

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 15Co/628/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6113210450  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 07. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2015:6113210450.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v právnej veci navrhovateľa M. V. K. Reality, s. r. o. Štúrova 11, Nitra, IČO: 36 665 185, zastúpeného advokátom JUDr. Martinom Endr?dym, Štúrova 13, Nitra, proti odporkyni Y. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom Z. XXX, o zaplatenie 5 063,02 eur s príslušenstvom, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 28. 03. 2014, č. k. 9C/191/2013-76, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd odporkyni uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľovi 1.892,13 eur s tým, že túto sumu jej povolil splácať v mesačných splátkach po 50,00 eur splatných vždy do 15 dňa v mesiaci počnúc dňom právoplatnosti tohto rozhodnutia až do zaplatenia s tým, že neuhradením jednej zo splátok sa stane zročný celý dlh. V prevyšujúcej časti návrh zamietol. Vyslovil, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

Rozhodnutie odôvodnil tým, že navrhovateľ sa návrhom došlým na okresný súd dňa 26. 04. 2013 domáhal zaplatenia 5.063,02 eur s prísl., a to úrokom z omeškania vo výške 0,1 % denne o z omeškanej sumy za obdobie od 31. 01. 2008 do 31. 12. 2009, za obdobie január 2010 až máj 2010 s poplatkom z omeškania vo výške 0,1 % denne a za obdobie jún 2010 až jún 2012 s poplatkom z omeškania 0,05 % denne. Na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že odporkyňa bývala vo K. na adrese J. XX od r. 2008 až do júna 2012, keď riadne neplatila za užívanie tohto bytu, pričom v súčasnosti býva v rodinnom dome, ktorý zdedila po matke. Pokiaľ voči navrhovateľovi uznala dlh, poukazovala na to, že uznanie dlhu a dohodu o splátkach podpísala, pričom jej nebolo vysvetlené, čo znamená uznanie dlhu, zároveň vzniesla námietku premlčania. Prvostupňový súd mal za preukázané, že navrhovateľ je vedený ako vlastník bytu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2008, pričom z uznania dlhu a dohody a o splátkovom kalendári zo dňa 01. 07. 2012 zistil, že odporkyňa uznala žalovaný dlh s príslušenstvom presne o špecifikovanej v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto dohody, pričom dlh vznikol za obdobie od 01. 01. 2008 do 30. 06. 2012. Z jednotlivých zmlúv mal za zistené, že medzi účastníkmi došlo postupne k uzatvoreniu zmluvy o nájme dňa 02. 01. 2008 na dobu určitú s presne označeným nájomným a podmienkami v prípade porušenia tohto práva, keď bolo uvedené, že odporkyňa sa zaväzuje uhradiť za omeškané nájomné penalizáciu 0,05 % za každý deň omeškania platby. Podľa zistenia prvostupňového súdu penalizácia bola dojednaná až do 13. 12. 2009. Od 01. 01. 2010 do 31. 03. 2010 už nebola dojednaná sankcia za omeškanie, ako aj od 01. 04. 2010 do 30. 06. 2010. Predmetom sporu bolo plnenie z titulu nájomných zmlúv v súvislosti s uznaním dlhu a dohody o splátkovom kalendári z titulu zameškaného nájomného za užívanie bytu odporkyňou za obdobie od 01. 01. 2008 do 30. 06. 2012, pričom nájomný vzťah účastníkov nebol od 01. 07. 2010 upravený žiadnou zmluvou, pričom ale odporkyňa v byte bývala a neuhrádzala žiadne plnenia za jeho užívanie. Z týchto dôvodov prvostupňový súd považoval nárok navrhovateľa za obdobie od 01. 01. 2008 do 30. 06. 2010 za nárok z titulu nedoplatku nájomného a od 01. 07.

2012 do 30. 06. 2012 za návrh z titulu bezdôvodného obohatenia, pričom aplikoval na nájomný vzťah § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Z listu vlastníctva navrhovateľa dospel k záveru, že vlastníkom sa stal 15. 04. 2008, preto do tohto obdobia nemohol platne vzniknúť nájomný vzťah ohľadom daného bytu, pričom ani navrhovateľ nepreukázal, že by bol v období od 01. 01. 2008 do 15. 03. 2008 vlastníkom bytu. Nájomný vzťah mohol tak vzniknúť až od 15. 04. 2008 a tento trval do 30. 06. 2010. Pokiaľ sa navrhovateľ domáhal zaplataenia nedoplatku nájomného za rok 2008, vychádzal zo zistenia, že za obdobie apríl až december uhradila odporkyňa 1.547,85 eur, mala zaplatiť v tomto období 1.197,00 eur, resp. polovičku mesiaca apríl 1.130,50 eur. V tomto období jej nevznikol nedoplatok, ale preplatok 417,35 eur. V roku 2009 vznikol nedoplatok vo výške 669,17 eur, súd jej zohľadnil preplatok vo výške 417,35 eur, odporkyňa dlhovala za nájomné za obdobie septembra 119,48 eur, za október, november a december po 134,00 eur spolu 521,48 eur. V roku 2010 dlžila za platby január až jún, spolu 810,00 eur. Za obdobie od 01. 07. 2010 dlh predstavoval z titulu bezdôvodného obohatenia za rok 2010 sumu 816,00 eur a v roku 2011 1.632,00 eur. V roku 2012 816,00 eur. Nárok z titulu bezdôvodného obohatenia posúdil podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka. V súvislosti s § 697 súd konštatoval, že sankcia za neplatenie nájomného je povinnosť platiť poplatok z omeškania, pričom ani v roku 2009 nebola zmena tohto zákonného ustanovenia a nebol daný nárok navrhovateľa na úrok z omeškania tak, ako ho požadoval.

