

Súd: Okresný súd Čadca  
Spisová značka: 4C/260/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5313206325  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 02. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Plichtíková  
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2015:5313206325.7

## Rozhodnutie

Okresný súd Č a d c a sudkyňou JUDr. Annou Plichtíkovou v právnej veci navrhovateľa O. Š., nar. XX.X.XXXX, bytom G. XX, N., zast. JUDr. Milanom Ficekom, advokátom so sídlom Žilinská 14, Bratislava proti odporcovi L. M. Š., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XXXX/X, N. - A., zast. HKP Legal, s.r.o., Sasinkova 6, Bratislava, IČO: 36 727 334, o zaplatenie 1 040 € s príslušenstvom takto

### rozhodol:

I. Návrh z a m i e t a.

II. Navrhovateľ je p o v i n n ý nahradiť odporcovi trovy konania vo výške 1 437,73 € v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku na účet právneho zástupcu odporcu HKP legal, s.r.o., Sasinkova 6, Bratislava, IČO: 36 727 334 vedený v Tatra banke, a.s., číslo účtu: XXXXXXXXXXX/XXXX.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ dňa 18.6.2013 podal návrh proti odporcovi. Navrhovateľ bol v pozícii prenajímateľa, odporca v pozícii podnájomníka. Na základe nájomnej zmluvy zo dňa 1.9.2010, o ktorej v rozhodujúcich skutkových tvrdeniach uviedol, že bola ukončená uplynutím doby, žiadal doplatiť nájomné vo výške 1 040 € s 9% úrokom z omeškania ročne, a to za január 2011 130 € a 9% úrok ročne od 1.1.2011 do zaplatenia, február 130 € a 9% úrok ročne od 1.2.2011 do zaplatenia, marec 130 € s 9% úrokom ročne od 1.3.2011 do zaplatenia, apríl 130 € s 9% úrokom ročne od 1.4.2011 do zaplatenia, máj 130 € s 9% úrokom ročne od 1.5.2011 do zaplatenia, jún 130 € s 9% úrokom ročne od 1.6.2011 do zaplatenia, júl 130 € s 9% úrokom ročne od 1.7.2011 do zaplatenia, august 130 € s 9% úrokom z omeškania ročne od 1.8.2011 do zaplatenia. Spolu 1 040 € istiny s príslušenstvom. Skutkový základ uplatneného nároku bol ten, že navrhovateľ uzavrel s odporcom dňa 1.9.2010 zmluvu o nájme na dobu určitú od 1.9.2010 do 1.9.2011. Dohodnuté nájomné predstavovalo 130 € mesačne. Odporca zaplatil nájomné za mesiac september vo výške 130 €, dňa 29.9.2010 opustil prenajatý priestor. Po právoplatnosti rozsudku vo veci 4C/212/2010 zaplatil nájomné za mesiac október, november, december 2010. Svoje podanie doplnil vo vyjadrení k odporcu zo dňa 13.9.2013 na čl. 28 spisu tak, že s odporcom nesúhlasí. Poukázal na právoplatný rozsudok Okresného súdu v Čadci sp. zn. 4C/212/2010. Nájomný pomer bol ukončený uplynutím doby, teda dňom 1.9.2011. Z toho dôvodu navrhovateľ ako prenajímateľ jednu samostatnú nepriechodnú izbu nemohol prenajať ďalším nájomníkom. Navrhovateľ vlastní veľký 5-izbový rodinný dom. V tomto rodinnom dome prenajal odporcovi a jeho spolubývajúcej na dobu určitú jednu samostatnú nepriechodnú izbu, kompletne zariadenú novým nábytkom (nie byt). Okrem prenajatej izby odporca mal právo užívať aj spoločné priestory. Spoločné priestory mali právo užívať všetky ďalšie osoby, ktorým k tomu dal súhlas navrhovateľ ako prenajímateľ. Nájomcovia - odporca, slečna G.Ž. a O. Ď. sa spojili proti navrhovateľovi - prenajímateľovi. Spoločné priestory mal právo používať aj navrhovateľ - prenajímateľ a nepotreboval k tomu súhlas nájomcov. Rovnako aj pokiaľ ide o návštevy prenajímateľa. Nájomcovia však nemohli vodiť cudzích ľudí, návštevy bez súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ to nezakazoval, ale mal právo vedieť, kto sa zdržiava v jeho nehnuteľnosti. Nájomca Ď. bez jeho súhlasu nechal prespať v spálni prenajímateľa dve neznáme dievčatá, ktoré tam nechal ráno samé, bez jeho prítomnosti a odišiel preč. Ďalší kamarát nedodržiaval hygienu, nevyzul sa.

