

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 19C/122/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4122213046  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 06. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Kuzmová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:4122213046.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Luciou Kuzmovou v spore žalobcu: Ing. F. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. nábrežie 158, 949 01 Nitra, zastúpený: AZ LEGAL, s.r.o., IČO: 47 239 026, so sídlom Sládkovičova 1, 949 01 Nitra, proti žalovanému: Adam N., nar. XX.X.XXXX, bytom XX W. Crescent, Toronto, Ontario, Kanada, zastúpený: JUDr. Alexander Endrödy, advokát, IČO: 14 106 621, so sídlom Mostná 42, 949 01 Nitra, o určenie neplatnosti skončenia krátkodobého nájmu bytu, takto

### rozhodol:

I. Súd určuje, že skončenie krátkodobého nájmu bytu na základe právneho úkonu s označením „Zrušenie Nájomnej zmluvy“ zo dňa 24.10.2022 doručeného žalobcovi, ktorého obsahom je skončenie nájomného vzťahu vyplývajúceho z Nájomnej zmluvy na krátkodobý nájom bytu č. 03052022 zo dňa 16.5.2022, predmetom ktorej zmluvy bol prenájom 5- izbového bytu číslo H ktorý sa nachádza na treťom nadzemnom podlaží v bytovom dome so súp. č. XXXX/XXB, na ulici K. v I., ktorý bytový dom je postavený na pozemku parcely registra „C“, s parc. č. 5383/3, 5383/4, evidovaný Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom na LV č. 8150, k.ú. Nitra, je neplatné.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenu súdu dňa 21.12.2022 domáhal, aby súd určil, že skončenie krátkodobého nájmu bytu na základe právneho úkonu žalovaného s označením Zrušenie nájomnej zmluvy zo dňa 24.10.2022, ktorého obsahom je skončenie nájomného vzťahu vyplývajúceho z nájomnej zmluvy zo dňa 16.5.2022 na krátkodobý nájom 5- izbového bytu číslo C5 nachádzajúceho sa na 3. nadzemnom podlaží v bytovom dome so súpisné č. XXXX/XXB, na ulici K. v Nitre je neplatné. Súčasne sa domáhal priznania náhrady trov konania.

2. V žalobe uviedol, že ako prenajímateľ uzavrel so žalovaným ako nájomcom nájomnú zmluvu na krátkodobý nájom bytu č. 03052022 zo dňa 16.5.2022, predmetom ktorej bol prenájom 5-izbového bytu číslo C5, ktorý sa nachádza na treťom nadzemnom podlaží v bytovom dome, súpisné č. 4338/50B, na ulici Hornočermánska v Nitre, ktorý bytový dom je postavený na pozemku parcely registra „C“, s parc. č. 5383/3, 5383/4, evidovaný Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom na LV č. 8150, k.ú. Nitra. Predmetná nájomná zmluva bola v zmysle jej článku III uzavretá na dobu určitú a to od 1.7.2022 do 30.6.2023. Žalovaný e-mailom zo dňa 24.10.2022 doručil žalobcovi list s názvom Zrušenie nájomnej zmluvy, z ktorého je zrejмый prejav vôle žalovaného pred uplynutím zmluvne dohodnutej doby nájmu ukončiť krátkodobý nájom bytu. Dôvodom ukončenia nájomnej zmluvy mali byť rodinné dôvody, resp. chorobnosť troch detí žalovaného. Z uvedeného e-mailu a priloženého listu nie je zřejmé, či mal žalovaný záujem ukončiť nájomný vzťah výpoveďou alebo odstúpením od nájomnej zmluvy. Žalobca má za to, že bez ohľadu na to, ktorým spôsobom mal žalovaný záujem nájomný vzťah ukončiť, ide

o neplatné skončenie krátkodobého nájmu, pretože dôvod, ktorý žalovaný uviedol vo svojom liste, nie je dôvodom zákonným ako ani zmluvne dohodnutým pre žiaden zo spôsobov ukončenia nájmu. Dňa 31.10.2022 žalobca e-mailom oznámil žalovanému, že ukončenie nájomného vzťahu neakceptuje, pretože v ňom abscentuje zákonný, resp. zmluvne dohodnutý dôvod, ktorý by oprávňoval žalovaného k predčasnemu ukončeniu nájomného vzťahu. Žalovaný navrhol ukončiť nájomný vzťah dohodou, pričom ponúkol žalobcovi možnosť ponechať si depozit vo výške 3 300 eur, ktorý mu zložil podľa nájomnej zmluvy. Uvedená ponuka nebola pre žalobcu akceptovateľná, v čase doručenia listu už bolo splatné nájomné za november, ktoré si z depozitu žalobca započítal a sumu 1 650 eur nepovažuje žalobca za postačujúcu s ohľadom na jeho nárok na náhradu škody, ktorý mu vzniká v súvislosti s porušením povinnosti žalovaného ako nájomcu zotrvať v nájomnom vzťahu a platiť nájomné počas dohodnutej doby nájmu. Žalobca zaslal žalovanému prostredníctvom právneho zástupcu návrh na mimosúdne urovanie veci, no k dnešnému dňu od žalovaného neobdržal odpoveď. Žalovaný sa aktuálne zdržiava mimo územia SR, vrátil sa so svojou rodinou späť do Kanady, miesta jeho trvalého pobytu. Žalobca je presvedčený, že žalovaný nikdy nemal v úmysle zdržiavať sa na Slovensku počas celej dohodnutej doby nájmu, ale jeho zámerom bolo stráviť tu s rodinou prázdniny. Okrem vyššie uvedených skutočností tomu nasvedčuje aj to, že rodinní príslušníci žalovaného sa na území SR zdržiavali na turistické víza, ktorých platnosť mala skončiť v novembri, čo žalovaný v jednom z rozhovorov so žalobcom uviedol tiež ako ďalší z dôvodov, pre ktorý má záujem nájomný vzťah ukončiť. Žalobca však nemá záujem poskytovať prenájom, resp. ubytovacie služby formou tzv. Airbnb služieb pre osoby, ktoré majú záujem prenajať si nehnuteľnosti na zopár dní alebo týždňov. Takýmto spôsobom totiž dochádza k nadmernému opotrebeniu nehnuteľností. Práve naopak, prenecháva nehnuteľnosť do užívania výlučne nájomcom, ktorí majú záujem o dlhodobé nájmy. Žalobca pritom postupuje tak, že za účelom svojej ochrany v prvom roku doby nájmu uzatvára zmluvy podľa zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, pričom ak sa po uplynutí tejto doby nájomca osvedčí čo do spôsobu zaobchádzania s predmetom nájmu, susedských vzťahov ako i s povinnosťou riadne a včas platiť nájomné, uzatvára s nájomcami nájomné zmluvy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Žalobca poukázal na ustanovenia § 3 ods. 5, § 7 ods. 2, 5, § 9 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu. Ďalej uviedol, že ako prenajímateľ má splnenú registračnú povinnosť podľa § 49a zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov a riadne si plní povinnosti, ktoré mu vznikajú v súvislosti s týmto zákonom. Daňovým úradom mu bolo pridelené DIČ: 1044452046.

3. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe so žalobou nesúhlasil, žiadal ju zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov konania. Poukázal na povinnosť žalobcu preukázať nájomcovi splnenie registračnej povinnosť poukazujúc na ustanovenie § 3 ods. 5 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu s tým, že pokiaľ uvedená skutočnosť nebola nájomcovi zo strany prenajímateľa preukázaná, spravuje sa nájomný vzťah ustanoveniami zákona o krátkodobom nájme bytu s výnimkou ustanovení § 7 ods. 1 a 4, § 9 ods. 1 a podaná žaloba je neprípustná. Žalovaný tvrdil, že nájomca dňa 22.10.2022 oznámil prenajímateľovi zrušenie zmluvy o krátkodobom nájme bytu č. 3052022 z presne uvedených dôvodov. Išlo o dôvody objektívne dané, následkom ktorých sa plnenie nájomnej zmluvy zo strany nájomcu a spolubývajúcich osôb, stalo nemožným. Tieto dôvody spočívali najmä v tom, že manželke nájomcu po troch mesiacoch pobytu na Slovensku nepredžili pobytové víza na území Slovenskej republiky, s čím nájomca v čase uzatvárania nájomnej zmluvy vôbec nepočítal. Ďalšie dôvody zrušenia nájomnej zmluvy spočívali v zhoršujúcom sa zdravotnom stave manželky a maloletých detí nájomcu, ktoré mali neustále astmatické a alergické záchvaty. Zhoršujúci sa zdravotný stavu manželky a maloletých detí nájomcu bol objektívne zachytený v lekárskejších správach. Podľa lekárskeho vyjadrenia mohol byť spôsobený typom interiérovej farby, ktorou boli natreté steny bytu, tiež prachom, peľom a roztočmi v prenajatom byte, ktoré sa bežne v Kanade nevyskytujú. K opakujúcim sa alergickým záchvatom manželky nájomcu bola dokonca privolaná aj rýchla zdravotnícka pomoc a manželka žalovaného musela absolvovať liečbu na internom oddelení FN Nitra. Tým sa rodinné pomery nájomcu zmenili do takej miery, že ďalšie pokračovanie v nájomnej zmluve by pre neho a pre jeho rodinu znamenali vážne následky. Uvedené skutočnosti boli oznámené aj prenajímateľovi, s ktorým sa nájomca pokúšal o predčasné skončenie nájomnej zmluvy dohodou. Tento spôsob nebol zo strany prenajímateľa akceptovaný, a preto sa nájomca rozhodol skončiť nájomnú zmluvu jednostranne dňa 22.10.2022. Ďalšie pokračovanie nájomnej zmluvy po odlete nájomcu a celej jeho rodiny späť do Kanady dňa 27.10.2022 nebolo možné spravodlivo požadovať, keďže prenajatý byt bol zo strany nájomcu vypratý, odovzdaný a celkom jasne bolo nájomcom deklarované, že žiada o ukončenie nájomnej zmluvy z vážnych osobných a rodinných dôvodov. Ďalším dôvodom zrušenia nájomnej zmluvy zo strany nájomcu boli skutočnosti, na ktoré bol prenajímateľ zo strany nájomcu opakovane upozorňovaný, avšak prenajímateľ na tieto konkrétne

upozornenia nereagoval a závady neodstránil. Išlo napríklad o spor, kedy nájomníčka a suseda z vedľajšieho pozemku, ktorý tiež patrí prenajímateľovi, neustále rušila svojim správaním komfort nájmu nájomcu a jeho rodiny. Konkrétne táto suseda krikom vyčítala nájomcovi a jeho rodine to, že ju údajne špehujú, čo samozrejme nebola pravda a ona sama opakovane svietila baterkou na balkón nájomcovi a sledovala ich cez ďalekohľad. S uvedenou susedou žalobca nezjednal nápravu napriek viacerým upozorneniam od nájomcu.

4. Žalobca v replike reagoval na vyjadrenie žalovaného k žalobe. Nesúhlasil s tvrdeniami žalovaného o neprípustnosti žaloby. Uviedol, že žalobca je ako prenajímateľ povinný preukázať splnenie registračnej povinnosti v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z., avšak zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu neuvádza, akým spôsobom má tak žalobca urobiť a neurčuje ani lehotu, v ktorej by bol žalobca povinný splnenie registračnej povinnosti preukázať žalovanému. Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu určuje len lehotu na samotnú registráciu podľa zákona č. 595/2003 Z. z. a túto lehotu žalobca dodržal. Žalobca má za to, že žalovanému preukázal splnenie registračnej povinnosti, a to v samotnej žalobe. Žalovaný bol riadne oboznámený s tým, že uzatvára nájomnú zmluvu na krátkodobý nájom bytu podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, ktorú skutočnosť žalovaný písomne v nájomnej zmluve vyhlásil. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe rozšíril zoznam dôvodov, pre ktorý ukončil nájomný vzťah so žalobcom v porovnaní s listom zo dňa 22.10.2022. Ani jeden z uvádzaných dôvodov či už v liste žalovaného zo dňa 22.10.2022 alebo vo vyjadrení k žalobe zo dňa 1.3.2023, nie je dôvodom zákonným ani zmluvne dohodnutým pre ukončenie nájmu, a preto ide o neplatné skončenie krátkodobého nájmu. Tvrdenie žalovaného, že v čase uzavretia nájomnej zmluvy nepočítal s možnosťou, že by nedošlo k predĺženiu víz manželky po 3 mesiacoch pobytu na území Slovenskej republiky, iba svedčí o nezodpovednom a nečestnom prístupe žalovaného k žalobcovi, keď s ním napriek tejto skutočnosti uzatvoril nájomnú zmluvu s dobou nájmu od 1.7.2022 do 30.6.2023. Žalovaný nepreukázal žiadnu súvislosť ich zdravotných problémov s prenajatým bytom. Poznámka žalovaného, že zhoršený zdravotný stav jeho detí a manželky mohol byť spôsobený typom interiérovej farby, ktorou boli natreté steny v prenajatom byte, prípadne prachom, peľom, roztočmi, ktoré roztoče sa v Kanade nevyskytujú, nie sú ničím podložené. Ide len o akési dohady žalovaného, ktoré nemajú opodstatnenie a sú irelevantné, pretože žalovaný žiadne z uvedených tvrdení nepreukázal. Žalovaný predložil iba jediný listinný dôkaz, a to lekársku správu svojej manželky, ktorá správa dokazuje iba to, že manželka žalovaného mala alergickú reakciu na nejakú potravinu, čo vyplýva aj zo samotného diagnostického záveru, ktorý je súčasťou predmetnej správy. Lekárska správa neobsahuje žiadnu zmienku o tom, že by mohli byť zdravotné problémy spôsobené prachom, peľom, roztočmi či inými hypotetickými príčinami súvisiacimi s prenajatým bytom. Žalobca zotrval na tvrdení, že nebol daný zmluvný ani zákonný dôvod na ukončenie nájomnej zmluvy, skončenie krátkodobého nájmu zo strany žalovaného je preto neplatné.

5. Žalovaný v duplike opäť poukázal na povinnosť registrácie prenajímateľa na účely dane z príjmov s tým, že v prípade nesplnenia tejto povinnosti sa nájomný vzťah bude spravovať zákonom č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu s výnimkou ustanovení § 7 ods. 1 a 4, § 9 ods. 1. Žalobca ako dôkaz o splnení daňovej povinnosti k žalobe pripojil printscreen zo stránky daňových subjektov. V samotnej nájomnej zmluve uvádza žalobca v úvodnej časti v rámci svojho označenia ako zmluvnej strany údaj o IČ DPH: SK1044452046. Z dostupných registrov sa dá zistiť, že predmetné číslo IČ DPH bolo pridelené podnikateľskému subjektu Ing. Andrej Senárik, Wilsonovo nábrežie č. 187/158, Nitra, IČO: 50946188. Uvedený podnikateľský subjekt ukončil podnikateľskú činnosť vo všetkých predmetoch podnikania uvedených na doklade o živnostenskom oprávnení ku dňu 24.05.2018. K tomu istému dátumu bola podnikateľskému subjektu zrušená aj registrácia pre daň z pridanej hodnoty, čiže žalobca uviedol v nájomnej zmluve neplatný údaj, ktorým svoju registráciu v zmysle zákona o krátkodobom nájme bytu žalovanému preukázať nemohol. Prenajímateľ je povinný nájomcovi splnenie registračnej povinnosti riadne preukázať, zvlášť ak inicioval súdne konanie proti žalovanému. Doposiaľ žalobca splnenie tejto povinnosti nepreukázal, daňové identifikačné číslo mu bolo pridelené v súvislosti s výkonom živnostenského oprávnenia, ktoré ku dňu 24.05.2018 ukončil a v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy k bytu už nepodnikal. Žalobca teda objektívne nevie preukázať splnenie registračnej povinnosti pre daň z príjmu z prenájmu nehnuteľnosti, respektíve termín, kedy k splneniu tejto povinnosti došlo, čo je rozhodujúce pre právny režim, ktorým sa nájomná zmluva k bytu spravuje. Žalobca uvádza, pokiaľ tvrdí, že žalovaný mal od počiatku v úmysle nedodržať uzatvorenú nájomnú zmluvu, o takomto zámere žalovaného nepredložil žiadne dôkazy. Všetky okolnosti predchádzajúce uzatvoreniu nájomnej zmluvy poukazujú na presný opak, teda že žalovaný spolu s rodinou v Nitre skutočne plánoval zotrvať

dlhšiu dobu. Žalovaný ukončil nájomnú zmluvu z objektívnych dôvodov, pre ktoré sa ďalšie užívanie prenajatého bytu pre neho a jeho rodinu stalo nemožným.

6. Súd spor prejednal za prítomnosti právnej zástupkyne žalobcu, v neprítomnosti žalovaného a jeho právneho zástupcu, ktorý sa na pojednávanie napriek riadnemu predvolaniu nedostavil. V rámci dokazovania sa súd oboznámil s listinami tvoriacimi obsah súdneho spisu ako aj s prednesom právnej zástupkyne žalobcu.

7. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní zotrvala na podanej žalobe, ktorej žiadala vyhovieť a priznať žalobcovi nárok na náhradu trov konania. Súdu predložila potvrdenie o registrácii žalobcu ako daňového subjektu.

8. Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

9. Dňa 16.5.2022 bola medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom uzavretá Nájomná zmluva na krátkodobý nájom bytu č. 03052022, v ktorej sa zmluvné strany dojednali na prenájme 5-izbového bytu číslo C5 nachádzajúceho sa na treťom nadzemnom podlaží v bytovom dome, súp. č. 4338/50B, na ulici Hornočermánska v Nitre.

9.1. Podľa čl. I nájomnej zmluvy sa nájomná zmluva uzatvára za účelom prenájmu bytu max. pre päť osôb na bývanie.

9.2. V čl. III sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ dáva nájomcovi predmet nájmu v celom rozsahu do nájmu na dobu určitú, a to na obdobie od 1.7.2022 do 30.6.2023 s tým, že po uplynutí doby nájmu sa zmluvné strany môžu dohodnúť na jej predĺžení, najviac na dobu dvoch rokov.

9.3. Podľa čl. IV nájomnej zmluvy bolo nájomné za užívanie bytu zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 1 650 eur mesačne vrátane energií, v čom boli zahrnuté okrem nájomného aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a jeho príslušenstva.

9.4. Podľa čl. V bodu 1, 2 nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli na peňažnej zábezpeke vo výške 3 300 eur. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu a objektu.

9.5. Podľa čl. IX bod 1 nájomnej zmluvy nájomný pomer zanikne:

a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý

b. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom

c. písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto zmluve

d. písomným odstúpením od zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedeých v tejto zmluve alebo podľa zákona; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane

e. zánikom predmetu nájmu.

9.6. V zmysle čl. IV bod 3 zmluvy môže nájomca vypovedať nájom pred uplynutím dohodnutej doby z nasledovných dôvodov:

a. predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte

b. ak sa stane nezamestnaným - čiže došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru (nie však ak by prišlo k zmene zamestnania počas trvania nájmu alebo výpovednej doby. V tom prípade dôvod výpovede zaniká). Nájomca v prípade pracovného pomeru na dobu určitú musí informovať prenajímateľa o tejto skutočnosti 2 mesiace pred skončením toho pomeru. Taktiež v prípade obdržania výpovede má povinnosť o tejto skutočnosti bezodkladne informovať prenajímateľa.

c. mu vznikol na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu.

9.7. Podľa čl. IX bod 5, 2. vety nájomnej zmluvy nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

10. Z emailovej komunikácie strán sporu vyplýva, že dňa 24.10.2022 zaslal žalovaný žalobcovi vypovedanie nájomnej zmlvy. Uviedol tu, že posielal kópiu cez email, originál dostane žalobca pri vrátení kľúčov. Ďalej uvádza, že sa ospravedlňuje za nepredvídané okolnosti, ktoré sa mu stali a k týmto všetkým okolnostiam musí ešte aj nastúpiť do roboty skôr, ako to mal nastavené. Vzhľadom na všetky tieto okolnosti musí opustiť Slovensko.

11. Žalobca súdu predložil rukou písaný dokument Zrušenie nájomnej zmluvy datovaný 22.10.2022, podpísaný žalovaným, v ktorom žalovaný uvádza: „Podpísaný Adam Karaba, týmto ruším nájomnú zmluvu k 1.11.2022. Dôvod: Z vážnych rodinných dôvodov, dňa 27.10.2022 odchádzam zo Slovenska do Kanady. Taktiež dôvodom odchodu je chorobnosť mojich 3 detí, ktoré ťažko znášajú zmenu krajiny (syn astmatické záchvaty, dcéry opakované zápaly priedušiek). Za porozumenie ďakujem. Adam Karaba.“

12. Žalobca reagoval na e-mail žalovaného obsahujúci dokument Zrušenie nájomnej zmluvy Odpoveďou zo dňa 31.10.2022, v ktorej žalovanému uviedol, že odstúpenie od zmluvy neakceptuje. Dôvod zrušenia nájomnej zmluvy, ktorý žalovaný vo svojom liste uviedol, nie je v zmysle ustanovenia článku IX bod 3 nájomnej zmluvy dôvodom, pre ktorý by žalovaný mohol ako nájomca pred uplynutím dohodnutej doby vypovedať nájom. Nájomná zmluva bola uzavretá podľa jej článku III na dobu určitú, a to od 1.7.2022 do 30.6.2023, takže žalobca má za to, že nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy naďalej trvá.

13. Právna zástupkyňa žalobcu listom zo dňa 25.11.2022 žalovanému navrhla mimosúdne urovanie považujúc výpoveď žalovaného doručení žalobcovi za neplatnú. Uviedla, že potenciálny nárok žalobcu predstavuje sumu 16 500 eur bez súdnych poplatkov, trov právneho zastúpenia a úrokov z omeškania. Žalobca by v zmysle návrhu súhlasil s paušálnou sumou nájomného vo výške 8 250 eur, čo by bola konečná suma vyrovnania medzi žalobcom a žalovaným a žalovanému by žalobca vrátil sumu 3 300 eur zloženú ako depozit.

14. V lekárskej správy pacientky Katie Marie Karabovej vyšetrenej v internej ambulancii FN Nitra dňa 12.9.2022 sa uvádza, že pacientka z Kanady prichádza pre alergickú reakciu. Uvádza, že pila kokosovú a citrónovú vodu, následne zjedla zemiakovú polievku, inak nič iné, lieky neužívala. Následne jej začal opúchať krk, nevedela dýchať, opuchlo jej ľavé oko tak, že nič nevidela, mierne aj pravé ale menej, presne nevie, kedy jej to začalo, asi ešte pred zemiakovou polievkou. Muž jej kúpil Nestibil, dnes užila 1 tbl, ktorá zabrala, začervenanie a svrbenie neudáva, t. č. sa jej lepšie dýcha, ľavé oko odpúcha, pravé v norme, bolesti nemá. Z lekárskej správy vyplýva Dg. Záver: T784 Alergia v. s. na potraviny - citrusy, kokos?

15. Z výpisu z registra FinReg k osobe žalobcu vyplývajú súhrnné informácie o Ing. Andrej Senárik nasledovne: Názov Ing. Andrej Senárik, Ulica a číslo Wilsonovo nábrežie 187/158, Mesto Nitra, 949 01, Štát Slovensko (SK), IČO 50946188, DIČ 1044452046, IČ DPH je prečiarknuté SK1044452046, SK NACE 47990 Ost. malo. mimo predajní.

16. Z výpisu zo živnostenského registra Okresného úradu Nitra, číslo 430-51265 subjektu s obchodným menom Ing. Andrej Senárik, IČO: 50 946 188, miesto podnikania 949 01 Nitra, Wilsonovo nábrežie 187/158 zo dňa 2.5.2023 vyplýva, že podnikateľský subjekt ukončil podnikateľskú činnosť vo všetkých predmtoch podnikania uvedených na dokladoch o živnostenskom oprávenení ku dňu 24.5.2018.

17. Daňový úrad Nitra v Potvrdení o postavení daňového subjektu zo dňa 13.6.2023 potvrdil, že Andrej Senárik, Wilsonovo nábrežie 187/158, 949 01 Nitra je daňovým subjektom na účely dane z príjmov z dôvodu prenájmu nehnuteľností od 26.2.2021 do dňa vydania predmetného potvrdenia bez prerušenia a jeho identifikačné číslo je 1044452046.

18. Zistený skutkový stav súd právne posúdil v zmysle nasledovných ustanovení platných právnych predpisov:

19. Podľa § 2 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu krátkodobým nájmom bytu sa na účely tohto zákona rozumie nájom založený nájomnou zmluvou, ktorá je uzavretá podľa tohto zákona, spĺňa náležitosti podľa § 3 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2014/98/20160701>> a na základe ktorej nájom vrátane jeho predĺženia trvá najviac šesť rokov.

20. Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu ak prenajímateľ nespĺní povinnosť registrácie podľa osobitného predpisu, <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2014/98/20160701>> spravuje sa nájom týmto zákonom okrem ustanovení § 7 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2014/98/20160701>> a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2014/98/20160701>> a § 9 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2014/98/20160701>>; po márnom uplynutí lehoty na registráciu sa použijú ustanovenia §

711 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>> a 6 Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>> a tento zákon. Prenajímateľ je povinný nájomcovi splnenie registračnej povinnosti preukázať.

21. Podľa § 6 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu krátkodobý nájom bytu zanikne

- a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tomto zákone,
- d) písomným odstúpením od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa tohto zákona; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane,
- e) zánikom predmetu nájmu.

22. Podľa § 7 ods. 2 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu nájomca môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak

- a) sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte,
- b) došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru,
- c) mu vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu alebo
- d) je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.

23. Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu neplatnosť skončenia krátkodobého nájmu bytu má zmluvná strana právo uplatniť na súde v lehote dvoch mesiacov odo dňa doručenia výpovede z krátkodobého nájmu bytu alebo odstúpenia od nájomnej zmluvy. Účinky právneho úkonu smerujúceho k skončeniu nájmu nie sú podaním žaloby dotknuté.

24. Podľa § 10 ods. 1, 2 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu na nájomnú zmluvu uzavretú podľa tohto zákona sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak odsek 2 neustanovuje inak. Nájom podľa tohto zákona sa nespravuje ustanoveniami § 663 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 666 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 671 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 672 ods. 2 druhej vety <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 676 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, 677 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, 679 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 680 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 685 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, 686 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 687 ods. 3 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 696 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 703 ods. 2 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 704 ods. 2 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 705 ods. 2 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 706 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 707 ods. 2 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 709 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, 710 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 711 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, 3 až 6 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, § 712 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, 712a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, 712c až 714 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>> a § 717 až 719 Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>> ak tento zákon v § 3 ods. 5 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2014/98/20160701>> neustanovuje inak.

25. Podľa § 49a ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov fyzickú osobu alebo právnickú osobu, ktorá je zapísaná do registra právnických osôb, podnikateľov a orgánov verejnej moci, <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2003/595/20230501>> na základe údajov z tohto registra, ktoré boli prevzaté do tohto registra z obchodného registra, zo živnostenského registra a z iných registrov podľa oznámenia finančného riaditeľstva uverejneného na jeho webovom sídle, zaregistruje správca dane v lehote a spôsobom ustanoveným osobitným predpisom.

26. Podľa § 49a ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov fyzická osoba, ktorá nie je registrovaná podľa odseku 1, je povinná v lehote do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po uplynutí mesiaca, v ktorom na území Slovenskej republiky začala vykonávať inú samostatnú zárobkovú činnosť alebo v ktorom na území Slovenskej republiky prenajala nehnuteľnosť okrem pozemku, požiadať správcu dane o registráciu.

27. Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

28. Podľa § 137 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

a) splnení povinnosti,

b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,

c) určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

d) určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

29. Súd sa z úradnej povinnosti ale aj vzhľadom na námietku žalovaného v prvom rade zaoberal prípustnosťou tejto žaloby. Žaloba v tomto spore je žalobou na určenie právnej skutočnosti, ktorá spadá pod ust. § 137 písm. d) CSP <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/>>. V zmysle citovaného zákonného ustanovenia je žaloba o určenie právnej skutočnosti prípustná, ak to ustanovuje osobitný predpis. Takýmto osobitným právnym predpisom je ust. § 9 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu umožňujúci ktorejkoľvek zmluvnej strany zmluvy o krátkodobom nájme bytu uplatniť na súde v lehote dvoch mesiacov odo dňa doručenia výpovede z krátkodobého nájmu bytu alebo odstúpenia od nájomnej zmluvy neplatnosť takéhoto skončenia. V konaní nebolo sporným, že žalovaný doručil žalobcovi Zrušenie nájomnej zmluvy zo dňa 22.10.2022 e-mailom dňa 24.10.2022. Žaloba bola podaná dňa 20.12.2022, teda v zákonom stanovenej lehote. Súd dospel k záveru o procesnej prípustnosti podanej žaloby v zmysle uvádzaných zákonných ustanovení.

30. Ako nedôvodné vyhodnotil súd námietky žalovaného o nepreukázaní registračnej povinnosti žalobcu uvedenej v § 3 ods. 5 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, ktorá by v tomto prípade znamenala, že nájom sa nebude spravovať ustanoveniami § 7 ods. 1 a 4 a § 9 ods. 1 uvedeného zákona. Z vykonaného dokazovania, predovšetkým z potvrdenia Daňového úradu Nitra o postavení daňového subjektu mal súd preukázané, že žalobca bol od 26.2.2021 do 13.6.2023 bez prerušenia registrovaný ako daňový subjekt na účely dane z príjmov z dôvodu prenájmu nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené súd vyhodnotil, že žalobca si registračnú povinnosť splnil. Skutočnosť, že žalobca v čase podpisu zmluvy nepodnikal ako samostatne zárobkovo činná osoba, nebol platiteľom dane z pridanej hodnoty, nemá na splnenie jeho registračnej povinnosti žiadny vplyv. Prekážkou pre posúdenie splnenia registračnej povinnosti podľa názoru súdu nie je ani uvedenie IČ DPH v nájomnej zmluve namiesto DIČ. Splnenie registračnej povinnosti prenajímateľa je významné v prvom rade vo vzťahu prenajímateľa smerom k štátu (daňovému úradu). Skutočnosť či si prenajímateľ túto povinnosť splnil alebo nie podľa názoru súdu vzťah prenajímateľa k nájomcovi nijako neovplyvní. Z dôvodovej správy k ustanoveniu § 3 ods. 5 zákona č. 98/2014 Z. z. vyplýva, že primárnym účelom tejto právnej úpravy bolo predovšetkým motivovať prenajímateľov k splneniu uvedenej povinnosti. Dôvodová správa expressis verbis uvádza: „S cieľom eliminovať neplnenie si povinností vyplývajúcich zo zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mrqgazv6njzgu&refSource=text>> v znení neskorších predpisov platí, že nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou spĺňajúcou náležitosti zákona o krátkodobom nájme sa spravuje týmto osobitným zákonom až do momentu márneho uplynutia lehoty na registráciu platiteľa dane z príjmu podľa § 49a <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mrqgazv6njzgu&refSource=text>> ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Márnym uplynutím lehoty na registráciu dane sa spravuje právny režim zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjjzy2f6nbq&refSource=text>>, pričom ustanovenia zákona o krátkodobom nájme bytov sa nepoužijú. Z uvedeného vyplýva, že ustanovenia dohodnuté v nájomnej zmluve, ktoré sú v rozpore s kogentnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka <

online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzgy2f6nbq&refSource=text> o nájme bytu sa nepoužijú a uplatní sa právna úprava Občianskeho zákonníka <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzgy2f6nbq&refSource=text>>. Prenajímateľ si tak svojim konaním, nekonaním alebo opomenutím vo vzťahu k povinnosti registrovať sa na daň z príjmu privodí právne horšiu pozíciu. V danom prípade však nejde o sankciu, ale o motivačné opatrenie normatívneho charakteru, ktoré má na nesankčnej báze stimulovať plnenie osobitných právnych povinností prenájomcu. V záujme právnej istoty sa zároveň ustanovuje, že prenájomca je povinný splnenie registračnej povinnosti preukázať. V tomto smere všeobecne výkladovo musí platiť, že zmena právneho režimu z dôvodu porušenia zákonnej povinnosti prenájomcu nesmie byť za žiadnych okolností vykladaná na ujmu nájomcu.“

31. Ustanovenie § 3 ods. 5 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu prenájomcu ukladá povinnosť nájomcu splnenie registračnej povinnosti preukázať. Toto ustanovenie neurčuje, akým spôsobom a kedy je tak prenájomca povinný urobiť. Žalovaný v tomto konaní síce namietal, že žalobca mu splnenie registračnej povinnosti nepreukázal, nespomenul však, že by sa uvedeného kedykoľvek pred podaním žaloby dožadoval. Tiež neuviedol, že by mal počas trvania nájomného vzťahu akékoľvek pochybnosti o tom, či si žalobca uvedenú povinnosť splnil alebo nie. Žalovaný prvé pochybnosti o splnení registračnej povinnosti žalobcu predniesol až vo vyjadrení k žalobe, pričom žalobca následne splnenie tejto povinnosti v konaní preukázal.

32. Súd považuje za podstatné zdôrazniť, že ustanovenie § 3 ods. 5 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu spája zmenu právneho režimu nájomnej zmluvy so splnením registračnej povinnosti prenájomcu vo vzťahu k štátu v zákonom stanovenej lehote a nie s preukázaním zaregistrovania prenájomcu. Žalobca v konaní preukázal, že bol ako platiteľ dane z príjmu z prenájmu nehnuteľností zaregistrovaný ešte pred podpísaním nájomnej zmluvy ako aj počas jej trvania. Registračnú povinnosť žalobcu preto súd považoval za splnenú. Zmluvný vzťah medzi stranami sporu sa spravuje ustanoveniami nájomnej zmluvy, zákonom č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu vrátane ustanovení § 7 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2014/98/20160701>> a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2014/98/20160701>> a § 9 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2014/98/20160701>> a subsidiárne aj ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

33. Súd ďalej posudzoval, či na základe právneho úkonu žalovaného označeného ako Zrušenie nájomnej zmluvy zo dňa 22.10.2022 došlo k platnému skončeniu nájmu. Z obsahu nájomnej zmluvy vyplýva, že bola dojednaná na dobu určitú od 1.7.2022 do 30.6.2023. Určením doby trvania nájmu pri podpise zmluvy prejavili zmluvné strany záujem na tom, aby nájom trval počas vymedzenej doby, teda od 1.7.2022 do 30.6.2023. V konaní nebolo sporné, že nájomná zmluva je platný právny úkon, a preto z neho vyplýva bezpodmienečná záväznosť tak pre žalobcu ako aj pre žalovaného. Ide o dôsledok vyplývajúci zo zásady pacta sunt servanda, ktorá je jednou z hlavných zásad súkromného práva. Pokiaľ by chcela ktorákoľvek zmluvná strana nájom založený nájomnou zmluvou ukončiť pred dojednaným obdobím, mala právo tak urobiť len v prípadoch stanovených samotnou zmluvou, resp. vyplývajúcich zo zákona.

34. Vo vyššie citovanom ustanovení § 7 ods. 2 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu sú uvedené dôvody, z ktorých je nájomca oprávnený vypovedať nájomný pomer založený zmluvou podľa uvedeného zákona. Nájomca je oprávnený tak urobiť, ak sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte; došlo k ukončeniu pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru nájomcu; nájomcu vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu alebo je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru. Tieto zákonné dôvody môžu zmluvné strany rozšíriť a zmluvne si dojednať aj iné dôvody, kedy je tá-ktorá zmluvná strana oprávnená nájomný vzťah ukončiť. V zmysle ustanovenia čl. IX nájomnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu, mohol nájomca jednostranne ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy (písm. c/, d/ tohto článku) za splnenia ďalších podmienok. V ods. 3 článku IX nájomnej zmluvy je upravená možnosť nájomcu vypovedať nájom pred uplynutím dojednanej doby z dôvodu, že predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte; ak sa nájomca stane nezamestnaným, čiže došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru; ak

nájomcovi vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu. V ods. 5 článku IX nájomnej zmluvy je upravené právo nájomcu od zmluvy odstúpiť v prípade, ak predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

35. Žalovaný Zrušenie nájomnej zmluvy zo dňa 22.10.2022 odôvodnil vážnymi rodinnými dôvodmi, pre ktoré odchádza zo Slovenska do Kanady a chorobnosťou jeho troch detí, ktoré ťažko znášajú zmenu krajiny (syn astmatické záchvaty, dcéry opakované zápaly priedušiek). Následne v priebehu konania žalovaný uvádzal ďalšie dôvody, pre ktoré sa rozhodol nájom ukončiť, a to nepredĺženie pobytových víz pre jeho manželku, zhoršujúci sa zdravotný stav nielen detí žalovaného ale aj jeho manželky, neodstránenie závad spočívajúcich v rušení žalovaného susedmi. K neskôr uvádzaným dôvodom, ktoré žalovaný spomenul až vo vyjadrení k žalobe, súd uvádza, že na ne nie je možné nazerať ako dôvody ukončenia zmluvy, nie je možné považovať ich za dôvody, pre ktoré žalobca tento právny úkon urobil. Na tieto dodatočne uvádzané dôvody preto súd pri posudzovaní dôvodnosti Zrušenia nájomnej zmluvy zo dňa 22.10.2022 neprihliadal. K dôvodom obsiahnutým v Zrušení nájomnej zmluvy zo dňa 22.10.2022 je potrebné uviesť, že ani jeden z týchto dôvodov nie je ani zmluvným ani zákonným dôvodom pre ukončenie nájmu pred dojednaným dňom 30.6.2023. Žalovaný navyše ani jeden z týchto dôvodov nepreukázal. K odôvodneniu Zrušenia nájomnej zmluvy zo dňa 22.10.2022 súd uvádza, že pojem „vážne rodinné dôvody, pre ktoré žalovaný odchádza zo Slovenska do Kanady“ je koncipovaný neurčito a nie je možné vyvodiť, prečo vlastne žalovaný nájomný vzťah ukončil. K ochoreniu troch maloletých detí žalovaný súdu nepredložil žiaden dôkaz, lekársku správu o ich ochoreniach a už vôbec nepreukázal, že by tento ním tvrdý zlý zdravotný stav bol v príčinnej súvislosti s bývaním v byte žalobcu.

36. Za nesprávnu považuje súd tiež argumentáciu žalovaného uvedenú vo vyjadrení k žalobe požadujúcu zamietnutie žaloby z dôvodu odstúpenia pre nemožnosť plnenia na strane nájomcu. V prvom rade je potrebné uviesť, že medzi žalobcom a žalovaným ide o občianskoprávny vzťah spravujúci sa uzavretou nájomnou zmluvou, zákonom č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu a Občianskym zákonníkom. Ani stranami uzavretá zmluva a ani citované právne predpisy neupravujú možnosť odstúpenia od zmluvy pre dodatočnú nemožnosť plnenia. Možnosť odstúpenia od zmluvy pre dodatočnú nemožnosť plnenia je upravená Obchodným zákonníkom (§ 352 a nasl.), ktorého ustanovenia sú na daný právny vzťah neaplikovateľné. Občiansky zákonník síce v § 575 uvádza nemožnosť plnenia ako jeden zo spôsobov zániku záväzku, v danom prípade však súd nemožnosť žalovaného záväzok vyplývajúci z nájomnej zmluvy plniť nezistil. Žalovaný sa v nájomnej zmluve zaviazal predovšetkým platiť dojednané nájomné, užívať byt spôsobom, aby nedochádzalo ku škodám na byte, nevykonávať na byte zmeny a stavebné úpravy, neprenechať byt do podnájmu iným osobám atď. Súd nezistil žiaden dôvod, pre ktorý by sa plnenie na strane nájomcu stalo nemožným. Žalovaný sa síce rozhodol, že byt užívať nebude (hoci bol na uvedené v zmysle nájomnej zmluvy oprávnený), toto mu však nebráni plniť si povinnosti, ku ktorým sa v nájomnej zmluve zaviazal, predovšetkým platiť dojednané nájomné.

37. Súd dospel k záveru, že žalovaný nepreukázal existenciu akéhokoľvek zmluvného alebo zákonného dôvodu, z ktorého by bol oprávnený zmluvný vzťah medzi ním a žalobcom založený na základe nájomnej zmluvy ukončiť, a preto žalobe vyhovel a určil, že skončenie nájmu bytu na základe právneho úkonu žalovaného s označením Zrušenie nájomnej zmluvy je neplatné, čím žalobe vyhovel.

38. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa pomeru úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Keďže žalobca bol v konaní úspešný a zatiaľ čo žalovaný nedosiahol žiadny materiálne merateľný úspech, súd priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (100%). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých

dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. (§ 365 ods. 2 CSP)

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.