

Súd: Okresný súd Rožňava  
Spisová značka: 4C/54/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7813202567  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 08. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Farkašovská  
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2013:7813202567.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava sudkyňou JUDr. Ivetou Farkašovskou v právnej veci žalobcu 1. Rožňavská, a.s. v likvidácii, Šafárikova 20, Rožňava, IČO: 36195511, právne zast. JUDr. Hedviga Gallová, advokátka Čučmianska dlhá 2, Rožňava proti žalovanému FIRST GEMER TRADING COMPANY, s.r.o., Pokroku 313, Betliar, prevádzka Šafárikova 112, Rožňava, IČO: 31677207, o zaplatenie 4 944,21 Eur s prísl., takto

### rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi 4 944,21 Eur s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne od 06. 05. 2011 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania vo výške 3 054,87 Eur, ktoré je povinný zaplatiť právnej zástupkyňi žalobcu, to všetko v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Žalobca návrhom na vydanie platobného rozkazu žiadal, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť mu 5 868,-Eur s 9 % úrokom z omeškania ročne od 06. 05. 2011 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania. Návrh odôvodnil tým, že žalovaný na základe Zmluvy č. 26/25/2005 o nájme nebytových priestorov, uzavretej v zmysle zák.č. 116/1990 Zb. zo dňa 23. 09. 2005 v znení jej dodatkov a vrátane jej príloh o dodávke elektrickej energie, plynu, vody a iných služieb spojených s nájmom nebytových priestorov sa zaviazal uhrádzať pravidelne mesačne podľa čl. III. Zmluvy... v znení dodatkov nájomné za sporné obdobie (január 2010 - máj 2011), ako aj zálohové platby za služby spojené s nájmom a to na základe fakturácie žalobcu. Tieto zmluvné podmienky však žalovaný nedodrжал a tak mu vznikol nedoplatok za nájom a služby spojené s ním za obdobie od januára 2010 ku dňu 31. 05. 2011 vo výške 5 868,-Eur. Keďže uplynula dostatočne dlhá lehota na uhradenie vyššie uvedeného nedoplatku, žalobca sa pokúšal vyzvať žalovaného k vyplateniu nedoplatku a to opakovane písomnými výzvami na úhradu dlhu, písomnou výzvou na zaplatenie zo dňa 21. 11. 2011 prostredníctvom advokátskej kancelárie JUDr. Hedvigy Gallovej, písomným vyjadrením k stanovisku žalovaného zo dňa 07. 12. 2011 a následne osobným jednaním vo veci v sídle spoločnosti žalobcu dňa 22. 02. 2012. Napriek všetkým uvedeným pokusom o mimosúdne vyrovnanie dlžnej sumy, ako aj opakovaným rokovaniam vo veci vyrovnania pohľadávky žalobcu k dohode nedošlo.

Súd v konaní vydal platobný rozkaz č.k. 13Ro/40/2012-16 zo dňa 16. 03. 2012, proti ktorému podal žalovaný odpor. V odpore uviedol, že je pravda, že uzavrel Zmluvu č. 26/25/2010 o nájme nebytových priestorov zo dňa 23. 09. 2005 a ďalších dodatkov. Nájomca neustále zvyšoval nájom až to došlo do štádia, kedy už nebol schopný platiť neustále sa zvyšujúci nájom, pretože jeho tržby neustále klesali. Vždy sa dohodol a doplatil vzniknutý dlh, ale v minulom roku to už vzhľadom na pokles tržieb nedokázal. Z jeho strany vždy bola snaha nájom platiť, resp. ochota sa dohodnúť na postupnom splácaní, čo aj učinil, robil oparenia na zvýšenie tržieb a zníženie nákladov, ale vzhľadom na prebiehajúcu krízu neustále dochádzalo k poklesu tržieb, až sa nakoniec dostali na výšku 40 % tržieb pred krízy. Aj napriek tomuto negatívnemu finančnému vývoju sa snažil svoje záväzky podľa možností voči nájomcovi hrať. Nestále