Ďalej súd uviedol, že nárok navrhovateľa na zaplataenie žalovanej sumy za obdobie júl 2010 až jún 2012 posúdil tak, že navrhovateľ mal nárok na zaplataenie úroku z omeškania, ktorý však nepožadoval. Vzhľadom na námietku premlčania skúmal dôvodnosť nároku aj v tejto súvislosti, pričom zároveň postupoval aj podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka, dospel k záveru, že medzi účastníkmi ide o spotrebiteľský vzťah. Z tohto pohľadu posudzoval aj uznanie dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka. Prihliadol na citované ustanovenie, zvlášť na to, že pri premlčanom dlhu má takého uznanie právny následok len vtedy, ak ten, kto dlh uznal, vedel o jeho premlčaní. Keďže odporkyňa nemala vedomosť o premlčaní dlhu, dňa 01. 07. 2012 bol premlčaný dlh splatný do 01. 07. 2009.

Keďže v nájomnej zmluve uzavretej dňa 01. 07. 2009 bola dojednaná splatnosť nájomného do 30. dňa kalendárneho mesiaca, premlčaný nárok v čase podpísania uznania dlhu bol za obdobie od januára 2008 do 30. 06. 2009. Súd poukázal na to, že k uznaniu dlhu bola pripojená aj príloha, v ktorej bol dlh špecifikovaný, a táto však nebola podpísaná odporkyňou, aj keď ju nenamietala. Súd skúmal, či uznanie dlhu a dohoda o splátkovom kalendári na predtlačenom formulári obsahujúci voľný priestor iba na písanie údajov o výške splátky nespôsobila značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech odporkyne ako spotrebiteľky, pričom konštatoval, že odporkyňa podpisom dohody nič nezískala a z iniciatívy navrhovateľa svoje postavenie zhoršila predĺžením premlčacej lehoty. Dospel k záveru, že neprijateľné zmluvné podmienky sú neplatné, a preto dohodu zmluvných strán obsahujúcu uznanie záväzku považoval za neplatnú, pričom táto nemohla vyvolať účinok predĺženia premlčacej doby podľa § 110 ods. 1 Občianskeho zákonníka na 10 rokov.

Vzhľadom na uvedené z hľadiska nároku z titulu nájomného t. j. do 30. 06. 2012 mohol priznať nárok späťne 3 roky od podania návrhu v zmysle ust. § 101 ods. 1 Občianskeho zákonníka, t. j. za obdobie splatné od 26. 04. 2010, teda za apríl 2010 až júl 2010 vo výške 408,00 eur.

Za obdobie od 01. 07. 2010 z titulu bezdôvodného obohatenia aplikoval dvojročnú subjektívnu premlčaciu lehotu, ktorá začala plynúť od 01. 07. 2010 a márne uplynula u nárokov za obdobie do 26. 04. 2011. Potom priznal nárok za obdobie od 27. 04. 2011 do 30. 06. 2012 spolu 1.922,13 eur. V prevyšujúcej časti považoval nárok za premlčaný a v časti požadovaného poplatku z omeškania v tomto období „súd návrh zamietol už z uvedených dôvodov“. Vzhľadom na to, že odporkyňa predložila na pojednávaní doklad o zaplataení 30,- eur, túto sumu súd znížil na sumu 1.892,13 eur.

Proti rozsudku sa odvolal navrhovateľ, pričom uviedol, že odvolanie podáva v celom rozsahu podľa § 205 ods. 2 písm. f) O. s. p. Žiadal odvolaniu vyhovieť a napadnutý rozsudok zmeniť tak, že návrhu v celom rozsahu vyhovie.

Konštatoval, že sa nedomáhal práva na zaplataenie peňažnej sumy zo spotrebiteľskej zmluvy, ale na základe uznania dlhu. Vzhľadom na § 172 ods. 9 O. s. p. nie je známy dôvod, pre ktorý nedošlo zo strany súdu k vydaniu platobného rozkazu, keďže, ak sa uplatňuje právo na zaplataenie peňažnej sumy

zo spotrebiteľskej zmluvy a odporcom je spotrebiteľ, súd nevydá platobný rozkaz, ak zmluva obsahuje neprijateľné podmienky.

Poukázal na to, že odporkyňa uznaním dlhu a dohody o splátkovom kalendári, výslovne čo dôvodu a výšky uznala svoj dlh voči navrhovateľovi v sume 5 603,- eur s príslušenstvom presne špecifikovaný v prílohe č. 1, ktorá bola neoddeliteľnou súčasťou tejto dohody a s ňou pevne spojená. Na pojednávaní pred okresným súdom uviedla, že dohodu podpísala a údaje, ktoré sú v nej uvedené, sú pravdivé. V zmluve je uvedené, že zmluvné strany prehlasujú, že sa podrobne oboznámili s obsahom tejto dohody, pričom dohoda bola účastníkmi prečítaná, schválená, na znak súhlasu s jej obsahom bola vlastnoručne podpísaná. Preto namieta tvrdenie odporkyne, že by sa neoboznámila s uznaním dlhu a dohodou o splátkach, ako aj s prílohou č. 1. Svojím podpisom prehlásila, že sa oboznámila s obsahom tejto dohody. Na základe telefonického kontaktu navrhovateľ zaslal odporkyňi dňa 27. 02. 2014 uznanie dlhu a dohodu o splátkovom kalendári, ktoré sa týkajú ďalšieho dlhu odporkyne, a to za obdobie od 01. 07. 2012 do 04. 11. 2013. Odporkyňa aj napriek jej tvrdeniam o nevedomosti významu dlhu podpísala dňa 11. 03. 2014 s navrhovateľom opätovne ďalšie uznanie dlhu a dohodu o splátkovom kalendári, ktorým uznala čo do dôvodu aj výšky, ďalší dlh voči navrhovateľovi v sume 1.636,00 eur s príslušenstvom z titulu bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01. 07. 2012 do 04. 11. 2013 a sama ho podpísané poštou zaslala na adresu navrhovateľa. Je vylúčené, aby bez prečítania a oboznámenia sa podpísala odporkyňa opätovne dňa 11. 03. 2014 niečo, o čom tvrdí, že tomu vôbec nerozumie. Zdôraznil, že možnosť uznania dlhu je právom dlžníka voči veriteľovi, nie je to však jeho povinnosť. Pri podpise uznania dlhu a dohody o splátkovom kalendári dňa 01. 07. 2012 tiež dohodla s navrhovateľom splátky vo výške 125,00 eur, pričom dobrovoľne sama prezentovala výšku pravidelných mesačných splátok svojho dlhu, s ktorou navrhovateľ súhlasil. Preto namieta záver, že zo strany navrhovateľa išlo o predtlačný formulár obsahujúci iba voľný priestor na v písanie údaju o výške splátky, čím došlo k spôsobeniu značnej nerovnováhy v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech odporkyne, ako spotrebiteľky.

Dodal, že podstata typových zmlúv spočíva v tom, že navrhovateľ vo svojom návrhu stanovuje vopred ich obsah s tým, že ten z adresátov, ktorý mal o uzavretie týchto zmlúv záujem, môže návrh zmluvy buď prijať v celku, alebo ho neprijať a zmluvu tak neuzavrieť. Odporkyňa sama navrhla výšku pravidelných mesačných splátok, t. j. mala možnosť ovplyvniť obsah návrhu uznania dlhu a dohody o splátkovom kalendári, ktorá okrem toho obsahuje stručne len zákonom požadované náležitosti písomného uznania dlhu a dohody o splátkach.

Na pojednávaní odporkyňa súdu zavádzajúco predložila doklad o tom, že dňa 18. 03. 2014 uhradila navrhovateľovi 30,00 eur, pretože išlo o platenie iného dlhu, a to dlhu, ktorý uznala dňa 11. 03. 2014 z titulu neplatenia nájomného za obdobie od 01. 07. 2014 do 04. 11. 2013. Odporkyňa sa zaviazala tento dlh splácať v pravidelných mesačných splátkach po 30,00 eur. Súd preto nesprávne znížil nárok o 30,00 eur.

Namietal, že súd z toho konštatuje neplatnosť neprijateľných zmluvných podmienok, namieta, že by uznanie dlhu a dohoda o splátkovom kalendári zo dňa 01. 07. 2012 obsahovali neprijateľné zmluvné podmienky. Odporkyňa vyhlásila, že záväzok špecifikovaný v čl. I bod. 1 podľa vyčíslenia dlžnej sumy, vrátane výšky a druhu príslušenstva je správny, splatný a nepopiera dôvod, ani výšku vyčísleného dlhu. Výslovne prehlásila, že si je vedomá zákonného ustanovenia § 558 veta druhá Občianskeho zákonníka a zaviazala sa zaplatiť celý dlh od 01. 01. 2008. Na základe toho namietol, že by odporkyňa nemala vedomosť o čiastočnom premlčaní neuznaného dlhu.

Namietal, že súd pri konštatovaní spotrebiteľského vzťahu nešpecifikoval, čoho by mal byť navrhovateľom dodávateľom, preto namieta, že by išlo o spotrebiteľský vzťah. Navrhovateľ ako vlastník prenajal byt odporkyňi ako nájomcovi. Opakovane zdôraznil, že išlo v predmete sporu o plnenie z titulu uznania dlhu, súd preto nesprávne považuje nárok navrhovateľa od 01. 01. 2008 do 30. 06. 2010 za nárok z titulu nedoplatku nájomného a za obdobie od 01. 07. 2010 za nárok z titulu bezdôvodného obohatenia.

Pokiaľ ide o nadobudnutie vlastníckeho práva, poukázal na zmluvu o prevode vlastníctva bytov v dome zo dňa 27. 11. 2007, kde navrhovateľ vystupuje ako kupujúci. Predmetom prevodu bol aj sporný byt. Už

dňom uzatvorenia kúpnej zmluvy byt prevzal a vstúpil do jeho užívania a začal platiť náklady spojené s užívaním bytu.

Pokiaľ súd posúdil obdobie júl 2010 až jún 2012 ako bezdôvodné obohatenie, poukázal na odôvodnenie rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 13. 06. 2011, č. k. 7C/209/2010 - 69, v ktorom je uvedené, že súd má za to, že navrhovateľka mala uzatvorenú s odporcom zmluvu na dobu neurčitú, pričom ide o res iudicata, teda jednotlivé zmluvy o nájme bytu uzatvorené medzi účastníkmi konania na dobu určitú súd pokladal za neplatné. Výpoveď z nájmu bola odporkyňou, ktorá bola v tom konaní navrhovateľkou, doručená dňa 25. 08. 2010, výpovedná lehota začala plynúť dňa 01. 09. 2010 a skončila dňom 30. 11. 2010, kedy došlo ku skončeniu nájmu. Z tohto dôvodu nárok navrhovateľa na zaplatenie žalovanej sumy nemohol byť nárokom z titulu bezdôvodného obohatenia za celé obdobie júl 2010 až jún 2012, ale iba za pomernú časť, vzhľadom na uplynutie doby nájmu dňa 30. 11. 2010 došlo ku skončeniu nájmu. Vzhľadom na uvedené záver súdu, že nájomný vzťah mohol platne vzniknúť až od 15. 04. 2008 a trval do 30. 06. 2010, je nesprávny. Lebo tento bol nájomným pomerom na dobu neurčitú a trval až do 30. 11. 2010.

Vzhľadom na výrok a odôvodnenie rozsudku, ktorým navrhovateľovi nepriznal ani úroky, ani poplatok z omeškania je nevyhnutné poukázať na akcesorický charakter úrokov z omeškania vo vzťahu k dlhu. Veriteľ ich môže požadovať popri splnení hlavného peňažného dlhu. V rámci občianskoprávných vzťahov je poplatok z omeškania alternatívou úrokov z omeškania. Občiansky zákonník ustanovuje, v ktorých konkrétnych prípadoch je vylúčený nárok veriteľa na úroky z omeškania. S poukazom na znenie § 697 Občianskeho zákonníka si navrhovateľ bezprávne uplatňoval úrok z omeškania. Súd navrhovateľovi nepriznal ani poplatok z omeškania na ktorý má nárok. Poukázal na návrh na vydanie platobného rozkazu, v zmysle ktorého navrhovateľ nesprávne označil uplatňovaný nárok za obdobie január 2008 až november 2008 úrokom z omeškania, namiesto poplatkom z omeškania, nesprávne označil uplatňovaný nárok za obdobie január 2009 až december 2009 úrokom z omeškania, namiesto poplatkom z omeškania, správne označil uplatňovaný nárok za obdobie január 2010 až november 2010 poplatkom z omeškania a nesprávne označil uplatňovaný nárok za obdobie december 2010 až jún 2012 poplatkom z omeškania, namiesto úroku z omeškania.

Súd ani pri správnom označení uplatňovaného nároku ho navrhovateľovi nepriznal. Právnu kvalifikáciu uvádzanou navrhovateľom však súd nie je viazaný. Nesprávne označenie príslušenstva žalovaného nároku, ako úroku z omeškania namiesto poplatku z omeškania, resp. ako poplatku z omeškania namiesto úroku z omeškania nemôže mať za následok jeho úplné nepriznanie, nakoľko z návrhu bolo zrejmé, čoho sa domáha, a to sankcie za porušenie platobnej disciplíny odporkyne vo forme príslušenstva žalovaného peňažného plnenia.

Poukázal na rozpor výroku a odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, pretože v časti požadovaného nároku z titulu nájomného do 30. 06. 2012, aj keď tu ide o zrejmú nesprávnosť chybou v písaní na strane 5, správne má byť uvedené 30. 06. 2010, bolo možné priznať nárok navrhovateľovi len za obdobie troch rokov spätne od podania návrhu podľa § 101 Občianskeho zákonníka, teda za obdobie splatné od 26. 04. 2010, t. j. za obdobie apríl 2010 až jún 2010 vo výške 408,00 eur. Vo vzťahu k bezdôvodnému obohateniu priznal 1.922,13 eur a zaviazal plniť odporkyňu v rozsahu 1.892,13 eur. Na základe odôvodnenia napadnutého rozsudku nie je zrejmé, ako k tejto sume dospel, keď poukázal na odôvodnenie rozsudku a v ňom uvedený výpočet, z ktorého vychádza iná suma (408,00 + 1.922,00 eur = 2.330,00 eur, 13,00 eur ako tá, ktorú nakoniec uložil odporkyňu vo výroku napadnutého rozsudku).

Zároveň dal do pozornosti súdu, že v konaní vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica sp. zn. 9C/203/2011 sa domáhal uloženia povinnosti odporkyne vypratať byt č. 13 a odovzdať ho navrhovateľovi, pričom rozsudkom zo dňa 23. 11. 2011 bola zaviazaná vypratať byt do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia po zabezpečení náhradného ubytovania zo strany navrhovateľa, pričom voči tomuto rozsudku odporkyňa podala odvolanie, natiahla súdny spor a byt užívala zadarmo niekoľko rokov. Odvolací súd rozsudkom zo dňa 10. 09. 2013, č. k. 17C/70/2012 - 75 potvrdil tento rozsudok, ktorým bola uložená povinnosť odporkyne byt vypratať a následne súdnym exekútorom došlo k vyprataniu odporkyne až 04. 11. 2013. Z tohto rozsudku tiež vyplýva, že odporkyňa, aj tento jednoizbový byt č. 13 vo K. získala ako bytovú náhradu od prenajímateľa predošlého trojizbového bytu v I. I. na A. ceste č. XX.

Odporkyňa sa k odvolaniu navrhovateľa písomne nevyjadřila.

Krajský súd ako súd odvolací, vec preskúmal podľa ust. § 212 ods. 2 O. s. p. a bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p. zrušil napadnutý rozsudok okresného súdu v celom rozsahu podľa ust. § 221 ods. 1 písm. h) O. s. p. z týchto dôvodov.

Preskúmaním veci odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie nie je správne, pričom pri rozhodovaní odvolací súd musel prihliadnuť aj na ust. § 212 ods. 3 O. s. p., keď tu existovali vady konania pred súdom prvého stupňa, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Odvolací súd úvodom poukazuje na to, že z odvolania navrhovateľa vyplýva, že podal odvolanie proti celému rozsudku, nielen proti tej časti, ktorou došlo k zamietnutiu jeho návrhu v prevyšujúcej časti. Vzhľadom na vady, ktoré sa v konaní vyskytli, a na rozsah odvolania navrhovateľa jednoznačne prezentovaný v odvolaní, preskúmal odvolací súd daný rozsudok. Z hľadiska uplatneného nároku je potrebné predovšetkým zaoberať sa otázkou vzniku a trvania nájomného vzťahu navrhovateľa s odporkyňou, spôsob jeho skončenia a následne vo vzťahu k uplatnenej výške plnenia dosahom skutočnosti, že ide o spotrebiteľský vzťah, uznaním dlhu a dohodou o splátkovom kalendári uznaného dlhu vo vzťahu k vznesenej námietke premlčania a vedomosti odporkyne o uznaní premlčaného dlhu.

Z tohto hľadiska treba poukázať na rozhodnutie Okresného súdu Banská Bystrica 7C/209/2010 - 69 zo dňa 13. 06. 2011, ktorým súd zamietol návrh navrhovateľky na určenie, že výpoveď z nájmu bytu zo dňa 23. 08. 2010 je neplatná a že nájomný pomer trvá, ako aj na rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 23. 11. 2011, č. k. 9C/203/2011 - 27 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 10. 04. 2013, č. k. 17Co/70/2012 - 75, z ktorých nepochybne vyplýva, že vlastníkom sporeného bytu bola obchodná spoločnosť JADE, s. r. o. v Banskej Bystrici. Následne sa vlastníkom tohto bytu stal navrhovateľ, ktorý vstúpil do právneho vzťahu prenajímateľa JADE, s. r. o. so sídlom v Banskej Bystrici, ktorý mal uzatvorenú nájomnú zmluvu s odporkyňou. Okresný súd správne poukázal na ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajíateľ veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná. Treba len uviesť, že zmena vlastníctva daného bytu nemala za následok skončenie nájmu a navrhovateľ vstúpil do postavenia prenajímateľa so všetkými oprávneniami a povinnosťami. Nájomca bol však oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov, napríklad platiť nájomné voči skoršiemu vlastníkovi - prenajíateľovi. V tomto konaní bolo preukázané, že na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 02. 01. 2010 medzi odporkyňou a navrhovateľom bola uzatvorená zmluva na dobu určitú od 01. 01. 2010 do 31. 03. 2010, pričom súd dospel k záveru, že odporkyňa mala uzatvorenú zmluvu na dobu neurčitú (nesprávne v rozsudku uvedené na neurčitú), k zmene nájomnej zmluvy na dobu neurčitú nedošlo. Keďže si odporkyňa neplnila svoje povinnosti, dňa 23. 08. 2010 navrhovateľ jej dal výpoveď z nájmu bytu, pričom v zmysle § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia súdu o návrhu na vypratanie bytu nastali účinky výpovede z nájmu bytu, teda od 14. 07. 2011 užívala odporkyňa byt bez právneho dôvodu.

Prvostupňový súd však vo svojom rozhodnutí uviedol, že nájomný vzťah trval do 30. 06. 2010 a od 01. 07. 2010 tento vzťah nebol upravený žiadnou zmluvou.

Prvostupňový súd vo svojom rozhodnutí neprihliadol na vyššie citované rozhodnutia, zvlášť na ust. § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu. Z toho vyplýva, že nájom bytu trval do 13. 07. 2011 a od 14. 07. 2011 už užívala odporkyňa byt bez právneho dôvodu. Preto nie je správny záver prvostupňového súdu, že nájomný vzťah trval len do 30. 06. 2010 ani, že od 01. 07. 2010 má nárok navrhovateľ na plnenie titulom bezdôvodného obohatenia, pretože takýto nárok môže mať len od 14. 07. 2011.

Dôležitou otázkou je posúdenie správnosti záveru prvostupňového súdu, ktorý uzavrel, že nájomný vzťah mohol platne vzniknúť až od 15. 04. 2008, keď vychádzal zo zistenia, že navrhovateľ sa stal vlastníkom sporného bytu dňa 15. 04. 2008. Tento záver je predčasný. Z odôvodnenia rozhodnutia totiž nie je zrejmé, či skutočne týmto dátumom došlo k nadobudnutiu vlastníctva, pretože prvostupňový súd uvádza, že vlastníkom nehnuteľností sa stal až na základe kúpnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2008. Z výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. XXX vyplýva, že sporný byt nadobudol navrhovateľ

na základe kúpnej zmluvy č. V 758/2008 zo dňa 15. 04. 2008. Vzhľadom na nezrozumiteľný zápis nie je zrejmé, či kúpna zmluva bola uzavretá dňa 15. 04. 2008 alebo v tento deň bola zavkladovaná. Preto treba v zmysle Katastrálneho zákona ku dňu zápisu zaoberať sa otázkou, aký bol daný režim, na základe ktorého sa vlastníctva nadobúdalo, t. j. či, právoplatnosťou rozhodnutia o vklade alebo ku dňu podania návrhu, teda kedy skutočne došlo k nadobudnutiu vlastníctva danej nehnuteľnosti navrhovateľom. Preto záver prvostupňového súdu o vzniku nájomného vzťahu je predčasný.

Pokiaľ však v tomto smere argumentuje navrhovateľ nesprávnosťou záveru, že nájomný vzťah nemohol vzniknúť až odo dňa nadobudnutia vlastníctva k tomuto bytu, treba dodať, že jeho námietky sú čiastočne pravdivé, vzhľadom na ustanovenie § 680 ods. 2 avšak treba uviesť, že až dňom nadobudnutia vlastníctva vstúpil do postavenia prenajímateľa, to znamená, že aj od tejto doby má navrhovateľ nárok na platby spojené s užívaním daného bytu, teda aj na nájomné. Treba rozlíšiť vzťah odporkyne k prenajímateľovi ako takému, a jej vzťah k navrhovateľovi. Odporkyňa totiž bola v nájomnom vzťahu už s právnym predchodcom navrhovateľa a nájomný vzťah existoval.

