

Súd: Okresný súd Bratislava IV  
Spisová značka: 22C/26/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1418202149  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Matayová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2019:1418202149.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred sudkyňou JUDr. Janou Matayovou v právnej veci žalobcu: TADIA, s.r.o., so sídlom Kráľovské údolie 2, 811 02 Bratislava, IČO: 35 867 701, zastúpený: Advokátska kancelária Patassy, s.r.o., so sídlom Trenčianska 47, 821 09 Bratislava, IČO: 36 806 412, proti žalovanému: V. V. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom V. XX/X, 920 01 Hlohovec, zastúpený: JUDr. Florián Karabinoš, advokát, Romanova 4, 851 02 Bratislava, o zaplatenie 1.571,99 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 1.571,99 Eur spolu s poplatkom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.571,99 Eur od 19.02.2018 do zaplatenia do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 08.05.2018, doručenou tunajšiemu súdu dňa 10.05.2019 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 1.571,99 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.571,99 Eur od 19.02.2018 do zaplatenia a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 07.07.2016 prenajal žalovanému X-izbový byt č. XX, ktorý sa nachádza v Bratislave na ulici W. S. XX, ktorého je žalobca vlastníkom. V zmluve o nájme bytu sa strany dohodli na nájomnom vo výške 432,- Eur mesačne a od 01.01.2017 vo výške 420,- Eur mesačne. Zároveň sa v zmluve strany dohodli, že v nájomnom neboli zahrnuté platby za elektrickú energiu, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, vodné - stočné, dodávky tepla a iné služby spojené s užívaním bytu. Tieto platby sa žalovaný zaviazal uhrádzať preddavkovo s tým, že žalobca sa zaviazal vyúčtovať tieto náklady a vzniknutý preplatok/nedoplatok sa mal zaúčtovať so splatnosťou 10 dní odo dňa predloženia vyúčtovania zo strany žalobcu. Žalovaný dňa 30.11.2017 zmluvu o nájme bytu vypovedal, nájom skončil dňa 31.12.2017. Žalobca po skončení nájmu dňa 08.02.2018 vyhotovil písomné vyúčtovanie nákladov ku dňu 31.12.2017, z ktorého vyplynul pre žalovaného nedoplatok vo výške 1.571,99 Eur. Žalobca dňa 08.02.2018 zaslal žalovanému vyúčtovanie nákladov a vyzval žalovaného k úhrade nedoplatku v lehote 10 dní, t.j. ku dňu 18.02.2018. Žalovaný sumu nedoplatku v lehote splatnosti ani do dňa podania žaloby neuhradil. Žalovaný listom zo dňa 14.02.2018 prostredníctvom svojho právneho zástupcu oznámil žalobcovi, že zmluvu o nájme bytu považuje za neplatnú a z tohto dôvodu odmieta sumu nedoplatku vo výške 1.571,99 Eur žalobcovi uhradiť. Vzhľadom na skutočnosť, že sa žalovaný dostal do omeškania s úhradou nedoplatku, žalobca si uplatnil aj nárok na úrok z omeškania vo výške 5% ročne od 19.02.2018 do zaplatenia.

2. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že v celom rozsahu popiera nárok, ktorý si žalobca voči nemu uplatňuje žalobou zo dňa 08.05.2018. Na svoju obranu uviedol, že je pravdou, že užíval byt vo vlastníctve žalobcu: TADIA, s.r.o., IČO: 35 867 701 na ulici W. S. č. XX v Bratislave. Nie je však pravdou, že zmluva o nájme predmetného bytu by bola uzatvorená dňa 07.07.2016. Táto nájomná zmluva bola na žiadosť žalobcu antidatovaná, avšak uzatvorená bola až v decembri 2016. Uvedené potvrdzuje jednak e-mailová komunikácia medzi stranami zo dňa 01.12.2016, ale napr. aj fakt, že vyúčtovanie energií je vyhotovené až od 18.12.2016. Ďalej nie je pravdou tvrdenie žalobcu, že by užívanie predmetného bytu bolo ukončené v zmysle výpovede žalovaného. Vo výpovedi žalovaného zo dňa 30.11.2017 je uvedené, že nájom má podľa nej skončiť ku dňu 31.01.2018. K ukončeniu užívania predmetného bytu došlo k 31.12.2017 (ako správne uvádza žalobca), avšak nie na základe výpovede žalovaného, ale na základe dohody o ukončení nájomnej zmluvy zo dňa 08.01.2018. Žalovaný zotrval na svojom stanovisku, že zmluva o nájme, na základe ktorej si žalobca uplatňuje nárok v tomto súdnom konaní, je neplatná. Z e-mailovej komunikácie medzi Q. C. - konateľom žalobcu a žalovaným zo dňa 01.12.2016 o 12:12 hod. vyplýva, že v tento deň žalobca žalovaného požiadal o podpis novej nájomnej zmluvy, hoci dátum, ktorý je v zmluve uvedený ako deň jej uzatvorenia je 07.07.2016. V tejto komunikácii žalobca žalovaného výslovne uistil: „pre Vás sa tým nič nemení, podmienky zostávajú rovnaké ako v pôvodnej zmluve, ktorej práva a povinnosti som automaticky prevzal dedením a kúpou do vlastnej firmy, ide skôr o formalitu, keďže účtovníčka chce, aby to účtovne a papierovo sedelo pre všetky strany...“. Podľa pôvodnej nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným a T. J.. W. C. a V. F. C. dňa 31.08.2007 bolo v článku II. bod 1 nájomné stanovené na sumu 13.000,- Sk (t.j. 431,52 Eur). V cene nájmu boli podľa článku II. bod 3 a 4 zahrnuté všetky energie a služby spojené s prenájmom bytu, okrem spotreby elektrickej energie a plynu. Na elektrinu a plyn žalovaný hradil sumu 500,- Sk (t.j. 16,60 Eur) mesačne. Nedoplatky za elektrickú energiu a plyn mali byť vyrovnané po obdržaní vyúčtovania od dodávateľov týchto energií. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že predmetný byt nebol za celú dobu užívania zo strany prenajímateľa rekonštruovaný, a teda jeho stav je úplne pôvodný, približne 25 ročný. Spotreba energií zo strany žalovaného bola vždy na absolútnom minime, vzhľadom na jeho životný štýl, ktorý je maximálne ekologický. Aj vzhľadom na túto skutočnosť nikdy nevznikol nedoplatok na energiách a nebol zo strany prenajímateľa uplatňovaný. Vychádzajúc z uistenia v e-mailovej komunikácii, že podmienky sa nijako nemenia a zostávajú rovnaké ako v pôvodnej zmluve, a z toho, že svoju spotrebu energií nijako nezmenil, naďalej mu nebolo predkladané vyúčtovanie energií a pod. žalovaný mal za to, že uistenie žalobcu je pravdivé a že podmienky zmluvného vzťahu sa nijako nezmenili. Nemal dôvod o tom pochybovať. V septembri 2017 žalovaný po prvýkrát nadobudol pochybnosť o tom, že sa pôvodné podmienky prenájmu pred decembrom 2016 zrejme zmenili. Táto pochybnosť vznikla pri komunikácii so žalobcom. Doručením vyúčtovania energií zo dňa 08.02.2018 s požiadavkou na úhradu nedoplatku vo výške 1.571,99 Eur, pričom vo vyúčtovaní boli vyúčtované aj iné energie ako elektrická energia a plyn, žalovaný s určitosťou zistil, že bol uvedený do omylu pri uzatváraní nájomnej zmluvy so žalobcom. V zmysle ust. § 49a Občianskeho zákonníka „právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcim zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútkach nerobí právny úkon neplatným.“ Uistenie o totožných podmienkach nájmu bytu, ktoré bezprostredne predchádzalo uzatvoreniu nájomnej zmluvy, bolo pre žalovaného rozhodujúce pre uzatvorenie zmluvy, pretože dané podmienky dôverne poznal a byt takto užíval už takmer 10 rokov. Uistenie smerovalo zo strany konateľa žalobcu, t.j. tento omyl vyvolal priamo žalobca. Nepravdivosť uistenia o rovnakých podmienkach nájmu vyplýva z toho, že žalobca požaduje od žalovaného úhradu na základe vyúčtovania za energie, pričom na rozdiel od pôvodnej nájomnej zmluvy, za energie považuje okrem elektriny, plynu navyše aj ostatné náklady ako teplo, studenú vodu, teplú vodu a pod. Žalovaný sa listom zo dňa 14.02.2018 voči žalobcovi dovolal neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 07.07.2016, a to podľa ust. § 49a Občianskeho zákonníka preto, že túto nájomnú zmluvu uzatváral v omyle, ktorý bol pre uzatvorenie tejto zmluvy podstatný a bol vyvolaný zo strany žalobcu. Žalovaný okrem toho, že popieral základ uplatneného nároku, zároveň namietal žalobcom uplatnený nárok na úrok z omeškania, pričom žalovaný tvrdil, že žalobca nemá nárok na úrok z omeškania. V zmysle ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nárok na úrok z omeškania vzniká len v prípade, ak podľa Občianskeho zákonníka nie je dlžník povinný platiť poplatok z omeškania. Podľa ust. § 697 Občianskeho zákonníka prenajímateľovi v prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu vzniká nárok na poplatok z omeškania, teda nevzniká mu nárok na úrok z omeškania. Vzhľadom na neplatnosť zmluvy o nájme, na základe ktorej žalobca uplatňuje nárok v tomto súdnom konaní, žalovaný popieral žalobcom uplatnený nárok a žiadal, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol a priznal žalovanému plnú náhradu trov konania.

