

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 9C/15/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813221020
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 02. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Gešvantnerová
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2016:3813221020.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza v právnej veci navrhovateľa: L. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX Q., zastúpený JUDr. Milan Ficek, advokát s.r.o., so sídlom Bratislava, Žilinská 14, proti odporcovi: L. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. X/XX, XXX XX U., o zaplatenie 2.160,00 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.
Navrhovateľovi náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa podaným návrhom prostredníctvom právneho zástupcu domáhal voči odporcovi zaplatenia sumy 2160 eur s príslušenstvom, ktorá predstavuje dlžné nájomné za mesiace december 2010 až júl 2011, ktoré bol povinný platiť na základe nájomnej zmluvy uzavretej s navrhovateľom dňa 1.8.2010, v ktorej bolo mesačné nájomné dohodnuté v sume 270,- eur (v prípade neobsadenia prenajatej izby 2 nájomcami, bolo mesačné nájomné dohodnuté na sumu 270,- eur.) Odporca bez dohody opustil prenajatý priestor a nezaplatil za nájom.

Poukázal, že na základe rozhodnutia Okresného súdu Prievidza (v tom čase neprávoplatného) zo dňa 6.8.2013 má odporca zaplatiť navrhovateľovi 584,89 eur s príslušenstvom : 44,89 eur od 1.9.2010, s 9% ročným úrokom z omeškania až do zaplatenia, 270 eur od 1.10.2010 s 9% ročným úrokom z omeškania až do zaplatenia, 270 eur od 1.11.2010 s 9% ročným úrokom z omeškania až do zaplatenia.

Na základe toho že nájomná zmluva zo dňa 1.8.2010 bola ukončená až uplynutím doby na ktorú bola uzatvorená, teda dňom 1.8.2011 je odporca povinný zaplatiť navrhovateľovi ešte za mesiace od 1.12.2010 do 1.8.2011. Nakoľko odporca jeho výzvy na ukončenie zmluvy o nájme dohodou zaslané cez sms, e-mailom a doporučenou poštou z 21.10.2010 a 8.11.2010 nepreberal, zmluva nemohla byť ukončená dohodou, ale skončila až uplynutím doby na ktorú bola dojednaná, 1.8.2011. Keďže zmluva nebola ukončená nemohol izbu prenajať ďalším nájomníkom.

Vo veci Okresného súdu Prievidza 10C96/2011 súd rozhodol, že odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi sumu 584,89 eur s 9 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 44,89 eur od 1.9.2010 do zaplatenia, s 9 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 270,- eur od 1.10.2010 do zaplatenia, s 9 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 270,- eur od 1.11.2010 do zaplatenia na účet navrhovateľa vedený Poštovnej banke, a.s., č. XXXXXXXX/XXXX a nahradiť mu trovy konania predstavujúce zaplatený súdny poplatok v sume 44,50 eur a trovy právneho zastúpenia v sume 541,43 eur na účet T. U. B., advokáta, vedený vo VÚB a.s. Bratislava č.XXXXXXXXXX/XXXX, všetko v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Konanie čiastočne zastavil o zaplatenie sumy 70,89 eur s 9 % ročným úrokom z omeškania od 15.8.2010 do zaplatenia a o zaplatenie sumy 90,11 eur s 9 % ročným úrokom z omeškania od 1.9.2010 do zaplatenia.

Rozhodol tak o návrhu navrhovateľa, ktorým sa domáhal v konaní 10C/96/2011 zaplatenia nájomného za obdobie september až november 2010, ktoré bolo podľa návrhu medzi účastníkmi dohodnuté za

užívanie miestnosti v dome navrhovateľa vo výške 135 Eur mesačne, resp. 270 Eur mesačne pri užívaní miestnosti iba jedným nájomcom. Svoje rozhodnutie odôvodnil súd prvého stupňa zistením existencie nájomného vzťahu založeného „zmluvou o podnájme“ zo dňa 01.08.2010 medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporcom ako nájomcom. K spornej otázke okamžiku ukončenia nájmu, ktorá bola pre danosť uplatneného nároku rozhodujúca, mal okresný súd za preukázané, že nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 01.08.2011 a k jej skoršiemu ukončeniu nedošlo. I keď sa odporca z domu odsťahoval dňa 29.09.2010 a odvtedy už predmet nájmu neužíval, nedošlo k uzavretiu žiadnej dohody o skončení nájmu a ani k platnému skončeniu nájomného vzťahu jednostranným právnym úkonom. Druhou zmluvnou stranou nebol akceptovaný tak návrh navrhovateľa na ukončenie nájmu k 30.09.2010 (č.l. 38 spisu) ako ani návrh odporcu na ukončenie nájmu (č.l. 37 spisu), Z listu zo dňa 01.10.2010, ktorý odporca adresoval navrhovateľovi spolu s ostatnými nájomcami mal okresný súd za preukázané, že ním odporca spolu s ostatnými vzniesol voči navrhovateľovi finančné požiadavky s tým, že pokiaľ ich bude navrhovateľ akceptovať bude odporca spolu s ostatnými považovať nájom za ukončený a vzájomné záväzky za vyporiadané. Nemajúc teda za preukázané skončenie nájomného vzťahu právne posúdeného podľa ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka (OZ) skôr ako uplynutím času na ktorý bol dojednaný (§ 676 ods. 1 OZ) považoval okresný súd za dôvodný nárok na zaplatenie žalovaného nájomného aj za obdobie október a november 2010, a to na základe ustanovenia § 671 ods. 1 OZ.