Námietky navrhovateľa, že navrhovateľ ako kupujúci už dňom uzatvorenia kúpnej zmluvy byt prevzal a vstúpil do jeho užívania, nie sú vo vzťahu k odporkyni rozhodujúce, skôr napovedajú tomu, že kúpna zmluva nebola uzatvorená dňa 15. 04. 2008, ale skôr, a vlastníctvo prešlo až neskôr. Úlohou prvostupňového súdu bude preto v súlade s vyššie uvedeným stanoviť dátum nadobudnutia vlastníctva navrhovateľom (aj keď odvolací súd nevyklučuje, že je to od 15. 04. 2008), tento záver riadne odôvodní, pričom už teraz je nepochybné, že nájomný vzťah netrval do 30. 06. 2010, ale ako bolo vyššie uvedené, do 13. 07. 2011. Za takto zistené obdobie prichádza do úvahy nárok navrhovateľa na platenie nájomného.

Od 14. 07. 2011 má navrhovateľ nárok na bezdôvodné obohatenie.

Navrhovateľ v návrhu na začatie konania na strane 2 uvádza, že odporkyňa okrem iného uhradila v roku 2008 dňa 20. 08. 2008 sumu 133,17 eur, dňa 26. 08. 2008 sumu 133,17 eur, dňa 22. 09. 2008 sumu 133,17 eur a dňa 23. 09. 2008 sumu 182,98 eur. V prílohe k uznaniu dlhu dlžníkom uvádza, že v auguste 2008 odporkyňa uhradila 266,34 eur a v septembri 216,15 eur. V návrhu navrhovateľ však tvrdí, že v septembri zaplatila sumu 133,17 eur a 182,98 eur, teda vo vyúčtovaní je rozdiel oproti navrhovateľom tvrdenému nedoplatku. Podľa tvrdenia navrhovateľa v návrhu na začatie konania navrhovateľka mala zaplatiť v septembri 2008 sumu 316,15 eur, nie ako uvádza v prílohe č. 1 k uznaniu dlhu sumu 216,15 eur. Prvostupňový súd pri svojom rozhodovaní vychádzal zo sumy uvedenej v prílohe č. 1, keď celkom platby za rok 2008 zohľadnil vo výške 1.547,85 eur. Z tohto dôvodu odvolací súd odstráni danú nezrovnalosť a zohľadní ju pri nasledujúcich výpočtoch.

Ďalšou podstatnou rozhodujúcou skutočnosťou je posúdenie uznania dlhu odporkyňou a dohoda o splátkovom kalendári uznaného dlhu. Odvolací súd sa stotožňuje so záverom prvostupňového súdu, že v danom prípade ide o spotrebiteľský vzťah, predmetom ktorého je odpata za užívanie bytu odporkyňou, ktorá pozostáva z platby za nájomné a následne ako bezdôvodné obohatenie. Nárok nevznikol titulom uznania dlhu dlžníkom, ani na základe dohody o splátkovom kalendári uznaného dlhu, ale na základe vyššie uvedeného právneho dôvodu. Argumentácia navrhovateľa v tom zmysle, že sa nejedná o spotrebiteľský vzťah, nie je akceptovateľná. Je nadbytočné, aby súd bližšie poukazoval na danú skutočnosť, pretože táto vyplýva z rozhodnutí najvyššieho súdu, ako aj judikačnej praxe súdov Slovenskej republiky, že v danom prípade ide o spotrebiteľský vzťah. § 52 v ods. 1 definuje, že spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Je nepochybné, že v danom prípade odporkyňa je spotrebiteľom, pretože pri uzatváraní nájomnej zmluvy nekonala vrámci predmetu svojej obchodnej činnosti a inej podnikateľskej činnosti. Navrhovateľ je dodávateľom, pretože pri uzatváraní nájomnej zmluvy konal v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, pretože túto obchodnú aktivitu má zapísanú v obchodnom registri. Citované ustanovenie predpokladá na strane dodávateľa jeho aktívnu činnosť, a to pri uzatváraní spotrebiteľskej zmluvy, ale aj pri plnení spotrebiteľskej zmluvy. O spotrebiteľský vzťah pôjde iba vtedy, ak samotné plnenie dodávateľa bude dôsledkom uzavretej spotrebiteľskej zmluvy, nestačí, že vo všeobecnosti bude mať dodávateľ charakter osoby, ktorá inak môže byť dodávateľom. Vyžaduje sa, aby sa tento charakter prejavil v konkrétnom posudzovanom vzťahu. Pojmovým znakom definovania pojmu dodávateľ je, že táto osoba koná v rámci predmetu svojej činnosti. Navrhovateľ namieta, že prvostupňový súd nešpecifikoval, čoho by mal byť navrhovateľ dodávateľom. Poukazuje

na komentár Občianskeho zákonníka, pričom odvolací súd dodáva, že navrhovateľ bezdôvodne abstrahuje určité údaje, pričom sa snaží vzbudiť dojem o tom, že nedodáva žiadne výrobky. Nemožno si inak tieto námietky vysvetliť, pretože, ako bolo vyššie uvedené, je nepochybné, že navrhovateľ je dodávateľom a odporkyňa spotrebiteľom v zmysle § 52 Občianskeho zákonníka a potom podľa ods. 1 ide o spotrebiteľskú zmluvu. Navrhovateľ spĺňa všetky podmienky dodávateľa. Pokiaľ navrhovateľ žiada odpoveď na to, „čo dodáva“, Občiansky zákonník, nevychádza z takto formulovanej otázky, pretože základnými predpokladmi pre uzatvorenie spotrebiteľskej zmluvy je definícia dodávateľa, ktorá bola vyššie citovaná, to znamená, že uzatváral zmluvu v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti, pričom nepochybné navrhovateľ má prenajímanie nehnuteľností ako podnikateľskú činnosť a nehnuteľnosť prenajal v rámci nej odporkyni, teda uzatvoril zmluvu o nájme bytu, ktorá je spotrebiteľskou zmluvou. Navrhovateľ sám si dáva odpoveď, že ako vlastník prenajal byt odporkyni ako nájomcovi. Z hľadiska zákona o ochrane spotrebiteľov sa zákon v zmysle § 1 ods. 2 vzťahuje aj na poskytovanie služieb, ak k plneniu dochádza na území Slovenskej republiky, alebo ak plnenie súvisí s podnikaním na území Slovenskej republiky. V zmysle § 2 predávajúcim je podnikateľ, ktorý spotrebiteľovi poskytuje služby. V zmysle § 2 písm. i) za pojem služba treba akúkoľvek činnosť alebo výkon, ktorá je ponúkaná spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne. Navrhovateľ ako vlastník odporkyni odplatne poskytuje zabezpečenie bývania na základe uzavretej nájmovej zmluvy.

Mimochodom, odvolací súd poukazuje aj na rozpory navrhovateľa v odvolaní, keď vo vzťahu k vyššie uvedenému tvrdil, že záver prvostupňového súdu, že nájmný vzťah trval do 30. 06. 2010 je nesprávny, pretože tento bol nájmným pomerom na dobu neurčitú a trval do 30. 11. 2010. Nájmný pomer netrval do 30. 11. 2010 ale do 13. 07. 2011.

Pokiaľ ide o námietky navrhovateľa, týkajúce sa posúdenia nároku vo vzťahu k uplatnenej pohľadávke, a to úroku z omeškania a poplatku z omeškania, odvolací súd sa stotožňuje s právnym posúdením, pretože navrhovateľ jednoznačne v návrhu na začatie konania špecifikoval dané príslušenstvo pohľadávky, ktoré navyše je dané príslušnou právnou úpravou. Pravdou je, že navrhovateľ pri uplatnení nároku nemusí uvádzať právnú kvalifikáciu daného nároku, ale jeho povinnosťou je v zmysle § 79 ods. 1 O. s. p. uviesť pravdivé opísanie rozhodujúcich skutočností, označiť dôkazy, ktorých sa navrhovateľ domáha a musí byť z neho zrejmé, čoho sa navrhovateľ domáha. To znamená, že z hľadiska povinnosti tvrdenia zaťažujúceho navrhovateľa je tento povinný uplatňovaný nárok riadne špecifikovať, označiť ho, nie je jeho povinnosťou uviesť príslušné ustanovenia právnej normy. Pod právnou kvalifikáciou ale v žiadnom prípade nemožno rozumieť uplatnenie nároku špecifikovaného pojmom poplatok z omeškania a úrok z omeškania, pretože ide o splnenie si povinnosti danej ust. § 79 Občianskeho súdneho poriadku. Pokiaľ by totiž podľa názoru navrhovateľa tento uplatnil nárok tak, že žiada zaplatiť nájmné v určitej výške a ďalšiu sumu, vôbec by nemohol kvalifikovať svoj nárok vo vzťahu k poplatku z omeškania alebo úroku z omeškania, pričom sa nevyhne kvalifikovaniu úroku alebo poplatku z omeškania, ako sankcie za neplnenie. Navyše, navrhovateľ zastúpený advokátom dostatočne kvalifikoval uplatnený nárok vo vzťahu k uzatvoreným zmluvám o nájme aj vo vzťahu k ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Pokiaľ ide o posúdenie uznania dlhu a dohody o splátkovom kalendári v zmysle § 558 Občianskeho zákonníka, odvolací súd konštatuje, že odôvodnenie prvostupňového súdu je nedostačujúce pre záver, ktorý prijal, a z ktorého pri rozhodovaní vychádzal. Všeobecné poukázanie na skutočnosť, že uznanie dlhu bolo vypracované zo strany navrhovateľa na predtlačenom formulári obsahujúci voľný priestor iba na písanie údajov o výške splátky, spôsobil značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán, ako aj to, že odporkyňa podpisom dohody nič nezískala a zhoršila si svoje postavenie ohľadom premlčacej doby, nie je dostačujúce. Pokiaľ by totiž tak tomu bolo, nikdy by sa nemohlo aplikovať ust. § 558 Občianskeho zákonníka v spotrebiteľských veciach. Pokiaľ uviedol, že neprijateľné zmluvné podmienky sú neplatné, a preto dohodu považuje za neplatnú, vôbec nešpecifikoval, o ktoré neprijateľné zmluvné podmienky sa malo jednáť.

Je potrebné predovšetkým zdôrazniť, že v danom prípade uznanie dlhu je jednostranný právny úkon, teda nejde o zmluvu ako takú. Ako bolo vyššie definované, podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnú formu. Uznanie dlhu dlžníkom nie je však zmluvou, ide o jednostranný právny úkon. V zmysle § 55 ods. 1 Občianskeho zákonníka len spotrebiteľská zmluva nemôže obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán. Uznanie dlhu dlžníkom preto nemožno posúdiť ako spotrebiteľskú

zmluvu. Keďže ide o právny úkon, vzťahuje sa naň ust. § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorá sa týka neplatnosti takéhoto právneho úkonu.

Špecifikum daného vzťahu, resp. uznávania dlhu v spotrebiteľských vzťahoch je, že jednostranný úkon je predĺžený uznávateľovi už vyhotovený, teda samotný spotrebiteľ ho nevyhotovuje, pričom vo svojej podstate vyhotoviteľ takéhoto úkonu posúva svoju vôľu uznávateľovi, potom je na zváženie, či skutočnou vôľou je urobiť takýto úkon, a či mu vôbec daktorá osoba tento úkon vykonávajúca dostatočne rozumie.

Bez ohľadu na vyššie uvedené však treba zdôrazniť, že neobstojí tvrdenie navrhovateľa, že pokiaľ ide o premlčanie, že v čl. I bolo uvedené, že dlžník prehlasuje, že si je vedomý znenia zák. ust. § 558 vety druhej Občianskeho zákonníka, pretože ide vyslovene o nedovolený úskok, pretože nemožno logicky očakávať od bežnej fyzickej osoby, že bude vedieť, čo sa pod týmto termínom uvádza, zvlášť, ak túto listinu vyhotovil navrhovateľ ako veriteľ. Toto znenie nemôže mať za následok, že odporkyňa, ktorá dlh uznala, vedela o jeho premlčaní, čo bolo jednoznačne preukázané.

Prvostupňový súd vzhľadom aj na znenie daného uznania dlhu by sa mal zaoberať vôbec platnosťou takéhoto právneho úkonu pre možnosť jeho absolútnej neplatnosti z hľadiska nedostatku vôle, obchádzania zákona či rozporu s dobrými mravmi.

Odhliadnuc od daného nepochybne možno vyvodiť záver, že prvostupňový súd správne dospel k záveru, že odporkyňa nevedela o premlčaní uznaného dlhu, preto nemohla uznať premlčaný dlh. Vzhľadom na to, že uznanie dlhu nemožno považovať za spotrebiteľskú zmluvu, prílohu č. 1 k uznaniu dlhu nemožno považovať za takú, ktorá by musela byť samostatne podpísaná, a táto absencia podpisu by spôsobovala jej neplatnosť.

Preto povinnosťou súdu v tomto smere bude vzhľadom na ust. § 34 a nasl. opätovne vypočítať odporkyňu a posúdiť platnosť daného právneho úkonu ako takého, a to pokiaľ ide aj vo vzťahu k uznaniu nepremľčaného nároku, vo vzťahu k jej vôli vykonať akýto úkon. Následne po posúdení daného problému prvostupňový súd, ako bolo vyššie uvedené, posúdi nárok navrhovateľa na nájom za určené obdobie a následne ako bezdôvodné obohatenie, vzhľadom na námietku premlčania posúdi daný nárok s prihliadnutím na podanie návrhu na začatie konania na súd dňa 26. 04. 2013, pričom bude dôsledne aplikovať ust. § 122 Občianskeho zákonníka, pričom ak je návrh na súd podaný v tento deň, nárok nie je premlčaný od 26. 04. 2010, pokiaľ ide o počítanie všeobecne trojročnej lehoty, pričom k bezdôvodnému obohateniu mohlo dôjsť od 14. 07. 2011, na túto lehotu bude súd aplikovať premlčaciu lehotu podľa § 107 Občianskeho zákonníka tak, ako to urobil aj v napadnutom rozhodnutí, pričom dátum 14. 07. 2011 je aj začiatkom behu dvojročnej subjektívnej lehoty na podanie návrhu z dôvodu bezdôvodného obohatenia.

Odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že prvostupňový súd zrejme omylom nepriznal nárok vo výške 408,00 eur, ktorý odôvodňuje, ale vo výroku rozhodnutia sa táto suma neobjavuje.

Odvolací súd považuje za predčasné uznanie sumy 30,00 eur, ktorú mala navrhovateľka plniť, a preto v tomto smere doplniť dokazovanie vzhľadom na námietky uvedené v odvolaní navrhovateľa vo vzťahu k uzavretej ďalšej dohode o splátkovom kalendári zo dňa 11. 03. 2014, kde sa zaviazala uhrádzať dlh vo výške 30,00 eur. Z tohto dôvodu bude potrebné, aby odporkyňa presne uviedla, z ktorého titulu danú sumu plnila.

Pokiaľ ide o dohodu o splátkovom kalendári uznaného dlhu, v danom prípade ide o spotrebiteľskú zmluvu. Je nepochybné, že daná zmluva bola navrhovateľom dopredu pripravená, vôbec nie je zjavné, či túto zmluvu mohla navrhovateľka v danej časti ovplyvniť. Východiskom k záveru o neprijateľnosti podmienok je predpoklad, že spotrebiteľ sa nachádza v nerovnom postavení v porovnaní s dodávateľom, ktorý spravidla predkladá pripravený návrh v podobe formulárovej predlohy zmluvy. Dôležitú úlohu zohráva aj to, že spotrebiteľ sa rozhoduje v časovej tiesni bezprostredne po tom, čo sa nedostatočne oboznámi s predloženou predlohou, ktorej text býva často zámerne neprehľadný. Z vykonaného dokazovania nevyplýva, či odporkyňa sa mala možnosť oboznámiť pred uzavretím zmluvy o splátkovom kalendári s touto zmluvou (§ 53 ods. 4 písm. a) Občianskeho zákonníka). Treba zdôrazniť, že súčasťou tejto dohody je aj príslušenstvo, ktoré vzhľadom na zákonnú úpravu taktiež treba posúdiť vo vzťahu k



možnej neplatnosti pre rozpor so zákonom, čo prvostupňový súd naznačil vo svojom rozhodnutí, ale bližšie sa dohodou v tomto smere nezaoberal.

Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.