poukazoval na neprimerane vysoký nájom, na platenie nájmu si požičiaval peniaze a keď si už nevedel odkiaľ požičať, žiadal písomne o splácanie dlžnej sumy, ale jeho žiadosti nebolo vyhovené. Dňa 30. 06. 2011 dostal okamžitú výpoveď zmluvy o nájme a opustil tieto priestory. Namieta výšku nájmu, pretože nájom v priestoroch OKC bol v niekoľkých cenových hladinách. Najlacnejší nájom mali mať nájomcovia poskytujúci služby. On poskytoval služby, ale jemu nebol počítaný nájom podľa týchto kritérií. Dokonca pokiaľ mu je známe, terajší nájomca v jeho priestoroch má nižší nájom ako bolo v jeho prípade. Ďalej poukázal na práce, ktoré mu dodnes neboli za strany 1. Rožňavskej a.s. uhradené a ktoré si objednal. Pred OKC na Šafárikovej ul. a pri vchode zo strany od parkoviska stoja dva totemy. Bol požiadaný správcom, aby vyrobil reklamy pre nájomcov OKC na tieto totemy, nakoľko staré už boli neaktuálne a vzhľadovo nevyhovovali. On vymyslel systém reklamy, kde bolo jasne, kde sa nachádza aký nájomca, na ktorom poschodí atď. Totemy sú polepené vinylovou fóliou s antigrafití povrchom. Keď už bola vykonaná práca a totemy polepené, tak mu bolo povedané, že OKC nemá peniaze, ale že on sa bude starať o tieto totemy a každý nájomca mu zaplatí za reklamu. Jednak mu za jeho robotu všetci nájomcovia nezaplatili, po druhé ani novoprichádzajúci nájomcovia nechceli platiť za reklamu. Po jeho odchode totemy ostali a naďalej ich užíva 1. Rožňavská a.s. Práce, ktoré vykonával pre 1. Rožňavskú a.s. mu tiež neboli v plnej výške uhradené, pretože vždy počúval, že nemajú peniaze, že sa to potom vyfakturuje, ale dodnes to nebolo zrealizované. On vždy vyšiel v ústrety, ale keď on nemá zaplatené za svoju prácu tak je jasné, že ani on nevie uhrádzať ďalšie pohľadávky tak ako to aj v tomto prípade. Žiadal o splátkový kalendár, na osobnom jednaní zo dňa 22. 02. 2012, ale nebolo mu to umožnené. Má ešte ďalšie splátky a leasing na veľkoplošnú tlačiareň od firmy XEROX, aj tam požiadal o zníženie mesačných splátok. Aj keď sa jedná o leasingovú spoločnosť, ktorá je založená na komerčnej báze, jeho problémy pochopila a bolo mu vyhovené. Firmu presťahoval do priestorov mimo centra, do priemyselnej zóny s nižším mesačným nájomom a to všetko podnikol kvôli finančným ťažkostiam. V tomto okrese a regióne je veľmi zlá situácia čo sa týka podnikania, ale predsa to nevzdal, snaží sa robiť, čo je v jeho silách. Aj napriek týmto nepriaznivým skutočnostiam postupne spláca svoje dlžoby. Aj napriek tomu, že aj on má neplatičov, snaží sa znižovať dlžoby aj za cenu zníženia životného štandardu. Mesačne mu ostáva na živobytie kolo 200,-Eur. Ešte by chcel podotknúť, že od malička vychováva syna, ktorý je ešte stále školopovinný a študuje v Prešove na odbore škole fotografický dizajn, kde býva cez týždeň na internáte a cez víkend dochádza domov. Je si vedomý pohľadávky, ale namieta jej výšku.