

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 12C/15/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5821200466
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Chlebo
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2023:5821200466.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudcom JUDr. Martinom Chlebom, v právnej veci žalobkyne: X. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XXX/XX, S., právne zastúpená: JUDr. Martin Benický, advokát so sídlom Hlavná 71, Oravská Polhora, proti žalovanej: Q. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXX/XX, S., právne zastúpená: JUDr. Miroslav Bachynec, advokát so sídlom Podbiel 177, v konaní o zaplatenie 800 EUR s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Žaloba sa v časti, ktorou sa žalobkyňa domáhala sumy 800 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 8% ročne zo sumy 800 EUR od 17.03.2021 do zaplatenia, z a m i e t a.

II. Žalovanej sa voči žalobkyni p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou na tunajší súd dňa 18.03.2021, domáhala, aby súd určil že Dodatok č. 1 zo dňa 30.05.2018 k Zmluve o nájme bytu uzavretej medzi účastníkmi tohto konania zo dňa 01.04.2014 je neplatný a tiež aby súd žalovanú zaviazal zaplatiť žalobkyni sumu 800 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 8% ročne zo sumy 800 EUR od 17.03.2021 až do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia. Žalobkyňa zároveň žiadala priznať náhradu trov konania v celom rozsahu.

2. Žalobkyňa ňou uplatňovaný nárok odôvodnila tým, žalobkyňa a žalovaná uzavreli dňa 01.04.2014 zmluvu o nájme 2-izbového bytu č. 4 nachádzajúceho sa na 1. poschodí v bytového domu so súpisným číslom XXX, postavenom na parcele č. 6632, k.ú. Trstená (v celom texte len „Nájomná zmluva“). Nájomné za užívanie bytu bolo dohodnuté v sume 100 EUR mesačne bez energií. Následne bola žalobkyňa zo strany žalovanej v tiesni a za nevýhodných podmienok donútená podpísať 30.05.2018 dodatok č.1 k Nájomnej zmluve (v celom texte len „Dodatok č. 1“), na základe ktorého sa od 01.08.2018 zvýšila výška nájomného zo 100 EUR na 150 EUR mesačne. Dodatok č. 1 bola žalobkyňa donútená podpísať z dôvodu, že bola v tiesni a v zložitej životnej situácii. Návrh Dodatku č. 1 bol zo strany žalovanej žalobkyni zaslaný spolu s poučením, v ktorom bolo uvedené čo sa stane, ak nedôjde k podpisu Dodatku č. 1, t. j. k výpovedi nájomného vzťahu. Žalovaná zneužila situáciu, že žalobkyňa s maloletým dieťaťom nemala kde ísť bývať a bola odkázaná na bývanie u žalovanej. Z toho dôvodu bola donútená podpísať Dodatok č. 1, ktorý podpísala napriek tomu, že nepredstavoval jej skutočnú vôľu. Podpísala ho zo strachu, aby mala kde s maloletým dieťaťom bývať. Má za to, že Dodatok č. 1 je absolútne neplatným právnym úkonom. V dôsledku uzatvorenia Dodatku č. 1 platila žalobkyňa od septembra 2018 do novembra 2019 žalovanej každý mesiac o 50 EUR navyše ako mala na základe Nájomnej zmluvy. Týmto spôsobom sa žalovaná na nej nedôvodne obohatila o 800 EUR. Žalovaná opätovne skúsila na konci roka 2019 opäť využiť tieseň žalobkyne a snažila sa ju donútiť podpísať dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve (ďalej len „Dodatok č. 2“), prostredníctvom ktorého chcela nájom zvýšiť o ďalších 50 EUR mesačne. V skutočnosti však žalovaná chcela takýmto spôsobom docieľiť splatenie dlhu bývalého

priateľa žalobkyne, ktorý mu vznikol tým že mu žalovaná, ako majiteľka pohostinstva, nalievala alkohol „na sekeru“ (bez toho aby zaň bývalý priateľ žalobkyne zaplatil).

3. Žalovaná navrhovala žalobu zamietnuť v celom rozsahu a priznať jej nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