Nájomcovia nemali prenajatý celý dom, aby si nárokovali také podmienky, ako si nárokovali. Klamstvom je ich tvrdenie, že vstupoval do ich priestoru, keď celý deň neboli doma. Prenajímateľ súhlasil s tým, že odporca neporušil žiadne povinnosti, ale do doby 29.9.2010. Odporca nereagoval na SMS navrhovateľa, nepreberal poštu, v ktorej ho navrhovateľ vyzýval na dohodu. Doručil jednostranný list - ukončenie zmluvy o podnájme. S podmienkami tohto návrhu nesúhlasil. K ukončeniu nájomného vzťahu dohodou preto nedošlo. Výpovede svedkov boli umelo vykonštruované, zavádzajúce, pretože sledovali spoločný cieľ. Snažili sa vyhnúť plateniu nájomného za celú dobu nájmu. Na pojednávaní dňa 24.10.2013 (čl. 41) bolo pojednávané len k základu nároku. Vzhľadom k právoplatnému a vykonateľnému rozsudku vo veci 4C/212/2010, kde bolo rozhodnuté o základe nároku, sudkyňa viedla dokazovanie len k výške nároku. Izbu nemohol prenajímať do 1.9.2011, pretože nebola právne voľná. Nemohol vedieť, či sa odporca nevráti. Keby boli doplatili nájom, mohli tam bývať, zmluva bola uzavretá. V podaní zo dňa 1.9.2014 na čl. 99 spisu navrhovateľ opakovane podrobnejším spôsobom popisuje už predtým produkované tvrdenia. Izbou nemohol voľne disponovať a preto ju nemohol prenajať. Právny zástupca navrhovateľa na pojednávaní dňa 6.11.2014 (čl. 125) uviedol, že nájomnú zmluvu považuje za platne uzavretú. Nájomný vzťah bol ukončený uplynutím doby, teda 1.9.2011. Odporca mal právnu možnosť nehnuteľnosť užívať až do 1.9.2011. Nie je pravdou, že navrhovateľ ho z priestorov vyhodil. Ak by tvrdenie bolo pravdivé, mal postupovať podľa § 675 Občianskeho zákonníka a žiadať zľavu alebo odpustenie platenia nájomného. Také právo v 6-mesačnej lehote neuplatnil. Navrhovateľ na uvedenom pojednávaní svoj prednes doplnil tak (čl. 127), že trvá aj na výpovediach, ktoré uviedol v konaní vo veci vedenej pod sp. zn. 4C/212/2010. Dobré mravy neporušil. Práve odporca porušoval dobré mravy. Pri odchode neodovzdal inventár, nevyjadril sa k návrhu dohody, nereagoval, neodpovedal, pána Š. požiadal, aby za odmenu poupratoval, lebo tam bol neporiadok (myslel tým prenajatú izbu odporcu). Na pojednávaní dňa 3.2.2015 navrhovateľ doplnil svoj prednes tak, že po zaplatení nájomného na základe rozsudku Okresného súdu v Čadci č.k. 4C/212/2010 a uplynutiu uvedeného časového obdobia sporné priestory neprenajal ďalším osobám. Odporca nemal ukončenú nájomnú zmluvu, neboli vyrovnané energie, odporca nevrátil kľúče od spornej nehnuteľnosti. Nemohol sa preto navrhovateľ domnievať, či sa nájomníci vrátia. Písomnú výzvu odporca neprevzal. Mal dôvodné podozrenie, že chcú postupovať súdnou cestou, preto nemohol predvídať, ako sa zachovajú. V súdnom spore pod sp. zn. 4C/212/2010 žiadal nájomné len za mesiac október, november 2010. Hoci prvostupňový súd rozhodol 8.3.2012, nerozšíril nárok o platbu nájomného do 1.9.2011, lebo očakával, že súd ukončí platnosť nájomnej zmluvy. Nemohol s predmetom nájmu disponovať. Po poučení sudkyňou, že predmetom sporu pod sp. zn. 4C/212/2010 nebolo ukončenie nájomnej zmluvy, nebol teda dôvod očakávať ukončenie nájomnej zmluvy zo strany súdu, navrhovateľ uviedol, že očakával, že na pojednávaní sa účastníci dohodnú. K predloženému listinnému dôkazu - návrhu dohody o ukončení zmluvy o podnájme a zápisnici o ukončení zmluvy o podnájme (čl. 99 spisu, čl. 105 spisu) navrhovateľ na pojednávaní dňa 3.2.2015 uviedol, že dohodu predloženú odporcom na ukončenie nájomného vzťahu nepodpísal preto, lebo jej nepredchádzala ústna dohoda medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporcom ako nájomcom. Okrem toho obsahovou náležitosťou dohody o ukončení nájomného vzťahu bolo aj konštatovanie, že medzi zmluvnými stranami sú všetky záväzky vyporiadané, čo nebolo pravdivé. Rozdiel medzi návrhom odporcu na ukončenie nájmu dohodou a zápisnicou navrhovateľa na ukončenie nájomného vzťahu dohodou podľa názoru navrhovateľa bol ten, že keď odmietol navrhovateľ podpísať dohodu o ukončení nájmu, odporca sa mu začal s ostatnými vyhrážať, že si tam budú vodiť koho chcú, kedy chcú. Navrhovateľ nemohol vedieť, ako budú postupovať a preto tieto skutočnosti uviedol do zápisnice na čl. 106 spisu. Ani pri zápisnici vopred nebol prenajímateľ s odporcom dohodnutý. Navrhovateľ ju považoval len za návrh dohody o ukončení nájmu v prípade, že sa dohodnú. V zápisnici neuviedol, že odporca porušil povinnosti. Uviedol „čím by jednostranne porušili dohodnuté podmienky“. Zotrval na tom, že odporca ku dňu 29.9.2010 povinnosti neporušil. V záverečnom návrhu na uvedenom pojednávaní právny zástupca navrhovateľa žiadal návrhu vyhovieť v celom rozsahu. Poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline a povinnosť skúmať dobré mravy. Nebolo preukázané, že by navrhovateľ porušil dobré mravy. Výpoveď svedkyne Križanovej je potrebné vyhodnotiť ako nevierohodnú výpoveď, pretože je manželkou odporcu a účastníčkou konania v totožných veciach na iných súdoch, teda sleduje rovnaký záujem ako odporca.

Odporca v odpore proti platobnému rozkazu na čl. 17 spisu uviedol, že s návrhom nesúhlasí. 1.9.2010 uzavrel s navrhovateľom ako prenajímateľom nájomnú zmluvu. Spornú nehnuteľnosť užíval do 29.9.2010, teda menej ako 1 mesiac. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu 1 roka. Navrhovateľ porušoval svoje povinnosti prenajímateľa (porušoval ich súkromie, púšťal tretie osoby do prenajatej časti bez vedomia odporcu, nútil ho vykonávať upratovacie práce atď.). Odporca nemohol nerušene užívať prenajatú časť nehnuteľnosti. Fakticky tak došlo k ukončeniu nájmu dňa 29.9.2010, kedy navrhovateľ

odporcu vyzval, aby najneskôr do nasledujúceho dňa opustil prenajatú časť nehnuteľnosti. Ak tak neurobí, jeho osobné veci budú vystaňované na ulicu. Odporca to akceptoval a byť vypratá, upratá. Tým došlo k faktickému ukončeniu nájmu dohodou. Právne bol nájomný vzťah ukončený dňa 15.10.2010, kedy navrhovateľ písomne súhlasil s návrhom odporcu na ukončenie nájomnej zmluvy dohodou (list odporcu zo dňa 1.10.2010, list navrhovateľa zo dňa 15.10.2010). Keďže nájomný vzťah zanikol najneskôr dňa 15.10.2010, nevzniklo navrhovateľovi právo na nájomné za sporné časové obdobie január - august 2011. Nárok navrhovateľa je v rozpore s dobrými mravmi. Na základe výzvy navrhovateľa odporca nehnuteľnosť musel vypratáť a teraz za to požaduje nájomné (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Vzhľadom k uvedenému žiadal návrh zamietnuť. Na pojednávaní dňa 24.10.2013 odporca uviedol, že sa v celom rozsahu pridriava písomného a ústneho prednesu svojho právneho zástupcu. Navyiac uviedol, že po tom, čo odišiel z prenajatých priestorov, už by sa tam určite nevrátil. V nadväznosti na list na čl. 22 spisu a výzvu, či hľadá adekvátnu náhradu podnájomníkov, odporca uviedol, že by nikomu neodporučil nájom u navrhovateľa. Na základe tejto odpovede právny zástupca odporcu uzavrel, že z listu na čl. 22 spisu je zrejmé, že navrhovateľ už neočakával návrat odporcu, pretože očakával, že odporca si za seba bude hľadáť náhradu. Na pojednávaní dňa 6.11.2014 právny zástupca odporcu uviedol, že odporca spornú nehnuteľnosť obýval 26 dní a to zavinením navrhovateľa. Nájomné zaplatil za 3 mesiace + kauciu. To považoval za dostatočnú satisfakciu pre navrhovateľa. Odporca bol vykázaný z nehnuteľnosti v dôsledku konania navrhovateľa. Poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne zo dňa 17.9.2014 sp. zn. 17Co/1017/2013 čl. 164 spisu. Týka sa nájomníka O. Ď. u prenajímateľa - navrhovateľa. Skutkový stav je obdobný. Odporca na pojednávaní dňa 6.11.2014 uviedol, že sa pridriava všetkého, čo povedal jeho právny zástupca písomne, ústne a to v konaní pod sp. zn. 4C/212/2010, aj v konaní pod sp. zn. 4C/260/2013. Na pojednávaní dňa 3.2.2015 právny zástupca odporcu v záverečnom návrhu uviedol, že návrh žiada zamietnuť v celom rozsahu. Aj navrhovateľ, aj odporca dňa 29.9.2010 prejavili záujem ukončiť nájomnú zmluvu. Odporca býval v podnájme 26 dní, zaplatil navrhovateľovi dohodnuté nájomné. Navrhovateľ ho vyzval, aby opustil predmet nájmu pod vyhrážkou, že si nájde veci na ulici a to je, podľa právneho zástupcu odporcu, porušenie dobrých mravov. Napriek tomu, že za určité časové obdobie navrhovateľ má zaplatené nájomné, naďalej sleduje svoj ekonomický zámer obohatiť sa a vyžaduje aj ďalšie nájomné, hoci odporca už dlhodobo v prenajatej nehnuteľnosti nebýva. Výpovede svedkov sú zhodné, nerozporné a nemožno ich vylúčiť len s poukazom na tvrdenia navrhovateľa, že majú zhodný záujem na veci. Svedok Š. poskytol právne irelevantnú výpoveď, nepamätá si žiadne okolnosti prípadu.