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom konateľa žalovaného. Konateľ žalovaného predložil súdu listinné dôkazy a to fotografie toho, čo urobil pre žalobcu. Ide o totem umiestnený pred OKC Rožňava, tento urobil po dohode so žalobcom, kedy to presne bolo si nepamätá. Tiež na vchodové dvere umiestnil reklamné nálepky, ktoré vyhotovil tiež po dohode so žalobcom. Predtým to musel vymyslieť, urobiť to tak, aby to súhlasilo so stavom, aký je v budove, čo je na 1. 2. 3. poschodí, na prízemí. Mal v súvislosti s tým náklady 24 000,-Sk. O tom, že pre žalobcu tieto práce vykoná sa dohodol s vtedajším správcom budovy p. Š.. Bolo to asi pred tromi rokmi. Totem je v majetku žalobcu, dohoda bola taká, že mu to zaplatia, potom mu p. Š. povedal, že mu to budú platiť jednotliví nájomníci, niektorí mu zaplatili, asi 13 po 500,-Sk, takže to treba odpočítať z 24 000,-Sk. Noví nájomníci ani neplatili, ani nevedeli, že majú niečo niekomu platiť. Tiež mu žalobca dlhuje za to, že oblepil dvere na toaletách, išlo o dvojce dvere, lepilo sa obojstranne, bolo dohodnuté, že mu za to zaplatia 150,-Eur, v jednej faktúre bude vyfakturované 75,-Eur a v následnej tiež 75,-Eur, no k tomu už nedošlo, čiže žalobca mu dlhuje 75,-Eur. Ďalej namieta, že ako subjekt vykonávajúci služby mal platiť nájomné o polovicu menej ako platil, tak ako platia napr. kaderničky v tejto budove. Nenamietal túto skutočnosť písomne len ústne u p. prokuristu, bol aj za vtedajším primátorom p. G., tiež rozprával s p. V., predsedom dozornej rady. Pri prvom zvýšení nájmu nechcel so žalobcom podpísať nájomnú zmluvu, no pritlačili na neho. Myslí si, že žalobca ho chcel ekonomicky zruinovať, pretože mu mohol dať výpoveď už vtedy, keď dva mesiace neplatil nájom, no k tomu nedošlo. Dnes ho telefonicky kontaktovali z Mestského úradu, aby prišiel, že budú riešiť nejaké veci, že vykoná nejaké práce pre Mesto a vyfakturovaná suma bude potom odpočítaná z tohto dlhu, volala mu p. M. zo sekretariátu. Nevie, prečo žalobca neuznáva faktúru na sumu 773,79 Eur. Inak zotrúva na dôvodoch uvedených v odpore proti platobnému rozkazu. Na otázku právnej zást. žalobcu, či existuje nejaká neuhradená faktúra žalovaného zo strany žalobcu, žalovaný uviedol, že neexistuje takáto faktúra. Žalovaný má všetkých 6 dodatkov, podpísal ich. Nikto ho nenútil k podpisu týchto dodatkov. Čo sa týka totemu a osadenia reklamných štítkov na vchodových dverách, nevie preukázať svoje tvrdenia, on o tom hovoril najmä z morálnych dôvodov a to vzhľadom na príjmy žalobcu a na jeho príjmy. Žiadal, aby súd vykonal dokazovanie zmluvami, ktoré má uzavreté žalobca s inými nájomníkmi v tejto budove v čase, keď on mal uzavretú zmluvu so žalobcom na preukázanie jeho tvrdenia, že on mal uzavretú nevýhodnú zmluvu so žalobcom.