Krajský súd Trenčín rozsudkom zo 17.9.2014 tento rozsudok zrušil a návrh zamietol. Rozhodnutie odôvodnil taktó: Nesprávnych skutkových zistení sa okresný súd v danom prípade dopustil, keď z vykonaného dokazovania nezistil ukončenie nájomného vzťahu pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. V tomto smere je rozhodujúci obsah listiny označenej „Zápisnica o skončení zmluvy o podnájme, uzatvorenej dňa: 1.8.2010“. Okrem obsahu špecifikujúceho, že obsah uvedenej listiny sa týka nájomného vzťahu, z ktorého nárok je uplatnený v tomto konaní, je v bode 2 listiny uvedené: „dňa sa majiteľ a hore uvedený podnajíomník dohodli na skončení podnájmu v zmluve uvedeného priestoru k: 30.09.2010, pri dodržaní zmluvne dohodnutých podmienok“. Listina ďalej obsahuje dôvod ukončenia nájmu, a to hrubé porušenie podmienok nájomnej zmluvy zo strany odporcu ako aj konštatovanie, že odporca odmieta zaplatiť doplatky za užívanie miestnosti iba jedným nájomcom vo výške 67 Eur za august 2010 a vo výške 135 Eur za september 2010. Listina je datovaná dňa 29.09.2010 a je podpísaná navrhovateľom s vyhradeným miestom na podpis odporcu. Ten listina neobsahuje. Uvedená listina obsahuje jednoznačný prejav vôle navrhovateľa ukončiť nájomný pomer s odporcom. Súčasne nemožno dospieť k záveru, ku ktorému smerovala interpretácia textu uvedenej listiny navrhovateľom, že na jej základe malo dôjsť k ukončeniu nájomného vzťahu ku dňu 30.11.2010, teda s dvojmesačnou výpovednou lehotou. V prvom rade je jednoznačný text, že navrhovateľ a odporca sa dohodli na skončení nájmu k 30.09.2010... . Tým je jednoznačne vyjadrený okamžik ukončenia nájomného vzťahu a dátum 30.09.2010 nie je možné chápať ako počiatok plynutia výpovednej doby, až uplynutím ktorej sa nájom skončí. Úmyslu navrhovateľa ukončiť nájom okamžite nasvedčujú aj dôvody uvedené v listine, a to opakované hrubé porušenie zmluvy a neplatenie nájomného, ktoré si ako dôvody okamžitej výpovede vymienil navrhovateľ aj v Čl. V bod 3 nájomnej zmluvy. Nebolo medzi účastníkmi sporné, že dňa 29.09.2010 odporca prenajatý priestor vypratol a od tohto dňa neužíval. Z listiny „Ukončenie Zmluvy o podnájme“ bolo zistené, že túto adresoval odporca spolu s ďalšími nájomcami navrhovateľovi a je datovaná 01.10.2010. V listine odporca okrem poukazu na viaceré porušenia nájomnej zmluvy zo strany navrhovateľa uvádza, že priestory prenechal v čistom a nepoškodenom stave a kľúče nechal u spolubývajúceho L. F., ktorý v podnájme zostáva. Listina je podpísaná aj odporcom. Z názvu ako aj z obsahu uvedenej listiny týkajúceho sa stavu prenajatých priestorov po odchode odporcu, odovzdania kľúčov a poukazu, že iný nájomca v nájme zostáva je zrejmé, že listina vyjadruje vôľu odporcu považovať nájomný vzťah za ukončený. Z výpovede navrhovateľa bolo zistené, že uvedenú listinu navrhovateľ prevzal. Z vyššie uvedených skutkových zistení teda vyplýva, že navrhovateľ v listine z 29.09.2010 označenej „Zápisnica o skončení zmluvy o podnájme, uzatvorenej dňa: 01.08.2010“ prejavil vôľu skončiť nájom s odporcom dohodou k 30.09.2010. I keď odporca túto listinu nepodpísal, doručil navrhovateľovi listinu z 01.10.2010 označenú „Ukončenie Zmluvy o podnájme“, v ktorej prejavil vôľu, že ukončenie nájmu akceptuje, i keď vyjadril výhrady k faktickému postupu navrhovateľa. Došlo teda k zhode vôle navrhovateľa a odporcu ukončiť nájom k 30.09.2010, i keď k ich prejav nebol na tej istej listine, čo je však v tomto prípade prípustné (§ 40 ods. 3 OZ). Nájomná zmluva dohodnutá medzi účastníkmi na dobu určitú sa tak neskončila uplynutím doby ako nesprávne uzavrel okresný súd, ale dohodou k 30.09.2010, pretože pri vyššie uvedenom náležitom hodnotení vykonaných dôkazov z nich existencia takejto dohody o skončení nájmu vyplýva. Vychádzajúc z takéhoto skutkového zistenia potom pri aplikácii ustanovenia § 671 ods. 1 OZ nemožno návrhu vyhovieť, pretože v období, za

ktoré navrhovateľ požaduje zaplatenie nájomného od odporcu už nájomný vzťah netrval. Vzhľadom na uvedené krajský súd napadnutý rozsudok zmenil v napadnutej časti tak, že návrh zamietol.

Navrhovateľ sa podaným návrhom v tejto veci vedenej na tunajšom súde pod č.k. 10C/96/2011 prostredníctvom právneho zástupcu domáhal voči odporcovi zaplatenia sumy 745,89 eur s príslušenstvom, ktorá predstavuje dlžné nájomné za mesiace august až november 2010, ktoré bol povinný platiť na základe nájomnej zmluvy uzavretej s navrhovateľom dňa 1.8.2010, v ktorej bolo mesačné nájomné dohodnuté v sume 135,- eur za osobu a v prípade neobsadenia prenajatej izby 2 nájomcami, bolo mesačné nájomné dohodnuté na sumu 270,- eur. V priebehu tohto konania vzal navrhovateľ podaný návrh čiastočne späť o zaplatenie sumy 70,89 eur s 9 % ročným úrokom z omeškania od 15.8.2010 do zaplatenia a o zaplatenie sumy 90,11 eur s 9 % ročným úrokom z omeškania od 1.9.2010. predmetom konania zostalo zaplatenie dlžného nájomného v sume 584,89 eur s príslušenstvom.