Na pojednávaní dňa 6.11.2014 svedkyňa Š. W., F. G. uviedla, že s navrhovateľom sa nerozišli v dobrom, je to bývalý prenajímateľ. Odporca je jej terajší manžel a predtým spoločný nájomca u navrhovateľa. Zotrvála na výpovedi vo veci pod sp. zn. 4C/212/2010 po jej prečítaní zo zápisnice o pojednávaní zo dňa 9.2.2012 na čl. 109 spisu. V tejto výpovedi uviedla, že 29.9.2010 im navrhovateľ (svedkyňa a odporcovi) predložil zápisnicu o ukončení nájomnej zmluvy, ktorú odmietli podpísať. Nesúhlasili s jej obsahom. Boli tam nepravdivé tvrdenia. Keď to odmietli podpísať, začal sa správať agresívne a vyhodil ich. Povedal, že ak sa nevystaňujú, na druhý deň nájdu veci pred domom. Do hodiny sa vystaňovali, vypratáli, upratáli. Následne sa kontaktovali len písomne. Mala za to, že nájomný vzťah bol ukončený vyhodnením dňa 29.9.2010. List zo dňa 1.10.2010 podpísala, ide o jej podpis. Nechcela sa vyjadriť k tomu, či mal odporca ku dňu 29.9.2010 zaplatené nájomné a všetky dohodnuté poplatky v dohodnutých termínoch. Uviedla, že ku dňu 29.9.2010 odporca vôbec neporušoval pokoj, poriadok v dome, ani dohodnuté podmienky. Do zápisnice o pojednávaní zo dňa 6.11.2014 doplnila svoj prednes tak, že z uzavretej nájomnej zmluvy nebolo zrejmé, akým spôsobom ju možno vypovedať. Preto predložili navrhovateľovi návrh dohody o skončení. Vzal ju s tým, že si ju pozrie a na druhý deň sa zastaví. Na druhý deň priniesol zápisnicu o ukončení nájomného vzťahu. Keďže im takýto inštitút nebol známy, odmietli to podpísať. Z obsahu zmluvy im nebolo zrejmé, či možno dať výpoveď, alebo sa len dohodnúť o ukončení nájmu. Navrhovateľ na dohodu o ukončení nepristúpil, ale zároveň ich vyhodil z prenajatých priestorov.

Vo veci 4C/212/2010 na pojednávaní dňa 9.2.2012 bol vypočutý svedok Ď. O., ktorý v spornom časovom období bol taktiež nájomníkom u navrhovateľa. S navrhovateľom sa rozišiel v zlom za obdobných podmienok. Okolnosti popísal podobne ako svedkyňa G. a odporca. V priestoroch býval do 29.9.2010 vrátane. Deň predtým predložili navrhovateľovi dohodu o ukončení nájomného vzťahu. Navrhovateľ s ňou nesúhlasil. Dňa 29.9.2010 im predložil svoju zápisnicu o ukončení nájomného vzťahu. S touto zápisnicou nesúhlasili nájomcovia, teda Ď., odporca, G.. Zápisnici nerozumeli a bola napísaná proti nim. Na to im povedal, že ak nechcú byť obmedzovaní navrhovateľom, majú vypadnúť. Túto skutočnosť pochopili tak, že s nimi okamžite ukončuje nájomný vzťah. V rovnaký deň prenajaté priestory opustili, o