Právna zást. žalobcu uviedla, že žalobca sa dostal do likvidácie, poukazuje tu na to, že sa to stalo aj preto, že podobne ako žalovaný aj viacerí nájomníci neplatili nájom, teda nejde o dobre prosperujúcu firmu ako tvrdil žalovaný.

Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi 1/ Záznamom z rokovania zo dňa 30. 03. 2010, 2/ Záznamom z rokovania zo dňa 07. 06. 2011, 3/ Záznamom z rokovania zo dňa 22. 02. 2012, 4/ nájomnou zmluvou iných nájomníkov: Zmluvou č. 10/25/2010 o nájme nebytových priestorov zo dňa 29. 10. 2010 s prílohami, Zmluvou č. 08/25/2010 o nájme nebytových priestorov zo dňa 29. 06. 2010 s prílohami, 5/ Výzvou na zaplatenie - vyjadrenie k odpovedi zo dňa 07. 12. 2011 - list zo dňa 07. 02. 2012, 6/ Žiadosťou o prehodnotenie splácania nedoplatku zo dňa 23. 02. 2012.

Žalovaný v písomnom vyjadrení zo dňa 18. 12. 2012 uviedol, že na pojednávaní žiadal predložiť nájomné zmluvy iných nájomcov, ktorí poskytujú služby obyvateľstvu a boli v tej istej tarifnej triede tak ako oni. Hovoril o kaderníčkach alebo kozmetičkách. Súdu však boli doručené iné nájomné zmluvy, pevne verí, že nešlo o úmysel, ale iba o nevedomosť, a to firmy Z., ktorá poskytuje reštauračné služby, ktoré spadajú do iných taríf výšky nájomného. Ďalej bola predložená zmluva p. G. - internetová čítareň, ktorá je tiež na míle vzdialená do poskytovania služieb obyvateľstvu. Avšak obe zmluvy majú jedno spoločné s jeho formou a to, že pre likvidačne vysoký nájom museli ukončiť svoju činnosť v budove OKC. O firme Z. vie, že naďalej podniká v poskytovaní kaviarenských a reštauračných službách a darí sa jej veľmi dobre. Pani G. tam vydržala asi 2-3 mesiace a potom taktiež odovzdala späť priestory vedeniu OKC pre vysoký nájom. Nie sú správne uvedené príklady nájomcov, pretože on aj na pojednávaní uviedol, že si prosí porovnať nájom so službami kaderníctva alebo kozmetických salónov. Takže uvedené nájomné zmluvy sú podľa jeho názoru veľmi zlé. Nevie prečo právna zástupkyňa nedodala súdu napríklad zmluvu nájomníčky, ktorá nastúpila do priestorov po ňom. Má dojem, že právna zást. 1., Rožňavskej a.s. úmyselne zavádza a poškodzuje jeho meno, pretože je zaujatá voči jeho osobe, zámerne mu chce škodiť a bola by rada, keby sa jej podarilo ho zraziť na kolená. V prílohe zasiela fotokópie pokladničných dokladov o zaplatení čiastky pre 1. Rožňavskú a.s. vzájomným zápočtom, tak ako to uviedol na pojednávaní. V jeho záujme je vyrovnať dlžnú sumu tak ako to už veľakrát uviedol aj záznamoch, ktoré boli súdu predložené.

Podaním doručeným súdu dňa 18. 01. 2013 žalobca zobral žalobu v časti zaplatenia 923,79 Eur späť, naďalej trval na zaplatení 4 944,21 Eur s prísl.

Uznesením tunajšieho súdu č.k. 4C/120/2012-123 zo dňa 21. 01. 2013 súd zastavil konanie o zaplatenie 923,79 Eur a žalobu v časti zaplatenia 4 944,21 Eur s príslušenstvom vylúčil na samostatné konanie, kde bude rozhodnuté aj o trovách tohto konania.

Ďalej súd pokračoval vo vylúčenej veci pod sp. zn. 4C/54/2013.

Konateľ žalovaného na pojednávaní dňa 19. 03. 2013 uviedol, že pani C.. W. G. bola prítomná pri tom, ako to celé prebehlo a vie potvrdiť jeho tvrdenia. Uviedol, že necháva na zvážení súdu, či vypočuje terajšieho primátora p. V., ktorý bol v tom čase zástupcom primátora a sám mu povedal, že čo sa týka pohľadávok žalovaného voči Mestu, bude to riešené vzájomným zápočtom s 1.Rožňavskou. Konateľ žalovaného uviedol, že nebolo splnené žalobcom to, čo žiadal, lebo žalobcom boli doložené zmluvy uzavreté na priestory internetovej čítarne a pre E. Z. Z. - M., žiadal, aby bola žalobcom doložená do spisu jednak zmluva, ktorú uzavrel žalobca s nájomcom, ktorý prišiel do jeho priestorov po ňom, je to krajčírka, tiež zmluvy uzavreté z podobného odboru ako má on, ktoré boli uzavreté v tom čase ako bola uzavretá s ním a to kaderničky, kozmetičky.

Z listinného dôkazu zmluvy č. 23/25/2005 o nájme nebytových priestorov ( na čl. 12) spisu uzavretej medzi žalobcom a Z., R..F.. dňa 18. 05. 2005 súd zistil, že bola dohodnutá cena za m2 vo výške 1 800,- Sk.