4. Žalovaná svoj postoj odôvodnila tým, žalobkyňou uvádzaný skutkový stav na nezakladá na pravde. Ku zvýšeniu nájomného došlo na základe uzatvorenia Dodatku č. 1, ktorý bol podpísaný oboma stranami. Možnosť podania výpovede z Nájomnej zmluvy vyplýva z článku VI. Skončenie nájmu bod 2, podľa ktorého každá zo zmluvných strán má právo vypovedať zmluvu a akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu. Zároveň poukazovala na článok IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu bod 8 Nájomnej zmluvy, podľa ktorého pokiaľ je z vyúčtovanie zrejmé, že dohodnuté zálohové platby nie sú postačujúce alebo prevyšujú náklady skutočnej spotreby, prenajímateľ môže výšku zálohových platieb upraviť tak, aby mesačná výška nájmu čo najpresnejšie korešpondovala so sumou skutočných nákladov minulého obdobia. Tvrdenie žalobkyne, že Dodatok č. 1, ktorým sa upravila výška nájmu v súlade s vývojom cien nájmu a nákladov, ktoré jej vznikli s údržbou bytu, podpísala v tiesni z dôvodu, že jej môže byť podaná výpoveď sa nezakladá na pravde. Výpoveď jej mohla byť podaná kedykoľvek, ale len s prihliadnutím na to, že mala dieťa aj napriek tomu, že nájom riadne neplatila, po tom ako jej sľúbila, že v platení nájmu, tak ako bolo uvedené v Dodatku č. 1, sa dohodli na jeho uzatvorení. Z opatrnosti namietla aj premlčanie časti uplatneného nároku. Tiež uviedla, že žalobkyňa, ktorá jej riadne neplatila nájom na základe dodatku č. 2 k Nájomnej zmluve upravujúceho nájomné na sumu 200 EUR mesačne od 01.06.2019 sa stala jej dlžníčkou a dlhuje jej na nájomnom minimálne sumu 500 EUR. Na pojednávaní dňa 15.08.2023 žalovaná tiež uviedla, že peniaze nepožičala priateľovi žalobkyne na alkohol, ale na dochádzanie do práce. Zároveň uviedla, že žiadne peniaze nevymáhala formou zvýšenia nájomného.

5. Žalobkyňa žalovanú v žalobe označila za podnikateľku vykonávajúcu samostatne zárobkovú činnosť (označila IČO a DIČ a nie dátum narodenia) a požadovala úrok z omeškania vyplývajúci z predpisov obchodného práva, avšak zo všetkých okolností, najmä z Nájomnej zmluvy, vyplýva, že žalovaná prenajímala byt ako fyzická osoba nepodnikateľ a nie v rámci svojej podnikateľskej činnosti. Súd tak žalovanú považoval za fyzickú osobu nepodnikateľa. Nakoľko získanie oprávnenia na podnikanie nevytvára novú právnu subjektivitu fyzickej osoby, súd si ustálil, že správne označenie žalovanej je také ako je uvedené v hlavičke tohto rozsudku.

6. Vo veci rozhodol prvostupňový súd rozsudkom č.k. 12C/15/2021-76 zo dňa 08.12.2022, ktorým žalobu v celom rozsahu zamietol a žalovanej priznal voči žalobkyňi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Na základe odvolania žalobkyne bol uvedený rozsudok prvostupňového súdu uznesením Krajského súdu v Žiline č.k. 10Co/33/2023-98 zo dňa 20.06.2023 v časti týkajúcej sa uplatneného nároku na zaplatenie sumy 800 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 8% ročne zo sumy 800 EUR od 17.03.2021 do zaplatenia a tiež nároku na náhradu trov konania zrušený a vec bola prvostupňového súdu vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V časti týkajúcej sa určenia neplatnosti Dodatku č. 1 ostal uvedený prvostupňový rozsudok nedotknutý. Prvostupňový súd tak v intenciách rozhodnutia odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 CSP) vec opätovne prejednal a rozhodol, a to v rozsahu v akom mu bola vec zrušená a vrátená na ďalšie konanie a rozhodnutie.

7. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín tvoriacich súdny spis, výsluchom žalobkyne a výsluchom žalovanej.

8. Súd zistil nasledovný skutkový stav, ktorý nebol medzi stranami sporu sporný: Žalovaná ako prenajímateľ a žalobkyňa ako nájomca uzatvorili dňa 01.04.2014 Nájomnú zmluvu, na základe ktorej žalovaná prenajala žalobkyňi dvojizbový byt č. 4, nachádzajúci sa na 1. poschodí, vo vchode č. 37, bytového domu so súpisným číslom XXX postaveného na parcele č. XXXX, k.ú. S.. Nájomnou zmluvou bolo dohodnuté nájomné vo výške 100 EUR mesačne, popri ktorom bola žalobkyňa povinná uhrádzať aj preddavky za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške preddavkov 100 EUR mesačne. Nájomná zmluva bola uzatvorená od 01.04.2014 na dobu neurčitú. Dňa 30.05.2018 bol oboma stranami sporu podpísaný Dodatok č. 1, na základe ktorého sa výška nájomného zvýšila na 150 EUR mesačne od 01.08.20X8. Po podpise Dodatku č. 1 žalobkyňa naďalej ostala bývať v byte, ďalší rok a pol platila nájomné určené Dodatkom č. 1. Počas obdobia minimálne 12 mesiacov žalobkyňa nijakým spôsobom

nerozporovala svoje práva ani záväzky vyplývajúce jej z Nájomnej zmluvy v znení Dodatku č. 1 a nerozporovala ani platnosť Dodatku č. 1. Až následne v máji 2019, keď jej žalovaná navrhla zvýšenie nájmu na 200 EUR mesačne prejavila žalobkyňa nesúhlas s ďalším navyšovaním nájomného. Napriek deklarovanejmu nesúhlasu žalobkyne bol mesiac máj 2019 uzatvorený aj Dodatok č. 2, ktorým sa výška nájomného zvyšovala na 200 EUR mesačne. Žalobkyňa potvrdila, že podpísala aj Dodatok č. 2, ktorý aj predložila so žalobou, pretože s ním súhlasila. Z listín predložených žalobkyňou vyplynulo, že nájom bytu trval do 31.12.2019 a v súčasnosti už netrvá. Byt bol prenajímaný v nezariadenom stave, jeho súčasťou bola kuchynská linka. Spolu s bytom bolo spojené aj užívanie záhrady o výmere 82 m². Žalobkyňa má tri deti, z ktorých dve staršie už s ňou v tom čase nebývali, v rozhodnom čase bývala s jednou maloletou dcérou (Q. W., nar. XXXX). Z výsluchu žalovanej vyplynulo, že žalobkyňu dopredu opakovane upozorňovala na to, že jej bude nájomné zvyšovať, na čo žalobkyňa len kývla plecami. Žalobkyňa bola počas trvania nájmu často pod vplyvom alkoholu, v čase keď jej priateľ nebol doma chodievalo k nej množstvo pánskych a dámskych návštev. Žalobkyňa Dodatok č. 1 podpísala v byte žalovanej bez akéhokoľvek nátlaku, nebola vtedy pod vplyvom alkoholu. Uvedené skutočnosti žalobkyňa nerozporovala.

9. Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil.

Podľa § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka, najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

10. Z dôvodu procesnej hospodárnosti sa súd najskôr vysporiadal s námietkou premlčania vznesenou žalovanou. Na základe žalobkyňou prezentovaných tvrdení súd uplatňovaný nárok právne kvalifikoval ako bezdôvodné obohatenie, ku ktorému došlo v dôsledku plnenia z neplatného právneho úkonu. Celková suma bola súčtom jednotlivých nájomných zaplatených od septembra 2018 do novembra 2019, preto bolo na každú platbu potrebné nahliadať ako na samostatné plnenie. Nakoľko prvá platba nájomného bola realizovaná 15.09. 2018 a žaloba bola podaná 18.03.2021, je zrejmé, že žalobkyňa si uplatnila celý svoj nárok v trojročnej objektívnej premlčacej lehote (§ 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Z hľadiska posúdenia uplynutia dvojročnej subjektívnej premlčacej lehoty (§ 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka) bolo rozhodujúce to, že všetky tvrdenia žalobkyne smerovali k neplatnosti právneho úkonu (Dodatku č. 1), ktorý žalobkyňa sama uzatvárala dňa 30.05.2018. Všetky tvrdené dôvody spôsobujúce neplatnosť právneho úkonu vychádzali zo sféry žalobkyne. Žalobkyňa (na rozdiel od žalovanej) si ich musela byť vedomá už v čase uzatvárania Dodatku č. 1, musela si byť tak vedomá aj toho, že všetky platby ktoré po tomto dátume vykoná nad rámec pôvodného nájomného podľa Nájomnej zmluvy, budú predstavovať plnenie na základe neplatného právneho úkonu (Dodatku č. 1). Subjektívna premlčacia lehota na uplatnenie si žalovaného nároku tak začala žalobkyňi plynúť vždy pri zaplatení jednotlivého nájomného. Premlčané sú tak všetky platby v rozsahu rozdielu nájomného podľa Dodatku č. 1 a nájomného podľa Nájomnej zmluvy uskutočnené žalobkyňou od 15.09.2018 do 18.03.2019. Uplatnený nárok od 19.03.2019 do novembra 2019 premlčaný nie je a súd preto ďalej preskúmal žalobu v tomto rozsahu.

11. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 39a Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon urobený fyzickou osobou nepodnikateľom, pri ktorom niekto zneužije tieseň, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, rozrušenie, dôverčivosť, ľahkomyselnosť, finančnú závislosť alebo neschopnosť plniť záväzky druhej strany a dá

sebe alebo inému sľúbiť alebo poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere.

Podľa § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti. Neplatnosti takého právneho úkonu sa nemožno dovolávať voči účastníkovi, ktorý ho považoval za nezastretý.

Podľa § 49 Občianskeho zákonníka, účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

12. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že uzatvorenie Dodatku č. 1 bolo vzhľadom na obsah ako aj formuláciu Dodatku č. 1 v spojení s Nájomnou zmluvou urobené určito a zrozumiteľne. Nemožno mať pochybnosti o tom, čo chcelo byť textáciou Dodatku č. 1 dosiahnuté.

13. Súd sa však vzhľadom k tvrdeniam strán a výstupom dokazovania musel vysporiadať z vážnosťou ich vôle. Právny úkon je urobený vážne, ak vôľa smeruje naozaj k urobeniu právneho úkonu. Právny úkon nie je urobený vážne (skutočne) vtedy, ak je podľa okolností zrejmé, že konajúci nechcel svojim prejavom vôle spôsobiť právne účinky, ktoré s takýmto prejavom vôle spájajú normy občianskeho práva. Existenciu vážnej vôle k právnemu úkonu možno usudzovať z objektívnych skutočností, za ktorých bol urobený, najmä ak bol urobený spôsobom a za okolností, ktoré nevyvolávajú pochybnosti, že subjekt prejavujúci vôľu zamýšľal privodiť právne účinky, ktoré zákon s takýmto prejavom vôle spája. Nevážnosť vôle konajúceho je spravidla zrejmá pri prejave vôle urobeného žartom, zjavným preháňaním, pri hre, v umeleckom prejave alebo v prípade predstierania vôle (simulácii).

14. V súdenom prípade prichádzala do úvahy v zmysle výpovede žalobkyne možnosť simulácie právneho úkonu (§ 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka), kedy malo zvýšenie nájomného reparovať nezaplatenie dlžôb partnera žalobkyne voči žalovanej. Takýto výklad dôvodu uzatvorenia Dodatku č. 1 však žalovaná účinne poprela, pričom žalobkyňa vo vzťahu k tomuto svojmu vyjadreniu pôvodne uvedenému len počas svojho výsluchu a následne až v odvolaní a na pojednávaní dňa 15.08.2023 neprodukovala v ďalšom konaní žiadne ďalšie tvrdenia a ani na ne nadväzujúce dôkazy. Žalobkyňa uvedený motív pôvodne tvrdila len vo vzťahu k Dodatku č. 2, ktorým malo dôjsť k zvýšeniu nájomného zo 150 EUR na 200 EUR, predbežné posúdenie platnosti ktorého nebolo predmetom tohto konania, nakoľko uzatváranie Dodatku č. 2 časovo nasledovalo až po uzatváraní Dodatku č. 1, t.j. právneho úkonu, od ktorého neplatnosti odvodzovala svoj nárok žalobkyňa. V odvolaní žalobkyňa poukazovala opäť na „skryté splácanie dlhov tretej osoby“, ale z jej podania nebolo zrejmé vo vzťahu, ku ktorému právnemu úkonu to tvrdí (Dodatku č. 1 alebo Dodatku č. 2), nakoľko v dovtedajšom konaní uviedla tieto tvrdenia len vo vzťahu k Dodatku č. 2. To, že by sa to malo týkať aj Dodatku č. 1 uviedla len vo svojom výsluchu ako dôkaznom prostriedku, ktorým však nemôžu byť nenahrádzané absentujúce tvrdenia. Vo vzťahu k Dodatku č. 1 prvýkrát žalobkyňa vo forme tvrdenia takýto motív uviedla až na pojednávaní dňa 15.08.2023. Súd má však za to, že tak spravila až na základe právneho výkladu uvedeného v uznesení Krajského súdu v Žiline č.k. č.k. 10Co/33/2023 zo dňa 20.06.2023. Svoje skutkové tvrdenia tak prispôsobila hodnoteniu odvolacieho súdu až v priebehu konania. Súd však dodáva, že z právneho hľadiska je zároveň bezvýznamným čo bolo motívom (pohnútkou) pre uzatvorenie právneho úkonu (Dodatku č. 1). Okrem uvedeného aj sama žalobkyňa predložila nedatovaný výňatok z komunikácie so žalovanou (č.l. 8), z ktorého vyplýva, že výška nájomného bude 150 EUR mesačne, preddavok na úhrady za služby spojené s užívaním bytu vo výške 100 EUR mesačne a popri tom by mala žalobkyňa splácať ďalších 50 EUR mesačne ako splátku dlhu po jej bývalom partnerovi. Pre úplnosť súd tiež uvádza, že zvýšenie nájmu za účelom úhrady dlhu partnera žalobkyne, by nebolo dôvodom pre aplikáciu § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka (prípád „zastretého právneho úkonu“), aj z toho dôvodu, že v uvedenom ustanovení je upravený prípad spoločnej, vedomej nezhody vôle a prejavu, ktorá spočíva v tom, že pri dvojstrannom úkone obe strany po vzájomnej dohode prejavujú niečo iné, než v skutočnosti chcú. V súdnej veci však žalobkyňa nechcela cez „zvýšené nájomné“ splácať dlh po bývalom partnerovi, nemohlo tak ísť o tento typ simulácie.

15. Ďalej musel súd posúdiť to či bol právny úkon vykonaný slobodne. Právny úkon je urobený slobodne ak k prejavu vôle nebol jeho účastník prinútený určitými skutočnosťami, bez ktorých by k takémuto úkonu nedošlo. Požiadavkou slobodného urobenia prejavu vôle sa vylučuje platnosť úkonu urobeného pod tlakom násillia (o daný prípad zisteného skutkového stavu v prejednávanej veci nešlo) a/alebo pod

tlakom bezprávnej vyhrážky. Len pre úplnosť súd dodáva, že slobodnú vôľu si nemožno zamieňať so subjektívnou predstavou žalobkyne o tom aká má byť výška nájomného, resp. či by ho vôbec mala platiť.

16. Bezprávna vyhrážka (tzv. psychické donútenie) je bezprávne pôsobenie na vôľu človeka, ktoré v ňom vzbudzuje dôvodný strach z ujmy, ktorou sa hrozí tak, že sa jeho vôľa, prejavená v právnom úkone, vytvára pod vplyvom tohto strachu. Bezprávna vyhrážka má právny význam, ak sú splnené nasledovné podmienky:

a) vyhrážka musí byť protiprávna (ak sa hrozí niečím, čo konajúci nie je oprávnený urobiť, alebo je síce na to oprávnený, ale nie je oprávnený to robiť za tým účelom, aby prinútil iného k určitému právnomu úkonu),

b) medzi hrozbou a urobeným právnom úkonom je príčinná súvislosť (strach vychádzajúci z hrozby priamo ovplyvňuje vôľu konajúceho),

c) vyhrážka musí mať takú intenzitu, že u konajúceho vyvolala dôvodný strach.