čom prenajímateľ mal vedomosť. Tým momentom, ako ich navrhovateľ vyhodil, teda dňom 29.9.2010, nadobudol presvedčenie, že došlo k ukončeniu nájmu dňom 29.9.2010. Pripustil, že podpísal list zo dňa 1.10.2011, ktorý mu bol predložený k nahliadnutiu. Vo veci 4C/260/2013 uviedol na čl. 117 spisu, že sa nemôže dostaviť na pojednávanie ako svedok. Je dlhodobo odcestovaný v Austrálii, kde pracuje. Prícestuje až v júli 2015. Poukázal na svoju výpoveď na Okresnom súde v Galante pod sp. zn. 23C/41/2011 navrhovateľa O. Š. a odporkyne W. G.. Išlo o totožný spor. Na otázku sudkyne na čl. 118 spisu, či trvá na svojej výpovedi vo veci pred Okresným súdom v Čadci sp. zn. 4C/212/2010 zo dňa 9.2.2012, keďže súhlasil s protokoláciou a nevzniesol námietku protokolácie, uviedol na čl. 139 spisu, že na svojej výpovedi vo veci 4C/212/2010 pred Okresným súdom v Čadci zotráva, svoju výpoveď pred Okresným súdom v Galante však považuje za komplexnejšiu a domnieva sa, že uvedené výpovede nie sú navzájom rozporné. Jeho výpoveď pred Okresným súdom v Galante je obsiahnutá v zápisnici o pojednávaní zo dňa 13.9.2011 na čl. 132 tohto spisu. Nehnutelnosť užíval od augusta 2010 do konca septembra 2010 - do 29.9.2010. Zmluvu podpísal, aj keď mal určité nejasnosti. Navrhovateľ ho ubezpečil, že určité veci môžu dohodnúť ústne. Už po prvom mesiaci bývania vznikali problémy. Navrhovateľ vytykal svedkovi ako nájomcovi rôzne drobnosti. Vadilo mu, že má v kuchyni melón, ktorý údajne opticky zmenšuje miestnosť. Nútil ho tepovať schodište spoločných priestorov, upratovať na dvore lístie. Ponechal si jeho kauciu. Chcel sa s ním rozprávať 28.9.2010, svedok mal čas až po 18.00 hod., nútil ho pre osobný kontakt okolo 16.00 hod., aby si zobral dovolenku. Navštívil ho 28.9.2010 v spoločných priestoroch, kde sedeli s W. G.. Navrhovateľ Š. chcel riešiť niektoré veci so svedkom Ď., k slovu sa veľmi nedostal, lebo W. G. chcela s ním riešiť iné veci, napr. kamerový systém, teda, že navrhovateľ ich sledoval kamerovým systémom, obmedzoval ich slobodu, vytykala mu, že majú nevyhovujúcu posteľ. Pán Š. vytykal O. Ď., že ho navštívila spolužiačka zo školy na 5 minút, že to nemá povolené. Nepáčilo sa im, že obmedzoval ich osobnú slobodu. Navrhovateľ pán Š. uviedol, že má na to právo. V ten deň mu predložili návrh dohody na ukončenie vzťahu o podnájme s tým, že návrh odmietol podpísať. Niektoré veci mu tam vadili. Pán Š. niektoré veci vyhrotil tak, že boli rozhodnutí volať v ten deň políciu. Potom sa ukludnili. Chceli to riešiť inteligentným spôsobom. Pán Š. začal na nich psychicky tlačiť, že ak nepristúpia na jeho podmienky, tak ich vyhodí aj spolu s vecami. 27.9.2010 zakázal O. Ď. parkovať na pozemku auto, ktoré tam dovtedy parkoval. Ruter, ktorý si zakúpil O. Ď., si privlastnil pán Š.. Rozhovor skončil tak, že pán Š. im povedal, aby vypratali priestory, opustili ich a za sebou upratali. To sa stalo pri ich rozhovore dňa 29.9.2010. 28.9.2010 sa rozišli bez akejkoľvek dohody. Priestory vypratali, kľúče odovzdali ďalšiemu podnájmovcovi O. Š.. Pri nastupovaní do auta vykrikoval. Nechceli ďalší konflikt, preto radšej odišli. Priestory opustili náhle, čo im skomplikovalo život, lebo nemali zabezpečený ďalší podnájom. Vytykal im porušovanie zmluvy, že si tam priviedli návštevu. Chodil im do izieb, niekedy aj päťkrát za deň. Nevadilo mu, keď navrhovateľ prišiel do svojho domu, ale vadilo mu, keď prišiel do ich priestorov, kde mali svoje osobné veci. Pripustil, že vysvetlil navrhovateľ pri uzatváraní zmluvy, že si neželá žiadne návštevy u podnájomníkov. Pripustil, že prespali u neho dve kamarátky. Dal na to súhlas navrhovateľ s tým, že za tie dve noci doplatil O. Ď. nájomné. K tomu Š. uviedol, že vopred mu O. Ď. túto skutočnosť neoznámil. Je pravdou, že mu vytykal porušovanie domového poriadku a dohodu o návštevách. Z pôvodnej nájomnej zmluvy vytrhol prvú stranu a tak nájomná zmluva bola viac proti nim. Za prespatie kamarátok si vypýtal za každú 20 €, ktoré mu vyplatil bez dokladu. Zmluvu nájomnú nepodpisoval pod nátlakom, aj keď mal k jej obsahu výhrady. W. G. využívala prenajaté priestory. Navrhovateľ Š. pripustil, že na schodišti je koberec a požiadal ich, aby ho vytepovali, keď koberec znečistia. Svedok mal za to, že z rozhovoru s navrhovateľom dňa 29.9.2010 vyrozumel, že došlo k ukončeniu nájomného vzťahu. Bol pri rozhovore dokonca. Podpísal listinu nazvanú ukončenie zmluvy o podnájme z 1.10.2010.

Na pojednávaní dňa 3.2.2015 bol vypočutý ďalší nájomník navrhovateľa - Š. O., ktorý býval u navrhovateľa v časovom období 9/2010 - 11/2010. Nájomný vzťah mal dohodnutý na 3 mesiace, vzťah bol neutrálny. Nepamätal si skutkové okolnosti. Uviedol, že keby stretol odporcu na chodníku, možno ho ani nespozná. Teraz však vie, keď ho vidí, že tam býval v tom čase, kedy aj svedok. Vie to preto, že na predvolanke bolo uvedené meno Š.. S odporcom sa nenavštevoval na izbe, išlo o náhodné stretnutia na chodbe alebo v kuchyni. Na ostatné okolnosti si nepamätal. Nepotvrdil ani nevyvrátil, či sa navrhovateľ hrubo správal k nájomníkom. Nepotvrdil ani nevyvrátil, či navrhovateľ odporcu obmedzoval. Nepotvrdil ani nevyvrátil, či navrhovateľ mal s odporcom spory alebo či odporcu kontroloval. Nepotvrdil ani nevyvrátil, či navrhovateľ odporcu nútil k vykonávaniu nejakých prác. K odchodu odporcu a ostatných nájomníkov si pamätal len to, že odišli. Bližšie okolnosti nevedel uviesť. Prečo odchádzajúci nájomcovia dali kľúče svedkovi a nie navrhovateľovi, si už svedok nepamätal. Svedok býval v podnájme aj po odchode odporcu. Býval tam, lebo mu to vyhovovalo a navrhovateľ sa k nemu hrubo nesprával. Nespomenul si, že by ho odporca nahováral na ukončenie nájmu s navrhovateľom.