Zo zmluvy č. 01/25/2012 o nájme nebytových priestorov uzavretej medzi žalobcom a U. Z. - U. zo dňa 19. 01. 2012 súd zistil, že nájomné bolo dohodnuté v sume 25,-Eur za m2.

Žalovaný sa k týmto listinným dôkazom vyjadril tak, že čo sa týka Zmluvy č. 23/25/2005 s nájomcom Z. R..F.. O. I., bola to stávková kancelária a tá spadala medzi bankové a finančné inštitúcie, čo sa

týka nájmu, ktorý bol najvyšší. Zmluva č. 01/25/2012 nájomcu U. Z. - U. sa jedná o priestory, ktoré mali v nájme oni ako firma. Pri preštudovaní zmluvy a výšky nájmu je zrejmé, že im bolo účtované nájomného vyššie o viac ako 164,-Eur/mesiac, čo ročne činilo rozdiel v nájme takmer 2 000,-Eur. Z tohto je viac ako zrejmé, že šlo o zlomyselny akt pomsty a zámer ho finančne zlikvidovať. Toto vysoké nájomné mu bolo účtované v rozpore so všeobecným nariadením Mesta o Zásadách pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta z čoho im vznikol neoprávnený majetkový prospech. Ako sa im podarilo dokázať, že 1. Rožňavská a.s. im účtovala dlhodobý nájom v nesprávnej výške, žiada súd, aby túto skutočnosť vzal do úvahy a po prepočítaní skutočného nájmu, ktoré im malo byť účtované podľa Zásad pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta vrátilo nájom, ktorý si účtovali protiprávne, čím im vznikol neoprávnený majetkový prospech.

Žalovaný ďalej tvrdil, že ide v tomto prípade o majetok mesta o čom predložil súdu listinný dôkaz a to výpis z LV č. XXXX k. ú. E.. Poukázal tiež na to, že predmet nájmu v tejto nájomnej zmluve nie je dostatočne určitý, zmluva je uzavretá v rozpore s § 3 a § 4 zák. č. 116/1990 Zb. Namietala teda neplatnosť zmluvy uzavretej medzi účastníkmi konania z dôvodu neurčitosti predmetu nájmu. Poukazuje tiež na to, že zmluva, ktorú doložil žalobca do spisu nie je úplná, chýbajú prílohy, čo je obsahom týchto príloh nevie presne uviesť, pretože on nemá k dispozícii svoj rovnopis zmluvy, pretože nevie v súčasnosti, kde je.

Žalobca uviedol, že nie je pravdou, že by prenajímaný objekt nebol vo vlastníctve žalobcu tak ako to vo svojej výpovedi uvádza žalovaný a ním predložený LV č. XXXX k. ú. E. deklaruje súčasný stav. Predmetná nehnuteľnosť bola odpredaná Mestu Rožňava dňa 03. 01. 2013 (kúpna zmluva 3/2013). K meritu veci uvádza, že žalovaný užíval nebytové priestory od roku 2005 s tým, že v roku 2005 uzavrel Zmluvu č. 26/25/2005 na základe ktorej užíval nebytový priestor č.d. X a to na prízemí budovy OKC (vedľa pánskych vecí) o rozlohe XX,XX m<sup>2</sup> ako fotoateliér. Žalovaný z nepochopiteľných dôvodov na pojednávaní dňa 23. 07. 2013 uvádza neurčitosť nájomnej zmluvy v časti predmet nájmu s tým, že v nájomnej zmluve nie je vymedzený s určitosťou prenajatý nebytový priestor, t. j. že žalovanému nebolo zrejmé, kde sa prenajatý nebytový priestor nachádzal. Toto tvrdenie sa nezakladá na pravde o čom svedčí písomná výpoveď žalovaného s týchto priestorov zo dňa 30. 09. 2010, ktorú predložil do spisu a zároveň aj ústretovosť žalobcu so žiadosťou žalovaného o ukončenie nájomného pomeru v kratšej lehote ako bola dohodnutá výpovedná doba v zmluve o nájme nebytových priestorov, t. j. list zo dňa 05. 10. 2010. Následne žalovaný údajne "nešpecifikované nebytové priestory" písomne protokolárne, so súhlasom žalobcu odovzdal dňa 30. 11. 2010 novej nájomníčke - U.O. M. a dodatkom č. 7 k Zmluve č. 26/25/2005 zobral do nájmu nebytové priestory -miestnosť číslo XX na prízemí o výmere XX,XX m<sup>2</sup> a skladovú miestnosť číslo F. v suterénne objektu o výmere XX m<sup>2</sup>. Pokiaľ žalovaný svoje ďalšie tvrdenia nepreukáže riadnymi dôkaznými prostriedkami, listinnými dôkazmi a podobne žiada súd, aby tieto nebral do úvahy s poukazom na povinnosť unesenia dôkazného bremena tvrdení aj samotného žalovaného.