Súd vo veci vedenej na tunajšom súde č. 9C15/2014 vydal platobný rozkaz 17Ro 336/2013-16 dňa 21.11.2013, proti ktorému podal včas odpor odporca. Uviedol, že navrhovateľ mu neumožnil izbu využívať odkedy ho so slečnou B. a F. bezdôvodne vyhodil z nehnuteľnosti. Nájomné si plátiť riadne a včas, Navrhovateľ žiada platby za neposkytnutú službu, čo on považuje za trestný čin. Trvá na tom, že navrhovateľ nezabezpečil nájomníkom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetných priestorov, pretože bez súhlasu vstupoval do nimi užívaných priestorov, vpúšťal bez súhlasu podnájomníkov do cudzie osoby do domu, a porušil tak zmluvu o podnájme z 1.9.2010 a z 1.8.2010 v ktorých sa uvádza že majiteľ má právo nazrieť do prenajatých priestorov, ak má podozrenie, či neohrozi nebezpečie požiaru a či sa dodržiavajú zmluvne dohodnuté podmienky. Napriek tomu, že takéto nebezpečenstvo nehrozilo zdržiaval sa v priestoroch nimi užívaných a sústavne ich kontroloval. Tiež zakázal podnájomníkom návštevy v priestoroch, ktoré mali v užívaní, hoci podľa zmluvy bolo hrubým porušením zmluvy ak by niekto v týchto priestoroch býval alebo prespával. Zo zmluvy však nevyplyval zákaz návštev. Neoprávnene si mal tiež navrhovateľ ponechávať kaucie aj v prípadoch, že nedošlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Od odporcu opakovane žiadal zaplatenie časti nájomného za osobu, ktorá sa ani nenasťahovala. V zmluve z 1.8.2010 je uvedené, že ak jeden z podnájomníkov odíde a bez náhrady, zostávajúci platí celú sumu za izbu. V danom prípade sa druhá podnájomníčka ani nenasťahovala a teda nemohla ani odísť. Preto navrhovateľ nemôže od odporcu požadovať zaplatenie časti nájomného za neexistujúceho podnájomcu. Napriek tomu bol ochotný zotrvať počas dvojmesačnej výpovednej doby v nájme, ak by navrhovateľ neobmedzoval nájomníkov v užívaní prenajatých priestorov, zdržiaval sa neohlásených návštev a umožňoval im prijímať návštevy. Nakoľko im dal navrhovateľ ultimátum, že sa vystaňujú po dobrom alebo ich on násilne vystaňuje, neostala im iná možnosť, len sa odsťahovať. Hrubým spôsobom tak navrhovateľ porušil zmluvu o nájme z 1.8.2010 a preto boli nútení sa vystaňovať pod hrozbou násilného vystaňovania. Napriek tomu priestory odovzdali v čistom a nepoškodenom stave. Kľúče nechali u spolubývajúceho L. F.. Žiadajú vrátiť zaplatenú kauciu 160 eur, vrátenie wifi routera v hodnote 25 eur.

K odporu sa vyjadril navrhovateľ tak, že nesúhlasí s ich tvrdeniami že odporcu obmedzoval v užívaní priestorov, tiež ich nevyhodil, pretože ako sami uvádzajú, nijako neporušili svoje povinnosti. Odporca mal v nájme jednu izbu a mohol užívať aj spoločné priestory. O návštevách sa vyjadril v prílohe č. 1a v odpore z 9.7.2013 vo veci 10C 96/2011. V prílohe tohto podania č.l. 27 ako dodatku k zmluve p. C. uviedol navrhovateľ, že na základe požiadavky C. upravil v zmluve „len z vážnych dôvodov“ na „bez udania dôvodu“, napriek tomu zmluvu nepodpísala. Vtedy pánovi Ďurinovi oznámil, že ak chce bývať v izbe sám, musí platiť za obidvoch 135 eur mesačne, alebo musí odísť, na čo tento zareagoval, že nájde náhradu. K tomu ale nedošlo. Preto s ním chcel vec 28.9 2010 prejednať. Má dojem, že C. len zdánlivo prejavila záujem o bývanie s odporcom, aby pomohla odporcovi získať ubytovanie. Až keď zmluvu s L. podpísali začala mať výhrady voči formulácii zmluvy, ktorú na jej žiadosť upravil ale ona zmluvu nepodpísala. Odporca mal predstavu, že tam bude bývať sám, v izbe pre dve osoby, a bude si tam vodiť návštevy. Uviedol že má na pozemku kameru so záznamníkom, a že z nej zistil, že po jeho odchode nechal odporca v dome prespať dve dievčatá, potom na druhý deň mal odporca návštevu a v dome boli tri dievčatá samé bez odporcu. Večer za ním prišla ďalšia návšteva - chlapec. Návštevy mal odporca povolené ale mal mu ich oznamovať. Navrhovateľ k vyjadreniu pripojil dodatok pre p. Lyžiarovú v ktorom uviedol, že môže vypovedať zmluvu bez udania dôvodu pri dvojmesačnej výpovedi, v prípade skoršieho ukončenia nájmu je povinná nájsť za seba náhradu, inak je povinná zaplatiť nájom za 2mesiace výpovednej doby a kaucia prepadá navrhovateľovi. Dodatok podpísal len navrhovateľ. Na č.l 30 navrhovateľ uvádza, že dohodu o skončení nájmu k 30.9.2010 nepodpísal, pretože k predčasnemu ukončeniu zmluvy mohlo podľa zmluvy dôjsť ak by za seba účastníci našli náhradu.

Trval na tom, že izbu nemohol prenajať, lebo mal na ňu uzatvorenú nájomnú zmluvu s odporcom. V liste adresovanom odporcovi z 21.10.2010 vyčítal navrhovateľ odporcovi, že U. podpísala zmluvu, ktorú podpísal navrhovateľ z 1.8.2010 a teda že odporca je povinný platiť za celú izbu pokým za nenájde náhradu. V druhom liste z 8.11.2010 navrhovateľ vyzýval odporcu na zaplatenie nájmu od 1.8.2010 do 1.10.2010 po 135 eur za mesiac, a ďalej žiadal od neho zaplatenie dvoch mesiacov od 1.10.2010 do 1.12.2010 z dôvodu jednostranného ukončenia nájmu odporcom na jeho žiadosť a nenájdenie náhrady sumy od 1.10.2010 do 1.12.2010 po 270 eur za mesiac.

Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom vypočul účastníkov, svedka a oboznámil sa s predloženými listinnými dôkazmi.

Navrhovateľ na pojednávaní uviedol, že požaduje od odporcu zaplatiť nájomné za celú dobu trvania nájomnej zmluvy od 01.12.2010 do 01.08.2011 a to po 270 eur mesačne so splatnosťou nájomného podľa zmluvy, teda mesiac vopred. Svoj nárok odvodzuje od zmluvy o podnájme, ktorá sa nachádza v spise č.l. 9-11. Pokiaľ odporca uvádza, že táto zmluva bola z mojej strany menená, že som z nej vytrhol strany, tieto tvrdenia nie sú pravdivé. Podľa predbežnej dohody č.l. 3 mala byť účastníčkou tejto zmluvy aj Una Ližičárová, ale nakoniec od toho ona odstúpila. Ona potom v auguste, hoci už mala od 01.08. bývať, buď 07.08. alebo 08.08. prišla, že nesúhlasí so zmluvou a nepodpíše ju. Odôvodňovala to tým, že v článku IV., bod 2 sú uvedené skutočnosti s ktorými nesúhlasí. On jej vyšiel v ústrety, urobil dodatok č.l. 28, s ktorým tiež nesúhlasila. Je pravda, že ona tam vôbec nebývala. Je pravda, že v tej izbe býval len pán L., ako to uviedol vo svojom vyjadrení. Je pravda, že na č.l. 3 ona sa predbežne zaviazala, že si prenajme tú izbu, je to písané jej vlastnoručným písmom - jej meno. V zmluve je uvedené, že za izbu sa platí 270 eur mesačne. Vyslovene odporcovi povedal, že keď toľko nebude platiť, musí odísť, lebo také je určené nájomné za tú izbu. Suma 135 eur bola iba na jednu osobu. On pôvodne uvádzal, že bude hľadať náhradu za C., ale v skutočnosti to neurobil. Je pravda, že boli nejakí dvaja záujemcovia, ktorí ale nechceli bývať s odporcom. On s ním chcel jednať, ohľadom routera aj ohľadom platenia nájomného, ale stretnutie bolo aj s F. a Križanovou. A. boli nájomcovia prízemia domu. Nanútili sa na stretnutie a ďalej to už bolo ako som uvádzal. Predložili mu dohodu o skončení nájomnej zmluvy, s ktorou nesúhlasil z toho dôvodu, že žiadne vzájomné záväzky nemali vysporiadané. Trvá na tom, že nájomná zmluva trvala počas celého obdobia, teda od 01.08.2010 do 01.08.2011. Vo veci 10C/96/2011 zatiaľ neobdržal rozhodnutie KS TN, nevie v akom je to štádiu. Určite do ich priestorov nevstupoval, do tej izby nechodil, len do spoločných priestorov. Pokiaľ tvrdili, že vstupoval do prenajatých priestorov zavádzali, lebo tieto priestory (spoločné) mohli užívať ale prenajatú mali iba svoju izbu. Pokiaľ nazerá do izieb, má to zmluvne dohodnuté a chráni tak svoj aj ich majetok. Je pravda, že mu poslal výzvu, ako príloha č. 4 v spise zo dňa 21.10., poslal som mu to aj mailom, tieto zásielky neprevzal, vrátili sa nedoručené. On túto izbu nemohol využívať, ani prenajať, lebo mal s ním uzavretú nájomnú zmluvu. Nikto tam nebýval až do ukončenia nájomnej zmluvy. Pokiaľ ide o ukončenie zmluvy o podnájme, ktoré si spísali odporcovia uvádzajú tu nepravdivé skutočnosti. Táto listina ukončenie zmluvy o podnájme sa nachádza v spise 10C/96/2011, toto urobili odporca a pán F. a B.. On vybral z jeho a svojej zmluvy prvú stranu, na ktorej bola uvedená C., keďže tam ona nešla bývať, túto prvú stranu tam dal tak, že znela iba na neho, spolu to robili s ním a výslovne mu povedal, že bude platiť sumu 270 eur. Netrval na náhrade, ak by tam nechcel bývať za týchto podmienok. Túto možnosť mal, keď ona 08.08. nenastúpila, keby v tento deň povedal, že nesúhlasí s takýmito podmienkami, tak mohol odísť. On si chcel hľadať náhradu. Mal možnosť si nájsť náhradu do 15.08.2010. Ja by mu aj tak odpustil časť nájomného v auguste ak by sa to nejako vyriešilo, ak by si našiel náhradu, alebo ak by postupoval podľa článku IV., bod 2, teda žeby požiadal o skončenie zmluvy dva mesiace vopred. Je teda pravda, že pôvodnú zmluvu na ktorej figurovala C. upravil z úsporných dôvodov tak, že znela len na odporcu, ale ostatné ustanovenia zmluvy sa nemenili. Zmluvu potom odporca v tomto stave podpísal. Na otázku samosudcu prečo je uvedené na č.l. 7, že p. L. mal zaplatiť nájom za dva mesiace z dôvodu jednostranného ukončenia nájmu s tým, že nenašiel adekvátnu náhradu, keď svedok F. dnes uviedol, že nájom uzavrel na odporučenie p. L. navrhovateľ uviedol, že si nemyslí, že tam prišiel svedok F. na doporučenie L. ako náhrada, je síce pravda, že p. L. bol v tomto smere aktívny tak, že spomenul pred F., že je tam voľné miesto na bývanie. Na otázku samosudcu či mali presne dohodnuté, akým spôsobom sa má zabezpečiť náhrada, či ten človek musel uviesť, že je náhrada navrhovateľ uviedol, že to nebolo nikde dohodnuté. P. F. si vybral iné miesto - prechodnú izbu, bolo to lacnejšie a bolo to len na tri mesiace. Na otázku samosudcu, prečo tam písal o jednostrannom predčasnom ukončení nájmu navrhovateľ uviedol, že bolo to preto, že L. odtiaľ odišiel bez dohody, cez to všetko požadoval len tie tri mesiace, ako bolo v zmluve uvedené, to čo je uvedené v zmluve, že mu má dať vedieť dva mesiace vopred, ak by chcel skôr, musel by za seba nájsť adekvátnu náhradu. Keby našiel náhradu, tak tam nemusel bývať a platiť za tieto dva mesiace, ktoré

požadoval. Túto výzvu posielal z toho dôvodu, lebo chcel zmluvu ukončiť, keďže on tam nechcel bývať, aby mohol s izbou voľne disponovať a nakladať. Na otázku samosudcu, či sú pravdivé tvrdenia odporcu, č.l. 80-82, že sa s nájomnou zmluvou manipulovalo, ako je uvedené v prvom odseku tohto podania, navrhovateľ uviedol, že keďže na prvej strane bola uvedená ako účastníčka zmluvy slečna C., keďže tam ona neprišla bývať, tak na tej zmluve nemala čo figurovať a preto s jeho dohodou, sa dohodli, že na prvej strane nebude figurovať p. C., ale bude to tak, ako je uvedené teraz na č.l. 9-11. Na tej prvej strane sa nemenilo nič, len sa tam odstránila pani C., na obsahu sa nič nemenilo. Povedal mu, aby mu doniesol zmluvu, on mu doniesol svoju zmluvu. Prvú stranu vybrali z jednej aj druhej zmluvy, tie prvé strany roztrhali, pripojili prvú stranu na ktorej je p. L.. Urobil to z úsporných dôvodov, načo prepisovať celú zmluvu, on s tým súhlasil, nič sa tam nemenilo. Odporca mal prenajatú jednu izbu samostatnú, neprechodnú. Predložil prefotené priestory (č.l.90), ktoré mal v prenájme p. L. - neprechodnú izbu a spoločné priestory, ktoré mali nájomníci v spoločnom užívaní.

Právny zástupca navrhovateľa uviedol, že na č.l. 31 je dohoda o skončení nájmu, ktorú predložil odporca navrhovateľovi dňa 28.9.2010, táto zmluva nie je podpísaná. Na základe tohto nedošlo k ukončeniu nájmu. Navrhovateľ v ten deň povedal odporcovi, že príde na druhý deň a prinesie dohodu o ukončení nájmu - tá v spise nie je a dokladá ju do spisu (č.l.84). Tu navrhovateľ navrhol svoje podmienky ukončenia nájmu. Odporca si túto dohodu neprevzal a nepodpísal. Povedal, že príde zajtra, ale už neprišiel a nestretli sa. Dňa 10.10. prišiel list od všetkých troch (č.l.85) - F., B. a L., kde vyjadrujú svoj názor a s týmito tvrdeniami my nesúhlasíme. Tento list prevzal navrhovateľ 10.10.2010, je antidatovaný na 1.10.2010, na druhej strane tretí odsek odspodu posledná veta je uvedený vlastne ďalší návrh p. L., kedy bude považovať nájom za ukončený a vzájomné záväzky za vyporiadané. Toto navrhovateľ neakceptoval, tým pádom nedošlo k ukončeniu zmluvy. Zmluva o nájme obsahovala ustanovenie, že sa môže meniť a doplňovať iba písomne. K žiadnemu písomnému ukončeniu zmluvy nedošlo, nedošlo k žiadnemu písomnému akceptovaniu dohody o ukončení nájmu, alebo protinávru na ukončenie nájmu podľa § 44 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Vo veci 10C/96/2011 podávali dovolanie, kde poukázali na pochybenia KS a prečo by nemal byť podnájom považovaný za ukončený. Všetky súdy vo veciach F. a B. ustálili, že nájom bol ukončený uplynutím doby uvedenej v nájomnej zmluve. V tomto konaní nebolo preukázané porušenie dobrých mravov, pokiaľ na takéto niečo p. L. poukazuje, my s tým nesúhlasíme, popierame, žeby sa vo vzťahu k p. L. správal navrhovateľ v rozpore s dobrými mravmi, žeby ho obmedzoval, alebo dokonca vyhazoval z predmetného nájmu. Odporca si nepreberal listové zásielky, nereagoval na výzvy navrhovateľa o ukončenie nájmu, preto ku skončeniu nájmu došlo až uplynutím dojednanej doby. V tomto konaní požaduje nájomné za mesiace 12/2010 až 7/2011 v sume 270 eur mesačne s tým, že nájomné bolo splatné vopred podľa čl. 3 ods. 2 a preto požaduje aj poplatok z omeškania, v žalobe uvedený úrok z omeškania, čo chcem upraviť, že nepožadujeme 9% ročný úrok z omeškania, ale 0,5 promile denne z dlžnej sumy počas dlžného nájomného odo dňa nasledujúceho po splatnosti nájomného do zaplatenia a takisto náhradu trov súdneho konania, trov právneho zastupovania. Odporca mal možnosť v tomto konaní navrhovať dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, či už ide o údajné násilné vyhodenie, alebo ukončenie nájmu, prípadne hrubé správanie sa navrhovateľa, to však nebolo v tomto konaní preukázané. O dovolaní nebolo ešte rozhodnuté.

Podľa navrhovateľa mu odporca predložil 28.9.2010 dohodu o skončení nájmu k 30.9.2010- čl. 31. Zo dňa 1.10.2010 bolo datované ukončenie zmluvy o nájme č.l.85 adresované navrhovateľovi T. F., L.. R. B. a odporcom, v ktorom uviedli, že konanie navrhovateľa 29.9.2010, keď pod hrozbou násilného vystaňovania boli nútení sa vystaňovať z priestorov, ktoré užívali na základe zmluvy o nájme, považujú za hrubé a neospravedliteľné porušenie nájomnej zmluvy, čl.V podľa ktorého má majiteľ právo vypovedať zmluvu okamžite len v prípade neuhradenia nájomného. Keďže týmto spôsobom zmluvu neporušili, napriek tomu ich navrhovateľ donútil vystaňovať sa, žiadajú vrátenie kaucie. Navrhovateľ im podľa tohto „ukončenia zmluvy“ nezabezpečil nerušený výkon práv spojených s užívaním nehnuteľnosti, bez ich súhlasu vstupoval do nimi užívaných priestorov, vpúšťal do týchto priestorov cudzie osoby, zakázal im návštevy hoci to zmluvne upravené nebolo, od odporcu opakovane žiadal zaplatenie nájmu za osobu, ktorá sa ani nenastahovala. Napriek tomu boli ochotní počas výpovednej doby 2 mesiace platiť nájomné, ak by ich neobmedzoval v užívanom práve, zdržal sa neohlásených návštev, umožnil im návštevy a nezasahoval do ich súkromia. Preto boli nútení pod hrozbou násilného vystaňovania opustiť spoločný priestor a prenajaté priestory. Priestory zanechali v čistom a nepoškodenom stave. Kľúče nechali u p. F.. Vyzvali ho na vrátenie kaucie a routera patriaceho odporcovi. V prípade vrátenia kaucie a vrátenia routera budú považovať nájom za ukončený a vzájomné vzťahy za vyporiadané.

Svedok L. F. uviedol, že býval v podnájme u navrhovateľa v mesiacoch september, október, november 2010, presne to neviem. Bol už na dvoch súdoch, čo sa súdil navrhovateľ aj s inými. Nevie v čom je problém v tejto veci, on má svoje problémy vysporiadané. Je to už šesť rokov, vie, že tam bývali a odišli preč. Na L. L. sa pamätá zbežne, nevie čo mali s navrhovateľom dohodnuté. Vlastne L. L. ho zavolať, aby tam išiel bývať, on si s navrhovateľom potom dohodol veci. L. L. mu odporučil tento nájom. Podľa jeho vedomostí odišli všetci traja preč, nevie presne kedy, on tam potom býval sám zvyšnú dobu, ktorú mal dohodnutú. Platil nájom okolo 150 eur mesačne. Je to šesť rokov, na detaily sa nepamätá.

Z upomienky č.l. 4 písanej navrhovateľom vyplýva, že navrhovateľ vyčítal odporcovi nenastúpenie sl. Lyžičiarovej s poukazom na čo vznikla odporcovi povinnosť platiť celý nájom. Poukázal, že na stretnutie 28.9.2010 (v listine je zrejmy omyl v dátume 28.10.2010) prišiel odporca aj so F. a B., kedy mu predložili návrh dohody o skončení nájmu, ktorú on nepodpísal, odporca mu uviedol dôvod ukončenia nájmu, že si nemohol vodiť návštevy. Následne sa mala Križanová vyhrázať navrhovateľovi že ak to navrhovateľ nepodpíše, budú si tam vodiť návštevy aké uznajú za vhodné.

Po vypočutí účastníkov, svedka, oboznámení sa s nájomnou zmluvou zo dňa 1.8.2010, s odporom proti platobnému rozkazu, s listinnými dôkazmi založenými v spise: listina č.l. 3, upomienka/výzva č.l. 4-5, zásielka č.l. 6, výzva a zásielka č.l. 7, 8, zmluva o podnájme č.l. 9-11, odpor č.l. 8-20, vyjadrenie č.l. 25-27, dodatok č.l. 28, príloha 2 č.l. 30, dohoda o skončení zmluvy č.l. 31, príloha 3 č.l. 32, e-mail č.l. 36-37, vyjadrenie vo veci 10C/96/2011 č.l. 39-43

vyjadrenie - odpor č.l. 44-47, zo spisu 10C/96/2011 rozsudok OS a rozsudok KS TN č.l. 60-62 a s ostatnými listinnými dôkazmi v spise založenými, súd zistil nasledovný skutkový stav:

Dňa 1.8.2010 teda účastníci uzavreli nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom samostatne zariadenej izby v rodinnom dome vlastnícky patriacom navrhovateľovi, nachádzajúcom sa v Bratislave, na B. XX. Podľa čl. IV zmluvy bola dojednaná na dobu určitú od 1.8.2010 do 1.8.2011, podľa bodu 2/ tohto článku podnájom je možné ukončiť po obojstrannej dohode - písomnej. Len z vážnych dôvodov ak o to požiada z vážnych dôvodov jedna zo strán, možno ukončiť nájom a to dva mesiace vopred. Tiež ak by chcel nájomník ukončiť nájom skôr, je povinný nájsť za seba adekvátnu náhradu .

Podľa bodu III. Zmluvy č.l.9-11, zmluvné strany sa dohodli na nájomnom 135 eur za osobu t.j. x 2 sa rovná 270 eur za izbu. Ak jeden z podnajíomníkov odíde a bez náhrady, zostávajúci podnajíomník platí celú sumu za izbu teda 270 eur pokiaľ sa nenájde náhrada. Kaucia 161 eur sa zúčtuje po skončení nájmu na úhradu nedoplatkov, poškodenia zariadenia maľovky a pod. V prípade nedodržania výpovednej doby v čl. IV. Bod 2/ a porušenia čl. V bod 3/ (okamžitá výpoveď zo stany majiteľa pri nezaplatení nájomného a vysťahovanie nájomníkov, bez povinnosti úschovy vecí)

Dňa 29.9.2010 sa odporca spolu s ďalšími nájomcami z prenajatých priestorov odsťahoval, po vyššie uvedenej vzájomnej výmene názorov s navrhovateľom. Nesporné z listín je, že dôvodom tohto konfliktu bolo aj to, že si nemohli nájomcovia vodiť návštevy, hoci zo zmluvy takýto zákaz nevyplýva. Sporné ostalo tvrdenie odporcu, že ich navrhovateľ nútil k okamžitému odsťahovaniu. Nesporné je (tvrdenie v listine čl. 4 navrhovateľa) , že tu odporcovi predložili nájomcovia vrátane odporcu návrh na ukončenie zmluvného vzťahu. Odporca tiež predložil návrh navrhovateľovi na ukončenie zmluvného vzťahu ku dňu 30.9.2010(č.l.84) Obidve listiny v spise sú podpísané.

Právny zástupca navrhovateľa poukázal na to, že keďže v žalovanom období nedošlo k platnému ukončeniu nájomného vzťahu medzi účastníkmi, odporcovi nezanikla povinnosť platiť nájomné ani v tom prípade, že od 29.9.2010 predmet nájmu neužíval a nepožíval služby spojené s nájomom.

Navrhovateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v KN na LV č. XXX, k.ú. A., ktorej časť bola prenajatá odporcovi na základe nájomnej zmluvy zo dňa 1.8.2010, na základe ktorej sa stal nájomcom jednej izby. Ako druhú osobu, s ktorou mala byť uzavretá nájomná zmluva, bola slečna C., ktorá predloženú zmluvu o nájme odmietla podpísať. Preto navrhovateľ zmluvu zmenil tak, že na prvej strane bol len odporca. Odporca už od uzavretia nájomnej zmluvy býval sám. Nejasne je dojednané, že v prípade odchodu jednej z osôb druhá osoba musí platiť 270 eur - teda nájomná zmluva je koncipovaná pre dvoch nájomníkov a vyplýva z nej povinnosť platiť za dve osoby po odchode jedného nájomcu bez náhrady.

Súd mal za ustálené, že vzhľadom k tomu, že medzi navrhovateľom, odporcom a ďalšími dvoma nájomcami došlo k nezhodám, predložili mu 28.9.2010 dohodu o ukončení nájomného vzťahu k 30.9.2010, s obsahom ktorej nesúhlasil. Na ďalší deň, t.j. dňa 29.9.2010 im predložil svoju dohodu o ukončení nájmu k tomu istému dátumu. Všetci nájomníci si v ten istý deň si zbalili svoje veci a z nehnuteľnosti sa dobrovoľne odsťahovali. Kľúče nechali v nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť opustili

v neprítomnosti navrhovateľa. Od 29.9.2010 odporca, ani ďalší dvaja nájomcovia predmet nájmu neužívali.

Navrhovateľ podal žaloby aj voči ďalším nájomcom o zaplatenie dlžného nájomného, a to proti T. F. na Okresný súd v N. a proti R. B. na Okresný súd Galanta.

Navrhovateľ tvrdil, že druhou výzvou zo dňa 7.11.2010 odporcu vyzýval k zaplateniu sumy nájomného do 1.12.2010. Na jeho výzvu odporca nereagoval.

Slečna C. sa mala nastáňovať 8.8.2010. S obsahom zmluvy nesúhlasila, najmä s článkom VI., v ktorom sú vymedzené práva a povinnosti nájomcu a tvrdila, že spôsobom, akým boli práva a povinnosti v zmluve dojednané, sú v neprospech nájomcu a preto nájomnú zmluvu odmietla podpísať. Po tom ako sa táto nenastáňovala, (muselo to byť po 8.8.2010) navrhovateľ pozmenil nájomnú zmluvu s odporcom tak, že vymenil strany zmluvy so súhlasom odporcu tak, že na prvej strane bol uvedený len odporca, hoci text sa týkal dvoch nájomcov. Od uzavretia zmluvy o nájme, t.j. od 1.8.2010 izbu, ktorú mal v nájme, užíval odporca výlučne sám. Vzhľadom k tomu, že sa odporcom nedohodli, dňa 29.9.2010 sa všetci z nehnuteľnosti vysťahovali. Odvtedy ju ani jeden z nich neužíval. Odporcovi za trvania nájomného vzťahu vadilo, že navrhovateľ pravidelne bez ohlásenia vstupoval do izby, nemohol si vodiť návštevy, odporca navrhovateľovi zaplatil kauciu vo výške 161,- eur, ktorú si tento ponechal. Navrhovateľ v konaní 10C 96/2011 potvrdil, že odporca podľa nájomnej zmluvy zaplatil kauciu v sume 161,- eur, ktorú započítal na dlh v sume 70,89 eur a čiastočne na dlh v sume 135,- eur, na základe toho vzal v tomto konaní podaný návrh čiastočne späť o zaplatenie sumy 70,89 eur s 9 % ročným úrokom z omeškania od 15.8.2010 do zaplatenia a o zaplatenie sumy 90,11 eur s 9 % ročným úrokom z omeškania od 1.9.2010 do zaplatenia. Súd uznesením 9C15/2014 z 26.5.2015 prerušil konanie do rozhodnutia Najvyššieho súdu SR o dovolaní proti rozsudku Krajského súdu Trenčín. Krajský súd Trenčín uznesenie po odvolaní odporcu zrušil.

Podľa § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

Podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

Zhodnotením skutkového stavu dospel súd k právnenému záveru, že návrh navrhovateľa je nedôvodný. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že dňa 1.8.2010 účastníci uzavreli nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom samostatne zariadenej izby v rodinnom dome vlastnícky patriacom navrhovateľovi, nachádzajúcom sa v Bratislave, na B. XX. V tomto smere je rozhodujúci obsah listiny označenej „Zápisnica o skončení zmluvy o podnájme, uzatvorenej dňa: 1.8.2010“. Okrem obsahu špecifikujúceho, že obsah uvedenej listiny sa týka nájomného vzťahu, z ktorého nárok je uplatnený v tomto konaní, je v bode 2 listiny uvedené: „dňa sa majiteľ a hore uvedený podnájomník dohodli na skončení podnájmu v zmluve uvedeného priestoru k: 30.09.2010, pri dodržaní zmluvne dohodnutých podmienok“. Listina ďalej obsahuje dôvod ukončenia nájmu, a to hrubé porušenie podmienok nájomnej zmluvy zo strany odporcu ako aj konštatovanie, že odporca odmieta zaplatiť doplatky za užívanie miestnosti iba jedným nájomcom vo výške 67 Eur za august 2010 a vo výške 135 Eur za september 2010. Listina je datovaná dňa 29.09.2010 a podpísaná navrhovateľom s vyhradeným miestom na podpis odporcu, bez tohto podpisu, sa nachádza v spise 10C96/2011, ktorá vec je ku dňu rozhodnutia súdu v tomto konaní právoplatne skončená.

Uvedená listina obsahuje jednoznačný prejav vôle navrhovateľa ukončiť nájomný pomer s odporcom. Je jednoznačný text, že navrhovateľ a odporca sa dohodli na skončení nájmu k 30.09.2010... . Tým je jednoznačne vyjadrený okamžik ukončenia nájomného vzťahu a dátum 30.09.2010. Úmyslu navrhovateľa ukončiť nájom okamžite nasvedčujú aj dôvody uvedené v listine, a to opakované hrubé porušenie zmluvy a neplatenie nájomného, ktoré si ako dôvody okamžitej výpovede vymienil navrhovateľ aj v ČI. V bod 3 nájomnej zmluvy.

Nebolo medzi účastníkmi sporné, že dňa 29.09.2010 odporca prenajatý priestor vypratal a od tohto dňa neužíval.

Z listiny „Ukončenie Zmluvy o podnájme“ bolo zistené, že túto adresu odporca spolu s ďalšími nájomcami navrhovateľovi a je datovaná 01.10.2010. V listine odporca okrem poukazu na viaceré porušenia nájomnej zmluvy zo strany navrhovateľa uvádza, že priestory prenechal v čistom a

nepoškodenom stave a kľúče nechal u spolubyvajúceho L. F., ktorý v podnájme zostáva. Listina je podpísaná aj odporcom.

Z názvu ako aj z obsahu uvedenej listiny týkajúceho sa stavu prenajatých priestorov po odchode odporcu, odovzdania kľúčov a poukazu, že iný nájomca v nájme zostáva je zrejmé, že listina vyjadruje vôľu odporcu považovať nájomný vzťah za ukončený.

Z výpovede navrhovateľa bolo zistené, že uvedenú listinu navrhovateľ prevzal. Podľa § 40 ods. 3 OZ, písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak.

Podľa § 676 ods. 1 OZ, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajíateľ nedohodne s nájomcom inak.

Z vyššie uvedených skutkových zistení teda vyplýva, že navrhovateľ v listine z 29.09.2010 označenej „Zápisnica o skončení zmluvy o podnájme, uzatvorenej dňa: 01.08.2010“ prejavil vôľu skončiť nájom s odporcom dohodou k 30.09.2010. I keď odporca túto listinu nepodpísal, doručil navrhovateľovi listinu z 01.10.2010 označenú „Ukončenie Zmluvy o podnájme“, v ktorej prejavil vôľu, že ukončenie nájmu akceptuje, i keď vyjadril výhrady k faktickému postupu navrhovateľa. Došlo teda k zhode vôle navrhovateľa a odporcu ukončiť nájom k 30.09.2010, i keď ich prejav nebol na tej istej listine, čo je však v tomto prípade prípustné (§ 40 ods. 3 OZ). Nájomná zmluva dohodnutá medzi účastníkmi na dobu určitú sa tak neskončila uplynutím doby, ale dohodou k 30.09.2010, pretože pri vyššie uvedenom náležitom hodnotení vykonaných dôkazov z nich existencia takejto dohody o skončení nájmu vyplýva. Je nesporné tvrdenie obidvoch strán, že odporca sa odsťahoval po vzájomnom konflikte 29.9.2010 a kľúče od priestorov ponechal k dispozícii navrhovateľovi, preto je nedôvodné tvrdenie navrhovateľa že priestory nemohol prenajímať. Navyiac svedok v tejto veci vypočutý potvrdil, že sa nasťahoval do nájmu po doporučení odporcu a ak je v zmluve dojednané že má nájomca zadovážiť adekvátnu náhradu, keďže zmluva takýto postup - nájdenie adekvátnej náhrady nešpecifikuje, je možný postup, ktorý v tejto veci nastal, teda doporučenie ďalšej osoby na uzatvorenie zmluvy o nájme považovať za „nájdenie adekvátnej náhrady s následkom predčasného jednostranného skončenia nájmu. Aj v listine z 8.11.2010 v ktorej navrhovateľ vyzýval odporcu na úhradu nájomného je zrejmé, že navrhovateľ považuje zmluvu za ukončenú jednostranným úkonom odporcu a to najneskôr k 1.12.2010 (č.l.7).

Podľa § 3 ods. (1) Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Ide predovšetkým o ustanovenia zakazujúce taký výkon práv a povinností, ktorý by bol v rozpore s pravidlami demokratickej spoločnosti a jej morálky, s princípmi právneho štátu a občianskej spolupatričnosti. Ak tieto zásady premietneme do vzájomného vzťahu subjektov občianskeho práva, ide o elementárnu slušnosť, vzájomné rešpektovanie sa a potrebnú mieru tolerancie, a to všetko v spoločensky vhodnej miere a únosnosti. Pojmom dobré mravy možno rozumieť pravidlá morálneho charakteru, aj keď za určitých okolností môžu nadobudnúť povahu právnej normy. Pri aplikácii tohto ustanovenia v danom prípade je potrebné zohľadniť fakt, že od začiatku, dokonca pred podpísaním zmluvy boli medzi účastníkmi rozpory. Je pravda, že po neštandardnej „úprave“ zmluvy navrhovateľom, čo bolo pre nejasné dojednanie nájomného dôvodom rozporov túto odporca podpísal, avšak znenie bolo pripravené pre dvoch nájomcov a po podpise zmluvy jedným sa stala nejasnou až zmätočnou v časti výšky nájomného. Jej znenie týkajúce sa trvania zmluvy v časti jednostrannej výpovede len z vážnych dôvodov spôsobuje výraznú nerovnováhu v zmluvnom vzťahu, keď prenajíateľovi dáva oprávnenie okamžite ju skončiť v prípade nezaplatenia nájomného, nájomca však takúto možnosť nemá. Je nesporným fakt, že navrhovateľ sa okrem nájomného podľa jeho výkladu zmluvy domáhal aj zákazu návštev, hoci táto podmienka zmluvne dojednaná nebola. Za týchto okolností ďalšie trvanie daného zmluvného vzťahu s poukazom na § 3 Občianskeho zákonníka by bolo v rozpore s dobrými mravmi. Súd je však toho názoru, že zmluva zanikla, ako je vyššie uvedené dohodou, aj keď navrhovateľ sám písomne oznámil odporcovi vo výzve z 8.11.2010, (pravdepodobne z poukazom na ukončenie nájmu podpísané všetkými tromi nájomcami č.l.85), že akceptuje jednostranné ukončenie nájmu k 1.12.2010. Aj s poukazom na toto vyjadrenie navrhovateľa na č.l.7 by vyhovieť jeho návrhu a akceptovanie ďalšieho trvania nájomnej zmluvy bolo v rozpore s dobrými mravmi, najmä ak odporca sprostredkoval pre navrhovateľa ďalšieho nájomcu, akoby náhradu podľa zmluvy. Pretože v období, za ktoré navrhovateľ požaduje zaplatenie nájomného od odporcu už podľa názoru súdu nájomný vzťah netrval, je návrh

navrhovateľa na zaplatenie nájmu od 1.12.2010 do 1.8.2010 v celom rozsahu nedôvodný a súd ho preto zamietol.

Navrhovateľ bol v konaní v celom rozsahu neúspešný, uplatnil si trovy konania, preto súd rozhodol, že mu náhradu trov konania nepriznáva. Odporca náhradu trov konaia neuplatnil, preto o nej súd nerozhodoval.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresnom súde Prievidza do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.