3. Žalobca v rámci repliky k vyjadreniu žalovaného uviedol, že žalovaným podpísaná zmluva jednoznačne uvádza, že „v nájomnom nie sú zahrnuté platby za elektrickú energiu, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, vodné - stočné, dodávky tepla a iné služby spojené s predmetom nájmu“. Slovné spojenie „nie sú“ je v zmluve zvýraznené tučným písmom. Zároveň sa v zmluve uvádza, že zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s jej podmienkami. Žalovaný e-mailom zo dňa 04.12.2016 adresovanom žalobcovi potvrdil, že „so zmluvou samozrejme súhlasím“. Žalovaný je vysokoškolsky vzdelaná osoba od ktorej možno očakávať, že rozumie písanému textu, t.j. ustanoveniam zmluvy o nájme bytu. Ak podľa žalovaného je zmluva neplatná, prečo celý čas platil nájomné z neplatnej zmluvy a prečo dňa 08.01.2018 dohodou ukončil neplatnú nájomnú zmluvu. Právna teória k ustanoveniu § 49 Občianskeho zákonníka uvádza, že o omyl nejde vtedy, ak mal konajúci, ktorý sa dovoľáva omylu, možnosť sa takémuto omylu vyhnúť vlastnou starostlivosťou pri oboznámení sa so skutočnosťami rozhodujúcimi pre uskutočnenie právneho úkonu. Žalobca mal zato, že nie sú dané dôvody relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Ďalej žalobca uviedol, že v žalobe nikde explicitne neuvádza, kedy došlo k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu. Zmluva je datovaná 07.07.2016. Spor o tom, kedy došlo k uzatvoreniu (podpisaniu) zmluvy o nájme bytu nie je, je pravdou, že k jej podpisaniu došlo v mesiaci december 2016. Žalobca túto skutočnosť zohľadnil vo vyúčtovaní energií z 08.02.2018, kde začiatok účtovného obdobia určil na 18.12.2016. Žalobca mal za to, že žalovaným uvádzané tvrdenia nemá žiadny vplyv na opodstatnenosť uplatneného nároku žalobcu na zaplatenie dlžnej sumy. Žalobca potvrdil skutočnosť, že nájom bytu nebol ukončený výpoveďou zo dňa 30.11.2017, ale dohodou uzavretou dňa 08.01.2018, pričom k ukončeniu došlo ku dňu 31.12.2017. Žalobca mal opäť za to, že uvedená skutočnosť nemá žiadny vplyv na opodstatnenosť uplatneného nároku žalobcu na zaplatenie dlžnej sumy. V súvislosti s namietaným úrokom z omeškania žalobca uviedol, že si uplatnil úroky z omeškania vo výške 5% ročne. Poplatok z omeškania je podľa § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy denne, t.j. vo výške 18,25% z dlžnej sumy.

4. Žalovaný v rámci dupliky k vyjadreniu žalobcu uviedol, že nemal žiadny záujem na tom, aby so žalobcom uzatváral novú zmluvu o nájme. V dôsledku dedenia a následnému prevodu vlastníctva k predmetu nájmu nedošlo k žiadnej zmene podmienok pôvodnej nájomnej zmluvy a žalovaný bol v zmysle zákona aj naďalej oprávnený byť užívateľ podľa pôvodných podmienok. Žalobca však u žalovaného vyvolal pocit, že je potrebné, resp. pre účtovné účely žalobcu vhodné, aby sa uzatvorila nová nájomná zmluva, pričom žalobca žalovaného výslovne ubezpečil, že sa podmienky nijako nemenia. Na tomto základe sa žalovaný rozhodol vyjsť v ústrety žalobcovi a uzatvoriť s ním novú nájomnú zmluvu, keďže dohodnuté podmienky sa pre neho nijako nezmenia a ústretovo tým vyhovie požiadavke nového vlastníka. Čo sa týka argumentu žalobcu, že v zmluve je výslovne uvedené, že súčasťou nájomného nie sú jednotlivé energie, je treba poukázať na to, že v pôvodnej zmluve o nájme zo dňa 31.08.2007 rovnako neboli v nájomnom zahrnuté niektoré energie a tieto žalovaný uhrádzal osobitne. Nájom predmetného bytu bol do 31.12.2017 jeho prvým a jediným nájmom bytu. Z tohto nájmu odvodzoval svoje skúsenosti s nájmom bytu a tie boli také, že energie sa platia osobitne, pričom ich reálna výška je na úrovni 17,- Eur, keďže takto to bolo nastavené v pôvodnej nájomnej zmluve a aj pri tomto nastavení žalovaný pri užívaní bytu produkoval preplatok na energiách. Ak v novej zmluve je uvedené (obdobne ako v pôvodnej zmluve), že energie nie sú zahrnuté v nájomnom, mal žalovaný oprávnenie predstavu o tom, že energie budú predstavovať rovnakú sumu ako tomu bolo dovtedy. Byt nebol počas celej doby užívania t.j. viac ako 10 rokov nijako zrekonštruovaný, či opravovaný. K tomu je potrebné zobrať do úvahy výslovne ubezpečenie žalobcu o tom, že sa podmienky nemenia. V tejto situácii žalovaný nemal odôvodnenú pochybnosť a konal s primeranou mierou opatrnosti vzhľadom na okolnosti, ktoré vyvolal žalobca. Nárok, ktorý si žalobca uplatňuje voči žalovanému v tomto konaní, je celkom zjavne v priamom rozpore s jeho skorším uistením, keď žalobca požaduje úhradu, ktorá prevyšuje pôvodné podmienky o 126,57 Eur mesačne. Je celkom prirodzené, že ak by žalovaný mal vedomosť o tom, že sa jeho mesačné výdavky na užívanie toho istého bytu zvýšia o 126,57 Eur, nebol by súhlasil s uzatvorením zmluvy o nájme (na uzatvorenie ktorej nebol žiadny dôvod z jeho strany). Na podporu toho, že žalovaný vychádzal z presvedčenia a uistenia o tom, že sa podmienky nijako nemenia je potrebné poukázať na to, že antedatovaním zmluvy na 07.07.2016, hoci bola uzatváraná v decembri 2016, by sa žalovaný zaviazal k pre neho nevýhodnejším podmienkam s viac ako 5 mesačnou spätnou účinnosťou. Uistenie žalobcu o tom, že podmienky sa nijako nemenia a ide len o formalitu potrebnú pre účtovníctvo žalobcu, bolo pre žalovaného smerodajné a predstavovalo najdôležitejšiu súčasť zmluvy a z pohľadu žalovaného bolo pre uzatvorenie zmluvy rozhodujúce. Ak teda žalobca v tomto konaní uplatňuje nárok nad rozsah predtým poskytnutého uistenia o zachovaní pôvodných podmienok, žalovaný má za to, že (pre prípad, že by súd nedospel k záveru o