Podľa § 1 zák. č. 116/1990 Zb. (zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov) tento zákon sa vzťahuje a) na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu; b) na byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.

Podľa § 3 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva").

Podľa § 3 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené.

Podľa § 3 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 3 ods. 4 zák. č. 116/1990 Zb. ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

Súd po vykonanom dokazovaní uzavrel, že medzi účastníkmi konania bola uzavretá zmluva č. 26/25/2005 o nájme nebytových priestorov zo dňa 23. 09. 2005, kde boli dohodnuté všetky náležitosti nájomného vzťahu podľa zákona. Vznik, trvania a skončenie nájmu nie je medzi účastníkmi sporné. Žalovaný namietal v konaní výšku nájmu.

Súd uzavrel, že žalovaný nevyplatil dohodnutú výšku nájomného a služieb spojených s nájmom v prospech žalobcu. Nebola preukázaná obrana žalovaného poukazujúca na Zásady pre účtovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnuiteľného majetku vo vlastníctve Mesta, na ktoré poukazuje vo svojom písomnom vyjadrení, ktoré doručil súdu 14. 05. 2013. V zásadách, ktoré uvádza žalovaný je uvedený: Mestské zastupiteľstvo v Rožňave v zmysle § 7 ods. 3 Zásad hospodárenia s majetkom mesta, v súlade s § 8 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení zmien a doplnkov, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení zmien a doplnkov a Štatútom Mesta Rožňava, vydáva tieto Zásady pre určovania výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnuiteľného majetku vo vlastníctve mesta. Čl. 1 Rozsah platnosti: V súlade s ustanovením § 6 a § 7 Zásad hospodárenia s majetkom mesta prenecháva sa majetok, ktorý mesto dočasne nepotrebuje do nájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe. Na stanovenie podmienok a pravidiel, podľa ktorých sa určuje výška nájomného za takto prenajatý nehnuteľný a hnuiteľný majetok, ako aj nehnuteľný a hnuiteľný majetok, ktorý bol daný mestom do správy správcovskej spoločnosti, ktorá ho dáva do nájmu, prijíma sa tieto ďalej uvedené zásady. Na základe citovaných ustanovení Zásady jednoznačne riešia nájom a podnájom len majetku, ktorý je vo vlastníctve Mesta. Budova obchodno-kultúrneho centra, t. j. nehnuteľnosť, v ktorej mal žalovaný prenajaté nebytové priestory bola výlučným majetkom 1. Rožňavskej a.s., t. j. žalobcu. Tento majetok nikdy nebol vlastníctvom Mesta Rožňava ani nebol odovzdaný do správy žalobcu, teda Zásady pre určovanie výšky nájomného..., o ktoré opiera svoje vyjadrenie žalovaný sa nevzťahujú na žalobcu. Je právne irelevantné aj skúmanie nájomného vzťahu s inými nájomcami v budove OKC Rožňava, pretože každé jedno uzatvorenie nájomnej zmluvy je aktom dvojstranného právneho úkonu, kde jedna strana súhlasí s podmienkami druhej, čo vyjadruje aj svojim podpisom.

Obrana žalovaného a to, že zmluva nebola uzavretá v súlade s platnými zásadami Mesta Rožňava pre určenie nájomného, nedostatok určitosti predmetu nájmu a neplatnosť zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi preukázané neboli, teda zmluva je platná a nárok žalobcu je dôvodný, preto žalobe vyhovel.

