateľa a preberacieho protokolu z 17.8.2016 uviedol, že suma nedoplatku za vyúčtovanie za obdobie od 1.1.2017 do 7.6.2017 vo výške 350,92 eur je nesporná. Sporné je obdobie od začatia užívania bytu žalovanou od 17.8.2016 do 31.12.2016 z dôvodu, že stav elektromeru bol dopísaný žalobkyňou v hodnote 1230,90 kWh bez prítomnosti žalovanej a preto žalovaná spochybňuje takúto spotrebu k 25.10.2016 .

10. Súd návrh právneho zástupcu žalovanej na doplnenie dokazovania výsluchom žalovanej k skutočnostiam ako prebiehali rokovania ohľadom nájomnej zmluvy a aké boli ústne dohody medzi stranami sporu pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy, zamietol z dôvodu, že tieto tvrdenia nech by boli súhlasné alebo rozporné s tvrdeniami žalobkyne by nemali žiaden vplyv na posúdenie tejto veci, pretože medzi stranami sporu bola riadne uzavretá písomná nájomná zmluva, ktorú vlastnoručne podpísali žalobkyňa aj žalovaná. Teda dôvodne sa dá predpokladať, že výsledkom ich rokovaní, nech už prebiehali akokoľvek medzi stranami sporu, je práve písomná nájomná zmluva.

11. Podľa ust. § 2 zák. č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, krátkodobým nájmom bytu sa na účely tohto zákona rozumie nájom založený nájomnou zmluvou, ktorá je uzavretá podľa tohto zákona, splňa náležitosti podľa § 3 a na základe ktorej nájom vrátane jeho predĺženia trvá najviac šesť rokov.

12. Podľa ust. § 3 ods. 1 - 3 zák. č. 98/2014 Z. z., 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. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie. 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.

13. Podľa ust. § 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.

14. Podľa ust. § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

15. Podľa ust. § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka, každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

16. Podľa ust. § 442 ods. 1 a 3 Občianskeho zákonníka, uhrádza sa skutočná škoda, a to čo poškodenému ušlo (ušlý zisk). 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.

17. Vykonaným dokazovaním súd zistil a medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalobkyňa ako prenajímateľ Nájomnou zmluvou uzavretou dňa 17.8.2016 prenajala žalovanej 2 - izbový byt č. 11 nachádzajúci sa na Komenského 49 v Košiciach na dobu určitú od 18.8.2016 do 18.7.2017. Na nájomnom sa dohodli vo výške 420,- eur a na zálohách za služby vo výške 180,- eur mesačne so splatnosťou k prvému dňu príslušného mesiaca.

18. Žalobkyňa si touto žalobou uplatnila nárok na zaplatenie nedoplatkov za služby vo výške 678,83 eur a nárok na náhradu škody vo výške 100,- eur, teda spolu žiadala zaplatiť 778,83 eur.

19. Súd v zmysle pokynu odvolacieho súdu posudzoval platnosť predmetnej nájomnej zmluvy podľa citovaných ust. zák. č. 98/2014 Z. z. a dospel k záveru, že nájomná zmluva bola medzi stranami sporu uzavretá platne, v čom sa napokon zhodli aj obe strany sporu, okrem tvrdenia žalovanej, že nájomná zmluva má byť neplatná v časti článku IV ods. 3 z dôvodu, že podľa ústnej dohody strán sporu, do týchto platieb mali byť zahrnuté všetky platby, okrem príspevku do fondu údržby a opráv a neplatnosť mala spočívať v tom, že žalobkyňa mala uviesť žalovanú do omylu, keď písomná zmluva nezodpovedala ich ústnej dohode. Súd túto námietku žalovanej považoval za nedôvodnú, pretože medzi stranami sporu bola riadne uzavretá písomná nájomná zmluva, v závere ktorej (čl. VIII ods. 7 zmluvy) zmluvné strany vyhlásili a svojím podpisom potvrdili, že zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, a zavazujú sa ich dobrovoľne plniť. Medzi stranami je nesporné, že zmluva bola vlastnoručne podpísaná žalobkyňou aj žalovanou osobitne na každej strane zmluvy. Preto akékoľvek ústne dohody pred uzavretím tejto písomnej nájomnej zmluvy nemohli mať vplyv na platnosť, resp. neplatnosť nájomnej zmluvy.

Na základe uvedeného súd nárok žalobkyne posudzoval ako zaplatenie nedoplatku za služby spojené s nájmom bytu.

20. Nedoplatky za služby v celkovej výške 875,02 eur pozostávali z nedoplatku za dodávku elektriny vo výške 792,40 eur, ktorý bol vykázaný vyúčtovaním dodávky elektriny za obdobie od 14.6.2016 do 7.6.2017 a z nedoplatkov z vyúčtovania vyhotoveného správcom bytového domu za obdobie od 1.2.2016 do 31.12.2016 vo výške 82,62 eur.

Námietku žalovanej k nedoplatku vykázanému vyúčtovaním za elektrinu ohľadom zúčtovacieho obdobia, ktorým bolo obdobie od 14.6.2016 do 7.6.2017, pričom nájomný vzťah trval od 18.8.2016 do 18.7.2017 a stav elektromeru pri odovzdaní bytu do nájmu žalovanej nebol odčítaný (podľa tvrdenia žalobkyne bol

z technických príčin odčítaný aj za prítomnosti žalovanej dňa 25.10.2016), súd považoval za čiastočne dôvodnú.

Spoločnosť ČEZ Slovensko, s.r.o. ako dodávateľ elektriny do sporného bytu na Komenského 49 v Košiciach faktúrou zo dňa 12.6.2017 so splatnosťou dňa 26.6.2017 vyfakturoval nedoplatok za dodávku elektriny vo výške 792,40 eur za fakturačné obdobie od 14.6.2016 do 7.6.2017. Podľa detailného rozpisu vyúčtovania v období od 14.6.2016 do 31.12.2016 bol počiatkový stav na elektromere 152 kWh a koncový stav 3793 kWh, k 1.1.2017 bol stav 3793 kWh a k 7.6.2017 bol stav 6749 kWh (č.l. 37, 41, 43). Právny zástupca žalovanej na pojednávaní 1.10.2019 uviedol, že suma nedoplatku za vyúčtovanie elektriny za obdobie od 1.1.2017 do 7.6.2017 vo výške 350,92 eur je nesporná. Sporné je obdobie od začatia užívania bytu žalovanou od 17.8.2016 do 31.12.2016 a teda spornou ostala časť nároku žalobkyne vo výške 298,01 eur (t.j. 648,93 eur - nedoplatok za elektrinu, ktorý je predmetom sporu mínus 350,92 eur).

Žalobkyňa súdu nevedela jednoznačne preukázať, že celý nedoplatok vznikol v období, kedy byt užívala žalovaná, teda od 18.8.2016 do 7.6.2017 (tvrdiac, že od 14.6.2016 do 18.8.2016 byt bol neobývaný a nikto ho neužíval), preto súd priznal žalobkyni nárok na zaplatenie alikvotnej časti nedoplatku vo výške 648,93 eur, pričom vychádzal z toho, že zúčtovacie obdobie od 14.6.2016 do 7.6.2017 bolo v trvaní 359 dní a obdobie od 14.6.2016 do 17.8.2016, teda do odovzdania bytu bolo v trvaní 65 dní ($792,40 : 359 = 2,21$ eur za deň $\times 65$ dní = 143,47 eur, $792,40 - 143,47 = 648,93$ eur).

K námietke žalovanej ohľadom prípadného zlého technického stavu elektromeru, pre ktorý ho nebolo možné odčítať v deň odovzdania bytu, teda 17.8.2016 súd uvádza, že túto námietku žalovanej považoval za nedôvodnú, pretože z vyúčtovania dodávateľa žiadna skutočnosť o prípadnej poruche nevyplýva, naopak stav bol v zúčtovacom období riadne odčítaný. Z uvedeného dôvodu súd ani nevykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne a žalovanej, tak ako to navrhoval právny zástupca žalovanej, ktorý navrhoval ich vypočítanie práve k prípadnej poruche merača dodávky elektriny, keďže žiadna takáto prípadná porucha nevyplýva z listín vystavených dodávateľom elektriny a navyše súd má za to, že takéto dokazovanie by bolo nevhodné, pretože ani žalobkyňa ani žalovaná zrejme nemajú dostatočné technické znalosti na to, aby vedeli posúdiť prípadnú poruchu merača, resp. dôvody poruchy.

Nedoplatok z vyúčtovania vyhotoveného správcom bol vykázaný za obdobie od 1.1.2016 do 31.12.2016 vo výške 80,22 eur, pričom byt bol žalovanej odovzdaný do nájmu od 17.8.2016 (od 17.8.2013 do 31.12.2016 = 136 dní), preto súd (ako pri dodávke elektriny) považoval nárok žalobkyne za dôvodný vo výške alikvotnej časti 29,90 eur ($80,22 : 365$ dní $\times 136$ dní = 29,90 eur).

21. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie pochybil, pokiaľ pomernú časť nedoplatku vypočítaval aritmetickým spôsobom bez toho, aby strany sporu označili dôkazy na zistenie výšky nákladov za obdobie, v ktorom žalovaná v byte bývala a bez toho, aby posudzoval, či na vyčíslenie časti nedoplatku nie sú potrebné odborné znalosti, vzhľadom na spôsob výpočtu nedoplatku pri zohľadnení zálohových platieb pri nákladoch za služby spojené s nájmom bytu. Súd poukazuje na to, že žiadna zo strán nepredložila ani neoznačila žiadne ďalšie dôkazy na zistenie výšky nákladov za obdobie, v ktorom žalovaná v byte bývala, okrem tých, ktoré boli predložené a aj posudzované pri prvom rozhodnutí súdu prvej inštancie, žiadna zo strán nenavrhol znalecké dokazovanie na zistenie nedoplatku, a podľa názoru súdu ani znalec z príslušného odboru by nevedel zistiť presný stav elektromeru, resp. ostatných meračov, ku konkrétnemu dátumu v prípade, tak ako to bolo aj v tomto, pokiaľ stav elektromeru a ostatný meračom nebol fyzicky odčítaný ku konkrétnemu dátumu. Preto súd nemajúc inú možnosť na zistenie konkrétnej výšky nedoplatku, tento nedoplatok vypočítal aritmetickým spôsobom vo výške alikvotnej časti pripadajúcej na obdobie, v ktorom byt užívala žalovaná. Napokon nedoplatok za obdobie od 1.1.2017 do 17.6.2017 nebol medzi stranami sporný. Sporná zostala len výška nedoplatku za obdobie odkedy začala žalovaná užívať predmetný byt, teda od 17.8.2016 do 31.12.2016. Právny zástupca žalovanej mal za to, že za toto sporné obdobie, keďže žalobkyňa nevedela preukázať výšku spotreby, súd by mal žalobu zamietnuť. Podľa názoru súdu, keďže je nesporné, že žalovaná byt v spornom období užívala, je nesporné, že spotrebovala elektrickú energiu, aj keď sa nedá zistiť presné množstvo ňou spotrebovanej elektrickej energie, súd nepovažoval za spravodlivé v spornej časti žalobu žalobkyne v celom rozsahu zamietnuť, preto žalovanú zaviazal na zaplatenie alikvotnej časti nedoplatku za elektrickú energiu a za služby vyúčtované správcom bytového domu, ktorú vypočítal vyššie uvedeným spôsobom.

22. Ďalším nárokom žalobkyne bol nárok na náhradu škody za poškodené dvere v predmetnom byte vo výške 100,- eur. Z protokolu vyhotoveného dňa 17.8.2016 vyplýva, že byt bol bez poškodení a závad. Tento protokol v uvedenom znení potvrdili žalobkyňa aj žalovaná, preto súd vychádzal z toho, že v tom čase, aj keď sa osobitne v uvedenom protokole nespomínajú, dvere neboli poškodené. Z

protokolu o odovzdaní bytu zo dňa 18.7.2017, ktorým žalovaná odovzdávala byt žalobkyni po skončení nájomného vzťahu vyplýva, že predmetné dvere boli poškodené. Tento protokol je podpísaný žalobkyňou aj žalovanou v zastúpení jej právnym zástupcom. Na základe uvedených skutočností súd mal za preukázané, že k poškodeniu predmetných dverí došlo v čase trvania nájomného vzťahu. Žalobkyňa súdu preukázala výšku škody, keď predložila doklad o zaplatení za opravu, teda za uvedenie do pôvodného stavu vo výške 100,- eur, preto v tejto časti súd nárok žalobkyne považoval v celom rozsahu za dôvodný.

Na základe uvedených skutočností súd žalovanú zaviazal na zaplatenie 778,83 eur (nedoplatok za vyúčtované služby vo výške 678,83 eur + náhrada škody 100,-) a v prevyšujúcej časti istiny žalobu ako nedôvodnú zamietol.

23. V súlade s ust. § 697 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. súd žalovanú zaviazal na zaplatenie poplatku z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy 678,83 eur (zo sumy nedoplatku za služby spojené s nájmom) za každý i začatý mesiac omeškania. Žalobkyňa žiadala poplatok z omeškania od 15.7.2017 do zaplatenia. Podľa čl. IV ods. 4 nájomnej zmluvy, splatnosť nedoplatku z vyúčtovania strany sporu dohodli v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa, kedy prenajímateľ oznámi (písomne/e-mailom) vznik nedoplatku. Žalobkyňa súdu nepreukázala, či a kedy bola jej písomná výzva na zaplatenie nedoplatku zo dňa 21.7.2017 doručená žalovanej, preto súd má za to, že nepreukázala kedy nastala splatnosť nedoplatku. Z obsahu spisu súd zistil, že žaloba s prílohami bola žalovanej doručená dňa 28.8.2017, čo súd považoval za výzvu na plnenie v zmysle čl. IV ods. 4 nájomnej zmluvy, potom 15-dňová lehota splatnosti nastala dňa 12.9.2017. V súlade s ust. § 697 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak nájomca nezaplatí úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania, súd zaviazal žalovanú na zaplatenie poplatku z omeškania od 21.9.2017 do zaplatenia a v prevyšujúcej časti poplatku z omeškania žalobu zamietol.

24. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 2 C.s.p. a vzhľadom na to, že žalobkyňa bola úspešná v 80 % (vo výške 778,83 eur zo žalovanej sumy 975,02 eur) a neúspešná v 20 %, súd jej priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 60 % (80 - 20).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice II v dvoch písomných vyhotoveniach. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody § 365 C.s.p.) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.).

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.

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.