

Súd: Okresný súd Košice I
Spisová značka: 42C/65/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7118211230
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ing. Andrea Škapincová, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2019:7118211230.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Ing. Andreou Škapincovou, PhD. v spore žalobcu: JUDr. Ján Kertés, nar. 9.8.1950, bytom Tolstého 9, 040 01 Košice, proti žalovanému: D. I., U.. XX.XX.XXXX, R. D. X, XXX XX L., v konaní o zaplatenie 4.500,- EUR s prísl., takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 2.250,- EUR s úrokom z omeškania vo výške 5% zo sumy 4.500,- EUR od 2.11.2016 do zaplatenia, a to všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

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

III. Žiadnej zo strán nárok na náhradu trov konanie n e p r i z n á v a.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou zo dňa 30.9.2018 žalobca žiadal, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 4.500,- EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne z dlžnej sumy od 1.11.2016 do zaplatenia a nahradiť trovy konania. Podanie žaloby zdôvodnil tým, že dňa 16.10.2016 požičal žalovanému sumu 5.000,- EUR, s tým, že mu túto sumu spolu s odplatom 500,- EUR vráti najneskôr do 1.11.2016. Dňa 8.11.2016 mu žalovaný telefonicky oznámil omeškanie s platbou a následne mu viackrát (6 krát) poslal správu, že mu dlžné peniaze vráti v posunutej lehote. Dňa 23.3.2017 mu žalovaný vrátil sumu 1.000,- EUR a povedal, že zvyšok mu vráti do dvoch týždňov. Ani tento termín však nedodržel a opätovne oddiaľoval termín úhrady. Pokusom o zmier - Oznámenie sporu zo dňa 7.12.2017 vyzval žalovaného o vrátenie sumy 4.500,- EUR najneskôr do 10.1.2018. O doručenie tejto písomnosti požiadal B.. R., avšak žalovaný odmietol podpísať prevzatie listu.

2. Okresný súd Košice I vydal dňa 5.11.2018 Platobný rozkaz č.k.: 42C/65/2018-11, voči ktorému žalovaný podal odpor v zákonnej lehote.

3. V odpore zo dňa 12.12.2018 žalovaný uviedol, že ešte v roku 2009 uzatvoril so žalobcom zmluvu o nájme bytového priestoru v podkroví rodinného domu, ktorého je žalobca vlastníkom. Zmluva o nájme je zo dňa 16.11.2009, pričom nájomné bolo dohodnuté vo výške 500,- EUR vrátane energií. V zmysle zmluvy žalovaný pri prebratí bytu zložil žalobcovi dve mesačné poisťovacie platby po 500,- EUR pre prípadné poškodenie bytu. Dňa 16.11.2011 mu žalobca predložil dodatok k nájomnej zmluvy, v zmysle ktorej je nájomné včítane zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu od 16.11.2011 vo výške 550,- EUR. Následne mu žalobca ústne oznámil, že energie pôjdu hore, preto od 16.11.2012 zvyšuje nájomné vrátane služieb na sumu 620,- EUR mesačne. Doplnil, že niekoľkokrát dotazoval prenajímateľa ohľadom splnenia si daňových a odvodových povinností a taktiež od neho žiadal vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nehnuteľnosti, ktoré sa malo vykonať k 30.6. každého roka. Žalobca mu takéto

vyúčtovania neposkytol. Žalovaný v odpore doložil prehľad poskytovaných platieb, z ktorého vyplýva, že platil nájomné od 16.11.2012 do 16.11.2013, čiže 12 mesiacov vo výške 620,- EUR mesačne, čo predstavuje sumu 7.440,- EUR a ďalej nájomné od 16.11.2013 do 16.3.2017, to znamená 39 mesiacov po 620,- EUR mesačne, čo je 24.180,- EUR. V zmysle Zmluvy o nájme zo dňa 16.11.2009 a Dodatku č. 1 mal za obdobie od 16.11.2011 do 16.3.2017 platiť sumu 550,- EUR za mesiac. Žalovaný vyčíslil preplatok, ktorý zaplatil na nájmomnom vo výške 5.570,- EUR.