O trovách súd rozhodol v časti, kde bolo konanie zastavené podľa § 146 ods. 2, prvá veta O.s.p., podľa ktorého, ak niektorý z účastníkov zavinil, že konanie sa muselo zastaviť, je povinný uhradiť jeho trovy a vo vylúčenej časti podľa § 142 ods. 1 O.s.p., keď žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech, priznal náhradu trov konania potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti žalovanému, ktorý vo veci úspech nemal. Trovy žalobcu pozostávajú z trov právneho zastúpenia za tieto úkony: 1. Príprava a prevzatie práv. zastupovania dňa 22. 02. 2011 (1 x úkon á 200,82 Eur + 1 x rež. paušál á 7,41 Eur) 208,23 Eur, 2. Predžalobná výzva pokus o zmier zo dňa 21. 01. 2011 (1 x hl. úkon á 200,82 Eur + 1 x rež. paušál á 7,41 Eur) 208,23 Eur, 3. Vyjadrenie sa k odpovedi žalovaného zo dňa 07. 02. 2012 a opätovná výzva na zaplatenie (1 x hl. úkon á 200,82 Eur + 1 x rež. paušál á 7,63 Eur) 208,46 Eur, 4. Rokovanie s protistranou dňa 22. 02. 2012 (1 x hl. úkon á 133,88 Eur + 1 x rež. paušál á 7,63 Eur) 141,51 Eur, 5. Návrh na vydanie plat. rozkazu dňa 23. 02. 2012 (1 x hl. úkon á 200,82 Eur + 1 x rež. paušál á 7,63 Eur) 208,46 Eur, 6. Porada s klientom dňa 05. 11. 2012 v čase od 10.35-11.50 hod. (1 x hl. úkon á 200,82 Eur + 1 x rež. paušál á 7,63 Eur) 208,46 Eur, 7. Účasť na pojednávaní na OS Rožňava dňa 06. 11. 2012 (1 x hl. úkon á 200,82 Eur + 1 x rež. paušál á 7,63 Eur) 208,46 Eur, 8. Porada s klientom dňa 18. 03. 2013 v čase od 14.15 - 15.30 hod. (1 x hl. úkon á 200,82 Eur + 1 x rež. paušál á 7,81 Eur) 208,63 Eur, 9. Účasť na pojednávaní na OS Rožňava dňa 19. 03. 2013 (1 x hl. úkon á 200,82 Eur + 1 x rež. paušál á 7,81 Eur) 208,63 Eur, 10. Písomné podanie vo veci samej dňa 27. 05. 2013 (1 x hl. úkon á 170,95 Eur + 1 x rež. paušál á 7,81 Eur) 178,76 Eur, 11. Účasť na pojednávaní na OS Rožňava dňa 23. 07. 2013 (1 x hl. úkon á 170,95 Eur + 1 x rež. paušál á 7,81 Eur) 178,76 Eur, 12. Porada s klientom dňa 26. 07. 2013 v čase od 14.30-15.45 hod. (1 x hl. úkon á 170,95 Eur + 1 x rež. paušál á 7,81 Eur) 178,76 Eur, 13. Písomné podanie vo veci samej dňa 29. 07. 2013 (1 x hl. úkon á 170,95 Eur + 1 x rež. paušál á 7,81 Eur) 178,76 Eur, 14. Účasť na pojednávaní na OS Rožňava dňa 20. 08. 2013 (1 x hl. úkon á 170,95 Eur + 1 x rež. paušál á 7,81 Eur) 178,76 Eur, spolu 2 702,87 Eur vyčíslené podľa vyhlášky č.655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb a zaplatený súdny poplatok za návrh vo výške 352,-Eur, spolu 3 054,87 Eur.

O povinnosti žalovaného zaplatiť trovy konania právnej zástupkyňi žalobcu súd rozhodol podľa § 149 ods.1/ O.s.p.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Košiciach prostredníctvom tunajšieho súdu.

Podľa ust. § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa ust. § 42 ods. 3 O.s.p., pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci.