

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 19CoCsp/3/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120348795
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 07. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beáta Čupková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2022:6120348795.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Beáty Čupkovej a sudcov JUDr. Viery Škultétyovej a JUDr. Radoslava Svitanu, PhD. v spore žalobcu S. - M.- Z., H., so sídlom U. W. XXXX/XXC, V., M.: XX XXX XXX, právne zastúpený: J., so sídlom B. XX, Y.-D. E., proti žalovanému: L. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale pobytom L. XXX/XX, X., právne zastúpený: J. &, so sídlom Z. XX, U., o zaplatenie 6 000,- eur s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trenčín, č. k. 15Csp/75/2020-133 zo dňa 15. júla 2021 takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým súd žalobu zamietol a rozhodol, že žalovaný má proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, p o t v r d z u j e .

Žalovaný má proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom žalobu zamietol. Žalovanému priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Rozhodol o svedočnom svedkyne M.. N. C., C. U. a G.. M.. X. D.. V odôvodnení uviedol, že žalobca sa domáhal, aby súd žalovanému uložil povinnosť zaplatiť sumu 6 000,- eur s príslušenstvom. Zo skutkových tvrdení žalobcu vyplynulo, že žalovaná pohľadávka vznikla zo zmluvy o nájme bytových priestorov zo dňa 08.10.2018 uzatvorenej medzi žalovaným ako nájomcom a žalobcom ako prenajímateľom. Predmetom záväzkovo-právneho vzťahu bola povinnosť prenajímateľa prenechať nájomcovi byt do užívania na dobu určitú od 08.10.2018 do 31.10.2023 a tomu zodpovedajúca povinnosť nájomcu uhradiť dojednané nájomné. V čl. VIII. predmetnej nájomnej zmluvy sa v bode 8.3. uvádza: „V prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodu na strane nájomcu alebo bez udania dôvodu, vzniká prenajímateľovi nárok na odstupné vo výške ročného nájmu, ktoré bude splatné do 15 dní od jeho uplatnenia v podobe faktúry. Toto platí recipročne aj za predpokladu, že dôjde ku zrušeniu nájmu z dôvodov na strane prenajímateľa, teda bez zavinenia nájomcu. Výnimku tvoria udalosti spôsobené vyššou mocou.“ Žalovaný sa ako nájomca rozhodol ukončiť nájomnú zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý, pričom na základe uvedeného mu vznikla povinnosť uhradiť žalobcovi ako prenajímateľovi sankciu za nedodržanie obojstranne zmluvne dohodnutých podmienok. Z tvrdení žalobcu ako prenajímateľa vyplynulo, že to bol práve žalovaný v pozícii nájomcu, ktorý trval na neštandardne dlhom období nájmu v trvaní 5 rokov. Vzhľadom na to, že žalobca podobný typ zmlúv uzatvára na kratšiu dobu (zvyčajne 2 až 3 roky), dohodol sa so žalovaným na sankcii uvedenej v bode 8.3. nájomnej zmluvy v prípade jej predčasného ukončenia, t. j. pred uplynutím dohodnutej doby. Žalobca si voči žalovanému uplatnil namiesto nároku na 12-mesačné nájomné (t. j. 12 000,- eur), sankciu vo výške 6-mesačného nájomného (t. j. 6 000,- eur), nakoľko žalobca mal záujem skončiť vec zmierlivou cestou bez prísnej sankcie vyplývajúcej z nájomnej zmluvy, resp. nadmerného znevýhodnenia ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Požadované plnenie je v zmluve nazvané ako odstupné predstavujúce náhradu za predčasné ukončenie zmluvy zavinené jednou zo zmluvných strán. Bez

ohľadu na to, ako si strany v zmluve nazvali toto plnenie (v spore či už v písomných podaniach, ale aj na pojednávaniach používal i samotný žalobca preň rôzne pojmy: „odstupné“, „odchodné“, „pokuta“ či „zmluvná pokuta“, „sankcia“), toto plnenie má charakter hroziacej sankcie, ktorá stíha tú zmluvnú stranu (v tomto prípade žalovaného), ktorá sa rozhodne ukončiť nájomnú zmluvu skôr, než uplynie dojednaná doba nájmu. Svojím účelom aj charakterom má takto vytvorený inštitút najbližšie k zmluvnej pokute (§ 544 Občianskeho zákonníka), ktorá je sankciou za nezotrvanie v predmete nájmu po celú zmluvne dojednanú dobu. Medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný z dôvodu presťahovania miesta svojho pracoviska zo V. do I. P. J. ukončil nájom bytu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, výpoveďou nájomnej zmluvy s trojmesačnou výpovednou lehotou ku koncu mesiaca február 2020. Sporným medzi stranami bolo, či podmienka uvedená v bode 8.3. nájomnej - spotrebiteľskej zmluvy, t. j. peňažná náhrada v sume 6 000,- eur predstavujúca sumu polročného nájmu bez DPH dohodnutého v bode 4.1. nájomnej zmluvy (1 000 x 6 mesiacov) bola individuálne dojednaná, resp. ak nebola, či zakladá hrubú nerovnováhu v právach a povinnostiach v neprospech žalovaného ako spotrebiteľa. Súd teda musel prioritne posúdiť charakter tejto zmluvnej podmienky a jej prijateľnosť, a teda aj platnosť z pohľadu § 53 Občianskeho zákonníka.

