

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/284/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1418202149
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Chalupka
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1418202149.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Milana Chalupku a členov senátu JUDr. Juraja Považana a JUDr. Janky Richterovej v právnej veci žalobcu: TADIA, s.r.o., so sídlom Kráľovské údolie 2, 811 02 Bratislava, IČO: 35 867 701, zastúpený: Advokátska kancelária Patassy, s.r.o., so sídlom Trenčianska 47, 821 09 Bratislava, IČO: 36 806 412, proti žalovanému: V. V. B.P., N.. XX.XX.XXXX, C. A. V. XX/X, XXX XX S., zastúpený: JUDr. Florián Karabinoš, advokát, Romanova 4, 851 02 Bratislava, o zaplatenie 1.571,99 Eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV, č.k. 22C/26/2018-114 zo dňa 03.06.2019, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e.

Žalobcovi sa p r i z n á v a náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 1.571,99 Eur spolu s poplatkom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.571,99 Eur od 19.02.2018 do zaplatenia do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. II. Žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie právne odôvodnil podľa § 34, § 40a, § 49a, § 489, § 685 ods. 1, § 696 ods. 1, § 517 ods. 2, § 697 Občianskeho zákonníka, § 3 nariadenia č. 87/1995 Z. z., a vecne tým, že Žalobca sa žalobou zo dňa 08.05.2018, doručenou tunajšiemu súdu dňa 10.05.2019 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 1.571,99 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.571,99 Eur od 19.02.2018 do zaplatenia a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 07.07.2016 prenajal žalovanému X-J. A. Č.. XX, ktorý sa nachádza v A. na L. W. S. XX, ktorého je žalobca vlastníkom. V zmluve o nájme bytu sa strany dohodli na nájomnom vo výške 432,- Eur mesačne a od 01.01.2017 vo výške 420,- Eur mesačne. Zároveň sa v zmluve strany dohodli, že v nájomnom neboli zahrnuté platby za elektrickú energiu, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, vodné - stočné, dodávky tepla a iné služby spojené s užívaním bytu. Tieto platby sa žalovaný zaviazal uhrádzať preddavkovo s tým, že žalobca sa zaviazal vyúčtovať tieto náklady a vzniknutý preplatok/nedoplatok sa mal zaúčtovať so splatnosťou 10 dní odo dňa predloženia vyúčtovania zo strany žalobcu. Žalovaný dňa 30.11.2017 zmluvu o nájme bytu vypovedal, nájom skončil dňa 31.12.2017. Žalobca po skončení nájmu dňa 08.02.2018 vyhotovil písomné vyúčtovanie nákladov ku dňu 31.12.2017, z ktorého vyplynul pre žalovaného nedoplatok vo výške 1.571,99 Eur. Žalobca dňa 08.02.2018 zaslal žalovanému vyúčtovanie nákladov a vyzval žalovaného k úhrade nedoplatku v lehote 10 dní, t.j. ku dňu 18.02.2018. Žalovaný sumu nedoplatku v lehote splatnosti ani do dňa podania žaloby neuhradil. Žalovaný listom zo dňa 14.02.2018 prostredníctvom svojho právneho zástupcu oznámil žalobcovi, že zmluvu o nájme bytu považuje za neplatnú a z tohto dôvodu odmieta sumu nedoplatku vo

výške 1.571,99 Eur žalobcovi uhradiť. Vzhľadom na skutočnosť, že sa žalovaný dostal do omeškania s úhradou nedoplatku, žalobca si uplatnil aj nárok na úrok z omeškania vo výške 5% ročne od 19.02.2018 do zaplatenia.

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

4. Štatutárny zástupca žalobcu v rámci svojho výsluchu uviedol, že ho v prvom rade mrzí že míňajú čas, snažil sa dohodnúť všetkými možnými spôsobmi, žiaľ nepodarilo sa mu to. Pán B. má odlišné vnímanie reality a pohľadu na spravodlivosť ako má on. V roku 2015 mu zomrel otec. Bol veľmi aktívny, mal veľa aktivít, tieto bolo potrebné konsolidovať, a preto trvalo kým prebehli všetky záležitosti spojené s dedením. Niektoré nájomné zmluvy boli písané na neho ako súkromnú osobu a niektoré na firmu. Firma bola otcova. Cieľom bolo tieto zmluvy štandardizovať a zjednotiť ich. Dať im jednotný kontext a vizuál, jednotný obsah a obal. Predsa len tým čo sa stalo, sa zmenil subjekt prenajímateľa a za zhruba 10 rokov, čo trval nájomný vzťah, sa zmenili trochu aj podmienky na trhu. V roku 2014 vyšiel zákon o krátkodobom nájme, ktorý tieto nájomné vzťahy upravuje. V celku bolo treba tieto zmluvy upraviť na dnešné pomery. Zmluvy si dávajú vypracovávať profesionálnou kanceláriou tak, aby vždy reflektovali aktuálne štandardy a pomery na trhu. V tom istom čase za úplne identických podmienok dali túto zmluvu podpísať aj inému nájomcovi a všetci sú šťastní, preplatky sú vrátené, nedoplatky zaplatené a tento vzťah trvá dodnes. Zarába sa predsa na nájomnom a nie na energiách. Energie sú predsa nulová položka, platia sa vo forme zálohových platieb, ktoré sa raz za rok vyúčtovávajú. Preplatky sa vracajú, nedoplatky sa pýtajú, aby táto položka bola nulová podľa reálnej spotreby, a nevznikol ani zisk ani strata. Faktom je, že pán B. danú zmluvu akceptoval tým že si danú zmluvu prečítal, ako napísal, nemal k nej žiadne pripomienky, plnil si z nej finančné plnenie a problém nastal až vtedy, keď zistil zhruba po roku, že mu z nej vyplývajú povinnosti zaplatiť za energie, ktoré reálne spotreboval. Štatutárny zástupca mal pocit, že sa mu snaží dokázať nekalosť, že dal pánovi B.P. podpísať dve zmluvy, ale keď sa na to pozrieme z druhej strany, nie je nekalé od pána B., že požiadal o polročný odklad podpisu zmluvy, lebo že sa mu mení situácia, že sa mu teraz zmenia nájomníci atď. Štatutárny zástupca mu ho v dobrej viere dal a on mu potom povedal, že mu nič nezaplatí a odišiel na pol roka do Ázie. Nie je nekalé od pána B., že po stretnutí v 11/2017 zavolať, že sa chce dohodnúť, ale keď sa ho spýtal že ako, tak prakticky s ničím konkrétnym neprišiel, len s tým, že sa mu má celý dlh odpustiť, aby ešte ponaťahoval situáciu. Ďalej štatutárny zástupca žalobcu uviedol, že sa mu pán B. vyhrážal a vytváral na neho psychický nátlak, že spolu s ním zoberie všetkých nájomníkov z bytu, že o to sa postará, že celý prípad zmedializuje, a že ho dá do televízie a dokonca, že spácha samovraždu vo forme upálenia, pokiaľ bude daný dlh od neho žiadať. Pokiaľ ide o e-mailovú komunikáciu z 01.12.2016 cieľom nebolo zavádzať a klamať, keďže ako už povedal, zarába sa na nájomnom a keď povedal, že nič nemení, tak tým myslel, že sa nič nemení ohľadne nájomného. A daná vec s energiami, tú nezakomponoval do toho e-mailu, nakoľko ako už povedal, toto je nulová položka. V roku 2017 sa štatutárny zástupca zúčastnil osobného stretnutia s pánom B., a to 30.11.2017 alebo koncom novembra 2017. Predmetom stretnutia bolo riešiť danú podližnosť na energiách a jej možnosti splatenia. Bohužiaľ bolo to 3-hodinové stretnutie, ktorého výsledkom nebolo nič. Padali tam rôzne návrhy o splácaní, kvôli tomu neuviesť pána B. do platobnej neschopnosti. Ponúkal žalovanému možnosť splátkového kalendára na zhruba 5 rokov, jedna z možností bola aj to, že sa to uzavrie nová zmluva, s podpísaním novej zmluvy by sa zvýšila splátka na nájomnom, ktorá by zahŕňala splátky tohto dlhu. Pán B. nenamietal neplatnosť nájomnej zmluvy, namietal nedoplatok ako taký. Vyúčtovania robí kolega W. C.. Štatutárny zástupca si nepamätal, či to bola jeho komunikácia s pánom B.V. alebo pána C., nevie akou formou, či e-mailom alebo telefonicky, ale bolo z jeho strany dopytované sa na vyúčtovania, ktoré mu robil ešte otec za života. Jeho reakcia bola taká, že prvý rok vyúčtovania urobil, alebo zo začiatku trvania nájomného vzťahu a ďalšie vyúčtovania už neboli robené so slovami, že to nie je potrebné, že je to v poriadku, že to zhruba sedí s energiami. Očividne zálohové platby nereflektovali spotrebované energie s ohľadom na vzniknutý

vysoký nedoplatok. Štatutárny zástupca nevedel uviesť výšku nedoplatku, akú žiadali od pána B. pri osobnom stretnutí, to určite vie lepšie kolega W. C..

5. Žalovaný v rámci svojho výsluchu ako strana sporu k veci uviedol, že bol nájomcom tohto bytu od 01.09.2007. Počas tohto obdobia platil rovnakú sumu za nájom a energie. Počas tohto obdobia mu nebolo predkladané žiadne vyúčtovanie energií, s výnimkou po prvom roku mu pán C. starší vrátil preplatok na energiách v hotovosti. Oboznámil ho, že mali oveľa nižšiu spotrebu energií, ako jeho predchádzajúci nájomca. A následne mu znížil sumu energií na sumu zhruba 17,- Eur. Po smrti pána C. ktorý bol jeho osobným priateľom a mali veľmi dobré vzťahy, ho kontaktoval jeho syn a povedal mu, že jeho otec ho mal veľmi rád, že oceňuje že mali veľmi dobré vzťahy a že by chcel tieto dobré vzťahy stále zachovať. Povedal mu tiež, že boli veľmi spokojní s tým, ako byt užívali a udržiavali. Do bytu totiž neboli žiadne investície za ten čas zo strany prenajímateľa uskutočnené. Naopak žalovaný ako nájomca dokúpil práčku, posteľ, koberec a všetky menšie opravy, ktoré podľa zmluvy mal vykonávať prenajímateľ, si vykonávali vo vlastnej réžii. Pán C. ml. ho vtedy uistil, že tento ich obchodný vzťah chce zachovať v tej podobe ako bol. Išlo o ústne uistenie, nepamätal si presne kedy to bolo. Potom nasledovalo obdobie, kedy sa nič nedialo. V decembri 2016 ho žalobca oslovil e-mailom so žiadosťou o podpísanie novej zmluvy. Uistil ho pritom, že sa podmienky nebudú meniť. Keďže ani v zmluve si nevšimol žiadnu zmenu a toto uistenie bral za smerodajné, aj vzhľadom k tomu, že mu bolo dané písomne, nemal žiadne pochybnosti o tom, že sa naozaj nebude nič meniť v tom vzťahu. Pán C. mu prisľúbil zníženie sumy o 12,- Eur vzhľadom k všetkým tým okolnostiam, ktoré súviseli s užívaním bytu, čiže žiadnou rekonštrukciou a jeho ocenením, že byt bol v rovnakom stave, ako keď ho žalovaný začal užívať. Povedal mu, že vďaka tomu ušetrili na nákladoch. Žalovaný to bral za samozrejmu láskavosť, uskutočniť túto formálnu zmenu, pretože aj pán C. B. aj pán C. V. sa k nemu chovali vždy veľmi láskavo. Ich vzťahy boli naozaj priateľské. Napr. im poštu nosil, staral sa o poštu, keďže stále chodila na tú adresu. Toho bolo viac tých láskavostí. Nemal žiadne podozrenie, tušenie, že nová zmluva by mohla obsahovať tak zásadnú zmenu, ako je zvýšenie nájmu o takmer 130,- Eur mesačne. Podľa novej zmluvy mal žalovaný obdržať každých 12 mesiacov vyúčtovanie. Keďže zmluva mala spätné platnosť od 07.07.2016, toto vyúčtovanie mu malo byť doručené do 07.07.2017, avšak nestalo sa tak. Prvý pokus o vykonanie vyúčtovania sa uskutočnil približne v septembri 2017. Vtedy ho pán W. C. z firmy TADIA oslovil s tým, že treba vykonať to vyúčtovanie a že sa ospravedľuje, že ho nestihli tak, ako mali v zmluve. Žalovaný si myslel, že vtedy si prvýkrát pán W. C. uvedomil rozdiel medzi pôvodnou a novou zmluvou, pretože mu vtedy osobne povedal, že asi prišlo k nejakému omylu pri nastavovaní podmienok zmluvy a že to budú musieť prehodnotiť a pošle mu ho neskôr. Dňa 21.09.2017 ho informoval, že vyrátali, že má zrejme nedoplatok na energiách. Avšak potom, čo ho informoval o e-maile z 12/2016 sa mu ospravedlnil, povedal že chyba vznikla na ich strane a že samozrejme, že ho nebudú žiadať o niečo, čo vzniklo kvôli ich omylu. Tým pádom žalovaný stále netušil, že si budú nárokovat' nejaký dlh. V 11/2017 ho však znova kontaktovali z firmy TADIA, že má voči ich spoločnosti dlh. Opäť sa o tom osobne rozprávali s pánom Q. C. a s pánom W. C.. Pán Q. C. povedal, že na dlhu bude trvať. Ale pán W. C. povedal, že nemusí zaplatiť ani cent, ak bude podpísaná nová zmluva so zvýšenou sumou nájmu od 01.01.2018 a žalovaný sa zaviazal touto zmluvou na 65 mesiacov byť nájomcom bytu. Koncom XX/XXXX sa to znova zmenilo, žalovaný našiel pánovi C. nových nájomníkov, ktorí prídu po ňom, keďže chcel nájomnú zmluvu ukončiť. Koncom decembra zistil, že títo noví nájomníci už podpísali pre spoločnosť TADIA novú zmluvu o nájme bytu, ktorého bol však žalovaný stále nájomcom, pretože jeho zmluva nebola vtedy stále ukončená. Písomne podal žiadosť na jej ukončenie 30.11.2017, čiže mala plynúť 2-mesačná výpovedná lehota určená touto zmluvou a nájom mal zaniknúť 31.01.2018. Vtedy sa s pánom Q. C. telefonicky kontaktovali, ten ho požiadal, aby zmluvu ukončili dohodou. Žalovaný bol ochotný mu vyhovieť. Dňa 08.01.2018 podpísali ukončenie platné od 31.12.2017. Žalovaný sa chystal na odchod do zahraničia a Q. C. ho kontaktoval deň pred odchodom telefonicky, kde sa ho pýtal, či plánuje podať naňho trestné oznámenie za to, že mal podpísané 2 zmluvy naraz na ten istý byt. Ospravedlnil sa mu za to predchádzajúce žiadanie dlhu, povedal že to celé vzniklo omylom jeho bratranca. Žalovaný povedal, že nepodá na neho žiadne trestné oznámenie, počká na jeho písomné vyúčtovanie, ak konečne dodrží svoje slovo, tak nepodnikne žiadne kroky v tejto veci. Na osobnom stretnutí aj s pánom advokátom pán Q. C. sľúbil, že pošle vyúčtovanie advokátovi, pretože žalovaný mal byť v zahraničí. Vyúčtovanie neprišlo advokátovi, ale na adresu trvalého pobytu žalovaného, žiadal v ňom sumu, ktorú žiada doteraz. Ďalej žalovaný uviedol, že snaží sa žiť veľmi ekologicky, šetrne, neprodukovať žiadny odpad a mať čo najnižšiu spotrebu všetkého. Z toho vyplýva aj to, že keď celý čas platil sumu energií 17,- Eur, ktorá bola uvedená aj v novej zmluve, mal skôr pocit, že aj táto suma je v skutočnosti navýšená, že jeho spotreba je v skutočnosti ešte nižšia. Pretože v porovnaní so susedmi v rovnako veľkom byte bola asi tretinová. Vyúčtovanie za

predmetnú nehnuteľnosť predtým nikdy nevidel. Pri porovnávaní sa s inými nájomcami bytov vychádzali napr. zo spotreby energií v kw hodinách, pri spotrebe vody koľko minú m³ vody. Komunikácia s pánom W. C. bola vždy veľmi priateľská, vždy mu dával za pravdu, avšak s pánom Q. C. prebiehala tak, že mu každú vec opakoval asi 10x, nepriamo ho urážal a nikdy ho nepočúval, dokonca ani vtedy, keď sa na niečo spýtal, si nevypočul jeho odpoveď. Jedinýkrát so žalovaným priateľsky komunikoval v ten deň pred odchodom do zahraničia. V rámci rokovaní na konci roka 2017 požadoval žalobca za vyúčtovanie takmer 2.600,- Eur, keďže si nárokovali doplatok za rok 2016 za energie. Ďalej žalovaný uviedol, že ho nikto nenútil podpísať novú nájomnú zmluvu. Ustanovenia zmluvy si pred jej podpisom prečítal. Myslel si, že im porozumel dobre, neskôr zistil, že dobre neporozumel. Žalovaný nedoplatok namietal ako celok. Od začiatku na osobných rokovaníach namietal, že bol uvedený do omylu pri podpise zmluvy. Uviedol to W. C.. Byt užíval počas nájomného vzťahu s niekoľkými osobami, dvomi až tromi. Prenajímateľovi platil iba žalovaný, aby to bolo jednoduchšie, takže ostatné osoby platili najskôr žalovanému. Delili si sumu nájomného. Sumu preddavkov 17,- Eur platil žalovaný. Delenie sa priebežne menilo v závislosti od veľkosti izieb. Na žalovaného pripadala časť nájomného niečo nad 100,- Eur, presnú sumu uviesť nevedel, lebo býval v najmenšej izbe, kde sa nedalo otvoriť okno a v zime cez okno prefukovalo.

6. Svedok W. C. v rámci výsluchu uviedol, že štatutárny zástupca žalobcu je jeho bratranec, s ktorým spolupracuje u žalobcu 3 roky. Pána B. stretol ako jedného z mnohých nájomcov, keď nastúpil do firmy. A to aj z titulu, že tam bola neprehlásená pošta, niektorá bola ešte na firmu, niektorá na strýka, túto chodil svedok priebežne vyzdvihovať. Svedok uviedol, že spravil vyúčtovanie po roku nájmu, potom sa stretol s pánom B., s tým že keďže vyšiel nedoplatok, snažil sa nájsť nejakú cestu, ako vyriešiť tento nedoplatok. A to sa nepodarilo. Nevyjadril sa, že by bol žalovaný uvádzaný do omylu. Čo sa týka toho druhého, že mu povedal, že nemusí zaplatiť, tak v rámci hľadania riešenia sa stretli, rozoberali aj výšku jeho aktuálneho nájmu a situácie, že bol pod trhovou cenou, a že žiadajú nejaké zvýšenie do budúcnosti, pán B. to potvrdil, že aj on si robil nejaké prieskumy, ako sa pohybujú prenájmy bytov v oblasti konkurencie a že je si vedomý, že je to nižšie a súhlasí s navýšením. To navýšenie sa týkalo cca 40,- Eur na osobu. Keď to potom svedok rátať, keď tam bývajú 4, vychádza to cca 600,- Eur. A to riešenie, ktoré videl ako najpriechodnejšie, keďže už odsúhlasil plus mínus výšku toho navýšenia a odsúhlasili ju aj títo spolubývatelia, tak toto kopírovalo 600,- Eur sumu a žalovaný vtedy aktuálne platil 420,- Eur nájomné a tie navýšené zálohové platby postačovali vo výške 145,- Eur. Výška 35,- Eur je čo ostala, takže s tých 35,- Eur sa bude brať ako keby splátka dlhu, ktorý tam vznikol, s tým že podpíšu novú zmluvu od 01.01. s odsúhlaseným navýšením a problém sa ako keby vyriešil sám. Vychádzalo to 65 mesiacov, aby sa splatila dlžná čiastka. Tak to svedok prezentoval, že je to cesta odsúhlasená všetkými stranami a že ho to vlastne nebude stáť nič. Bol z toho potom problém, že žiadali od pána B. aj uznanie toho dlhu a on s tým nesúhlasil. Svedok sa snažil viackrát, pokusy o vyrovnanie nevyšli. Ohľadom výšky preddavkov a platnosti zmluvy sa pri stretnutí nikdy nebavili. Žalovaný na osobných stretnutiach namietal nedoplatok ako celok, nenamietal, že by pri podpise nájomnej zmluvy bol uvedený do omylu, resp. že zmluva je neplatná. Svedok na osobných stretnutiach neuviedol žalovanému, že nebude musieť zaplatiť ani cent a že spoločnosť TADIA si nebude nedoplatok vymáhať, nakoľko došlo k omylu. E-mail na č.l. 39 svedok nepísal. V decembri 2016, keď sa pripravovala zmluva pre žalovaného určite správca nejaké vyúčtovanie poslal, ale v tom čase to bolo písané na tetu a sa to nejako menilo. O výške preddavku 17,- Eur sa interne bavili a sa im nezdalo že 17,- Eur by boli zálohové platby, ale preklepili to ako to bolo a dali to do zmluvy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Právna podstata omylu spočíva v tom, že konajúci mal nesprávnu, resp. nedostatočnú predstavu o právnych účinkoch úkonu. Omyl vo vôle je právne významný (má za následok neplatnosť právneho úkonu) len vtedy, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá bola pre právny úkon rozhodujúca, resp. podstatná a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť v čase právneho úkonu. Omyl je pri právnom úkone rozhodujúci, resp. podstatný, ak sa týka právneho dôvodu alebo inej skutočnosti, ktorá bola pre uskutočnenie právneho úkonu podľa prejavenej vôle rozhodujúca. Právne následky omylu sú teda spojené len s určitým kvalifikovaným (právne významným) omylom. Právne významný je omyl vtedy, ak je tento omyl skrytý (t.j. účastník konajúci v omyle o ňom nevie) a druhý účastník tento omyl spôsobil priamo úmyselne. O omyl však pôjde aj vtedy, keď druhý účastník omyl vyvolal inak, napr. neúmyselne alebo o ňom musel vedieť. V takomto prípade omyl musí vychádzať zo skutočnosti, ktorá je pre uskutočnenie právneho úkonu rozhodujúca (musí ísť o omyl podstatný). Omyl je podstatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca (podstatná), a bez ktorej by k právnomu úkonu nedošlo, a ďalej osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela v čase právneho úkonu aspoň vedieť. Ustanovenie § 49a Občianskeho zákonníka však nemožno vykladať tak, že na jeho základe je osoba, ktorá sa omylu dovoľáva, zbavená povinnosti si sama, podľa okolností konkrétneho prípadu, zabezpečiť objektívne informácie o okolnostiach, ktoré považuje táto osoba za rozhodujúce pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu a bez príčiny sa vo svojom úsudku nechala mylne ovplyvniť prípadnými náznakmi riešenia zamýšľaného právneho úkonu (viď rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 9Co 683/2015).

21. V danom prípade však súd nedospel k záveru o relatívnej neplatnosti právneho úkonu - zmluvy o nájme bytu zo dňa 07.07.2016 v dôsledku skutočnosti, že by žalovaný uzatváral zmluvu v omyle, ktorý bol pre uzatvorenie tejto zmluvy podstatný. Je pravdou, a v konaní to ani nebolo spochybnené, že žalovaný v e-mailovej komunikácii uviedol vyššie uvedenú citáciu, t.j. že pre žalovaného sa nič nemení, pričom v rámci svojho výsluchu štatutárny zástupca žalobcu uviedol, že nemal v úmysle žalovaného zavádzať alebo klamať a keď uviedol, že sa tým nič nemení, myslel, že sa nič nemení ohľadne nájomného. Zároveň bolo v konaní preukázané, že žalobca zaslal v spomínanej e-mailovej komunikácii z 01.12.2016 celý text nájomnej zmluvy, z ktorého je jednoznačne zrejmé (čl. 5.2) „v nájomnom nie sú zahrnuté platby za elektrickú energiu, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, vodné - stočné, dodávky tepla a iné služby spojené s predmetom nájmu. Tieto bude nájomca uhrádzať vždy preddavkovo spolu s platbami nájomného v celkovej výške 17,- Eur mesačne.“ Na viac slovné spojenie „nie sú“ je v zmluve zvýraznené tučným písmom. Vzhľadom na uvedené muselo byť žalovanému zrejmé, aké sú podmienky nájomnej zmluvy,

keďže tieto sú z textu ľahko identifikovateľné. Neobstojí potom tvrdenie žalovaného, že zmluvu si síce prečítal a myslel si, že textu porozumel, avšak nakoniec zistil, že mu neporozumel. Žalovaný je osobou vysokoškolsky vzdelanou a z jednoducho koncipovaného textu zmluvy, najmä v bode 5.2 nájomnej zmluvy, mu musel byť zrejmý obsah záväzku vyplývajúceho z uvedenej zmluvy. Žalovaný teda mal reálnu predstavu o obsahu úkonu, ktorého bol účastný. Pokiaľ sa spoliehal na vyjadrenie žalobcu o údajnom uistení rovnakých podmienok, v prvom rade súd konštatuje, že nemal za preukázané, že by žalobca žalovaného týmto „uistením“ uviedol do omylu, keď mu zároveň poskytol celý obsah textu, s ktorým mal žalovaný možnosť sa oboznámiť. Na viac stále platí rímska zásada „vigilantibus iura scripta sunt“ (právo patrí bdelym, pozorným, ostražitým, bedlivým).

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

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

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

25. V súvislosti s ďalšími námietkami strán sporu prednesenými v tomto konaní, súd uvádza, že týmito sa nezaoberal, nakoľko tieto nepredstavujú také námietky, ktoré by mali súvis s prejednávanou vecou. Na viac súd poukazuje na ustálenú rozhodovaciu činnosť Ústavného súdu Slovenskej republiky, z ktorej vyplýva, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami konania (napr. IV. ÚS 115/03, II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05).

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

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

28. Proti predmetnému rozhodnutiu súdu prvej inštancie podal odvolanie žalovaný, ktorý žiada napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a v celom rozsahu zamietnuť. Svoje odvolanie odôvodnil podľa § 365 ods. 1 písm. d/, f/ a h/ C.s.p. Súd pri hodnotení dokazovania opomenul viaceré podstatné skutočnosti, ktoré majú vplyv na skutkové zistenia vyplývajúce z vykonaného dokazovania. Ide predovšetkým o skutočnosť, že žalobca u žalovaného vyvolal predstavu o potrebe uzatvorenia novej nájomnej zmluvy po smrti predchádzajúceho vlastníka bytu. Táto potreba nebola reálna, keďže nájom bytu smrťou vlastníka bytu nezanikol a trval naďalej za nezmenených podmienok. Žalobca spolu s vyvolaním predstavy o potrebe novej nájomnej zmluvy poskytol výslovné a jednoznačné uistenie o tom, že nijakým spôsobom sa nemenia podmienky, ktoré platili doposiaľ a podpis zmluvy je len formalitou. Uvedené uistenie opodstatnene znížilo opatnosť žalovaného. Podstatnou (avšak súdom opomenutou) skutočnosťou je aj to, že žalovaný nešiel uzatvárať nájomnú zmluvu na byt, ktorý by predtým nepoznal, resp. do ktorého sa ešte len mal nasťahovať. Žalovaný v predmetnom byte býval už od 01.09.2007, t.j. 9 rokov, poznal jeho stav, poznal svoju spotrebu v danom byte a poznal to, že doposiaľ nevygeneroval nedoplatok na energiách. Zároveň mu však nikdy nebolo predložené vyúčtovanie energií, preto nepoznal reálne ceny jednotlivých energií a vedel len to, že preddavok na energie vo výške 17,- € postačuje. Významnou okolnosťou je aj to, že žalobca ako podnikateľ zo svojej odbornej činnosti (prenájom bytov) poznal reálne výšky jednotlivých energií. Žalobca, aby u žalovaného umocnil dojem o tom, že podmienky sa nijako nemenia, do zmluvy o nájme pri preddavku na energie uviedol sumu 17,- € mesačne, teda rovnakú sumu ako dovtedy žalovaný za energie platil. Žalobca (ako podnikateľ v tejto oblasti) pritom musel vedieť, že uvedená výška preddavku je mnohonásobne nižšia ako je reálna cena energií. Žalovaný naopak reálnu výšku energií nepoznal, keďže toto bol jeho prvý nájom bytu a vyúčtovania mu doposiaľ za 9 rokov predkladané neboli a inú skúsenosť s úhradou energií v bytoch nemal. Je nepochybné, že ak by žalovaný mal vedomosť o tom, že sa podmienky užívania bytu takýmto podstatným spôsobom menia, t.j. že sa prakticky zvyšuje jeho výdavok na bývanie o 126,57 € mesačne, nebol by takúto nájomnú zmluvu uzatvoril. Zmena výšky platieb za byt zo znenia zmluvy o nájme nevyplýva, naopak zo znenia zmluvy na prvý pohľad vyplývajú rovnaké podmienky ako platili dovtedy. Uistenie o tom, že sa podmienky nájmu nemenia, v kombinácii s rovnakou výškou nájomného a preddavku na energie, bolo pre žalovaného smerodajné a vyvolalo u neho omyl, ktorý bol pre uzatvorenie nájomnej zmluvy podstatný. Uvedený omyl u žalovaného vyvolal žalobca, čo spôsobuje relatívnu neplatnosť nájomnej zmluvy. Žalovaný sa v rámci argumentácie (uvedenej vo vyjadrení žalovaného zo dňa 09.11.2018) domáhal aplikácie ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď konanie žalobcu, ktorým sa voči žalovanému domáha zaplataenia nedoplatku na energiách, keďže tento nedoplatok je výlučne vyvolaný zmenou zmluvných podmienok, ku ktorej došlo napriek uisteniu žalobcu o tom, že podmienky sa nijako nemenia. Súd prvej inštancie sa s touto argumentáciou žalovaného v napadnutom rozsudku vysporiadal veľmi stručne v ods. 39, kde len uviedol, že rozpor s dobrými mravmi nemal za preukázaný. Žalobca považuje záver súdu prvej inštancie za arbitrárny a nepreskúmateľný, keď súd prvej inštancie neposkytol prakticky žiadne argumenty a neuviedol akým spôsobom túto právnu otázku vyhodnotil. Uvedené predstavuje tzv. inú vadu konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d) CSP). Žalovaný má zároveň za to, že súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil otázku rozporu konania žalobcu s dobrými mravmi (odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h) CSP). Žalovaný má za to, že v demokratickej spoločnosti nie je prípustné, aby právo bolo založené klamstvom, falošným uistením, vybudovaním falošnej predstavy o potrebe uzatvoriť zmluvný vzťah, alebo vedomým uvedením celkom neprimeranej výšky preddavku na energie. Nemožno akceptovať stav, keď zmluvná strana v rámci rokovania preukázateľne poskytne určité a jasné uistenie a neskôr svoje vlastné slovo pošliapie a koná v rozpore s ním. Kedysi malo „slovo“ vysokú hodnotu. Mám za to, že súdy majú svojim rozhodovaním prispievať k budovaniu spravodlivého právneho štátu, k budovaniu cnostných hodnôt, k zodpovednosti za vlastné sľuby a že nemajú podporovať nepravosť a preukázané klamstvo. Žalovaný je čestným človekom, ktorý sa v tomto konaní nechce za každú cenu len vyhnúť plateniu svojho dlhu. V tomto smere je skutočne pravdivé vyjadrenie štatutárneho zástupcu žalobcu, že žalovaný má odlišné vnímanie reality ako štatutárny zástupca žalobcu a má iný pohľad na spravodlivosť ako štatutárny zástupca žalobcu. Žalovaný pre svoju vnímanie reality a spravodlivosti nie je schopný porušiť svoje slovo a konať v priamom rozpore s prísľubom, ktorý dal. Žalovaný uzatvoril novú nájomnú zmluvu len z dôvodu, aby mal dobré vzťahy aj s novým prenajímateľom, aby žalobcovi v účtovníctve nevznikali problémy. Právne zdatné osoby vedia, že žalovaný v skutočnosti mohol v byte bývať naďalej aj bez uzatvorenia novej nájomnej zmluvy a za pôvodných podmienok a k zvýšeniu nájmu by jednostranne nemohlo dôjsť. Neexistuje žiadny logický dôvod prečo by žalovaný vedome uzatváral novú nájomnú zmluvu, ktorou sa mu zvýši náklad na bývanie o 126,57 €. Žalovaný v tomto konaní odmieta akceptovať svoju povinnosť zaplatiť nedoplatok na nájomnom len z toho dôvodu, že bol pri

uzatváraní novej nájomnej zmluvy podvedený. Som presvedčený o tom, že nie je prípustné, aby súd poskytol právnu ochranu podvodu, pretože by išlo o nespravodlivé rozhodnutie, a teda o porušenie základných princípov, na ktorých je postavený civilný sporový proces.

29. K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca, ktorý má za to, že konanie pred súdom prvej inštancie nemá vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam a súd prvej inštancie vec správne právne posúdil. V konaní pred súdom prvej inštancie bolo jednotlivými listinnými dôkazmi a výpoveďami jednoznačne preukázané, že Zmluva o nájme bytu zo dňa 07.07.2016 je platný právny úkon, že pri uzatváraní Zmluvy o nájme bytu zo dňa 07.07.2016 žalovaný nebol uvedený do omylu a že žalobcom uplatnený nárok nie je v rozpore s dobrými mravmi. Žalobca má za to, že pre posúdenie platnosti nájomnej zmluvy vôbec nie je dôležité, čo predchádzalo uzavretiu predmetnej nájomnej zmluvy, resp. aké boli dôvody uzavretia novej nájomnej zmluvy. Dôležité sú okolnosti samotného uzatvorenia nájomnej zmluvy, a žalovaný nebol pri uzatváraní nájomnej zmluvy uvedený do omylu. Žalovaný v podanom odvolaní tvrdí, že súd prvej inštancie sa vysporiadal len veľmi stručne s jeho argumentáciou, že konanie žalobcu je v rozpore s dobrými mravmi. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že žalovaný v podaní zo dňa 09.11.2018 prvý krát uviedol, že podľa jeho názoru je konanie žalobcu v rozpore s dobrými mravmi (strana 2 predposledný odsek), avšak okrem tohto strohého skonštatovania, neuviedol nič bližšie v čom vidí tento rozpor (prečo sa domnieva, že došlo ku konaniu v rozpore s dobrými mravmi). Štatutár žalobcu sa dôrazne ohradzuje voči tvrdeniu žalovaného (resp. jeho právneho zástupcu), že je „klamár“ a „podvodník“. Štatutár žalobcu chápe, že žalovaný má odlišné vnímanie reality ako on a má iný pohľad na spravodlivosť, ako on a z tohto dôvodu môže byť z rozhodnutia súdu prvej inštancie subjektívne sklamaný, avšak ani tieto skutočnosti nemôžu byť dôvodom, aby nevážil svoje tvrdenia.

30. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadril žalovaný, ktorý tvrdí, že žalobca ho pri uzatváraní zmluvy vedome uviedol do omylu tým, že vytvoril predstavu o potrebe uzatvoriť novú nájomnú zmluvu (pričom táto potreba nebola skutočná), žalobca súčasne výslovne a preukázateľne ubezpečil žalovaného, že touto novou nájomnou zmluvou sa nič nemení a že zmluvné podmienky, ktoré platili doteraz ostávajú nezmenené. Žalovaný zotrváva na svojich doterajších argumentoch a námietkach.

31. Odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v medziach a z dôvodov podaného odvolania podľa § 380 zák. č. 160/2015 Z.z., C.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 C.s.p. a podľa § 378 ods. 1 C.s.p., a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

32. Súd prvej inštancie vo veci samej riadne zistil skutkový stav veci, vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 ods. 1, 2, 3 C. s. p.) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti návrhu, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 C. s. p.) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite, jasne a výstižne odôvodnil (§ 220 ods. 1, 2 C. s. p.).

33. Vzhľadom na skutočnosť, že odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje i s odôvodnením napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, obmedzil odvolací súd odôvodnenie potvrdzujúceho rozhodnutia na konštatovanie správnosti dôvodov uvedených súdom prvej inštancie v zmysle ust. § 387 ods. 2 C.s.p.

34. Ohľadom žalovaným namietaného vyvolania omylu pri uzatvorení zmluvy, odvolací súd poukazuje na to, že podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, § 140, § 145 ods. I, § 479, § 589 a § 701 ods. I, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá. Ide teda o výpočet dôvodov relatívnej neplatnosti právnych úkonov, to znamená, že právny úkon, pri ktorom je daný dôvod relatívnej neplatnosti sa považuje za platný, pokiaľ sa ho ten, kto je takýmto právnym úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu dôvodne nedovolá. Žalovaný nespĺňa zákonom predpokladané podmienky neplatnosti právneho úkonu urobené v omyle. Zákon stanovuje splnenie kumulatívnych podmienok tam uvedených, t. j. právne následky neplatnosti vyvoláva len taký omyl vo vôli, ktorý vychádza zo skutočnosti, ktorá je pre uskutočnenie právneho úkonu

rozhodujúca a ak osoba, ktorej bol právny úkon určený, omyl vyvolala alebo aspoň o ňom vedela. V tomto prípade o takýto omyl vo vôli, ktorý by spočíval v nesprávnej alebo nedostatočnej predstave o právnych následkoch, ktoré vzniknú z právneho úkonu, nejde. Argumenty žalovaného spočívajú len v komunikácii so štatutárnym zástupcom žalobcu zo dňa 01.12.2016, ktorý ho ubezpečil, že „pre vás sa tým nič nemení, podmienky zostávajú rovnaké ako v pôvodnej zmluve, ktorej práva a povinnosti som automaticky prevzal dedením a kúpou do vlastnej firmy, ide skôr o formalitu, keďže účtovníčka chce, aby to účtovne a papierovo sedelo pre všetky strany...“ . V tomto smere odvolací súd poukazuje na to, že pokiaľ sa z výsluchu štatutárneho zástupcu žalobcu zistilo, že ten svoje slová v predmetnej komunikácii myslel, ako ubezpečenie žalovaného o tom, že sa nič nemení, tak tým myslel, že sa nič nemení ohľadne nájomného. Súd v tejto súvislosti vzal do úvahy aj to, že prílohou mailu obsahujúceho danú komunikáciu bol aj návrh nájomnej zmluvy od žalobcu, v ktorej sa skutočne nemení cena nájmu, pričom v článku 5.2 je uvedené: „v nájomnom nie sú zahrnuté platby za“ a nasledujú vymenované položky. Skutočnosť, že niektoré položky nie sú zahrnuté v cene nájmu je taktiež v danej zmluve farbene zvýraznená. Nie je teda možné považovať konanie štatutárneho zástupcu žalobcu ako za konanie, ktorým chcel uviesť žalovaného do omylu, nakoľko žalovaný pokiaľ by pri podpise zmluvy postupoval aspoň s takou mierou obozretnosti, akú je objektívne možné od neho ako od jednej zo zmluvnej strany vyžadovať pri podpise zmluvy a zadovážil by si objektívne dostupné informácie o okolnostiach (napr. prečítaním nájomnej zmluvy), ktoré považuje táto osoba za rozhodujúce pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu, predišiel by následným nezrovnalostiam.

35. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie, ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 C.s.p.).

36. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 C.s.p.. V odvolacom konaní odvolací súd priznal úspešnému žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

37. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 C.s.p., § 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods.1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods.1 prvá veta C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods.2 C.s.p.).

Dovolaateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa(§ 429 ods.2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods.1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods.2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods.2 C.s.p.).