4. Žalovaný v ďalšom podaní zo dňa 12.12.2018 podal odvolanie proti výroku o náhrade trov konania.

5. Z dôvodu podaného odporu, Uznesením č.k. 42C/65/2018-21 zo dňa 20.12.2018 súd zrušil Platobný rozkaz zo dňa 5.11.2018, č.k. 42C/65/2018-11.

6. Vo Vyjadrení k odporu zo dňa 9.1.2019 žalobca uviedol, že žalovaný v odpore nepopiera požičanie peňazí a nevyvracia skutočnosti uvedené v žalobe. Skutočnosti, ktoré uvádza žalovaný sa týkajú iného vzťahu, sú nepravdivé, nemajú s požičanými peniazmi nič spoločné a preto sa k nim nebude vyjadrovať. Uviedol, že žalovaný sa po prevzatí platobného rozkazu snažil navrhnúť žalobcovi splátky a stretnúť sa s ním. Avšak žalovaný chcel od neho získať ďalšie peniaze, preto upustil od mimosúdnych jednaní. Žalobca ako dôkaz navrhol výsluch svedka Ing. Beňa, ktorý mal mať vedomosť o požičaní finančných prostriedkov.

7. Z vyjadrenia žalovaného zo dňa 11.2.2019 vyplýva, že okolnosti vyplývajúce z odporu súvisia s prejednávanou vecou. Žalobca nepreukázal splnenie si odvodových a daňových povinností.

8. V podaní zo dňa 4.3.2019 žalovaný oznámil, že na žalobcu podal podnet na Daňový úrad z dôvodu neplatenia daní.

9. Žalobca v podaní doručenom súdu dňa 2.4.2019 po výzve súdu upresnil označenie strán sporu.

10. Žalovaný na pojednávaní dňa 16.5.2019 uviedol, že preplatok vo výške 5.570,- EUR považuje za prostriedok obrany a uplatňuje si ho do výšky žalovanej sumy 4.500,- EUR s príslušenstvom, nejde o vzájomnú žalobu.

Žalobca rozporoval tvrdenia žalovaného, že výška sumy 1.000,- EUR bola dojednaná ako depozit. Depozit bola suma 500,- EUR a suma 500,- EUR bola ako prvé nájomné, čo vyplýva zo zmluvy o nájme. Taktiež žalobca uviedol, že posledný nájom mu žalovaný nezaplatil. Na úhradu posledného nájmu boli použité peniaze z depozitu. Toto tvrdenie žalovaný rozporoval. Medzi stranami počas pojednávania došlo k zhode, že medzi nimi existoval ďalší zmluvný vzťah, na základe ktorého žalovaný mal žalobcovi za aj ním užívané telekomunikačné služby (televíziu, telefón) platiť sumu 20,- EUR mesačne od 16.11.2012, t.j. odo dňa ústnej zmeny nájomnej zmluvy ohľadom výšky nájomného z 550,- EUR na 620,- EUR. Medzi stranami nebolo sporné, že navýšenie nájomného bolo o 50,- EUR a 20,- EUR bola úhrada na základe novej ústnej zmluvy za služby televízie, telefónu. Zároveň žalobca uviedol, že nepopiera, uznáva, že nájomné bolo 550,- EUR mesačne a zvýšenie nájomného je v rozpore s právnou úpravou.

11. V podaní doručenom súdu dňa 23.5.2019 žalobca predložil zmluvu o nájme uzatvorenú medzi stranami sporu dňa 16.11.2009.

12. Následne v podaní zo dňa 3.9.2019 žalobca uviedol, že žalovaný platil nájomné podľa ústneho dodatku, ktorý nemôže byť považovaný za neplatný, pretože v ňom bola dohodnutá výška nájmu a dĺžka nájmu. Ak by žalovaný považoval tento dodatok za neplatný, neplatil by dobrovoľne dohodnuté nájomné a zároveň, keďže v dodatku bolo riešené aj predĺženie nájomného vzťahu, podľa jeho názoru by došlo k ukončeniu nájomného vzťahu podľa dodatku č. 1 ku dňa 31.12.2013. Žalobca zastáva názor, že ak zákon nedovoľuje uzatvorenie dodatku pri písomnej nájomnej zmluve ústne, potom je potrebné posudzovať dohodnutie zvýšenia nájomného na sumu 620,- EUR a predĺženie nájmu na dobu neurčitú za ukončenie Nájomnej zmluvy zo dňa 16.11.2009 a uzatvorenie novej ústnej nájomnej zmluvy na dobu neurčitú s výškou nájmu 620,- EUR. V prípade, ak by súd považoval zmluvu o nájme za neplatnú aj napriek uvedenému, „potom pre uplatnenie započítania pohľadávky treba započítať dlh žalovaného, ktorý vznikol oneskoreným uvoľnením bytu“, keďže k odovzdaniu bytu nikdy nedošlo, kľúče od bytu, domu a bránky mu dodnes žalovaný neodovzdal a až 21.6.2017 žalobca žalovanému všetky veci doniesol pred vchod domu. Poukázal na ust. článku 8 Nájomnej zmluvy, kde si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo

výške 20,- EUR za každý i začatý deň omeškania s vypratím bytu, t.j. spolu za 82 dní je to suma 1.640,- EUR. Žalobca pri pripočítaní zmluvnej pokuty za oneskorené uvoľnenie bytu má za to, že žalovaný si po tomto započítaní uplatňuje neexistujúcu pohľadávku. Zároveň poukázal na skutočnosť, že ku dňu podpisu nájomnej zmluvy prevzal bezpečnostnú zálohu vo výške 500,- EUR a nie vo výške 1.000,- EUR ako uvádza žalovaný. Doplnil, že nájomné vo výške 620,- EUR uhradil žalovaný od 16.11.2012 do 15.2.2017. Nájomné od 15.2.2017 do 31.3.2017 nezaplatil a na nájomné bola použitá záloha vo výške 500,- EUR (zábezpeka zaplatená pri podpise nájomnej zmluvy) a zvyšok nájomného sumu 70,- EUR od 15.2.2017 do 15.3.2017 a sumu 285,- EUR od 16.3.2017 do 31.3.2017 žalovaný neuhradil. Taktiež žalobca vypočítal, že poplatok za televíziu od 16.11.2012 do 15.2.2017 je vo výške 1.020,- EUR t.j. 51 mesiacov x 20,- EUR.

13. Zo Zmluvy o nájme bytu zo dňa 16.11.2009 súd zistil, že zmluvné strany si dohodli nájomné vo výške 350,- EUR, pričom výška poplatkov za služby spojené s užívaním bytu bola stanovená na 150,- EUR mesačne. V zmysle čl. 4 bod 4 si zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí pri podpise zmluvy bezpečnostnú zálohu vo výške jedného mesačného nájmu t.j. 500,- EUR, ktorá bude použitá ku krytiu nákladov spojených s odstránením škôd spôsobených nájomcom na byte a k úhrade dlžného nájomného, nezaplatených vyúčtovaných poplatkov za služby a k úhrade zmluvných pokút. V zmysle článku 4 bod 5 zmluvy, pri podpise nájomnej zmluvy uhradí nájomca nájomné 350,- EUR a ďalej platbu za služby vo výške 150,- EUR a bezpečnostnú zálohu vo výške 500,- EUR, teda 1.000,- EUR.

V zmysle bodu 4.3 zmluvy o nájme z 16.11.2009 sa nájomca zaviazal hradiť nájomné a zálohy za služby bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa alebo odovzdaním prenajímateľovi v hotovosti do vlastných rúk, a to vždy najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca za ktorý sa nájomné a platba za služby platí. Z Dodatku č. 1 zo dňa 16.11.2011 k Zmluve o nájme bytu uzatvorenej 16.11.2009 súd zistil, že prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom včítane zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu vo výške 550,- EUR mesačne od 16.11.2011. V zmysle článku 3 ods. 1 bola dohodnutá doba nájmu do 31.12.2013.

14. V podaní zo dňa 25.9.2019 žalovaný vyčíslil sumu, ktorú poskytol žalobcovi vo výške 5.150,- EUR (63 mesiacov x 50,- EUR je 3.150,- EUR, záloha vopred 2 x 500,- EUR a poskytnuté prostriedky 1.000,- EUR).

15. Zistený skutkový stav súd posúdil podľa nasledujúcich ustanovení právnych predpisov:

16. Podľa § 657 Občianskeho zákonníka, zmluvou o pôžičke prenecháva veriteľ dlžníkovi veci určené podľa druhu, najmä peniaze, a dlžník sa zaväzuje vrátiť po uplynutí dohodnutej doby veci rovnakého druhu.

17. Podľa § 658 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pri peňažnej pôžičke možno dohodnúť úroky.

18. Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

19. Podľa § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

20. 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. Zanik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

21. Podľa § 40 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný. Písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne.

22. Podľa § 451 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

23. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

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

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

26. Zo zisteného skutkového stavu a posúdením právnych predpisov súd uzavrel, že medzi stranami sporu vznikol zmluvný vzťah na základe ústnej zmluvy o pôžičke, písomnej nájomnej zmluvy a aj ústnej zmluvy o platení 20,- EUR za služby televízie, telefónu. Žalovaný na pojednávaní dňa 16.5.2019 v rámci využitia prostriedkov procesnej obrany započítal nárok zo zmluvy o nájme voči nároku žalobcu na vrátenie pôžičky. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že dňa 16.10.2016 došlo k uzatvoreniu zmluvy o pôžičke, k odovzdaniu finančných prostriedkov vo výške 5.000,- EUR. Zmluvné strany si dohodli odplatu za pôžičku vo výške 500,- EUR. Dlžnú sumu 5.500,- EUR mal žalovaný vrátiť do 1.11.2016. Dňa 23.3.2017 žalovaný zaplatil žalobcovi časť pôžičky v sume 1.000,- EUR. Strany sporu zhodne uviedli, že medzi sebou uzatvorili aj písomnú nájomnú zmluvu z 16.11.2009, 1. dodatok k tejto zmluve z 16.11.2011 (týkajúci sa zvýšenia nájomného na 550 EUR mesačne a predĺženia nájomného vzťahu do 31.12.2013) bol uzatvorený písomne a 2. dodatok o zvýšení nájomného zo sumy 550,- EUR na 620,- EUR bol ústny. Súd si osvojil zhodné tvrdenia strán uvedené počas pojednávania, že ústnym dodatkom k nájomnej zmluve zo dňa 16.11.2012 bolo nájomné zvýšené zo sumy 550,- EUR na sumu 600,- EUR a tiež došlo k uzatvoreniu ústnej nepomenovanej zmluvy medzi stranami sporu, v zmysle ktorej žalovaný za svoj podiel v sume 20,- EUR mesačne užíval spolu so žalobcom služby spojené s televíziou, internetom a pevnou linkou. Hoci žalobca na pojednávaní uviedol, že ústny dodatok považuje za neplatný, v podaní zo dňa 3.9.2019 zmenil názor a ústny dodatok považoval za platne uzatvorený, prípadne ústnu dohodu o zvýšení nájomného za novú zmluvu. Medzi stranami sporu teda ostávalo sporné či za 51 mesiacov (za obdobie od 16.11.2012 do 16.3.2017) mal zaplatiť žalovaný nájomné vo výške 550,- EUR, alebo 600,- EUR.

27. Podľa názoru súdu je ústny dodatok o zvýšení nájomného na sumu 600,- EUR mesačne neplatný z dôvodu, že ust. § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka nepripúšťa, aby písomná zmluva bola menená ústne. Zároveň s argumentáciou žalobcu, že došlo k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy a s novou výškou nájmu a dobou trvania nájmu na dobu neurčitú sa súd nestotožňuje z dôvodu, že strany zhodne tvrdili, nebolo sporné, že dňa 16.11.2012 došlo k uzatvoreniu ústneho dodatku a nie k uzatvoreniu novej zmluvy. Zmluvné strany nemali vôľu uzatvoriť novú zmluvu o nájme, taká vôľa strán nebola daná. Stotožnením sa s názorom žalobcu by zároveň došlo k obchádzaniu zákona, práve ust. § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka. V zmysle § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný. V zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

28. Súd uvádza, že považoval za dôvodnú obranu žalovaného, ktorou si započítal voči nároku žalobcu na zaplatenie 4.500,- EUR s prísl. nárok na vydanie sumy vo výške 2.550,- EUR (51 mesiacov x 50,- EUR). Pokiaľ ide o sumu 20,- EUR za služby televízie a telefónu, keďže žalobca aj žalovaný na pojednávaní uviedli, že dňa 16.11.2012 uzatvorili ústny dodatok k nájomnej zmluve a aj ústnu zmluvu, na základe ktorej sa žalovaný spolupodieľal za poskytované služby televízie a telefónu sumou 20,- EUR mesačne, táto suma nepatrila do nájomného. Ústny dodatok zo dňa 16.11.2012, ktorým došlo k zvýšeniu nájomného na sumu 600,- EUR mesačne súd považoval za neplatný, preto žalovaný podľa názoru súdu

bol povinný uhrádzať nájomné za obdobie od 16.11.2012 do 16.3.2017, t.j. za obdobie 51 mesiacov vo výške 550,- EUR a nie vo vyššej uhrádzanej výške 600,- EUR mesačne. Platením nájomného v sume 600,- EUR za obdobie 51 mesiacov žalobca získal sumu 2.550,- EUR, podľa výpočtu: 51 mesiacov x 600,- EUR sa rovná 30.600,- EUR, 51 mesiacov x 550,- EUR sa rovná 28.050,- EUR. Rozdiel 30.600,- EUR - 28.050,- EUR = 2.550,- EUR.

29. Vychádzajúc z ust. § 657 a 658 Občianskeho zákonníka, pojmovými znakmi zmluvy o pôžičke sú: prenechanie veci na voľné nakladanie, druhovo určené veci, dočasnosť právneho vzťahu, povinnosť vrátiť veci rovnakého druhu, obvykle aj doba splatnosti jej vrátenia. V prejednávanej veci si strany pokiaľ ide o zmluvu o pôžičke zmluvne dohodli odplatu 500,- EUR a splatnosť pôžičky dňa 1.11.2016. Súd mal za nesporné (žalovaný tvrdenie žalobcu nepoprel), že došlo k požičaniu peňažných prostriedkov vo výške 5.000,- EUR žalovanému, za odplatu vo výške 500,- EUR. Žalovaný mal žalobcovi vrátiť sumu 5.500,- EUR do 1.11.2016, avšak vrátil žalobcovi dňa 23.3.2017 iba sumu 1.000,- EUR. Keďže žalovaný nevrátil žalobcovi sumu 4.500,- EUR (5500-1000), súd považoval nárok žalobcu za dôvodný, preto má žalobca nárok na úhradu uvedenej sumy aj s príslušenstvom. Príslušenstvom pohľadávky sú požadované úroky z omeškania. Žalobca ako veriteľ má právo požadovať úroky z omeškania, ak sa dlžník dostane do omeškania s plnením peňažného dlhu.

30. Žalobca si uplatnil úroky z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 4.500,- EUR od 1.11.2016 do zaplata. V zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom od 1.2.2013. Ku dňu 2.11.2016 bola základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 0,00%.

31. V prejednávanej veci bolo preukázané, že žalovaný sa dostal do omeškania, nakoľko neuhradil riadne a včas žalobcovi svoj dlh z pôžičky, preto súd priznal žalobcovi úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2.250,- EUR (4.500,- EUR pôžička - 2.250,- EUR platenie zvýšeného nájomného) od 2.11.2016 do zaplata (odo dňa nasledujúceho po lehote splatnosti pôžičky a odplaty) až do zaplata.

32. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný riadne a včas nezaplatil žalobcovi poskytnutú pôžičku mal by nárok na zaplata 4.500,- EUR s príslušenstvom. Súd však od nároku vo výške 4.500,- EUR odpočítal sumu 2.250,- EUR, ktorú získal žalobca podľa neplatného dodatku k nájomnej zmluve, a rozdiel vo výške 2.250,- EUR súd zaviazal zaplatiť žalovanému. Vzhľadom na uvedené súd žalobu v prevyšujúcej časti zamietol.

33. Pokiaľ ide bezpečnostnú zálohu vo výške 500,- EUR, v čl. 4 bod 4 zmluvy o nájme z 16.11.2009, zmluvné strany si dohodli, že nájomca uhradí pri podpise zmluvy bezpečnostnú zálohu vo výške jedného mesačného nájmu t.j. 500,- EUR, ktorá bude použitá ku krytiu nákladov spojených s odstránením škôd spôsobených nájomcom na byte a k úhrade dlžného nájomného, nezaplatených vyúčtovaných poplatkov za služby a k úhrade zmluvných pokút. V zmysle článku 4 bod 5 zmluvy, pri podpise nájomnej zmluvy uhradí nájomca nájomné za obdobie 16.11.2009 do 15.12.2011 oprava 15.11.2009 t.j. 350,- EUR a ďalej platbu za služby vo výške 150,- EUR a bezpečnostný záloh vo výške 500,- EUR, teda 1.000,- EUR. Na pojednávaní dňa 26.9.2019 žalovaný súhlasil, že bezpečnostná záloha bola vo výške 500,- EUR, teda táto skutočnosť nebola medzi stranami sporná.

34. Pokiaľ ide o tvrdenie žalobcu na pojednávaní dňa 16.5.2019, že nájomné za posledný mesiac nebolo uhradené a na úhradu spotreboval bezpečnostný záloh vo výške 500,- EUR, uvedenú skutočnosť žalovaný rozporoval, keď uviedol, že nájomné za posledný mesiac uhradil. V zmysle bodu 4.3 zmluvy o nájme z 16.11.2009 sa nájomca zaviazal hradiť nájomné a zálohy za služby bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa alebo odovzdaním prenajímateľovi v hotovosti do vlastných rúk, a to vždy najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca za ktorý sa nájomné a platba za služby platí. Na preukázanie svojich tvrdení žalovaný nepredložil žiaden listinný dôkaz o úhrade. Žalobca, v prípade, že mu nebolo zaplata nájomné, žiaden dôkaz o existencii negatívnej skutočnosti (o nezaplatení) nemôže predložiť, pretože peniaze nemá. Z dôvodu, že žalovaný neuniesol dôkazné bremeno a nepreukázal úhradu nájomného za posledný mesiac, súd ustálil, že nájomné za posledný mesiac nájmu od 16.2.2017 do 16.3.2017 uhradené nebolo a na túto úhradu v zmysle nájomnej zmluvy žalobca použil bezpečnostnú zálohu.

35. Súd podanie žalobcu zo dňa 3.9.2019 posúdil ako návrh na zmenu žaloby, v ktorom si žalobca pravdepodobne po prečítaní nájomnej zmluvy uplatnil nový nárok a podstatne zmenil, doplnil rozhodujúce skutočnosti. Žalobca ale nepovažoval svoje podanie za zmenu žaloby. Súd nepripustil zmenu žaloby, keďže výsledky doterajšieho dokazovania nepovažoval za podklad na konanie o zmenenej žalobe. Podľa názoru súdu by ďalej bolo potrebné zvážiť, či výška uplatňovanej zmluvnej pokuty, je primeraná. Súd nepripustil zmenu žaloby, pretože nepovažoval za hospodárne na základe návrhov strán vypočuť svedkov, vykonať dokazovanie za účelom zistenia či došlo k vyprataniu bytu, odovzdaniu kľúčov, prípadne po koľkých dňoch. Žalobca ďalej žiadal priznať nájomné do 31.3.2017 ako aj ďalšie doplatenie sumy 50,- EUR z nájomného za obdobie do 16.3.2017. V podaní žalobca uvádza nové okolnosti a uplatňuje si ďalšie nároky.

36. Pokiaľ sa žalobca domnieva, že podaním zo dňa 3.9.2019, ktoré súd vyhodnotil ako návrh na zmenu žaloby iba využil prostriedky procesného útoku a obrany, súd uvádza, že na pojednávaní využil sudcovskú koncentráciu, o ktorej boli strany sporu poučené v uzneseniach, doručených počas konania. Tieto prostriedky žalobca neuplatnil včas, hoci ich mohol predložiť skôr, ak by konal starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

37. K vyjadreniam žalobcu, že ústnym dodatkom uzatvorili novú zmluvu, súd uvádza, že zastáva názor, že dodatok bol uzatvorený neplatne, pretože písomná zmluva sa nemôže meniť ústne. Nedošlo preto k uzatvoreniu novej zmluvy. Podľa názoru súdu je zrejme z vykonaného dokazovania, že taká vôľa strán nebola. Vôľa strán bola uzatvoriť dodatok. Pripustenie výkladu ohľadom uzatvorenia novej zmluvy by znamenalo obchádzanie ustanovenia zákona, že písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne. Do zániku nájomnej zmluvy (podľa tvrdenia strán sporu k 31.3.2017) mal žalovaný platiť nájomné vo výške obvyklého nájomného, ktoré predstavovalo nájomné dohodnuté naposledy medzi stranami sporu.

38. K vyčísleniu sumy vo výške 5.150,- EUR (63 mesiacov x 50,- EUR je 3.150,- EUR, záloha vopred 2 x 500,- EUR a poskytnuté prostriedky 1.000,- EUR), ktorú mal žalovaný poskytnúť žalobcovi, súd uvádza, že 50,- EUR mesačne platil žalovaný po dobu 51 mesiacov (od 16.11.2012, nie od 16.11.2011), záloha nebola vo výške 2 x 500,- EUR, ale v zmysle zmluvy o nájme vo výške 500,- EUR. Zaplatenie posledného nájomného žalovaný nepreukázal, neuniesol bremeno dôkazu. Poskytnuté finančné prostriedky vo výške 1.000,- EUR dňa 23.3.2017 si žalobca v zmysle petitu žaloby neuplatňoval, túto sumu už odpočítal (5.500-1.000), t.j. sumu poskytnutú dňa 23.3.2017 žalobca od žalovaného už nežiadal.

39. Po vyhlásení rozsudku žalovaný doručil súdu podanie zo dňa 27.9.2019, v ktorom vyčísliť sumu poskytnutých platieb žalobcovi vo výške 4.050,- EUR. Na toto podanie súd neprihliada, keďže bolo doručené súdu po vyhlásení uznesenia o ukončení dokazovania a po vyhlásení rozsudku.

40. O náhrade trov konania bolo rozhodnuté podľa § 262 ods. 1 CSP (podľa ktorého o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí) v spojení s § 255 ods. 1 CSP (podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci) tak, že žiadnej zo strán nárok na náhradu trov konania nepriznal, keďže úspech žalobcu aj úspech žalovaného je rovnaký.

41. O výške trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice I, v dvoch písomných vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP). V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie súdu považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha (§ 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 tu 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).

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 (§ 365 ods. 2 CSP).

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) týkajú sa 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.

V prípade, ak povinný dobrovoľne nesplní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.