2. Súd prvej inštancie z výpovedí svedkov - D. a U. vyvodil, že zakotvenie ustanovenia bodu 8.3 do zmluvy celkom zrejme nebolo iniciatívou žalovaného, keď takéto ustanovenie je štandardne zakotvené aj v iných zmluvách, ktorých vzor - kostru zhotovoval právny zástupca žalobcu tak, ako bolo zistené. Nejde teda o žiadne výnimočné ustanovenie, zakotvenie ktorého by si v zmluve výslovne vymienil žalovaný. Ak by to tak bolo, len ťažko si možno predstaviť, že by zhodné ustanovenie bolo obsiahnuté aj v iných zmluvách s inými nájomcami, ktoré pripravuje žalobca. Dospel k záveru, že ide o také ustanovenie zmluvy, ktoré v zmluvách je žalobcom predformulované, používa sa opakovane a vo vzťahu ku ktorému sa nanajvýš mení len výška peňažnej náhrady v závislosti napr. od dĺžky nájmu, využitých doplnkových služieb k nájmu a podobne. Konateľka žalobcu potvrdila pri výpovedi, že pri uzatváraní nájomnej zmluvy mal žalobca možnosť zasiahnuť do zmluvy, pričom uviedla, že sa s ním individuálne riešilo upratovanie, výmena prádla, pranie, možnosť donesenia vlastného nábytku či energie, platby, z čoho ale nevyplýva, že by sa výslovne individuálne so žalovaným dojednávalo aj ustanovenie bodu 8.3 a ak áno, či by jeho požiadavka na vypustenie zo zmluvy neznamerala, že o nájom bytu príde. Uviedol, že žalovaný nemal možnosť vylúčiť zo zmluvy uvedené ustanovenie bez toho, aby neprišiel o nájom bytu, o ktorý mal záujem. Konateľka žalobcu sa vyjadrila, že ak by žalovaný nesúhlasil s uvedeným ustanovením, nebola by to pre nich prioritou a riešili by iných klientov. Takéto vyjadrenie podľa názoru súdu vôbec nesvedčí rovnocennej vyjednávacej pozícii žalovaného, ale skôr sa javí ako pravdivým tvrdením žalovaného, že ak by nebol býval zmluvu s ustanovením o predmetnej sankcii uzavrel, o byt, o ktorý mal záujem a pre rodinu potreboval, by prišiel, čo označil výstižne ako „buď to ber, alebo nechaj tak“ a jednalo by sa s inými do úvahy v tom čase tiež prichádzajúcimi klientmi. Pokiaľ žalovaný mal možnosť prečítať si v zmluve ustanovenie o sankciách pred podpisom zmluvy, samo o sebe to neznamerala, že ide o ustanovenie s ním individuálne dojednané. Konštatoval, že v spore nebolo nepochybne preukázané, že by so žalovaným prebiehali také intenzívne predzmluvné rokovania, vyjednávania a opakované pripomienkovanie dotknutej zmluvy, ako žalobca opisuje. Opakované stretnutia medzi žalobcom a žalovaným a jeho asistentkou nepreukazujú, že ich predmetom bolo aj tvrdené intenzívne vyjednanie práve o bode týkajúcom sa spornej peňažnej náhrady. Tvrdenie žalobcu o intenzívnom vyjednaní týkajúcom sa sankcie, resp. o opakovanom pripomienkovaní zmluvy ako takom spochybnila svedkyňa C., ktorá uviedla, že taká zmluva, aká bola v pondelok zaslaná žalovanému e-mailom, sa na konci tohto týždňa aj podpísala. Žiaden dôkaz o vyjednaní (e-maily, jednotlivé verzie zmluvy, prípadne e-mailom vymienené pripomienky) žalobca súdu nepredložil. Svedkyňa U. nespomenula, nepotvrdila a nepodložila žiadnym konkrétnym vyjadrením konkrétne vyjednanie so žalovaným o tom zmluvnom ustanovení, z ktorého si žalobca vyvodzuje v konaní svoj nárok. Tému o intenzívnom vyjednaní narúša už aj samotná jazyková bariéra medzi zmluvnými stranami a obmedzená schopnosť rozumieť jazyku druhej strany, resp. nutnosť komunikácie v jazyku tretej strany, ktorej existencia nepochybne v spojení s ostatnými zistenými skutočnosťami tiež umožňuje prijať záver o tom, že klasické bezprostredné vyjednanie o podmienkach zmluvy a vysvetľovanie si vzájomných postojov bolo možné realizovať celkom zrejme len v obmedzenej miere. Vo vzťahu k výpovedi svedka D., ktorý rozsiahlo opisoval pripravovanie vzorov zmlúv, vo všeobecnosti opísal, ako vyzerá štandardné rokovanie o nájomnej zmluve, potvrdil opakované stretnutia so žalovaným aj to, že sám žalovaný navrhol odstúpné a jeho výšku a odôvodňoval, že žalovaný mal možnosť ovplyvniť toto zmluvné ustanovenie, súd uviedol, že svedok bol advokátom žalobcu (konateľ J., ktorý poskytuje právne služby žalobcovi). Aktuálne už nie je tento svedok činný ako právny zástupca, resp. konateľ spoločnosti poskytujúcej žalobcovi v zastúpení v tomto spore, a teda

mohol vystupovať v spore ako svedok, avšak s poukazom na uznesenie ÚS SR sp. zn. II. ÚS 58/17 a rozhodnutie NS ČR sp. zn. 21Cdo/3341/2006 súd hodnotiac vierohodnosť tohto svedka konštatoval, že pokiaľ svedok D. vypovedá ako svedok vo veci, o ktorej je vopred oboznámený, potom skutočne možno mať odôvodnené pochybnosti o jeho vierohodnosti, keďže ide o osobu zo sféry žalobcu dôsledne oboznámenú so skutkovým stavom veci. Nakoľko je vždy úlohou dodávateľa nepochybne preukázať, že konkrétne zmluvné ustanovenie je výsledkom skutočnej vôle oboch strán, výsledkom vzájomnej dohody a nebolo jednostranne spotrebiteľovi vnútené, resp. že spotrebiteľ mohol dosiahnuť zmenu alebo vylúčenie tohto ustanovenia bez toho, aby sa pripravil o hlavný predmet zmluvy, pre ktorý zmluvu aj uzatváral, konštatoval, že uvedené sa nepodarilo preukázať; nebolo preukázané, že by žalovaný mal vôbec možnosť vylúčiť takého dojednanie zo zmluvy, teda že by mal možnosť zmluvu uzatvoriť aj bez tejto sankcie.