Protiprávnosť (bezprávnosť) vyhrážky spočíva v tom, že sa ňou vynucuje niečo, čo nesmie byť vynucované, pričom môže spočívať v tom, že niekto sa vyhráža niečím, čo hroziaci nie je vôbec oprávnený vykonať, alebo čo je síce oprávnený vykonať, ale nesmie tým hroziť tak, aby niekoho dohnal k určitému právnomu úkonu; nie je pritom potrebné, aby cieľ, ktorý je sledovaný použitím bezprávnej vyhrážky bol sám protiprávny. Musí ísť o vyhrážku takého druhu a takej intenzity, aby podľa okolností a povahy konkrétneho prípadu u toho, voči komu bola použitá, vzbudila dôvodnú obavu a vyhrážka musí byť adresovaná tomu, koho právny úkon sa vynucuje, resp. osobám jemu blízkym. Na danosť bezprávnej vyhrážky nie je potrebné, aby bol v nej zámer získať pre seba výhodu alebo spôsobiť druhej strane ujmu, ani to, aby hroziaci získal výhodu alebo spôsobil ujmu, a preto netreba preukázať, že tu taký zámer bol. Medzi bezprávnou vyhrážkou (hrozbou) a urobeným prejavom musí byť príčinná súvislosť. To znamená, že z hrozby musí prameniť strach, ktorý má priamy vplyv na utváranie prejavenej vôle. Vyhrážka musí mať teda takú povahu, že vzbudzuje dôvodný strach, a to u samého ohrozeného alebo osobe jemu blízkej, prípadne niekomu inému. Dôvodnosť strachu pritom treba posudzovať z konkrétneho a subjektívneho hľadiska, t.j. podľa konkrétnej situácie, v ktorej sa ohrozený nachádzal a podľa jeho vlastností; teda nie je smerodajné nejaké objektívne hľadisko. Dôvodnosť strachu nemožno v konkrétnom prípade popierať odkazom na to, že by priemerne odolný človek za takých okolností, aké tu boli, vyhrážke nebol podľahol.

17. Žalobkyňa tvrdila, že Dodatok č. 1 podpísala len preto, že jej bolo hrozené výpoveďou, bývala sama s malým dieťaťom a bála sa, že skončí pod mostom, ak nebude súhlasiť so zvýšením nájmu. Nebolo popierané vyjadrenie žalovanej, že žalobkyňa viackrát upozorňovala, že bude musieť zdvihnúť nájomné, pričom žalobkyňa len kývla plecami. Žalobkyňa tak bola oboznámená s vôľou žalovanej vopred, zároveň ako zmluvná strana Nájomnej zmluvy musela aj žalobkyňa vedieť, že Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán (čl. VII. bod 1. Nájomnej zmluvy). Pokiaľ jej potom žalovaná predložila návrh Dodatku č. 1 nešlo o prekvapivý krok, ktorý žalobkyňa nemohla očakávať a nemohla byť tak vystavená časovej tiesni. Avizovanie zvyšovania nájomného vopred dávalo zároveň žalobkyňi priestor pre jej negociačnú iniciatívu, ktorú ani len netvrdila, a zároveň priestor na hľadanie si iného nájmu alebo riešenia bytovej otázky, ktoré hľadanie žalobkyňa tiež ani len netvrdila. K zámeru žalovanej sa tak postavila pasívne, až možno povedať, že ho konkludentne akceptovala. Text ako aj význam Dodatku č. 1 sú dostatočne zrejmé každému čo i len priemerne rozumnému človeku hoc aj bez právneho vzdelania. Súd má za to, že avizovanie vypovedania nájomného vzťahu žalovanou v prípade ak nedôjde k uzatvoreniu Dodatku č. 1 (Oznámenie zo dňa 21.05.2018, č.l. 6) nemožno považovať za bezprávnú vyhrážku adresovanú žalovanou žalobkyňi. Žalovaná si nechala vyhotoviť Nájomnú zmluvu osobe, ktorú zjavne považovala za právne znalú osobu (S. T.) a následne sa držala znenia Nájomnej zmluvy. V Nájomnej zmluve bolo uvedené, že každá zo zmluvných strán má právo vypovedať Nájomnú zmluvu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu s výpovednou dobou tri mesiace (čl. VI. bod 2 Nájomnej zmluvy). Toto ustanovenie je však v rozpore s kogentným ustanovením § 711 Občianskeho zákonníka, ktorý určuje výpovedné dôvody nájmu bytu, medzi ktorými však neuzatvorenie dodatku nie je. Ide tak o neplatné ustanovenie Nájomnej zmluvy. Žalovaná však ako právne nevyzrálá osoba sa pridrižovala znenia Nájomnej zmluvy a upozornila žalobkyňu na možnosť ukončenia nájmu výpoveďou v prípade neuzatvorenia Dodatku č.1. Ak by aj súd považoval toto upozornenie za hrozbu výpoveďou, a teda žalovaná by hrozila niečím, čo nebola z právneho hľadiska oprávnená urobiť, je potrebné prihliadnúť na tú skutočnosť, že o protiprávnosti svojho konania žalovaná nevedela, dobromyseľne spoliehajúc sa na znenie Nájomnej zmluvy bola v presvedčení, že nájom môže ukončiť aj ňou deklarovateľným spôsobom. Pokiaľ by aj súd pripustil ten výklad, že neznalosť práva neospravedlňuje, dospel by k tomu, že žalovaná

hrozila ničím, čo nebola oprávnená urobiť, ale na druhej strane žalobkyňa tiež v takom prípade musela vedieť, že čl. VI. bod 2 Nájomnej zmluvy, ktorú sama uzatvárala, je neplatným ustanovením, že bez uvedenia dôvodu uvedeného v § 711 Občianskeho zákonníka Nájomnú zmluvu vypovedať nemožno a že pokiaľ Dodatok č. 1 nebude uzatvorený nebude to právne akceptovateľným dôvodom na vypovedanie nájmu a nájomný vzťah bude naďalej trvať; v konečnom dôsledku by tak v dôsledku znalosti práva oboma stranami tiež nešlo o bezprávnú vyhrážku nakoľko strana, ktorej by takáto „vyhrážka“ bola adresovaná by si bola vedomá jej neuskutočniteľnosti a nemohla by tak u nej vzbudiť pocit ohrozenia. Zároveň z ničoho nevyplýva, že by v čase podpísania Dodatku č. 1 žalobkyňou nebola spôsobilá vykonať takýto právny úkon alebo že by ho robila pod tlakom násillia alebo hrozby násillím.

18. V zmysle vyššie uvedeného tak nemožno konštatovať, že by právny úkon nebol urobený slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne, a že by bol z tohto dôvodu neplatný.

19. Z tvrdení žalobkyne vyplynulo, že pri uzatváraní Dodatku č. 1 sa cítila byť v tiesni, čo by mohlo byť dôvodom pre absolútnu neplatnosť právneho úkonu v zmysle 39a Občianskeho zákonníka alebo by mohlo podľa § 49 Občianskeho zákonníka zakladať možnosť žalobkyne od takéhoto právneho úkonu odstúpiť.

20. Tieseň v intenciách § 49 Občianskeho zákonníka možno vymedziť ako hospodársky alebo sociálny stav osoby, ktorý na ňu dolieha takým spôsobom a s takou závažnosťou, že sa ním dá pohnúť k urobeniu právneho úkonu za nápadne nevýhodných podmienok. I keď tieseň musí mať základ v objektívne danom a pôsobiacom stave, na jej relevanciu to ešte nestačí. Konajúci ju musí subjektívne pociťovať a musí sa stať pohnútkou pre jeho prejav vôle. Ak je tu stav objektívne vyvolávajúci tieseň (objektívne spôsobilý vyvolať tieseň), ale ak tento stav na konanie daného subjektu neoplýval, potom nemožno od úkonu odstúpiť z tohto dôvodu. Vzhľadom na to, že tieseň pôsobí ako subjektívny stav aj vtedy, keď druhý účastník nemá s jeho vznikom alebo pôsobením nič do činenia, musí zákon prihliadať aj na záujem tohto účastníka, a preto nemôže stav tiesne pri robení úkonu sankcionovať tak, že by od právneho úkonu bolo možné odstúpiť v každom prípade. Preto (na rozdiel od bezprávnej vyhrážky v intenciách § 37 Občianskeho zákonníka) v prípade tiesne, sa nedostatok slobodného utvárania vôle konajúceho prejaví právnymi následkami, t.j. možnosťou odstúpenia od právneho úkonu, iba vtedy, keď bol právny úkon urobený v tiesni a súčasne za nápadne nevýhodných podmienok.

21. O nápadne nevýhodných podmienkach (ako pridruženej podmienke tiesne podľa § 49 Občianskeho zákonníka) možno hovoriť vtedy, ak ide o evidentný nepomer vzájomne poskytnutých plení alebo o očividnú nevýhodnosť nejakých ďalších podmienok a pod. To predpokladá, že druhému účastníkovi zmluvy nevýhodnosť podmienok musela byť zrejmalá. Nezáleží na tom, či tento druhý účastník zmluvy o tiesni vedel alebo nie. To, či v konkrétnom prípade išlo o tieseň, ako aj existenciu nápadne nevýhodných podmienok je potrebné skúmať s prihliadnutím na všetky okolnosti konkrétneho prípadu.

22. Súdu je z jeho rozhodovacej činnosti v poručenskej agende známa hladina výšky nájmov bytov v danej lokalite (§ 186 ods. 1 CSP), a niet dôvodu sa rozumne nedomnievať, že táto je/bola známa aj stranám sporu. Súčasná výška nájomného za obdobné byty v danej lokalite je približne dvoj až trojnásobkom nájomného dohodnutého v Nájomnej zmluve. Aj v roku 2018 bola výška stranami dohodnutého nájomného hlboko pod bežným nájmom za danú nehnuteľnosť v danej lokalite. Na tomto konštatovaní nič nemení ani to, že išlo o nezariadený byt. Od začiatku nájomného vzťahu, t.j. od roku 2014, až do uzatvorenia Dodatku č. 1 v roku 2018 žalovaná nezvyšovala výšku nájomného a to napriek zvyšujúcim sa cenám prenájmov v danom období a inflácii. Pokiaľ potom žalovaná po štyroch rokoch nájmu prejavila vôľu zvýšiť nájmné o 50 EUR mesačne nepovažuje súd takéto zvýšenie nájomného za neprimerané, navyše keď aj po takomto navýšení nájomného išlo o na dané pomery nízke nájmné. Navyše žalobkyňa bola dopredu upozorňovaná na vôľu žalovanej zvýšiť nájmné, mala tak možnosť a dostatok času nájsť si pre ňu výhodnejšie bývanie/nájom a následne predmetný nájom ukončiť. Hoc je to pre posúdenie platnosti Dodatku č. 1 irelevantné, nie je bez povšimnutia, že aj po uzatvorení Dodatku č. 1 žalobkyňa ostala v byte bývať a svoj nesúhlas so zvýšením nájomného žalovanej preukázateľne referovala až o 12 mesiacov neskôr v čase uzatvárania Dodatku č. 2. To, že sa žalobkyňa nepresťahovala do pre ňu lepších podmienok svedčí o tom, že výhodnejší nájom si nenašla, resp. si musela byť vedomá, že ho nájde len ťažko. Vychádzajúc z uvedených skutočností mal súd za to, že žalobkyňa, ako strana zaťažená dôkazným bremenom, nepreukázala, že Dodatok č. 1 uzatvárala za nápadne nevýhodných podmienok.

23. Podmienkou odstúpenia od zmluvy je súčasné splnenie dvoch predpokladov, t.j. (i) uzavretie zmluvy v tiesni a (ii) za nápadne nevýhodných podmienok, pričom nesplnenie čo i len jedného z týchto predpokladov znemožňuje aplikáciu tohto ustanovenia. Nakoľko na základe vyššie uvedeného vyplýva, že pri uzatváraní Dodatku č. 1 nešlo o nápadne nevýhodné podmienky pre žalobkyňu, súd považoval za nadbytočné sa zaoberať tvrdenou tiesňou žalobkyne.

24. Predpokladmi absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39a Občianskeho zákonníka je (i) zneužitie tiesne, neskúsenosti, rozumovej vyspelosti, rozrušenia, dôverčivosti, ľahkomyseľnosti, finančnej závislosti alebo neschopnosti plniť záväzky, a zároveň musí byť splnená aj druhá podmienka, že (ii) zneužívajúca strana dá sebe alebo inému sľúbiť alebo poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere. Zo súdom vyššie uvedených zistení a úvah však vyplýva, že Nájomnou zmluvou a následne aj Dodatkom č. 1 vzájomne si poskytované plnenia neboli v hrubom nepomere v neprospech žalobkyne. Ak možno hovoriť o nepomere plnení tak tento tu existoval, ale v prospech žalobkyne, ktorá platila nižšie ako trhové nájomné a to aj po uzatvorení Dodatku č.1. Vzhľadom k uvedenému, nemožno konštatovať, že by bol Dodatok č. 1 neplatný z dôvodu uvedeného v § 39 a Občianskeho zákonníka.

25. Vo vzťahu k tiesni pre úplnosť súd dodáva, že zabezpečenie bývania je bezpochyby základnou životnou potrebou každého človeka. Tak ako všetky životné potreby však aj zabezpečenie bývania je spojené s nákladmi, pričom výška týchto nákladov sa môže v čase meniť. Jednou z elementárnych zložiek vlastníckeho práva je aj právo vlastníka na poberanie plodov z neho, v tomto prípade na nájomné. Nemožno preto nadradiť subjektívnu predstavu žalobkyne o tom, že beztak na dané pomery nízke nájomné bude počas celej doby nájmu nemenné a to najmä za situácie keď s takýmto zvýšením súhlasila, a nasledujúci rok a pol takého zvýšené nájomné aj platila.

26. Súd ďalej preskúmal, či uzatvorenie Dodatku č. 1 bolo súladné s dobrými mravmi. Dobrými mravmi sú pravidlá správania sa, ktoré sú v prevažnej miere v spoločnosti uznávané a tvoria základ fundamentálneho hodnotového poriadku. Dobrými mravmi v občianskoprávných vzťahoch v súdnej praxi rozumie súbor spoločenských, kultúrnych a mravných pravidiel správania, ktorý je v súlade so všeobecne uznávanými vzťahmi medzi ľuďmi a mravnými princípmi spoločenského zriadenia a ktorý v historickom vývoji osvedčil istú nemennosť, vystihujúc podstatné historické tendencie, ktoré sú zdieľané rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu základných noriem.

27. Žalobkyňa v žalobe pri zdôvodňovaní účelu výsluchu strán konania uviedla, že Dodatok č. 1 je absolútne neplatný okrem iného aj pre rozpor s dobrými mravmi. V odvolaní na druhú stranu uviedla, že predmetné zvýšenie nájomného vo svojej podstate znamenalo skryté splácanie dlhou tretej osoby a takýto úkon je absolútne neplatný a je v rozpore s dobrými mravmi a ďalšími ustanoveniami CSP. Tieto svoje tvrdenia (ak ich možno vôbec z hľadiska procesného v prvom prípade vôbec považovať za tvrdenia) ďalej nerozvinula, neposkytla k nim žiadne ďalšie skutkové tvrdenia ani dôkazy, čím si riadne nesplnila povinnosť tvrdenia podľa čl. 8 a § 150 ods. 1 CSP. Súd však v zmysle zásady iura novit curia preskúmal aj platnosť Dodatku č. 1, na základe v konaní zistených skutočností.

28. Súd nedospel k zisteniu, že by žalovaná konala pri uzatváraní Dodatku č. 1 v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaná žalobkyňu vopred avizovala snahu o zvýšenie nájmu, čím jej dala možnosť hľadať si iné bývanie ako aj možnosť bližšie sa oboznámiť so svojim právnym postavením prípadne sa právne poradiť, ak so zvýšením nájomného nesúhlasila. Žalobkyňa žiadnu z uvedených možností nevyužila a podpísala Dodatok č. 1, následne 12 mesiacov neprejavila nesúhlas s výškou takto zvýšeného nájomného a tiež uzatvorila aj Dodatok č. 2, ktorým bolo nájomné opäť zvýšené. Na základe konania žalobkyne žalovaná nemohla ani zistiť, že žalobkyňa s uzatvorením Dodatku č. 1 nesúhlasí. Samotná tá skutočnosť, že žalobkyňa v tom čase bývala v prenajatom byte s maloletou dcérou nemôže byť prekážkou pre žalovanú ako prenajímateľku aby navrhla zmenu Nájomnej zmluvy, a to ešte takú zmenu voči ktorej sa žalobkyňa nijako neohradila a súhlasila s ňou. O tom, že žalovaná konala vo vzťahu k žalobkyňu skôr ústretovo svedčí to, že počas celého nájomného vzťahu bolo dohodnuté nižšie ako na relevantnom trhu bežné nájomné, že nájomné sa nezvyšovalo od uzatvorenia Nájomnej zmluvy v 2014 napriek tomu, že vo všeobecnosti sa za toto obdobie výšky nájomného zvyšovali a prenajímateľom sa zvyšovali aj náklady na údržbu nehnuteľností, že žalovaná vždy žalobkyňu vopred upozornila na ďalšie právne kroky, ktoré

mala v úmysle vykonať. Konanie žalovanej tak nemalo znaky konania v rozpore s dobrými mravmi, ktorého dôsledkom by bola absolútna neplatnosť Dodatku č. 1.

29. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

30. V konaní vyplynulo to, že žalobkyňa si uvedomila, že Dodatok č. 1 podpisovala v tiesni až po vyše roku od jeho podpísania, preukázateľne až 26.02.2020 kedy podala žiadosť o poskytnutie právnej pomoci Centru právnej pomoci v tejto veci. Pokiaľ žalobkyňa tvrdila, že Dodatok č. 1 podpisovala v tiesni, je nelogické aby po 12 mesiacoch podpísala a teda aj súhlasila s ešte vyšším nájomným. Pokiaľ žalobkyňa s uvedenými výškami nájomného nesúhlasila nemala podpísať Dodatok č. 1 a Dodatok č. 2. Následné sponchybňovanie vlastných opakovaných úkonov tej istej povahy, ktoré žalobkyňa vykonala s tak značným časovým rozstupom sa tak javí ako výslovne špekulatívne konanie žalobkyne. O to viac, že žalobkyňa svojím konaním (uzatvorením dodatkov, platením nájomného, nevypovedaním nájmu) voviedla žalovanú do omylu, spočívajúceho v tom, že žalobkyňa považuje všetky dovtedajšie právne úkony za platné. Práve uvedené konanie žalobkyne napĺňa definíciu konania, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, a nebolo by jej možné vyhovieť ani z tohto dôvodu (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

31. Súd si je vedomý záverov rozsudku Krajského súdu v Žiline sp. zn. 31S/56/2020 zo dňa 29.09.2020, avšak po vykonaní dokazovania má za to, že v danom prípade išlo zo strany žalobkyne o výkon práv v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a zneužitie možnosti poskytnutia právnej pomoci prostredníctvom Centra právnej pomoci ako aj následného oslobodenia od súdneho poplatku.

32. Na základe vyššie uvedeného súd žalobu v celom rozsahu v akom bola odvolacím súdom zrušená a vrátená na ďalšie konanie zamietol.

33. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

34. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP. Nakoľko žalovaná bola s procesného hľadiska v spore plne úspešná, súd jej priznal voči žalobkyňi nárok na náhradu trov konania vo výške 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník, v lehote 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie skončí.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresnom súde Námestovo. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 a 2 CSP) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Ak povinný dobrovoľne nesplní povinnosť uloženú týmto rozhodnutím, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku (zákon č. 233/1995 Z.z.).