neplatnosti zmluvy o nájme v dôsledku omylu žalovaného) ide zo strany žalobcu o výkon práv v rozpore s dobrými mravmi, a teda o porušenie zákazu podľa ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Preto žalovaný žiadal, aby súd neposkytol právnu ochranu nároku, ktorý žalobca uplatňuje v rozpore s dobrými mravmi. Čo sa týka argumentácie o tom, že žalovaný platil nájomné podľa neplatnej zmluvy, ako aj uzatvoril dohodu o ukončení neplatnej zmluvy uviedol, že tak ako žalovaný uviedol vo svojom vyjadrení k žalobe, žalovaný sa o reálnej existencii dôvodu neplatnosti (omyle) dozvedel až po ukončení zmluvy o nájme, a to konkrétne v momente, kedy mu bolo doručené vyúčtovanie energií zo dňa 08.02.2018. Do tohto momentu buď nemal vôbec pochybnosť o existencii omylu, resp. bol konfrontovaný len so zmätočnou komunikáciou so zástupcami žalobcu, kde raz od neho požadovali úhradu nedoplatku nad rámec pôvodnej zmluvy, inokedy uvádzali, že tento doplatok požadovať nebudú, keďže je nad rámec pôvodnej zmluvy o nájme. Žalovaný rovnako konštatoval, že predmetné skutkové tvrdenia o momente uzatvorenia zmluvy o nájme ako aj o dátume ukončenia zmluvy o nájme už sú skutkovými tvrdeniami, na ktorých sa sporové strany dohodli, teda nie sú (po tom, čo ich žalovaný uviedol na právú mieru) v konaní sporné. Žalovaný aj naďalej poukazoval na nesprávnosť výpočtu žalobcu ohľadom poplatku z omeškania, ktorý nepredstavuje 0,5 percenta - % denne (t.j. 0,5% x 365 dní = 18,25% p.a.), ale predstavuje 10x menšiu hodnotu, keďže poplatok z omeškania predstavuje 0,5 promile denne - ‰, čo je 0,05 percenta -% denne (t.j. 0,05% x 365 dní = 1,825% p.a.). Žalobca si tak jednak uplatňuje nárok na úrok z omeškania, ktorý mu druhovo nepatrí, a teda ho nie je možné v tomto konaní priznať, zároveň si uplatňuje sankciu z omeškania v sadzbe, ktorá prekračuje zákonom stanovenú prípustnú hodnotu. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, žalovaný aj naďalej trval na neplatnosti zmluvy o nájme, na základe ktorej žalobca uplatňuje nárok v tomto súdnom konaní a žiadal, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol a priznal žalovanému plnú náhradu trov konania.

5. Súd na prejednanie veci nariadil pojednávania a vykonal dokazovanie výsluchom štatutárneho zástupcu žalobcu, žalovaného, výsluchom svedka W. C. a oboznámil listinné dôkazy založené v spise, a to najmä: zmluvu o nájme bytu zo dňa 07.07.2016, výpoveď nájomnej zmluvy zo dňa 30.11.2017, vyúčtovane energií zaslané žalovanému dňa 08.02.2019, vyjadrenie k vyúčtovaniu - oznámenie o neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 14.02.2018, e-mailovú komunikáciu zo dňa 01.12.2016 a 21.09.2017, zmluvu o nájme bytu zo dňa 31.08.2007, dodatky č. 1, 2 a 4 k zmluve o nájme bytu, dohodu o ukončení nájomnej zmluvy zo dňa 08.01.2018, preberací protokol zo dňa 08.01.2018, e-mailovú komunikáciu zo dňa 04.12.2016, e-mailovú komunikáciu na č.l. 84-86, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2015 do 31.12.2015, od 01.01.2016 do 31.12.2016, od 01.01.2017 do 31.12.2017.

6. Štatutárny zástupca žalobcu v rámci svojho výsluchu uviedol, že ho v prvom rade mrzí že míňajú čas, snažil sa dohodnúť všetkými možnými spôsobmi, žiaľ nepodarilo sa mu to. Pán B. má odlišné vnímanie reality a pohľadu na spravodlivosť ako má on. V roku 2015 mu zomrel otec. Bol veľmi aktívny, mal veľa aktivít, tieto bolo potrebné konsolidovať, a preto trvalo kým prebehli všetky záležitosti spojené s dedením. Niektoré nájomné zmluvy boli písané na neho ako súkromnú osobu a niektoré na firmu. Firma bola otcova. Cieľom bolo tieto zmluvy štandardizovať a zjednotiť ich. Dať im jednotný kontext a vizuál, jednotný obsah a obal. Predsa len tým čo sa stalo, sa zmenil subjekt prenajímateľa a za zhruba 10 rokov, čo trval nájomný vzťah, sa zmenili trochu aj podmienky na trhu. V roku 2014 vyšiel zákon o krátkodobom nájme, ktorý tieto nájomné vzťahy upravuje. V celku bolo treba tieto zmluvy upraviť na dnešné pomery. Zmluvy si dávajú vypracovávať profesionálnou kanceláriou tak, aby vždy reflektovali aktuálne štandardy a pomery na trhu. V tom istom čase za úplne identických podmienok dali túto zmluvu podpísať aj inému nájomcovi a všetci sú šťastní, preplatky sú vrátené, nedoplatky zaplatené a tento vzťah trvá dodnes. Zarába sa predsa na nájomnom a nie na energiách. Energie sú predsa nulová položka, platia sa vo forme zálohových platieb, ktoré sa raz za rok vyúčtovávajú. Preplatky sa vracajú, nedoplatky sa pýtajú, aby táto položka bola nulová podľa reálnej spotreby, a nevznikol ani zisk ani strata. Faktom je, že pán B. danú zmluvu akceptoval tým že si danú zmluvu prečítal, ako napísal, nemal k nej žiadne pripomienky, plnil si z nej finančné plnenie a problém nastal až vtedy, keď zistil zhruba po roku, že mu z nej vyplývajú povinnosti zaplatiť za energie, ktoré reálne spotreboval. Štatutárny zástupca mal pocit, že sa mu snaží dokázať nekalosť, že dal pánovi B. podpísať dve zmluvy, ale keď sa na to pozrieme z druhej strany, nie je nekalé od pána B., že požiadal o polročný odklad podpisu zmluvy, lebo že sa mu mení situácia, že sa mu teraz zmenia nájomníci atď. Štatutárny zástupca mu ho v dobrej viere dal a on mu potom povedal, že mu nič nezaplatí a odišiel na pol roka do Ázie. Nie je nekalé od pána B., že po stretnutí v 11/2017 zavolať, že sa chce dohodnúť, ale keď sa ho spýtal že ako, tak prakticky s ničím konkrétnym neprišiel, len s tým, že sa mu má celý dlh odpustiť, aby ešte ponáňhoval situáciu. Ďalej štatutárny zástupca žalobcu uviedol, že

sa mu pán B. vyhráždal a vytváral na neho psychický nátlak, že spolu s ním zoberie všetkých nájomníkov z bytu, že o to sa postará, že celý prípad zmedializuje, a že ho dá do televízie a dokonca, že spácha samovraždu vo forme upálenia, pokiaľ bude daný dlh od neho žiadať. Pokiaľ ide o e-mailovú komunikáciu z 01.12.2016 cieľom nebolo zavádzať a klamať, keďže ako už povedal, zarába sa na nájomnom a keď povedal, že nič nemení, tak tým myslel, že sa nič nemení ohľadne nájomného. A daná vec s energiami, tú nezakomponoval do toho e-mailu, nakoľko ako už povedal, toto je nulová položka. V roku 2017 sa štatutárny zástupca zúčastnil osobného stretnutia s pánom B., a to 30.11.2017 alebo koncom novembra 2017. Predmetom stretnutia bolo riešiť danú podlžnosť na energiách a jej možnosti splatenia. Bohužiaľ bolo to 3-hodinové stretnutie, ktorého výsledkom nebolo nič. Padali tam rôzne návrhy o splácaní, kvôli tomu neuviesť pána B. do platobnej neschopnosti. Ponúkal žalovanému možnosť splátkového kalendára na zhruba 5 rokov, jedna z možností bola aj to, že sa to uzavrie nová zmluva, s podpísaním novej zmluvy by sa zvýšila splátka na nájomnom, ktorá by zahŕňala splátky tohto dlhu. Pán B. nenamietal neplatnosť nájomnej zmluvy, namietal nedoplatok ako taký. Vyúčtovania robí kolega W. C.. Štatutárny zástupca si nepamätal, či to bola jeho komunikácia s pánom B. alebo pána C., nevie akou formou, či e-mailom alebo telefonicky, ale bolo z jeho strany dopytované sa na vyúčtovania, ktoré mu robil ešte otec za života. Jeho reakcia bola taká, že prvý rok vyúčtovania urobil, alebo zo začiatku trvania nájomného vzťahu a ďalšie vyúčtovania už neboli robené so slovami, že to nie je potrebné, že je to v poriadku, že to zhruba sedí s energiami. Očividne zálohové platby nereflekovali spotrebované energie s ohľadom na vzniknutý vysoký nedoplatok. Štatutárny zástupca nevedel uviesť výšku nedoplatku, akú žiadali od pána B. pri osobnom stretnutí, to určite vie lepšie kolega W. C..

7. Žalovaný v rámci svojho výsluchu ako strana sporu k veci uviedol, že bol nájomcom tohto bytu od 01.09.2007. Počas tohto obdobia platil rovnakú sumu za nájom a energie. Počas tohto obdobia mu nebolo predkladané žiadne vyúčtovanie energií, s výnimkou po prvom roku mu pán C. starší vrátil preplatok na energiách v hotovosti. Oboznámil ho, že mali oveľa nižšiu spotrebu energií, ako jeho predchádzajúci nájomca. A následne mu znížil sumu energií na sumu zhruba 17,- Eur. Po smrti pána C. ktorý bol jeho osobným priateľom a mali veľmi dobré vzťahy, ho kontaktoval jeho syn a povedal mu, že jeho otec ho mal veľmi rád, že oceňuje že mali veľmi dobré vzťahy a že by chcel tieto dobré vzťahy stále zachovať. Povedal mu tiež, že boli veľmi spokojní s tým, ako byt užívali a udržiavali. Do bytu totiž neboli žiadne investície za ten čas zo strany prenajímateľa uskutočnené. Naopak žalovaný ako nájomca dokúpil práčku, posteľ, koberec a všetky menšie opravy, ktoré podľa zmluvy mal vykonávať prenajímateľ, si vykonávali vo vlastnej rézii. Pán C. ml. ho vtedy uistil, že tento ich obchodný vzťah chce zachovať v tej podobe ako bol. Išlo o ústne uistenie, nepamätal si presne kedy to bolo. Potom nasledovalo obdobie, kedy sa nič nedialo. V decembri 2016 ho žalobca oslovil e-mailom so žiadosťou o podpísanie novej zmluvy. Uistil ho pritom, že sa podmienky nebudú meniť. Keďže ani v zmluve si nevšimol žiadnu zmenu a toto uistenie bral za smerodajné, aj vzhľadom k tomu, že mu bolo dané písomne, nemal žiadne pochybnosti o tom, že sa naozaj nebude nič meniť v tom vzťahu. Pán C. mu prisľúbil zníženie sumy o 12,- Eur vzhľadom k všetkým tým okolnostiam, ktoré súviseli s užívaním bytu, čiže žiadnou rekonštrukciou a jeho ocenením, že byt bol v rovnakom stave, ako keď ho žalovaný začal užívať. Povedal mu, že vďaka tomu ušetrili na nákladoch. Žalovaný to bral za samozrejmu láskavosť, uskutočniť túto formálnu zmenu, pretože aj pán C. st. aj pán C. ml. sa k nemu chovali vždy veľmi láskavo. Ich vzťahy boli naozaj priateľské. Napr. im poštu nosil, staral sa o poštu, keďže stále chodila na tú adresu. Toho bolo viac tých láskavostí. Nemal žiadne podozrenie, tušenie, že nová zmluva by mohla obsahovať tak zásadnú zmenu, ako je zvýšenie nájomu o takmer 130,- Eur mesačne. Podľa novej zmluvy mal žalovaný obdržať každých 12 mesiacov vyúčtovanie. Keďže zmluva mala spätné platnosť od 07.07.2016, toto vyúčtovanie mu malo byť doručené do 07.07.2017, avšak nestalo sa tak. Prvý pokus o vykonanie vyúčtovania sa uskutočnil približne v septembri 2017. Vtedy ho pán W. C. z firmy TADIA oslovil s tým, že treba vykonať to vyúčtovanie a že sa ospravedľuje, že ho nestihli tak, ako mali v zmluve. Žalovaný si myslel, že vtedy si prvýkrát pán W. C. uvedomil rozdiel medzi pôvodnou a novou zmluvou, pretože mu vtedy osobne povedal, že asi prišlo k nejakému omylu pri nastavovaní podmienok zmluvy a že to budú musieť prehodnotiť a pošle mu ho neskôr. Dňa 21.09.2017 ho informoval, že vyrátali, že má zrejme nedoplatok na energiách. Avšak potom, čo ho informoval o e-maile z 12/2016 sa mu ospravedlnil, povedal že chyba vznikla na ich strane a že samozrejme, že ho nebudú žiadať o niečo, čo vzniklo kvôli ich omylu. Tým pádom žalovaný stále netušil, že si budú nárokovat' nejaký dlh. V 11/2017 ho však znova kontaktovali z firmy TADIA, že má voči ich spoločnosti dlh. Opäť sa o tom osobne rozprávali s pánom Q. C. a s pánom W. C.. Pán Q. C. povedal, že na dlhu bude trvať. Ale pán W. C. povedal, že nemusí zaplatiť ani cent, ak bude podpísaná nová zmluva so zvýšenou sumou nájomu od 01.01.2018 a žalovaný sa zaviazal touto zmluvou na 65 mesiacov byť nájomcom bytu. Koncom 12/2017 sa to znova zmenilo,

žalovaný našiel pánovi C. nových nájomníkov, ktorí prídu po ňom, keďže chcel nájomnú zmluvu ukončiť. Koncom decembra zistil, že títo noví nájomníci už podpísali pre spoločnosť TADIA novú zmluvu o nájme bytu, ktorého bol však žalovaný stále nájomcom, pretože jeho zmluva nebola vtedy stále ukončená. Písomne podal žiadosť na jej ukončenie 30.11.2017, čiže mala plynúť 2-mesačná výpovedná lehota určená touto zmluvou a nájom mal zaniknúť 31.01.2018. Vtedy sa s pánom Q. C. telefonicky kontaktovali, ten ho požiadal, aby zmluvu ukončili dohodou. Žalovaný bol ochotný mu vyhovieť. Dňa 08.01.2018 podpísali ukončenie platné od 31.12.2017. Žalovaný sa chystal na odchod do zahraničia a Q. C. ho kontaktoval deň pred odchodom telefonicky, kde sa ho pýtal, či plánuje podať naňho trestné oznámenie za to, že mal podpísané 2 zmluvy naraz na ten istý byt. Ospravedlnil sa mu za to predchádzajúce žiadanie dlhu, povedal že to celé vzniklo omylom jeho bratranca. Žalovaný povedal, že nepodá na neho žiadne trestné oznámenie, počká na jeho písomné vyúčtovanie, ak konečne dodrží svoje slovo, tak nepodnikne žiadne kroky v tejto veci. Na osobnom stretnutí aj s pánom advokátom pán Q. C. sľúbil, že pošle vyúčtovanie advokátovi, pretože žalovaný mal byť v zahraničí. Vyúčtovanie neprišlo advokátovi, ale na adresu trvalého pobytu žalovaného, žiadal v ňom sumu, ktorú žiada doteraz. Ďalej žalovaný uviedol, že snaží sa žiť veľmi ekologicky, šetrne, neprodukovať žiadny odpad a mať čo najnižšiu spotrebu všetkého. Z toho vyplýva aj to, že keď celý čas platil sumu energií 17,- Eur, ktorá bola uvedená aj v novej zmluve, mal skôr pocit, že aj táto suma je v skutočnosti navýšená, že jeho spotreba je v skutočnosti ešte nižšia. Pretože v porovnaní so susedmi v rovnako veľkom byte bola asi tretinová. Vyúčtovanie za predmetnú nehnuteľnosť predtým nikdy nevidel. Pri porovnávaní sa s inými nájomcami bytov vychádzali napr. zo spotreby energií v kw hodinách, pri spotrebe vody koľko minú m3 vody. Komunikácia s pánom W. C. bola vždy veľmi priateľská, vždy mu dával za pravdu, avšak s pánom Q. C. prebiehala tak, že mu každú vec opakoval asi 10x, nepriamo ho urážal a nikdy ho nepočúval, dokonca ani vtedy, keď sa na niečo spýtal, si nevypočul jeho odpoveď. Jedinýkrát so žalovaným priateľsky komunikoval v ten deň pred odchodom do zahraničia. V rámci rokovaní na konci roka 2017 požadoval žalobca za vyúčtovanie takmer 2.600,- Eur, keďže si nárokovali doplatok za rok 2016 za energie. Ďalej žalovaný uviedol, že ho nikto nenútil podpísať novú nájomnú zmluvu. Ustanovenia zmluvy si pred jej podpísom prečítal. Myslel si, že im porozumel dobre, neskôr zistil, že dobre neporozumel. Žalovaný nedoplatok namietal ako celok. Od začiatku na osobných rokovaní namietal, že bol uvedený do omylu pri podpise zmluvy. Uviedol to W. C.. Byt užíval počas nájomného vzťahu s niekoľkými osobami, dvomi až tromi. Prenajímateľovi platil iba žalovaný, aby to bolo jednoduchšie, takže ostatné osoby platili najskôr žalovanému. Delili si sumu nájomného. Sumu preddavkov 17,- Eur platil žalovaný. Delenie sa priebežne menilo v závislosti od veľkosti izieb. Na žalovaného pripadala časť nájomného niečo nad 100,- Eur, presnú sumu uviesť nevedel, lebo býval v najmenšej izbe, kde sa nedalo otvoriť okno a v zime cez okno prefukovalo.

8. Svedok W. C. v rámci výsluchu uviedol, že štatutárny zástupca žalobcu je jeho bratranec, s ktorým spolupracuje u žalobcu 3 roky. Pána B. stretol ako jedného z mnohých nájomcov, keď nastúpil do firmy. A to aj z titulu, že tam bola neprehlásená pošta, niektorá bola ešte na firmu, niektorá na strýka, túto chodil svedok priebežne vyzdvihovať. Svedok uviedol, že spravil vyúčtovanie po roku nájmu, potom sa stretol s pánom B., s tým že keďže vyšiel nedoplatok, snažil sa nájsť nejakú cestu, ako vyriešiť tento nedoplatok. A to sa nepodarilo. Nevyjadril sa, že by bol žalovaný uvádzaný do omylu. Čo sa týka toho druhého, že mu povedal, že nemusí zaplatiť, tak v rámci hľadania riešenia sa stretli, rozoberali aj výšku jeho aktuálneho nájmu a situácie, že bol pod trhovou cenou, a že žiadajú nejaké zvýšenie do budúcnosti, pán B. to potvrdil, že aj on si robil nejaké prieskumy, ako sa pohybujú prenájmy bytov v oblasti konkurencie a že je si vedomý, že je to nižšie a súhlasí s navýšením. To navýšenie sa týkalo cca 40,- Eur na osobu. Keď to potom svedok rátal, keď tam bývajú 4, vychádza to cca 600,- Eur. A to riešenie, ktoré videl ako najpriechodnejšie, keďže už odsúhlasil plus mínus výšku toho navýšenia a odsúhlasili ju aj títo spolubývatelia, tak toto kopírovalo 600,- Eur sumu a žalovaný vtedy aktuálne platil 420,- Eur nájomné a tie navýšené zálohové platby postačovali vo výške 145,- Eur. Výška 35,- Eur je čo ostala, takže s tých 35,- Eur sa bude brať ako keby splátka dlhu, ktorý tam vznikol, s tým že podpíšu novú zmluvu od 01.01. s odsúhlaseným navýšením a problém sa ako keby vyriešil sám. Vychádzalo to 65 mesiacov, aby sa splatila dlžná čiastka. Tak to svedok prezentoval, že je to cesta odsúhlasená všetkými stranami a že ho to vlastne nebude stáť nič. Bol z toho potom problém, že žiadali od pána B. aj uznanie toho dlhu a on s tým nesúhlasil. Svedok sa snažil viackrát, pokusy o vyrovnanie nevyšli. Ohľadom výšky preddavkov a platnosti zmluvy sa pri stretnutí nikdy nebavili. Žalovaný na osobných stretnutiach namietal nedoplatok ako celok, nenamietal, že by pri podpise nájomnej zmluvy bol uvedený do omylu, resp. že zmluva je neplatná. Svedok na osobných stretnutiach neuviedol žalovanému, že nebude musieť zaplatiť ani cent a že spoločnosť TADIA si nebude nedoplatok vymáhať, nakoľko došlo k omylu. E-mail na č.l. 39 svedok nepísal. V decembri 2016, keď sa pripravovala zmluva pre žalovaného určite správca nejaké

vyúčtovanie poslal, ale v tom čase to bolo písané na tetu a sa to nejako menilo. O výške preddavku 17,- Eur sa interne bavili a sa im nezdalo že 17,- Eur by boli zálohové platby, ale preklopili to ako to bolo a dali to do zmluvy.

9. Zo zmluvy o nájme bytu zo dňa 07.07.2016 súd zistil, že žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca uzatvorili zmluvu o nájme bytu, predmetom ktorej bol nájom X-izbového bytu č. XX na ulici W. S. XX zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú F. N. M., a to na dobu neurčitú. V zmysle čl. 5.1 si zmluvné strany dohodli nájomné vo výške 432,- Eur mesačne a od 01.01.2017 vo výške 420,- Eur mesačne. V zmysle čl. 5.2 „v nájomnom nie sú zahrnuté platby za elektrickú energiu, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, vodné - stočné, dodávky tepla a iné služby spojené s predmetom nájmu. Tieto bude nájomca uhrádzať vždy preddavkovo spolu s platbami nájomného v celkovej výške 17,- Eur mesačne. Každých 12 mesiacov prenajímateľ vyhotoví písomné vyúčtovanie nákladov, ktoré predloží nájomcovi. Na základe tohto vyúčtovania si zmluvné strany vzniknutý preplatok/nedoplatok zúčtujú. Prípadný nedoplatok alebo preplatok je splatný do 10 dní odo dňa predloženia vyúčtovania.“ V závere zmluvy (čl. 8.6) zmluvné strany podpisom potvrdili, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s jej podmienkami.

10. Z výpovede nájomnej zmluvy zo dňa 30.11.2017 súd zistil, že dňa 30.11.2017 žalovaný e-mailom zaslal žalobcovi výpoveď nájomnej zmluvy zo 07.07.2016, pričom výpovedná lehota mala začať plynúť dňom 01.12.2016 a skončiť sa 31.01.2017.

11. Z vyúčtovania energií zaslaných žalovanému dňa 08.02.2019 súd zistil, že svedok W. C. zaslal e-mailom žalovanému vyúčtovanie energií ku dňu ukončenia nájmu 31.01.2017 s nedoplatkom vo výške 1.571,99 Eur a zároveň ho žiadal uhradiť nedoplatok do 10 dní.

12. Z vyjadrenia k vyúčtovaniu - oznámenia o neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 14.02.2018 súd zistil, že žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu zaslal žalovanému vyjadrenie, ktorým sa dovolal neplatnosti nájomnej zmluvy z 07.07.2016 podľa § 49a Občianskeho zákonníka preto, že uvedenú nájomnú zmluvu uzatváral v omyle, ktorý bol pre uzatvorenie zmluvy podstatný a bol vyvolaný zo strany žalobcu.

13. Z e-mailovej komunikácie zo dňa 01.12.2016 súd zistil, že štatutárny zástupca žalobcu sa obrátil na žalovaného e-mailom s tým, že vzhľadom na štrukturálne zmeny, ktoré sa stali v dôsledku úmrtia otca T. J. W. C., žalobca žiadal o podpísanie novej nájomnej zmluvy. V uvedenej e-mailovej správe zároveň uviedol, že „pre vás sa tým nič nemení, podmienky zostávajú rovnaké ako v pôvodnej nájomnej zmluve, ktorej práva a povinnosti som automaticky prevzal dedením a kúpou danej nehnuteľnosti do vlastnej firmy, ide skôr o formalitu, keďže účtovníčka chce, aby to účtovne a papierovo sedelo pre všetky strany...“.

14. Zo zmluvy o nájme bytu zo dňa 31.08.2007 súd zistil, že T. J. W. C. a V. F. C. ako prenajímatelia a žalovaný ako nájomca uzatvorili nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom X-izbového bytu č. XX na ulici W. S. XX zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú F. N. M., a to na dobu určitú od 01.09.2007 do 31.08.2008. Cenu nájomného si zmluvné strany dohodli na 13.000,- Sk. V zmysle čl. II bod 3 zmluvy v cene nájmu sú všetky energie a služby spojené s prenájmom bytu okrem spotreby elektrickej energie a plynu, za ktoré bude nájomca platiť prenajímateľovi po predložení príslušných účtov. V zmysle čl. III bod 4 prípadné nedoplatky za elektrickú energiu a plyn si zmluvné strany vyrovnajú po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa elektrickej energie a plynu. Nedoplatky nájomca uhradí spolu s najbližšou platbou nájomného. Po skončení nájomného obdobia prebehne vyúčtovanie na základe odpočtu vykonaného na začiatku a konci nájomného obdobia.

15. Z dodatkov č. 1, 2 a 4 k zmluve o nájme bytu súd zistil, že nájomný vzťah na základe nájomnej zmluvy zo dňa 31.08.2007 zmluvné strany postupne predlžovali vždy na jeden rok. A dodatkom č. 4 sa predĺžilo obdobie od 01.09.2014 do 31.10.2019.

16. Z dohody o ukončení nájomnej zmluvy zo dňa 08.01.2018 súd zistil, že žalobca a žalovaný uzatvorili dňa 08.01.2018 dohodu, ktorou ukončili nájomnú zmluvu ku dňu 31.12.2017.

17. Z e-mailovej komunikácie zo dňa 04.12.2016 súd zistil, že žalovaný v správe uviedol, že „so zmluvou, samozrejme, súhlasím, hneď ako ju vytlačím, podpíšem ju.“

18. Z e-mailovej komunikácie na č.l. 84-86 zo dňa 21.09.2017 a 24.09.2017 súd zistil, že svedok W. C. zaslal žalovanému správu, kde okrem iného uviedol, že správcovské poplatky na mesiac sú cca 126,41 Eur a nie je predpoklad, že by sa to výrazne zmenilo. 17,- Eur, čo žalovaný platil podľa novej zmluvy pokrýva +- spotrebu elektriny a plynu v byte. Pokiaľ ide o nedoplatok, ktorý k danému dátumu bude  $18 \times 126,41 \text{ Eur} = 2.275,38 \text{ Eur}$  aby to bolo čo najmenej bolestivé svedok navrhol splátkový kalendár na 65 mesiacov, čo vychádza 35,- Eur na mesiac. Celková nová platba by bola 420,- Eur + 145,- Eur + 35,- Eur = 600,- Eur. Dané navýšenie predstavuje cca 40,- Eur na osobu, čo je suma o ktorej sa bavili na stretnutí a ktorú dvaja spolubývajúci už odsúhlasili. Na uvedenú správu reagoval žalovaný e-mailom, v ktorom uviedol, že k návrhu, že sa suma zvýši od 01.01.2018 na 600,- Eur mesačne, nemá žiadny protinávrh.

19. Z vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2015 do 31.12.2015, od 01.01.2016 do 31.12.2016, od 01.01.2017 do 31.12.2017 súd zistil, že skutočné náklady za predmetný byt predstavovali v roku 2015 sumu 2.059,28 Eur, v roku 2016 sumu 2.079,70 Eur a v roku 2017 sumu 2.010,57 Eur.

20. Podľa § 34 Občianskeho zákonníka právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

21. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

22. Podľa § 49a Občianskeho zákonníka právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútku nerobí právny úkon neplatným.

23. Podľa § 489 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

24. Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

25. Podľa § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis.

26. Podľa § 696 ods. 2 Občianskeho zákonníka úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanovuje inak.

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

28. Podľa § 697 Občianskeho zákonníka ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

29. Podľa § 3 nariadenia č. 87/1995 Z. z. (v znení účinnom ku dňu omeškania) výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

30. Podľa § 4 nariadenia č. 87/1995 Z. z. (v znení účinnom ku dňu omeškania) poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

31. Podľa článku 5.2 zmluvy o nájme bytu zo dňa 07.07.2016 „v nájomnom nie sú zahrnuté platby za elektrickú energiu, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, vodné - stočné, dodávky tepla a iné služby spojené s predmetom nájmu. Tieto bude nájomca uhrádzať vždy preddavkovo spolu s platbami nájomného v celkovej výške 17,- Eur mesačne. Každých 12 mesiacov prenajíateľ vyhotoví písomné vyúčtovanie nákladov, ktoré predloží nájomcovi. Na základe tohto vyúčtovania si zmluvné strany vzniknutý preplatok/nedoplatok zúčtujú. Prípadný nedoplatok alebo preplatok je splatný do 10 dní odo dňa predloženia vyúčtovania.“

32. Súd vyhodnotil všetky vykonané dôkazy jednotlivo, ako aj vo vzájomných súvislostiach, a dospel k záveru, že podaná žaloba je dôvodná.

33. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že v priebehu decembra 2016 došlo medzi žalobcom a žalovanými k uzavretiu písomnej nájomnej zmluvy so spätným dátumom 07.07.2016, predmetom ktorej bol nájom k bytu č. XX v Bratislave, na ulici W. S. XX. V zmysle uvedenej nájomnej zmluvy bol žalovaný povinný platiť prenajíateľovi nájomné vo výške 432,- Eur (a od 01.01.2017 vo výške 420,- Eur mesačne) vopred vždy 7 dní pred začiatkom obdobia, ktorého sa platba týka, a to na účet prenajíateľa. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. Z článku 5.2 predmetnej nájomnej zmluvy vyplýva, že „v nájomnom nie sú zahrnuté platby za elektrickú energiu, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, vodné - stočné, dodávky tepla a iné služby spojené s predmetom nájmu. Tieto bude nájomca uhrádzať vždy preddavkovo spolu s platbami nájomného v celkovej výške 17,- Eur mesačne. Každých 12 mesiacov prenajíateľ vyhotoví písomné vyúčtovanie nákladov, ktoré predloží nájomcovi. Na základe tohto vyúčtovania si zmluvné strany vzniknutý preplatok/nedoplatok zúčtujú. Prípadný nedoplatok alebo preplatok je splatný do 10 dní odo dňa predloženia vyúčtovania.“ V závere zmluvy (čl. 8.6) zmluvné strany podpísom potvrdili, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s jej podmienkami. Uvedená zmluva bola ukončená dohodou zmluvných strán podpísanou dňa 08.01.2018, a to ku dňu 31.12.2017. Žalobca zaslal žalovanému vyúčtovanie nákladov ku dňu ukončenia nájomnej zmluvy, z ktorého vyplynul pre žalovaného nedoplatok vo výške 1.571,99 Eur, ktorý žalovaný do dňa rozhodnutia súdu vo veci neuhradil.

34. V priebehu konania žalovaný namietal platnosť nájomnej zmluvy z dôvodu, že pri jej uzatváraní bol uvedený do omylu, pričom poukazoval na e-mailovú komunikáciu so štatutárnym zástupcom žalobcu (Q. C.) zo dňa 01.12.2016, z ktorej vyplýva, že žalobca ho požiadal o podpísanie novej nájomnej zmluvy, pričom ho výslovne uistil, že: „pre vás sa tým nič nemení, podmienky zostávajú rovnaké ako v pôvodnej zmluve, ktorej práva a povinnosti som automaticky prevzal dedením a kúpou do vlastnej firmy, ide skôr o formalitu, keďže účtovníčka chce, aby to účtovne a papierovo sedelo pre všetky strany...“ .

35. Právna podstata omylu spočíva v tom, že konajúci mal nesprávnu, resp. nedostatočnú predstavu o právnych účinkoch úkonu. Omyl vo vôle je právne významný (má za následok neplatnosť právneho úkonu) len vtedy, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá bola pre právny úkon rozhodujúca, resp. podstatná a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť v čase právneho úkonu. Omyl je pri právnom úkone rozhodujúci, resp. podstatný, ak sa týka právneho dôvodu alebo inej skutočnosti, ktorá bola pre uskutočnenie právneho úkonu podľa prejavenej vôle rozhodujúca. Právne následky omylu sú teda spojené len s určitým kvalifikovaným (právne významným) omylom. Právne významný je omyl vtedy, ak je tento omyl skrytý (t.j. účastník konajúci v omyle o ňom nevie) a druhý účastník tento omyl spôsobil priamo úmyselne. O omyl však pôjde aj vtedy, keď druhý účastník omyl vyvolal inak, napr. neúmyselne alebo o ňom musel vedieť. V takomto prípade omyl musí vychádzať zo skutočnosti, ktorá je pre uskutočnenie právneho úkonu rozhodujúca (musí ísť o omyl podstatný). Omyl je podstatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca (podstatná), a bez

ktorej by k právnomu úkonu nedošlo, a ďalej osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela v čase právneho úkonu aspoň vedieť. Ustanovenie § 49a Občianskeho zákonníka však nemožno vykladať tak, že na jeho základe je osoba, ktorá sa omylu dovoľáva, zbavená povinnosti si sama, podľa okolností konkrétneho prípadu, zabezpečiť objektívne informácie o okolnostiach, ktoré považuje táto osoba za rozhodujúce pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu a bez príčiny sa vo svojom úsudku nechala mylne ovplyvniť prípadnými náznakmi riešenia zamýšľaného právneho úkonu (viď rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 9Co 683/2015).

36. V danom prípade však súd nedospel k záveru o relatívnej neplatnosti právneho úkonu - zmluvy o nájme bytu zo dňa 07.07.2016 v dôsledku skutočnosti, že by žalovaný uzatváral zmluvu v omyle, ktorý bol pre uzatvorenie tejto zmluvy podstatný. Je pravdou, a v konaní to ani nebolo spochybnené, že žalovaný v e-mailovej komunikácii uviedol vyššie uvedenú citáciu, t.j. že pre žalovaného sa nič nemení, pričom v rámci svojho výsluchu štatutárny zástupca žalobcu uviedol, že nemal v úmysle žalovaného zavádzať alebo klamať a keď uviedol, že sa tým nič nemení, myslel, že sa nič nemení ohľadne nájomného. Zároveň bolo v konaní preukázané, že žalobca zaslal v spomínanej e-mailovej komunikácii z 01.12.2016 celý text nájomnej zmluvy, z ktorého je jednoznačne zrejmé (čl. 5.2) „v nájomnom nie sú zahrnuté platby za elektrickú energiu, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, vodné - stočné, dodávky tepla a iné služby spojené s predmetom nájmu. Tieto bude nájomca uhrádzať vždy preddavkovo spolu s platbami nájomného v celkovej výške 17,- Eur mesačne.“ Na viac slovné spojenie „nie sú“ je v zmluve zvýraznené tučným písmom. Vzhľadom na uvedené muselo byť žalovanému zrejmé, aké sú podmienky nájomnej zmluvy, keďže tieto sú z textu ľahko identifikovateľné. Neobstojí potom tvrdenie žalovaného, že zmluvu si síce prečítal a myslel si, že textu porozumel, avšak nakoniec zistil, že mu neporozumel. Žalovaný je osobou vysokoškolsky vzdelanou a z jednoducho koncipovaného textu zmluvy, najmä v bode 5.2 nájomnej zmluvy, mu musel byť zrejmý obsah záväzku vyplývajúceho z uvedenej zmluvy. Žalovaný teda mal reálnu predstavu o obsahu úkonu, ktorého bol účastný. Pokiaľ sa spoliehal na vyjadrenie žalobcu o údajnom uistení rovnakých podmienok, v prvom rade súd konštatuje, že nemal za preukázané, že by žalobca žalovaného týmto „uistením“ uviedol do omylu, keď mu zároveň poskytol celý obsah textu, s ktorým mal žalovaný možnosť sa oboznámiť. Na viac stále platí rímska zásada „vigilantibus iura scripta sunt“ (právo patrí bdelym, pozorným, ostražitým, bedlivým).