3. Po tom, ako súd ustálil, že zmluvná podmienka bodu 8.3 nebola so žalovaným individuálne dohodnutá, súd následne pristúpil k posúdeniu toho, či táto spôsobuje značnú nerovnováhu v neprospech žalovaného - spotrebiteľa, pričom dospel k záveru, že toto ustanovenie hrubú nerovnováhu v neprospech spotrebiteľa zakladá. Uviedol, že zmluvné dojednanie nezohľadňuje časový aspekt, teda nerozlišuje, aká časť dojednanej doby nájmu už do okamihu predčasného ukončenia nájmu uplynula. Na výšku prípadnej peňažnej náhrady nemá tak podľa tohto dojednania vplyv, či dôjde k ukončeniu zmluvy napríklad hneď po prvom mesiaci doby nájmu, teda v prípade, ak takmer celá doba nájmu je ešte „nevyčerpaná“, alebo napr. až v predposlednom mesiaci dojednanej doby nájmu, kedy do konca dojednanej doby nájmu ostáva len pár týždňov. Výška náhrady nerozlišuje, v ktorej fáze doby nájmu dôjde k predčasnemu ukončeniu zmluvy. Sankcia tohto typu však podľa názoru súdu musí zodpovedať najmä času a tiež by sa mala odvíjať aj od reálnej ujmy, ktorá v dôsledku ukončenia nájmu skôr než bolo dohodnuté protistrane vznikne. Okrem toho sa súd stotožnil aj s názorom žalovaného, že hoci sa ustanovenie bodu 8.3 javí ako ustanovenie zakotvujúce recipročnú povinnosť zaplatiť danú peňažnú náhradu, teda nielen v prípade predčasného ukončenia nájmu zo strany nájomcu, ale aj zo strany prenajímateľa, toto ustanovenie tak, ako je naformulované, výrazne zužuje okruh prípadov, kedy prenajímateľovi - dodávateľovi vznikne čo i len teoretická povinnosť túto náhradu zaplatiť spotrebiteľovi - nájomcovi, čo v konečnom praktickom dôsledku znamená, že reciprocita je skôr iluzórna ako reálna. Podľa názoru súdu uvedené okolnosti spôsobujú, že dotknuté zmluvné ustanovenie bodu 8.3 nájmovej zmluvy spôsobuje hrubú nerovnováhu v právach a povinnostiach v neprospech žalovaného ako spotrebiteľa. Preto súd posúdil toto zmluvné ustanovenie ako neprijateľnú zmluvnú podmienku či už podľa generálnej klauzuly v zmysle § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, alebo aj podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka. Súčasne súd konštatuje, že dotknutý bod 8.3 nie je podmienkou, ktorá by sa týkala hlavného predmetu plnenia a ani primeranosti ceny (cenou v danom prípade by bola iba cena za užívanie predmetu nájmu). Toto ustanovenie je absolútne neplatným ustanovením, a preto nie je možné z neho vyvodzovať a ani uplatňovať si nárok na plnenie. Neprijateľná podmienka je neplatná ako taká, preto nemožno znižovať neplatne dojednané plnenie. Napokon podľa názoru súdu bod 8.3 spôsobuje istú nejasnosť, keďže nie je zrejmé, či sa má na mysli náhrada vo výške ročného nájmu s DPH alebo bez neho, čo nepochybne môže viesť aj k sporom o to, ako toto ustanovenie vyložiť. Nad rámec už uvedeného by sa preto dalo uvažovať aj o absencii určitej a jednoznačnej dohody o výške peňažnej náhrady, čo by mohlo byť samostatný dôvod neplatnosti tohto ustanovenia v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

4. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalovanému uloží povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 6 000,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 6 000,- eur od 15.04.2020 do zaplatenia. Uplatnil si náhradu trov konania. Súdu prvej inštancie vytýkal, že žalobcovi neumožnil vyjadriť sa k možnému posúdeniu neprijateľnosti zmluvnej podmienky, čím porušil právo žalobcu na spravodlivý proces. Súd začal konanie o posúdení možnej neprijateľnosti zmluvnej podmienky a následne, strany sa dozvedeli o rozhodnutí súdu o neprijateľnej zmluvnej podmienke z odôvodnenia rozsudku, bez osobitnej možnosti vyjadriť sa k predmetnému posúdeniu údajnej neprijateľnej zmluvnej podmienky. Súd tak založil svoje rozhodnutie na právnych záveroch o otázke neprijateľnosti zmluvnej podmienky bez toho, aby žalobcovi umožnil vyjadriť sa osobitne k takémuto právnomu posúdeniu, čím v skutočnosti žalobcovi odňal právo namietat správnosť jeho právneho názoru. S poukazom na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/337/2015 žalobca vyslovil presvedčenie, že súd uvedeným konaním žalobcovi odňal možnosť konať pred súdom, a tak bez ďalšieho vytvoril vo vzťahu k výroku o neprijateľnej zmluvnej podmienke nežiaduci stav, ktorý sťažuje preskúmanie rozsudku. Namietal tiež, že súd nedodrжал ust. § 298 ods. 1, 2 CSP, keď výrok rozsudku neobsahuje znenie neprijateľnej zmluvnej podmienky. Namietal, že súd pri

úvahe o neprijateľnej zmluvnej podmienke a pri úvahe o primeranosti zmluvného odstúpeného nevzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré sú pre rozhodnutie podstatné a nesprávne právne posúdil „výpoveď“ zo spornej zmluvy, najmä vo vzťahu k primeranosti odstúpeného. Nevysporiadal sa s tým, že žalovaný nebol na právny úkon výpovede zo zmluvy oprávnený. Od nájomnej zmluvy mohol žalovaný iba odstúpiť. Súdu vytýkal, že sa nezaoberal podstatnou skutočnosťou, že obsah a forma predčasného ukončenia nájomnej zmluvy výpoveďou bola neodôvodnená a neoprávnená. Nesprávne právne posúdenie videl tiež v tom, že súd na odstúpené podľa bodu 8.3 nájomnej zmluvy aplikoval ustanovenia o zmluvnej pokute podľa § 544 namiesto toho, aby správne aplikoval ustanovenia o odstúpenom podľa § 497 Občianskeho zákonníka. Medzi zmluvnou pokutou a odstúpením existuje rozdiel. Pri úvahe súdu o primeranosti výšky odstúpeného je zásadná skutočnosť, že nájomca sa sám v rámci vlastnej vôle slobodne zaviazal dodržať dobu nájmu, pričom v zmysle zmluvy mal nájomca na výber, buď bude pokračovať v nájme do konca a nájom skončí dobou, na ktorú bol dohodnutý, alebo zmluvu ukončí s okamžitou účinnosťou odstúpením a zaplatí ročný nájom ako odstúpené. Nakoľko v danom prípade nejde o zmluvnú pokutu, úvahy súdu o tom, že výška údajnej „zmluvnej pokuty“ nie je prispôbena a časovo odstupňovaná podľa toho, v ktorej fáze doby nájmu dôjde k predčasnému ukončeniu zmluvy, vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedol, že z výpovede žalovaného jednoznačne vyplynulo, že pred uzatvorením zmluvy sám žalovaný aktívne uplatňoval individuálne pripomienky v rámci rokovania o zmluve a že zmluva obsahuje individuálne dojednanie o odstúpenom, ktorému žalovaný porozumel pred podpísaním zmluvy. Ustanovenie bodu 8.3 zmluvy o odstúpenom je individuálne dojednané. Výpoveď žalovaného o dojednávaní odstúpeného preukazuje, že zmluvné strany si odstúpené dohodli individuálne. Existenciu skutočnosti predzmluvných rokovaní žalovaný nepoprel. Pokiaľ súd dospel k záveru, že žalovaný nemohol ovplyvniť obsah zmluvy, nebral do úvahy skutkové tvrdenia žalobcu ani žalovaného, čím dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, z ktorých vyvodil chybný záver v podobe rozsudku. Súdu tiež vytýkal, že sa nevysporiadal s výpoveďou svedkyne C. U.. Svedkyňa U. vo výpovedi vyslovene uviedla, že odstúpené sa s klientmi rokuje vždy individuálne aj s možnosťou jeho úplného vypustenia. Namietal aj vyhodnotenie výpovede svedkyne C., ktorá potvrdila, že žalovaný mal možnosť navrhovať zmluvné dojednanie individuálne a taktiež potvrdila, že finálna verziu zmluvy prišla žalovanému na e-mail vo Worde v pondelok vopred a že mali zmluvu k dispozícii minimálne tri- štyri dni pred predpokladaným podpisom zmluvy. Zmluva, ktorú žalovaný dostal do e-mailu, bola výsledkom predchádzajúcich rokovaní a obsahovala individuálne dojednania, ktorými sú najmä nie však výlučne ustanovenia o dobe nájmu na 5 rokov a ustanovenia o ročnom odstúpenom za predčasné ukončenie nájmu, ako aj ďalšie individuálne dojednania. Uviedol, že svedkyňa C. bola na stretnutiach účastná, účelom stretnutí bol preklad komunikácie žalovaného a žalobcu, preto argumentáciu súdu ohľadne jazykovej bariéry a časovej tiesne žalobca považuje za účelovú. Nesprávne skutkové závery súd podľa vyjadrenia žalobcu vyvodil aj z výpovedí svedkov D. a U.. Ich výpoveďami bolo jednoznačne preukázané, že nešlo o formulárovú zmluvu, ktorá sa predloží a podpíše spravidla na mieste po prečítaní (viď rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 19CoE/353/2011). Medzi žalovaným a žalobcom nešlo o formulárovú zmluvu, čo potvrdzuje výpoveď svedka D.. Konečná podoba zmluvy vychádza zo vzájomnej dohody strán a každá zo zmlúv je individuálne prispôbovaná potrebám zmluvných strán. Z predmetného dokazovania jednoznačne vyplynulo, že žalovaný poznal obsah zmluvy a objektívne sa podieľal na jej tvorbe. Z dokazovania a samotných výpovedí ako žalovaných, tak aj ďalších svedkov vyplynulo, že žalovaný ako spotrebiteľ mal možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy s týmito ustanoveniami a mal možnosť ovplyvniť ich obsah, čo aj žalovaný sám vykonal a dosvedčil vo svojej výpovedi, čím bola táto požiadavka jednoznačne naplnená. Zastával názor, že zmluvná sankcia - odstúpené v bode 8.3 bola dohodnutá individuálne, pričom doplnil, že ochrana spotrebiteľa má svoje hranice a ochranu spotrebiteľa nemožno chápať ako obranu ľahkomyselnosti a nezodpovednosti, nieto ešte v prípade, ak medzi zmluvnými stranami došlo k individuálne dojednaným podmienkam záväzkovo-právneho vzťahu, ktoré si sám žalovaný v pozícii spotrebiteľa vymienil - dohodol.

5. Žalovaný v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny. Uviedol, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy vôbec neprebiehalo medzi žalobcom a žalovaným intenzívne vyjednávanie o podmienkach nájomnej zmluvy či nájmu samotného, kde by bola daná možnosť obom zmluvným stranám meniť a dopĺňať obsah zmluvných podmienok. Odôvodnenie rozsudku objektívne zachytáva proces uzatvárania zmlúv a to, že zmluvné dojednanie podmienok nebolo výsledkom skutočného predzmluvného vyjednávania v určitom konkrétnom rozsahu, žalovaný reálne nemal možnosť ovplyvniť obsah zmluvy (najmä znenie bodu 8.3 nájomnej zmluvy). Pokiaľ sa mala podľa žalobcu a jeho navrhnutých svedkov predbežne dopĺňať a meniť nájomná zmluva, žalovaný poukázal na skutočnosť, že žalobca nepreukázal, že by dochádzalo

k pravidelným zmenám zmluvy podľa pripomienok a podmienok žalovaného a že zmenené verzie nájomnej zmluvy boli zasielané žalovanému, resp. asistentke žalovaného. Z výpovede svedkyne C. vyplynulo, že žalovaný a žalobca podpísali pôvodnú verziu nájomnej zmluvy, ktorá bola doručená svedkyňi C. prostredníctvom e-mailu od žalobcu. Verzia uzavretej nájomnej zmluvy je teda presne tá istá ako pôvodne predložená verzia zmluvy, a to bez akéhokoľvek zapracovania údajných pripomienok či požiadaviek žalovaného. Žalobca v tejto súvislosti nepredložil súdu prvej inštancie rozdielne verzie nájomných zmlúv. K bodu 8.3. zmluvy žalovaný uviedol, že sa v podstate jednalo o vzorovú nájomnú zmluvu uzatváranú medzi žalobcom a inými nájomcami. Ustanovenia zmluvy vrátane ustanovenia bodu 8.3. sú predformulované a štandardne zakotvené aj v iných nájomných zmluvách žalobcu, ktorých vzor zhotovoval právny zástupca žalobcu, ktorý neskôr vystupoval v konaní ako svedok. O tom, že ustanovenia nájomnej zmluvy o odstupnom je štandardným ustanovením vzorovej nájomnej zmluvy, svedčia aj výpovede D. a U.. Nájomný vzťah uzatvorený na obdobie 5 rokov nebol podmienený požiadavkou žalovaného, na tomto nástojil žalobca, ktorý sa vyjadril, že má v zálohe iného potenciálneho nájomcu. Výšku dojednaného odstupného do nájomnej zmluvy uviedol žalobca, svedkovia D. a U. vo svojich výpovediach uviedli, že odstupné dojednávajú bežne aj v iných nájomných zmluvách, pričom jeho výška sa variuje podľa dohody a v tejto súvislosti svedok D. uviedol, že pri nájomných zmluvách na 2, 3 roky býva „odchodné“ vo výške 2 - 3 mesačných nájmov. Svedkyňa C. potvrdila, že zmluvné strany sa v predzmluvnom procese „nebavili o nejakej pokute“ a žalovaný s C. ani o zmluvnej pokute nevedeli. Vo vyjadrení zotrval na tom, že sankčná suma je neprimerane vysoká. Bod 8.3 zmluvy nebol individuálne dojednaný. Konateľka žalobcu sama uviedla, že ak by žalovaný nesúhlasil, nebola by to pre žalobcu prioritou a žalobca by riešil iných klientov. K samotnej výpovedi nájomnej zmluvy žalovaný uviedol, že v zmysle § 710 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka má nájomca (žalovaný) možnosť ukončiť nájom bytu dohodnutý na určitý čas písomnou výpoveďou. Na tomto mieste si žalovaný dovoľuje poukázať na špekulatívne konanie žalobcu, ktorý ani možnosť výpovede zo strany nájomcu neuviedol do samotnej nájomnej zmluvy. V nájomnej zmluve je upravená možnosť výpovede zmluvy len zo strany prenajímateľa, čo podčiarkuje zámer žalobcu uviesť ustanovenie bodu 8.3 do zmluvy, z ktorého by mal jednostranne prospieť len samotný žalobca. Zastával názor, že výkon práva žalovaného, teda práva podať výpoveď nájomnej zmluvy, nemôže byť sankcionované žiadnou sankciou, resp. pokutou či ako v tomto prípade odstupným, ktoré obsahovo a účelom napĺňa inštitút zmluvnej pokuty. Žalobca mal už pri podpise zmluvy úmysel chrániť sa pred predčasným skončením zmluvy dojednaním vysokého odstupného, ktoré by mu pokrylo práve predpokladané trvanie nájdania nového nájomcu, kedy by bol predmet nájmu nevyužitý. Toto potvrdzuje aj výpoveď svedka D., ktorý uviedol, že žalobca si týmto spôsobom sanuje určité škody, pričom je potrebné zohľadniť, že žalobca má záväzky voči bankám a aj to, že nájsť nového nájomcu trvá štandardne trištvrte roka, že realitnej kancelárii sa musí zaplatiť provízia vo výške mesačného nájmu a tiež, že sa zohľadnilo, že od nájdania nového nájomcu do nastahovania uplynula určitá doba, ktorú nemal žalobca finančne pokrytú. Žalovaný k týmto tvrdeniam svedka uvádza, že v podstate sám svedok potvrdil, že ustanovenie o odstupnom a samotnú výšku odstupného uviedol do zmluvy žalobca v spolupráci so svojim právnym zástupcom D.. Vysoké odstupné malo sanovať prípadné finančné škody, resp. ušlý zisk žalobcu. Uvedené dojednanie je neprípustné, keďže podnikateľské riziko by mal znášať jedine žalobca, ktorý podniká s prenájmom nehnuteľností.

6. Žalobca v replike zotrval na všetkých svojich predchádzajúcich podaniach a poprel vyjadrenia žalovaného.

7. Žalovaný v duplike zotrval na svojich doterajších tvrdeniach a podaniach.

8. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné potvrdiť ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP.

9. Odvolací súd preskúmaním veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie vzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov vyplynuli, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo, výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval. Odvolací súd sa preto stotožňuje so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie a z tohto dôvodu si odvolací súd aj osvojil dôvody napadnutého rozhodnutia, v celom rozsahu na ne poukazuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP a k odvolacím námietkam žalobcu dodáva nasledovné:

10. V podanom odvolaní žalobca spochybnil záver súdu, že dostatočne nepreukázal, že odstupné v bode 8.3 nájomnej zmluvy je individuálne dojednané. Nesúhlasil so záverom súdu, že výška údajnej zmluvnej pokuty nie je prispôsobená a prípadne časovo odstupňovaná podľa toho, v ktorej fáze doby nájmu dôjde k predčasnému ukončeniu zmluvy a neodvíja sa od reálnej ujmy, ktorá v dôsledku predčasného ukončenia vznikne. Nesúhlasil so záverom súdu, ktorý zmluvné ustanovenie bodu 8.3 nájomnej zmluvy posúdil ako neprijateľnú zmluvnú podmienku. Súdu tiež vytýkal, že žalobcovi nebolo umožnené vyjadriť sa k možnému posúdeniu neprijateľnosti zmluvnej podmienky, čím bolo porušené právo žalobcu na spravodlivý proces.

11. Pokiaľ ide o určenie neprijateľnosti zmluvnej podmienky v spotrebiteľskej zmluve, odvolací súd poukazuje na ust. § 298 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd môže v rozsudku, ktorý sa týka spotrebiteľského sporu, aj bez návrhu vysloviť, že určitá zmluvná podmienka používaná dodávateľom v spotrebiteľskej zmluve alebo v iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou je neprijateľná; v takom prípade súd uvedie vo výroku rozsudku znenie tejto zmluvnej podmienky, ako bolo dohodnuté v spotrebiteľskej zmluve alebo v iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou. Podľa § 298 ods. 2 CSP, ak súd určil niektorú zmluvnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve alebo iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou za neplatnú z dôvodu neprijateľnosti takej zmluvnej podmienky, nepriznal plnenie dodávateľovi z dôvodu takej zmluvnej podmienky alebo mu na základe takej zmluvnej podmienky uložil povinnosť vydať spotrebiteľovi bezdôvodné obohatenie, nahradiť škodu alebo zaplatiť primerané finančné zadostučinenie, súd aj bez návrhu výslovne uvedie vo výroku rozsudku znenie tejto zmluvnej podmienky, ako bolo dohodnuté v spotrebiteľskej zmluve alebo iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou. Uvedené ustanovenie podmieňuje určenie neprijateľnej zmluvnej podmienky súdom len tým, že súd koná a rozhoduje v spotrebiteľskom spore.

12. Námietku žalobcu, že mu v konaní nebolo umožnené nesprávnym procesným postupom súdu vyjadriť sa k možnému posúdeniu neprijateľnej zmluvnej podmienky, odvolací súd nepovažuje za dôvodnú. Žalobca mal možnosť využiť svoj vplyv na konanie a túto možnosť aj využil, keď už vo svojom písomnom vyjadrení k odporu podaného žalovaným uvádza, že ustanovenie 8.3 nájomnej zmluvy spĺňa charakter individuálneho dojednaní, a preto nemôže byť neprijateľnou podmienkou; dojednanie v bode 8.3 nájomnej zmluvy nespôsobuje značnú nerovnováhu medzi právami a povinnosťami zmluvných strán, keďže uvedenú sankciu za predčasné ukončenie nájomnej zmluvy si mohla uplatniť ktorákoľvek zo zmluvných strán, a to s dôrazom na skutočnosť, že zakomponovanie tejto klauzuly do nájomnej zmluvy požadoval práve žalovaný (vyjadrenie k odporu zo dňa 13.11.2020). To, že sa súd prvej inštancie v dôvodoch svojho rozhodnutia zaoberal tým, či zmluvné ustanovenie bodu 8.3 nájomnej zmluvy je neprijateľnou zmluvnou podmienkou (odvolacia námietka), nemohlo byť pre žalobcu prekvapivým a nepredvídateľným tak, ako sa to v odvolaní snaží predostrieť, nakoľko celým prvoinštančným konaním rezonovalo, či zmluvné ustanovenie bodu 8.3 nájomnej zmluvy je individuálne dojednané a či sa jedná o neprijateľnú zmluvnú podmienku, resp. či je platným/neplatným ustanovením zmluvy.

13. Rovnako nedôvodnou je aj námietka žalobcu, že súd nedodrжал ust. § 298 ods. 1, 2 CSP, keď výrok rozsudku neobsahuje znenie neprijateľnej zmluvnej podmienky. Odvolací súd zdôrazňuje, že ust. § 298 CSP obsahuje len možnosť (nie povinnosť) súdu vysloviť v rozhodnutí, ktoré sa týka spotrebiteľského sporu, že určitá zmluvná podmienka je neprijateľná. Námietka o tom, že absencia takéhoto vymedzenia je vadou konania, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, neobstojí. Pokiaľ aj súd prvej inštancie dospeje k záveru o neprijateľnosti niektorej (alebo viacerých) z dojednaných zmluvných podmienok, uvedené môže ostať v rovine prejudiciality, súd takúto neprijateľnú zmluvnú podmienku nemusí reflektovať vo výrokovej časti svojho rozhodnutia (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/27/2020 zo dňa 31.03.2021). S prihliadnutím na uvedené odvolací súd nezdieľa názor žalobcu, že postupom súdu prvej inštancie bolo porušené právo žalobcu na spravodlivý proces spočívajúce v odňatí práva žalobcu namietať správnosť jeho právneho názoru.

14. Pokiaľ žalobca v podanom odvolaní polemizuje s tým, či žalovaný bol oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu, resp. či žalovaný mohol od nájomnej zmluvy iba odstúpiť, lebo strany si výslovne dohodli odstupné v bode 8.3 zmluvy a či zo strany žalobcu išlo o špekulatívne konanie, keďže možnosť výpovede zo strany nájomcu neuviedol do samotnej nájomnej zmluvy (argumentácia žalovaného), odvolací súd túto polemiku nepovažuje za významnú pre rozhodnutie o uplatnenom nároku, ktorý predstavuje sankciu za predčasné ukončenie nájomnej zmluvy, ku ktorému v danom prípade

nepochybne došlo. Ďalej odvolací súd nepovažuje za rozhodujúce, že je štandardné, že do nájomných zmlúv (zmlúv o nájme bytu) sa vkladajú ustanovenia o odstúpnom za predčasné ukončenie nájmu na dobu určitú, a to ako individuálne dojednanie zmluvných strán, čo umožňuje zmluvná autonómia subjektov občianskoprávných vzťahov.

15. V danom prípade si žalobca uplatňuje nárok zo zmluvnej podmienky bodu 8.3 nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 08.10.2018, v zmysle ktorej v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodu na strane nájomcu alebo bez udania dôvodu vzniká prenajímateľovi nárok na odstúpné vo výške ročného nájmu, ktoré bude splatné do 15 dní od jeho uplatnenia v podobe faktúry. Toto platí recipročne aj za predpokladu, že dôjde k zrušeniu nájmu z dôvodov na strane prenajímateľa, teda bez zavinenia nájomcu. Výnimku tvoria udalosti spôsobené vyššou mocou.

16. Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že zmluvná podmienka bodu 8.3 nebola so žalovaným individuálne dohodnutá s tým, že opak sa nepochybne nepodarilo žalobcovi ako dodávateľovi preukázať, keďže v zmysle § 53 ods. 3 Občianskeho zákonníka ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané. Odvolací súd nemôže súhlasiť s odvolateľom, že bod 8.3 nájomnej zmluvy je individuálne dojednaná podmienka. Za individuálne dohodnutú podmienku totiž nie je možné považovať tú, ktorá bola navrhnutá dodávateľom vopred a spotrebiteľ preto nebol schopný ovplyvniť túto podmienku v súvislosti s predbežne formulovanou štandardnou nájomnou zmluvou. Spotrebiteľ, ak si niečo želá, minimálne sa predpokladá, že vie, prečo chce nejaký vzťah individuálne vyjednať. Z vykonaného dokazovania v danej veci nevyplývalo, že by žalovaný ako spotrebiteľ mal vôľu vyjednať sankciu za predčasné ukončenie nájomnej zmluvy, a to ani v prípade, že by žalovaný požadoval uzatvorenie zmluvy na dobu päť až desať rokov, ako to vyplývalo z vyjadrenia žalobcu (žalovaný vôľu na dojednanie „tak dlhého nájomného vzťahu“ popieral, na takúto dobu nájmu nemal žiaden dôvod, a to aj s ohľadom na udelený prechodný pobyt na území SR pre jeho manželku s tým, že prechodný pobyt sa udeľuje na obdobie jedného či maximálne dvoch rokov). Pokiaľ ide o dobu nájmu, aj súd prvej inštancie konštatuje, že v spore sa nepodarilo nad všetky pochybnosti preukázať, kto navrhol, resp. ktorá zmluvná strana trvala na dobe nájmu v trvaní päť rokov.

17. V tejto súvislosti odvolací súd pripomína, že ustálená rozhodovacia prax najvyšších súdnych autorít niekoľkokrát judikovala, že civilné sporové konanie je ovládané prejednacou zásadou, v súlade s ktorou je úspech procesnej strany definovaný jej povinnosťou tvrdenia a na ňou nadväzujúcou dôkaznou povinnosťou a im zodpovedajúcim korelátom v podobe bremena tvrdenia a dôkazného bremena. Z prejednacej zásady potom následne vyplýva základné procesné pravidlo, podľa ktorého každá strana je povinná dokazovať skutočnosti zodpovedajúce znakom právnej normy, ktorá je pre ňu priaznivá a ktorej sa domáha. Strana domáhajúca sa týchto právnych následkov ponese aj nepriaznivé následky stavu non liquet, teda procesných následkov toho, ako keby bolo zistené, že k naplneniu skutkových predpokladov hypotézy právnej normy, ktorej účinkov sa domáhala, nedošlo (nález Ústavného súdu SR č. k. I. ÚS 24/2019 z 09.06.2020).

18. Z uvedeného potom možno urobiť záver, podľa ktorého strana, ktorá sa domáha určitých právnych následkov, ponese aj nepriaznivé dôsledky neobjasneného určitého skutkového stavu, teda procesných následkov toho, ako keby bolo zistené, že k naplneniu skutkových predpokladov hypotézy právnej normy, ktorej účinkov sa domáha, nedošlo. Nakoľko žalobcom ako dodávateľom nebol preukázaný opak, zmluvné dojednanie bodu 8.3 nájomnej zmluvy dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom (žalobcom a žalovaným) sa nepovažuje za individuálne dojednané. Žalovaný vo svojej výpovedi poprel, že by sa so žalobcom o týchto zmluvných podmienkach vôbec rozprávali. Žalovaný nemal reálne možnosť ovplyvniť znenie obsahu nájomnej zmluvy v bode 8.3. Konateľka žalobcu (D. D. Z.) potvrdila, že podpísanie zmluvy so žalovaným nebola pre nich prioritou, žalobca by riešil iných klientov. Svedkyňa C. potvrdila, že o žiadnej sankcii, pokute sa na vzájomných stretnutiach nerokovalo. Rozdielne verzie nájomných zmlúv zo strany žalobcu v konaní predkladané neboli. Zmeny a úpravy v zmluve neboli zo strany žalobcu v konaní preukázané, naopak, bod 8.3 bol v zmluve predformulovaný a štandardne zakotvený aj v iných nájomných zmluvách žalobcu.

19. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že po tom, ako súd dospel k záveru, že zmluvná podmienka uvedená v bode 8.3 nájomnej - spotrebiteľskej zmluvy nebola

individuálne dojednaná, zaoberal sa tým, či táto zmluvná podmienka zakladá hrubú nerovnováhu v právach a povinnostiach v neprospech žalovaného ako spotrebiteľa. Napriek tomu, že žalobca v podanom odvolaní vytyka súdu, že mu nebolo umožnené vyjadriť sa k možnému posúdeniu neprijateľnej zmluvnej podmienky, už v podanej žalobe (v návrhu na vydanie platobného rozkazu) uvádza, že zmluvné dojednanie v bode 8.3 nájomnej zmluvy nespôsobuje značnú nerovnováhu medzi právami a povinnosťami zmluvných strán. Uvádza, že sankciu za predčasné ukončenie nájomnej zmluvy si mohla uplatniť ktorákoľvek zo zmluvných strán. V podanom odvolaní žalobca uvádza, že požadované odstupné je primerané a nie je to zmluvná pokuta. Súdu vytykal, že v odôvodnení rozhodnutia sa nevysporiadal s tým, že právny úkon výpovede zo zmluvy, ktorú doručil žalovaný žalobcovi, je právnym úkonom, na ktorý žalovaný nebol oprávnený, pretože nájomca nemôže bezdôvodne a bez dohody vypovedať bytovú nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú. Tvrdil, že žalovaný nebol oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu. Žalovaný mohol od nájomnej zmluvy iba odstúpiť, lebo strany si výslovne dohodli odstupné v bode 8.3 zmluvy (pričom nejde o zmluvnú pokutu). Súdu vytykal, že vec nesprávne právne posúdil, keď na odstupné podľa bodu 8.3 nájomnej zmluvy nesprávne aplikoval ustanovenia o zmluvnej pokute podľa § 544 Občianskeho zákonníka namiesto toho, aby správne aplikoval ustanovenia o odstupnom podľa § 497. Na rozdiel od žalobcu žalovaný zastáva názor, že ako nájomca mal možnosť ukončiť nájom bytu dohodnutý na určitý čas písomnou výpoveďou, pričom poukazuje na špekulatívne konanie žalobcu, ktorý ani možnosť výpovede zo strany nájomcu neuviedol do samotnej nájomnej zmluvy, pričom ako sám žalobca vo svojom odvolaní tvrdí, žalovaný mohol od nájomnej zmluvy iba odstúpiť, lebo strany si výslovne dohodli odstupné. Žalobca však uviedol do nájomnej zmluvy možnosť výpovede zmluvy zo strany prenajímateľa. Uvedené len podčiarkuje zámer žalobcu uviesť ustanovenie bodu 8.3 do zmluvy, z ktorého by mal jednostranne prospech len samotný žalobca. Aj keď žalobca odmieta, že uplatnený nárok predstavuje zmluvnú pokutu, zastáva názor, že ide o odstupné, ktoré ako sankcia za predčasné ukončenie nájomnej zmluvy bolo zmluvne dojednané, je potrebné uviesť, že sa jedná o plnenie, ktoré vzniká prenajímateľovi v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodu na strane nájomcu, alebo bez udania dôvodu. Aj keď uvedené ustanovenie zakotvuje recipročnú povinnosť zaplatiť danú peňažnú náhradu aj zo strany prenajímateľa, možno súhlasiť s názorom súdu prvej inštancie, že upravená reciprocita je skôr iluzórna ako reálna, obsah uvedeného dojednania, vzhľadom na jeho formuláciu, výrazne zužuje okruh prípadov, kedy prenajímateľovi - dodávateľovi vznikne čo i len teoretická povinnosť túto náhradu zaplatiť spotrebiteľovi. Je teda otázne, aké prípady by mohli nastať, pre ktoré by žalobca chcel predčasne ukončiť zmluvu a kedy by tak bolo reálne, že by na dojednanú sankciu mal nárok nájomca ako spotrebiteľ. Odvolací súd sa stotožňuje aj s tým, že sankcia za predčasné ukončenie nájomnej zmluvy svojím obsahom a účelom napĺňa inštitút zmluvnej pokuty, kedy plnenie stranami nazvané ako odstupné je vopred určenou paušálnou peňažnou náhradou, t.j. bez ohľadu na to, v akej výške protistrane v dôsledku predčasného ukončenia nájmu reálne vznikne škoda.

20. Zaplatením zmluvnej pokuty v zmysle § 544 Občianskeho zákonníka sa účastník zmluvy záväzku nezbavuje. Funkcia zmluvnej pokuty spočíva v tom, že hrozba majetkovou sankciou dlžníkovi v prípade, keď záväzok nesplní riadne a včas, ho má viesť k včasnému a riadnemu plneniu.

21. V danom prípade žalovaný ukončil nájomný vzťah so žalobcom pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý. Žalovaný uvádza, že podal žalobcovi riadnu výpoveď, pričom žalobca zastáva názor, že žalovaný nebol oprávnený ukončiť nájomný vzťah výpoveďou. Žalobca uplatňuje proti žalovanému sankciu za nezotrvanie v predmete nájmu po celú zmluvne dojednanú dobu s tým, že sankcia (odstupné) bolo dojednané v bode 8.3 nájomnej zmluvy. Uvedené dojednanie nielenže predstavuje hrozbu majetkovej sankcie, ale túto aj zakladá v prípade nedodržania doby nájmu dohodnutej v zmluve. Súčasnej jej účelom je nahradiť škodu, ktorá z dôvodu nedodržania tejto doby protistrane vznikne, čo vyplynulo aj z výpovede samotného žalobcu, ktorý tým mienil vykryť svoj „ušlý nájom“, o ktorý bol v prípade predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany žalovaného ukrátený. Pokutu možno totiž dohodnúť tak pre prípad nesplnenia zmluvnej povinnosti vôbec, ako aj pre prípad porušenia akejkoľvek inej zmluvnej povinnosti. Nie je rozhodujúce, ako zmluvné strany označia svoju dohodu, prípadne či použijú priamo termín „zmluvná pokuta“, ale rozhodujúci je obsah ich dohody.

22. Odvolací súd považuje za nesprávnu argumentáciu žalobcu, že žalovaný aktívne uplatňoval individuálne pripomienky v rámci rokovania o zmluve a že zmluva obsahuje individuálne dojednanie o odstupnom, ktorému žalovaný porozumel pred podpísaním zmluvy. Z výpovedí žalovaného vyplynulo, že mal o byt záujem, manželke a deťom sa byť páčil, preto ho zobrali. Možno dať žalobcovi za pravdu,

že za účelom, aby žalovaný byt ukázal rodine, sa stretli asi 4-krát, aby sa prezrel nábytok, ktorý bude treba, čo nebude treba. Na rozdiel od tvrdení žalobcu, žalovaný pred súdom prvej inštancie vypovedal, že priamo zmluvné podmienky sa neriešili. Bolo mu povedané, že keď nepodpíše zmluvu na 5 rokov, byt dajú inému. Žalovaný vypovedal, že nemal ani dostatočný čas zmluvu si riadne pozrieť. Nemal dostatočný čas si zmluvu preštudovať, táto bola vyhotovená v slovenčine, nevedel si ju ani preložiť, prekladal ju cez google translate. Súd prvej inštancie posudzoval skutkový stav, ktorý vyplýval z výpovedí strán a zo svedeckých výpovedí. To, že skutkový stav neposúdil v súlade s predstavami žalobcu neznamená, že došlo k nesprávnym skutkovým zisteniam. Nesprávne žalobca označuje výpoveď žalovaného za účelovú a protichodnú. Pokiaľ sa žalovaný vyjadril, že pokutu nenavrhol a zároveň uviedol, že žalobca najprv navrhoval, že sankcia bude 4-ročný nájom, na čo nepristúpil, následne bol návrh, že sa to zníži o polovicu a potom ešte raz o polovicu až na súčasných 6 000,- eur, opomína žalobca, že z výpovede žalovaného vyplynulo, že „toto všetko“ sa udialo až po podpise zmluvy, čomu korešponduje vyjadrenie žalovaného, že k jednaniu o výške „pokuty“, ktorú žalobca nakoniec uplatňuje (6 000,- eur), došlo až po uzavretí nájomnej zmluvy.

23. Je pravdou, že ochrana spotrebiteľa v rovine hmotného práva sa prejavuje tak, že v prospech spotrebiteľa sa vytvárajú právne konštrukcie, ktoré mu vo vzťahu k dodávateľovi vytvárajú omnoho priaznivejšie postavenie ako v prípade bežného účastníka občiansko-právnych vzťahov. Konštatovanie neplatnosti bodu 8.3 nájomnej zmluvy z dôvodu hrubej nerovnováhy v právach a povinnostiach v neprospech žalovaného ako spotrebiteľa, vedie k tomu, že žalovaný ako spotrebiteľ nemá povinnosť zaplatiť žalobcovi odstupné tak, ako bolo v zmluve dohodnuté; žalobca z bodu 8.3 nájomnej zmluvy nie je oprávnený vyvodzovať a ani uplatňovať nárok na plnenie. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že uvedenie sankcie za predčasné ukončenie zmluvy o nájme bytu vo výške 12 000 eur spôsobuje neplatnosť bodu 8.3 zmluvy podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka s tým, že v podrobnostiach na dôvody rozhodnutia súdu prvej inštancie odkazuje.

24. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP ako vecne správny.

25. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní procesne úspešnému žalovanému odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi.

26. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).