Ďalej súd vykonal dokazovanie oboznámením zmluvy o podnájme s odporcom a W. G. zo dňa 1.9.2010 na čl. 4 spisu, pripojeným spisom 4C/212/2010 a jeho obsahom vrátane rozsudku Okresného súdu v Čadci č.k. 4C/212/2010-135 zo dňa 8.3.2012, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 18.3.2013 a ktorým bol odporca zaviazaný platiť nájomné navrhovateľovi za mesiace október, november 2010 vo výške 260 € (2 x 130 €) s 9% úrokom z omeškania ročne a zaviazaný zaplatiť kauciu 156 € s 9% úrokom z omeškania ročne. Uvedený záväzok vznikol na základe totožnej nájomnej zmluvy zo dňa 1.9.2010 - fotokópia rozhodnutí v uvedenej veci na čl. 7 a nasl. spisu. Súd vykonal dôkaz listinným dôkazom - ukončenie zmluvy o podnájme zo dňa 1.10.2010 na čl. 19 spisu, doručenkami čl. 21 spisu, listom zo dňa 15.10.2010 na čl. 22 spisu, kde podmienil ukončenie zmluvy zabezpečením náhradných podnájomníkov, vrátením kľúčov, doplatením nájomného a ostatných podmienok zmluvy. Bol vykonaný dôkaz listinným dôkazom - ukončením zmluvy čl. 32 zo dňa 1.10.2010, ktorý preukázateľne podpísali G., Š. L. Ď.. Ďalej súd oboznámil dôkaz - rozsudok Okresného súdu v Galante 23C/41/2011-178 zo dňa 2.5.2013 vo veci navrhovateľa O. Š. V. W. G. v totožnej veci, kedy Okresný súd v Galante návrh zamietol s poukazom na § 3 Občianskeho zákonníka, že výkon práva navrhovateľa na zaplatenie nájomného od odporkyne za dané časové obdobie je v rozpore s dobrými mravmi. Krajský súd v Trnave rozsudkom v tejto veci (čl. 88 spisu) potvrdil rozsudok prvostupňového súdu s výhradou, že písomnú nájomnú zmluvu možno platným spôsobom meniť, vypovedať len písomne a nie fakticky alebo ústne. Keďže nedošlo k účinnému ukončeniu nájomného vzťahu dohodou ani jednostranne, vzniklo navrhovateľovi voči odporkyňi právo na zaplatenie nájomného. Výkon takého práva zo strany navrhovateľa je však v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V tomto smere sa stotožnil so závermi prvostupňového súdu s poukazom na správanie navrhovateľa vo vzťahu k nájomníčke. Súd vykonal dôkaz oboznámením dohody o ukončení zmluvy o podnájme na čl. 105 spisu, ktorú predložili nájomníci, teda aj odporca a zápisnicou o skončení zmluvy o podnájme, ktorú predložil navrhovateľ čl. 106 spisu. Oboznámil aj rozsudok Krajského súdu v Trenčíne (čl. 136) v totožnej veci nájomníka O. Ď.. Návrh bol zamietnutý. Mal za to, že došlo k zhode vôle navrhovateľa a odporcu ukončiť nájom k 30.9.2010, i keď prejav vôle nebol na tej istej listine. Je to právne prípustné (§ 40 ods. 3 OZ). Navrhovateľ v listine zo dňa 29.9.2010 v zápisnici o skončení zmluvy prejavil vôľu skončiť nájom ku dňu 30.9.2010. Odporca listinu nepodpísal, ale doručil navrhovateľovi list zo dňa 1.10.2010 označenú ako ukončenie zmluvy o podnájme. Podľa názoru Krajského súdu v Trenčíne nájomná zmluva na dobu určitú sa tak neskončila uplynutím doby, ale dohodou k 30.9.2010, preto návrh zamietol.

Z pripojeného spisu 4C/212/2010 súd mal zistené, že navrhovateľ podal dňa 16.12.2010 návrh, v ktorom žiadal zaplatiť nájomné za október 2010 130 EUR, za mesiac november 2010 130 EUR, kauciu 156 EUR, všetko v 0,1 % úrokom z omeškania denne od 2.10.2010 do zaplatenia.

Skutkový základ uplatneného nároku v konaní pod sp. zn. 4C/212/2010 bol ten, že navrhovateľ je vlastníkom rodinného dvojdomu. Jeden rodinný dom užíval sám s rodinou, druhý bol postavený pre dcéru, ktorá pracovala v Rakúsku. Počas doby výkonu práce časť rodinného domu určeného dcére navrhovateľ prenajímal. Odporca spolu s priateľkou sa ozvali na internetovú ponuku. Navrhovateľ spolu s odporcom a jeho priateľkou G. uzavreli spoločnú nájomnú zmluvu 1.9.2010 na dobu určitú od 1.9.2010 do 1.9.2011. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 130 EUR mesačne pre každého z nájomcov. Navyše každý z nájomcov mal zaplatiť kauciu 156 EUR spolu s prvým nájomným. Kauciu zaplatila len G., o čom predložil navrhovateľ účtovné doklady. Odporca kauciu nezaplatil, dohodli sa, že ju zaplatí pri druhej platbe nájomného, keďže odporca nemal finančné prostriedky. Ku dňu rozhodovania súdu kaucia zaplatená zo strany odporcu nebola. Kaucia mala byť zaúčtovaná podľa článku III/3 nájomnej zmluvy na prípadnú škodu, ku škode však nedošlo. Mohla byť zaúčtovaná aj pre prípad porušenia článku III bod 2 a článku V bod 3. Mohla byť zaúčtovaná aj na nezaplatené nájomné. Navrhovateľ na pojednávaní prejavil vôľu, že po zaplatení kaucie ju zaúčtuje na nájomné za mesiac 12/2010, keďže predmetom sporu je nájomné za mesiace október, november 2010. Tvrdenia navrhovateľa boli v tej rovine, že nájomná zmluva zanikla uplynutím doby 1.9.2011. Tvrdil, že nedošlo k ukončeniu nájomnej zmluvy okamžitou výpoveďou zo strany navrhovateľa podľa článku V/3 nájomnej zmluvy, pretože neboli splnené podmienky tam uvedené. Nedošlo ani k ukončeniu nájomnej zmluvy dohodou, pretože navrhovateľ neakceptoval návrh dohody odporcu, ale dal protinávrh, ktorý odporca neprijal. Okrem odporcu a jeho priateľky bola časť rodinného domu prenajatá aj O. Ď., ktorý neplatil nájomné. Navrhovateľ zastáva názor, že túto situáciu využil odporca s priateľkou, spoločne sa dohodli s Ď. a predložili mu spomínaný návrh dohody na ukončenie nájomného vzťahu, s ktorou navrhovateľ prejavil nesúhlas v protinávru. Navrhovateľ trval na dodržaní nájomnej zmluvy. Vtedy začala byť priateľka odporcu agresívna. Následne sa fakticky

bez akéhokoľvek dohovoru odsťahovali a prerušili s navrhovateľom akýkoľvek kontakt, nepreberali telefonické, ani písomné výzvy. Navrhovateľ ďalej uviedol, že okrem písomného znenia zmluvy bola medzi nimi dohoda, že si tam nájomníci nemôžu vodiť návštevy kedy chcú a aké chcú, pretože nemali prenajatý celý rodinný dom, ale len časť rodinného domu a z toho dôvodu by hrozilo nebezpečenstvo škody na zvyšnej časti majetku zo strany pre navrhovateľa neznámych osôb, čo by ho uviedlo do sťaženej dôkaznej situácie. Pri predložení dohody o ukončení nájomnej zmluvy priateľka odporca trvala na tom, že si tam budú vodiť koho chcú, kedy chcú a s tým navrhovateľ nesúhlasil.

Odporca v konaní pod sp. zn. 4C/212/2010 uviedol, že s návrhom navrhovateľa nesúhlasí. Nájomná zmluva bola ukončená tým, že navrhovateľ odporcu a jeho priateľku vyhodil po tom, čo mu predložili písomný návrh dohody o ukončení nájomnej zmluvy dňa 28.9.2010. Navrhovateľ návrh zamietol. Predložil dňa 29.9.2010 svoj návrh ukončenia nájomnej zmluvy, s ktorým nemohli súhlasiť. Navrhovateľ začal byť agresívny k odporcovi a jeho priateľke, 29.9.2010 ich vyhodil. Ukončiť nájomnú zmluvu chceli preto, že navrhovateľ porušil svoje povinnosti prenajímateľa, vstupoval do rodinného domu do prenajatých priestorov, a to aj s cudzími ľuďmi, hoci nájomcom to zakazoval. Vstupoval často a pod rôznymi zámienkami do prenajatej izby a kontroloval nájomcov. Zneprijemňoval im bývanie. 14 dní spali provizórne. Od zmluvy však neodstúpili, nepredložili o tom žiaden dôkaz. Odporca tvrdil, že ku dňu 29.9.2010 mal všetko zaplatené s tým, že o mesiac neskôr podľa dohody mal zaplatiť kauciu. Nemali také návštevy, ktoré by tam bývali alebo prespávali v rozpore s nájomnou zmluvou.

Nájomcovia - svedkovia G. V. Ď. vypovedali rovnako ako vo veci 4C/260/2013.

Právny zástupca odporcu vo veci 4C/212/2010 uviedol, že prioritne bol nájomný vzťah ukončený okamžitou výpoveďou zo strany navrhovateľa tým, že vyhodil odporcu a jeho priateľku, subsidiárne dohodol o ukončení nájomnej zmluvy s poukazom na list odporcu a jeho priateľky zo dňa 1.10.2010, na ktorý navrhovateľ reagoval listom zo dňa 15.10.2010, kde uviedol: „Beriem na vedomie vašu žiadosť o predčasné ukončenie zmluvy o podnájme“, čo si odporca s priateľkou vyložili ako súhlas s ukončením nájomnej zmluvy dohodou. Ďalej tvrdil, že aj keby súd dospel k záveru, že nájomná zmluva je platná, odporcovi nevznikla právna povinnosť platiť nájomné, pretože navrhovateľ im znemožnil užívať predmet nájmu, vyhodil ich z prenajatých priestorov. Keď si neplnil svoje povinnosti navrhovateľ, nevznikla ani odporcovi právna povinnosť zo zmluvy. Zároveň na pojednávaní dňa 9.2.2012 uplatnil právny zástupca odporcu do zápisnice právo na poskytnutie 100 % zľavy z nájomného z už uvedených dôvodov, že navrhovateľ porušoval svoje povinnosti a zároveň im znemožnil užívať predmet nájmu. Zo strany účastníkov konania neboli vznesené ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania.

Z vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav a vyvodil z neho nasledovné právne závery.

Vzťah medzi účastníkmi konania je vzťahom občiansko-právnym. Nárok je uplatnený ako zmluvný nárok na zaplatenie nájomného na základe nájomnej zmluvy zo dňa 1.9.2010, za ďalšie časové obdobie 1/2011 - 8/2011 (v konaní pod sp. zn. 4C/212/2010 bolo predmetom časové obdobie 10/2010 - 12/2010).

Podľa § 494 Občianskeho zákonníka z platného záväzku je dlžník povinný niečo dať, konať, niečo sa zdržať alebo niečo trpieť a veriteľ je oprávnený to od neho požadovať.

Z uvedených dôvodov súd prejudiciálne musel ustáliť, či nájomná zmluva zo dňa 1.9.2010 je platným právnym úkonom, či z tejto nájomnej zmluvy vzniklo navrhovateľovi vymáhané právo a odporcovi povinnosť.

Nájomná zmluva zo dňa 1.9.2010 je platným právnym úkonom o nájme časti bytu podľa § 685 a nasledujúce Občianskeho zákonníka, § 719 Občianskeho zákonníka. Je v nej určitým spôsobom dohodnutý predmet nájmu, nájomné, splatnosť, doba trvania ako podstatné náležitosti. Sú dojednané aj vedľajšie náležitosti zmluvy, výpovedné dôvody, lehoty, kaucia a podobne. Je zrejmé, že zmluva bola uzavretá písomne, preto súd nebral do úvahy tvrdené ústne dojednania, ktoré by mali písomnú zmluvu dopĺňať, a to ani zo strany navrhovateľa, ani zo strany odporcu. Vychádzal z obsahu písomného dojednaného znenia uzavretej nájomnej zmluvy.

Odstúpenie od zmluvy podľa § 48 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka v zmluve dojednané nebolo, odporcom nebolo tvrdené ani preukázané. Súd teda konštatoval, že nájomná zmluva nebola ukončená odstúpením od nájomnej zmluvy.

Pokiaľ právny zástupca odporcu do zápisnice dňa 9.2.2012 v konaní 4C/212/2010 uplatnil právo na 100 % zľavu z nájmu bytu, pretože navrhovateľ porušoval svoje povinnosti a zároveň znemožnil odporcovi užívať predmet nájmu, súd dospel k záveru, že na strane odporcu nie je daný uvedený nárok. Podľa § 699 Občianskeho zákonníka k uplatneniu práva došlo po uplynutí 6-mesačnej prekluzívnej lehoty. Odporca opustil priestory 29.9.2010, reklamáciu uplatnil právny zástupca odporcu do zápisnice dňa 9.2.2012. Týmto tvrdením sa preto súd ďalej nezaoberal, považoval ho za právne irelevantné.

Súd ďalej musel ustáliť, kedy došlo k ukončeniu nájomnej zmluvy.

Za tým účelom musel vyhodnotiť vykonané dôkazy (výsluchy účastníkov konania, svedkov, listinné dôkazy) a priradiť im stupeň dôkaznej sily.

Pokiaľ ide o výsluch svedkov - boli v priateľskom vzťahu s odporcom, v nepriateľskom vzťahu s navrhovateľom a mali vzťah k veci, pretože boli v nájomnom vzťahu s navrhovateľom a spoločne za rovnakých okolností opustili prenajaté priestory.

Ich výpoveď súd vyhodnotil ako nevierohodnú, neobjektívnu. Je to zrejmé aj z toho, že ústna výpoveď svedkov odporuje ich písomným prejavom. Z ich svedeckých výpovedí súd nevychádzal. Skutočnosť, že traja nájomníci účelovo vypovedajú zhodne, nemôže byť dôvodom, aby bol na svojich právach ukrátený prenajímateľ len s poukazom na väčší počet rozdielnych tvrdení.

Súd však nevychádzal ani z výpovede navrhovateľa a odporcu, pretože ich považoval taktiež za účelové a zavádzajúce.

V porovnaní s výpoveďami svedkov a účastníkov konania vyššiu dôkaznú silu súd pripísal listinným dôkazom, ktoré považoval za objektívne z toho dôvodu, že boli jednoznačné a boli podpísané účastníkmi konania. Vychádzal z nich pri ustálení skutkového stavu. Uvedenými dôkazmi mal preukázaný nasledovný skutkový stav.

Dňa 1.9.2010 uzavrel odporca s priateľkou s navrhovateľom platnú nájomnú zmluvu na dobu do 1.9.2011. Dohodnuté nájomné bolo 130 EUR za osobu mesačne, kaucia 156 EUR za osobu. Odporca s priateľkou opustil predmet nájmu 29.9.2010. Táto skutočnosť bola nesporná. Sporná bola príčina odchodu. Ku dňu 29.9.2010 mal odporca zaplatený nájom za 9/2010, nemal zaplatený nájom za 10/2010, ktorý mal platiť vopred. Nemal zaplatenú kauciu, ktorú mal zaplatiť pri uzavretí zmluvy a ktorú mu navrhovateľ povolil zaplatiť spolu s nájomným za mesiac 10/2010, pretože odporca nemal dostatočné množstvo finančných prostriedkov pri uzavretí nájomnej zmluvy. Bolo preukázané, že navrhovateľ odporcovi a jeho priateľke prenajal časť rodinného domu. Neprenajal celý rodinný dom. Preto podľa názoru súdu mal právo užívať zvyšnú časť rodinného domu a spoločné priestory ako vlastník rodinného domu (§ 123 Občianskeho zákonníka). Povinnosti odporcu a jeho priateľky užívať prenajaté priestory sa vzťahovali len k prenajatej časti a podmienky boli platným spôsobom dohodnuté v nájomnej zmluve.

Listinným dôkazom mal súd preukázané, že odporca s priateľkou predložili navrhovateľovi návrh o ukončení nájomnej zmluvy ku dňu 30.9.2010, ktorú navrhovateľovi predložili dňa 28.9.2010. Navrhovateľ s návrhom nesúhlasil, čo uviedol aj odporca vo svojej výpovedi. Vyplýva to aj zo zápisnice, ktorou navrhovateľ reagoval na návrh odporcu tak, že produkoval protinávrh s inými podmienkami. Odporca a jeho priateľka protinávrh neprijali. Týmto úkonmi preto nedošlo k ukončeniu nájomnej zmluvy dohodou. Protinávrh predložil navrhovateľ odporcom dňa 29.9.2010, čo bolo v konaní nesporné.

V konaní bolo sporné, či po nesúhlase odporcu s protinávrhom bol agresívny navrhovateľ a vyhodil podnájomníkov, alebo opačne, boli agresívni podnájomníci, ako tvrdil navrhovateľ a svojvoľne, bez ukončenia nájomného vzťahu, opustili prenajaté priestory.

Ako už súd uviedol, z výpovedí svedkov ani účastníkov konania, neboli preukázané.

Nespornou skutočnosťou teda je len to, že napriek tomu, že odporca nepodpísal dohodu o ukončení nájomnej zmluvy predloženú navrhovateľom dňa 29.9.2010, fakticky opustil 29.9.2010 prenajaté priestory spolu s priateľkou a tretím podnájomníkom Ď..

Súd vychádzal len z obsahu listinných dôkazov. Dospel k záveru, že tvrdenie odporcu a svedkov o tom, že ich navrhovateľ dňa 29.9.2010 vyhodil z prenajatých priestorov, boli len účelové a dodatočne vykonštruované.

Vyplýva to z obsahu listinného dôkazu zo dňa 1.10.2010, ktorý vlastnoručne podpísal odporca, jeho priateľka a tretí nájomca Ď.. Preukazuje to veta: „V prípade zaplatenia požadovaných čiastok a vrátenia routera alebo zaplatenia finančnej náhrady budeme považovať podnájom za ukončený a naše záväzky za vysporiadané.“ Tento prejav vôle súd vyhodnotil ako odkladaciu podmienku podľa § 36 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. Týmto prejavom vôle odporca deklaroval, že po splnení podmienok zo zmluvy zo strany navrhovateľa bude považovať nájomnú zmluvu za ukončenú. Tým mal súd preukázané, že k splneniu podmienky nedošlo, preto nedošlo ani k ukončeniu nájomnej zmluvy na základe uvedeného prejavu vôle. Týmto prejavom vôle podľa názoru súdu odporca vyvrátil svoje vlastné tvrdenia (aj svedkovia svoje vlastné tvrdenia), že nájomná zmluva bola ukončená okamžitou výpoveďou, resp. znemožnením bývania zo strany navrhovateľa dňa 29.9.2010. Keby odporca a ostatní nájomníci boli presvedčení o ukončení nájomnej zmluvy ku dňu 29.9.2010, neboli by navrhovateľovi doručili ďalší návrh na ukončenie nájomnej zmluvy dohodou zo dňa 1.10.2010. Hmotno-právne správanie odporcu je v rozpore s jeho tvrdením počas súdneho konania.

Súd nepovažoval za pravdivé a právne relevantné ani tvrdenie právneho zástupcu odporcu, že navrhovateľ prejavil súhlas s uvedeným návrhom zo dňa 1.10.2010, listom zo dňa 15.10.2010, kde navrhovateľ uviedol: „Beriem na vedomie vašu žiadosť o predčasné ukončenie zmluvy o podnájme zo dňa 1.9.2010“, čo si odporca vyložil ako prejav navrhovateľa, ktorým ukončil dohodou nájomnú zmluvu za podmienok stanovených odporcom v liste zo dňa 1.10.2010. S tým však navrhovateľ nesúhlasil s poukazom na ďalšiu časť prejavu vôle, ktorá bola obsiahnutá v jeho liste zo dňa 15.10.2010.

Súd ustálil, že list odporcu zo dňa 1.10.2010 v spojení s listom navrhovateľa zo dňa 15.10.2010 netvorí dohodu o ukončení nájomnej zmluvy zo dňa 1.9.2010 za podmienok stanovených v liste zo dňa 1.10.2010.

List odporcu zo dňa 1.10.2010 okrem už uvedených dôvodov vo vzťahu k podmienke je návrhom na ukončenie nájomnej zmluvy dohodou za podmienok tam stanovených - oferta (§ 43a Občianskeho zákonníka). List navrhovateľa zo dňa 15.10.2010 nie je akceptáciou návrhu odporcu podľa § 43c ods. 1 Občianskeho zákonníka, pretože obsahuje podľa § 44 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmeny v porovnaní s návrhom, ide teda o nový návrh, ktorý odporcom prijatý nebol. Uvedenými právnymi úkonmi zo dňa 1.10.2010 a 15.10.2010 nedošlo k ukončeniu nájomnej zmluvy dohodou.

Súd teda ustálil, že nájomná zmluva zo dňa 1.9.2010 bola ukončená uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, teda dňom 1.9.2011.

Predmetom sporu je zmluvný nárok. Pre zmluvný nárok nie je podstatný faktický stav. Za situácie, keď súd dospel k záveru, že v spornom časovom období existoval platný právny úkon, z platného právneho úkonu je odporca povinný platiť nájomné a kauciu bez ohľadu na to, či predmet nájmu užíval fakticky alebo nie.

Z platnej nájomnej zmluvy teda navrhovateľovi vzniklo právo na nájomné za dobu nájmu, teda za čas trvania nájomnej zmluvy. Odporca platbu dohodnutého nájomného za uvedené časové obdobie nepreukázal. Odporcovi teda vznikla právna povinnosť zaplatiť nájomné za sporné časové obdobie.

Súd však zamietol návrh navrhovateľa na zaplatenie nájomného za sporné časové obdobie 1/2011 - 8/2011, na ktoré mu vznikol nárok, pre rozpor s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka fyzické a právnické osoby, štátne orgány a orgány miestnej samosprávy dbajú o to, aby nedochádzalo k ohrozovaniu a porušovaniu práv z občianskoprávných vzťahov a aby sa prípadné rozpory medzi účastníkmi odstránili predovšetkým ich dohodou.

Súd dospel k záveru, že navrhovateľ v tomto konaní uplatňuje právo na nájomné v rozpore s dobrými mravmi. Rozpor s dobrými mravmi súd videl v nasledovnom. Je pravdou, že súd vyhodnotil nájomnú zmluvu ako platný právny úkon, z ktorého vzniklo navrhovateľovi právo na zaplatenie nájomného bez ohľadu na to, či odporca počas platnosti nájomnej zmluvy byt užíval aj fakticky. V konaní však mal súd preukázané, že celková doba platnosti nájomnej zmluvy bola 1 rok od 1.9.2010 do 1.9.2011 (rovnako aj právo na nájomné). Z tejto doby, za ktorú by mal platiť nájomné, však fakticky býval v byte len od 1.9.2010 do 29.9.2010, teda približne 1 mesiac. Za faktické bývanie v rozsahu 1 mesiaca zaplatil navrhovateľovi na základe rozsudku Okresného súdu Čadca pod sp. zn. 4C/212/2010 nájomné za 4 mesiace (9-12/2010). Súdu sa zdalo neprimerané, aby za 1 mesiac bývania zaplatil aj ďalšie nájomné za mesiace 1/2011 - 8/2011 (8 mesiacov) na základe rozsudku vo veci sp. zn. 4C/260/2013. Súd dospel k záveru, že časové obdobie 3 mesiacov (10-12/2010) bolo dostatočné na to, aby si navrhovateľ zabezpečil nového nájomníka, zvlášť keď nehnuteľnosť je v N., kde je o podnájom veľký záujem, čo vyplýva z inzercie, teda ide o všeobecne známu skutočnosť, ktorú súd nemusí dokazovať. Dospel aj k záveru, že navrhovateľ sa po tejto dobe mohol dôvodne domnievať, že odporca sa do bytu nevráti a teda, že byt je fakticky voľný. Aj keď nedošlo k ukončeniu nájomného vzťahu dohodou, doručeným návrhom na ukončenie nájmu dohodou prejavil odporca vo vzťahu k navrhovateľovi vôľu ukončiť nájomný vzťah. Tomuto prejavu vôle zodpovedalo aj hmotnoprávne správanie odporcu, ktorý fakticky opustil predmet prenájmu a viac sa nevrátil. Z nijakého dôkazu nevyplýva, že by navrhovateľ mal dôvod sa domnievať, že sa vráti. Motívom konania navrhovateľa je snaha potrestať ekonomicky odporcu za to, že sa nerozišli v dobrom.

Takýto výkon práva je v rozpore s dobrými mravmi. Preto súd návrh zamietol.

Úspešným účastníkom konania je odporca. Podľa § 142 ods. 1 OSP mu patrí plná náhrada trov konania. Súd priznal náhradu trov v nasledovnom rozsahu:

- súdny poplatok za podanie odporu 62,00 €
- súdny poplatok za podanie odvolania 62,00 €
- prevzatie a príprava zastúpenia 61,41 €
- režijný paušál 7,81 €
- odpor zo dňa 19.8.2013 61,41 €
- režijný paušál 7,81 €
- účasť na pojednávaní 24.10.2013 61,41 €
- režijný paušál 7,81 €
- odvolanie zo dňa 2.1.2014 61,41 €
- režijný paušál 8,04 €
- účasť na pojednávaní 6.11.2014 61,41 €
- režijný paušál 8,04 €
- účasť na pojednávaní 3.2.2015 61,41 €
- režijný paušál 8,39 €
- Spolu bez DPH 407,97 €
- DPH 20% 81,59 €
- Odmena (trovy práv. zastúpenia) spolu 489,56 €
  
- hotové výdavky, náhrady za stratu času 824,17 €

Spolu trovy konania predstavujú súčet súm 124 € + 489,56 € + 824,17 € = 1 437,73 €.

Náhrada hotových výdavkov + strata času v celkovej priznanej výške 824,17 €:

| Dátum                       | Popis cesty  | Počet km | Základná náhrada za 1 km                    | Spotreba l/100 km          | Cena za 1 l paliva | Náhrada za stratu času        | Spolu                                   |
|-----------------------------|--|----------|---|----------------------------|--------------------|-------------------------------|---|
| Pojednávanie dňa 24.10.2013 | Sasinkova 6, Bratislava - Ul. 17. Novembra 1256, Čadca - Sasinkova 6, Bratislava 452 | 0,183    | € (§ 2 písm. b/ opatrenia č. 632/2008 Z.z.) | 11,5 (Volvo XC70, EČV: N.) | 1,429              | 10 x 13,01 € (§ 17 ods. 1 AT) | 82,72 € + 74,28 € + 130,10 € = 287,10 € |
| Pojednávanie dňa 06.11.2014 | Sasinkova 6, Bratislava - Ul. 17. Novembra 1256, Čadca - Sasinkova 6, Bratislava 452 | 0,183    | € (§ 2 písm. b/ opatrenia č. 632/2008 Z.z.) | 8,5 (Audi Q5, EČV: N.)     | 1,422              | 10 x 13,40 € (§ 17 ods. 1 AT) | 82,72 € + 54,63 € + 130,40 € = 267,75 € |

Pojednávanie dňa 03.02.2015 Sasinkova 6, Bratislava - Ul. 17. Novembra 1256, Čadca - Sasinkova 6, Bratislava 452 0,183 € (§ 2 písm. b/ opatrenia č. 632/2008 Z.z.) 8,5 (Audi Q5, EČV: N.) 1,218 10 x 13,98 € (§ 17 ods. 1 AT) 82,72 € + 46,80 € + 139,80 € = 269,32 €  
Celkom: 824,17 €

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Žiline prostredníctvom Okresného súdu Čadca v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 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.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená dobrovoľne, je možné navrhnúť výkon rozhodnutia.