37. Na záver súd konštatuje, že pokiaľ žalovaný uvádzal, že v komunikácii so svedkom W. C. sa mal tento svedok vyjadriť, že pri nastavovaní podmienok zmluvy prišlo k omylu a že budú musieť prehodnotiť vyúčtovanie, súd takéto tvrdenie nemal za preukázané. V priebehu konania súd vypočul svedka W. C., ktorý vypracovával vyúčtovanie, ktoré je predmetom tejto zmluvy, pričom z jeho výsluchu vyplynulo, že sa nikdy nevyjadril, že by bol žalovaný uvedený pri podpise nájomnej zmluvy do omylu. Práve naopak, snažil sa vo vzťahu k vyúčtovanému nedoplatku predložiť žalovanému viacero možností úhrady aj vo forme dlhého splátkového kalendára na 65 mesiacov tak, aby žalovaného neuviedli do platobnej neschopnosti. Uvedené napokon potvrdil aj štatutárny zástupca žalobcu, ktorý sa zúčastnil osobného rokovania so žalovaným dňa 30.11.2017. Jedna z možností úhrady dlžnej sumy nedoplatku bola aj tá, že pri podpise novej nájomnej zmluvy dôjde k navýšeniu ceny nájomného na 600,- Eur, z ktorej sumy 420,- Eur by predstavovalo samotné nájomné, 145,- Eur sú náklady na zálohové platby a tých zostávajúcich 35,- Eur malo predstavovať splátku dlhu (nedoplatku na nájomnom). Žalovaný však na uvedené pokusy o vyrovnanie dlžnej sumy nereagoval a až po ukončení nájomnej zmluvy začal namietat' relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Ako však súd vyššie skonštatoval, nemal v konaní za preukázané, že by žalobca, resp. štatutárny zástupca konajúci v mene žalobcu, akýmkoľvek spôsobom uviedli žalovaného do omylu pri podpise zmluvy o nájme bytu, a preto nezistil dôvod pre neplatnosť tohto právneho úkonu.

38. Vzhľadom na uvedené súd dospel k záveru, že nárok žalobcu je dôvodný (keď samotný spôsob výpočtu nedoplatku na nájomnom žalovaný nerozporoval) a zaviazal žalovaného na zaplatenie tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku.

39. Pokiaľ žalovaný tvrdil, že konanie žalobcu predstavovalo konanie v rozpore s dobrými mravmi, súd sa s takýmto tvrdením nestotožnil a rozpor s dobrými mravmi ani nemal za preukázaný.

40. V súvislosti s ďalšími námietkami strán sporu prednesenými v tomto konaní, súd uvádza, že týmito sa nezaoberal, nakoľko tieto nepredstavujú také námietky, ktoré by mali súvis s prejednávanou vecou. Na viac súd poukazuje na ustálenú rozhodovaciu činnosť Ústavného súdu Slovenskej republiky, z ktorej vyplýva, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len

na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami konania (napr. IV. ÚS 115/03, II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05).

41. Nakoľko sa žalovaný dostal s plnením peňažného dlhu do omeškania, súd ho zaviazal v zmysle citovaného ustanovenia zákona aj k zaplateniu poplatkov z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.571,99 Eur od 19.02.2018 (dňom nasledujúcim po splatnosti nedoplatku nájomného) do zaplatenia. Pokiaľ žalovaný namietal, že žalobca si v konaní uplatnil úroky z omeškania, hoci v zmysle ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka má prenajímateľ nárok na poplatok z omeškania, súd v tomto smere konštatuje, že právne posúdenie uplatneného nároku je vždy na úvahe súdu. S ohľadom na spomínané ustanovenie § 697 Občianskeho zákonníka žalobcovi vznikol nárok na poplatok z omeškania, ktorý by v zmysle § 4 nariadenia 87/1995 Z. z. predstavoval 0,5‰ denne, čo je 0,05% denne x 365 dní = 18,25% ročne. Pokiaľ si teda žalobca v konaní uplatnil nárok vo výške 5% ročne, súd dospel k záveru, že takto uplatnený nárok na poplatok z omeškania je dôvodný, nakoľko je nižší, než by mu v zmysle citovaných ustanovení patril.

42. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ktorý bol v konaní úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

43. Pokiaľ žalovaný žiadal nepriznať úspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov konania s odkazom na ustanovenie § 257 CSP, v tejto súvislosti súd konštatuje, že predpokladom použitia uvedeného ustanovenia je, aby išlo o prípady hodné osobitného zreteľa, avšak aj vtedy má byť jeho použitie výnimočné. Ide o odchýlku zo zásady zodpovednosti za výsledok i zo zásady zodpovednosti za zavinenie a náhodu. Je odôvodnená tým, že strohá aplikácia ustanovení o náhrade trov konania, by mohla v konkrétnych prípadoch viesť k nežiaducej tvrdošti. Aplikácia tohto ustanovenia má dopad na tú stranu konania, ktorá by mala inak nárok na náhradu trov konania. Ak sú podmienky pre použitie tohto ustanovenia, súd vysloví, že sa jej náhrada trov nepriznáva, a to celkom, prípadne aká časť a v tom prípade zostávajúca časť náhrady trov prisúdi. Výnimočnosť použitia tohto ustanovenia ako aj to, v čom súd vidí, že ide o prípad hodný osobitného zreteľa, musí súd náležitým spôsobom odôvodniť. Vo všeobecnosti možno povedať, že vždy treba zvažovať okolnosti konkrétneho prípadu, a to nielen na strane toho, v koho prospech má byť toto ustanovenie použité, ale aj na strane toho, komu inak patriaci nárok nie je priznaný, či totiž možno od neho spravodlivo požadovať, aby trovy konania znášal bez nároku na ich náhradu, keď mal v konaní úspech. Konkrétnejšie hľadiská pre použitie tohto ustanovenia možno čerpať zo súdnej praxe, podľa ktorej pri posudzovaní dôvodov hodných osobitného zreteľa treba prihliadnuť na osobné, majetkové, zárobkové a iné pomery oboch (všetkých) účastníkov, teda nielen toho, ktorého by podľa všeobecného ustanovenia zaťažovala povinnosť nahradiť trovy konania, ale aj toho, ktorého majetková sféra by použitím tohto ustanovenia bola dotknutá; pritom treba brať do úvahy tiež okolnosti, ktoré viedli k uplatneniu nároku na súde a prihliadnuť aj k postoju účastníkov v konaní. Ak súd pri rozhodnutí o trovách konania použije § 257 CSP, musí to v rozhodnutí odôvodniť (pozri tiež napr. uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 M Cdo 5/2006, sp. zn. 4 M Cdo 2/2008).

44. Súd však pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania žalobcu ako úspešnej strany sporu nedospel k záveru o existencii takých okolností, ktoré by odôvodňovali aplikáciu ustanovenia § 257 CSP v danom prípade.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava IV, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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.

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 nevykonával 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).

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

Ak žalovaný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie.