

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 15Co/12/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6316200191
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2019:6316200191.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jaroslava Mikulaja a sudcov JUDr. Jaroslava Galla a JUDr. Klaudie Koskovej, v právnej veci žalobkyní: 1/ X. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XX a 2/ I. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XX, obe zast. JUDr. Ing. Darinou Šadibolovou, advokátkou, AK so sídlom Banská Bystrica, Námestie Štefana Moysesu 17/A, proti žalovanej: H. O., rod. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXX, zast. Advokátskou kanceláriou BOL'OSĽ & PARTNERS, s.r.o., AK so sídlom Horná 23, Banská Bystrica, o vypratanie nehnuteľností, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Brezno zo dňa 10. októbra 2017, č. k.: 6C/6/2016-130, takto

rozhodol:

- I. Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.
- II. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyniam 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške.
- III. Návrh žalovanej na prerušenie konania **z a m i e t a**.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd rozhodol, že:
„I. Žalovaná je povinná vypratať nehnuteľnosti vedené Okresným úradom X., katastrálnym odborom, pre k. ú. O., na LV č. XXXX, ako pozemok s parc. č. KN-C XXX/X, ostatné plochy, o výmere 806 m², ďalej stavbu so súp. č. XX, na parc. č. KN-C XXX/X, zastavané plochy a nádvoria, rodinný dom s predajňou, a stavbu so súp. č. XX, na parc. č. KN-C XXX/X, zastavané plochy a nádvoria, rodinný dom, to všetko do 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.
II. Žalobkyne majú nárok voči žalovanej spoločne a nerozdielne na náhradu trov konania v celom rozsahu.“
2. Rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobkyne žiadali, aby súd uložil žalovanej povinnosť vypratať nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. O., evidované na LV č. XXXX ako parcela reg. CK-N č. XXX/X, ostatné plochy o výmere 806 m², rodinný dom s predajňou, súp. č. XX, postavený na parcele registra CK-N XXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 116 m² a rodinný dom so súp. č. XX, postavený na parcele registra CK-N XXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m², a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.
3. Tvrдили, že žalobkyne ako predávajúce a žalovaná ako kupujúca uzatvorili dňa 2. septembra 2013 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli vyššie uvedené nehnuteľnosti. Zároveň strany uzavreli aj zmluvu o prenechaní nehnuteľností na užívanie bezodplatne v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka na dobu neurčitú, s možnosťou vypovedania tejto dohody s výpovednou dobou 7 dní. Pretože žalovaná porušila zmluvné povinnosti, žalobkyne odstúpili od kúpnej zmluvy a od zmluvy o prenechaní nehnuteľností na užívanie, pričom výpovedná lehota začala plynúť dňa 01.01.2016 a uplynula 08.01.2016. Žalovaná napriek výzvam dobrovoľne neodovzdala a nevypratala predmetné nehnuteľnosti.

4. Žalovaná žiadala žalobu zamietnuť. Potvrdila, že dňa 02.12.2015 jej bola doručená výpoveď žalobkyň v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka so zmluvy o užívaní, podľa tejto zmluvy však bolo možné túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu s výpovednou lehotou 7 dní, výpovedná lehota teda uplynula dňa 09.12.2015. Z § 676 ods. 2 OZ však vyplýva, že ak užívala nehnuteľnosti aj po skončení nájmu, resp. užívania, a do 30 dní nebola na súde podaná žaloba o vypratanie, obnovila sa nájomná, resp. užívacia zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Žaloba o vypratanie bola na príslušný súd doručená dňa 15.01.2016, teda až po uplynutí uvedenej prekluzívnej 30 dňovej lehoty. Namietala, že v prípade výpovede z tohto užívacieho vzťahu mala platiť trojmesačná výpovedná lehota. Poukázala taktiež na vzájomnú súvislosť kúpnej zmluvy a zmluvy o užívaní tých istých nehnuteľností, ktoré boli uzavreté v tej istý deň, kúpna zmluva s výhradou prevodu vlastníctva až po zaplatení celej kúpnej ceny a s tým súvisiaca zmluva o prenechaní do bezplatného užívania nehnuteľností žalovanej ako budúcej užívateľke a vlastníčke týchto nehnuteľností.

5. Po vykonaní dokazovania prvoinštančný súd ustálil skutkový stav, keď mal preukázané, že medzi stranami sporu došlo dňa 2. septembra 2013 k uzavretiu kúpnej zmluvy ohľadom vyššie uvedených nehnuteľností. Keď prvá z týchto stavieb je rodinný dom s predajňou a druhá rodinný dom. Kúpna cena bola určená na 50 000,- Eur, ktorá mala byť splatená v čiastkových platbách na účet každej zo žalobkyň, prvá splátka mala byť splatná dňa 30.09.2013 vo výške 835,- Eur, ďalšie v rovnakej výške vždy do posledného dňa každého nasledujúceho mesiaca, posledná 60. splátka mala byť uhradená vo výške 735,- Eur, do 31.08.2018. V zmluve bolo dohodnuté, že v prípade, že kupujúci neuhradí ktorúkoľvek splatnú čiastku dva mesiace po sebe, je predávajúci oprávnený do 3 dní odstúpiť od zmluvy a kupujúcemu vráti všetky už zaplatené finančné plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy. V zmluve bolo dohodnuté aj to, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prechádza na kupujúceho rozhodnutím správy katastra Brezno, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, až po úplnom zaplatení kúpnej ceny.

6. Dňa 02.09.2013 uzavreli aj zmluvu o prenechaní horeuvedených nehnuteľností na užívanie. Bolo dohodnuté, že nehnuteľnosti žalobkyne prenechávajú žalovanej ako do bezplatného užívania na dobu neurčitú, pričom zmluvu bolo možné vypovedať bez udania dôvodu s výpovednou lehotou 7 dní.

7. Súd skonštatoval, že vypratania sa domáhajú žalobkyne, spoluvlastníčky spornej nehnuteľnosti, voči žalovanej, ktorej na základe uzavretej zmluvy svedčilo užívacie právo. Keďže žalovaná predniesla argumenty vyplývajúce z § 663 a nasl. OZ, ktoré upravujú nájomný vzťah, súd zdôraznil, že charakteristickým znakom nájomného vzťahu je odplata, ako to vyplýva aj z dikcie tohto ustanovenia. Vzhľadom na to, že prenechanie veci do užívania bolo dohodnuté ako bezodplatné, na daný vzťah aplikoval ustanovenie § 491 ods. 2 OZ, ktoré upravuje výpožičku, ktorej charakteristickým prvkom je bezodplatnosť. Medzi stranami sporu bolo dohodnuté užívanie na dobu neurčitú s možnosťou vypovedania v 7 dňovej lehote aj bez udania dôvodu, pričom takáto dohoda neodporovala zákonu, preto, ak žalobkyne zmluvu vypovedali listom zo dňa 1. 12. 2015 a výpoveď bola doručená dňa 2. 12. 2015 žalovanej, 3. 12. 2015 začala plynúť 7 dňová výpovedná lehota, ktorá uplynula dňa 9. 12. 2015 a týmto dňom aj zaniklo právo žalovanej na užívanie spornej nehnuteľnosti.

8. Na argumentáciu žalovanej ohľadom použitia ust. § 663 a nasl. OZ uviedol, že súd nemohol aplikovať na skončenie užívacieho práva ust. § 676 ods. 2 OZ, pretože toto upravuje nájomné vzťahy dohodnuté na dobu určitú, teda, keď nájom zanikne uplynutím doby a zo strany prenajímateľa nie je urobený žiadny kvalifikovaný úkon na vydanie veci.

9. Na zistený skutkový stav okrem vyššie uvedených ustanovení súd aplikoval ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom následne dospel k záveru, že žaloba je dôvodná v plnom rozsahu a žalovanej uložil povinnosť vypratať nehnuteľnosti, pretože ich užíva bez právneho dôvodu. Zamietol ďalšie návrhy na dokazovanie výsluchom svedka, manžela žalovanej, ohľadom okolností pri uzatváraní zmlúv, pretože akékoľvek ústne dohody, ktoré by modifikovali písomne uzavreté zmluvy by nemohol súd zobrať do úvahy pre nedostatok písomnej formy. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, keď úspešným žalobkyňam priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

10. Proti rozsudku sa včas odvolala žalovaná. Napadnutý rozsudok žiadala zrušiť a vec vrátiť okresnému súdu na ďalšie konanie. Uplatnila odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. e), f) a h) CSP. Namietala, že súd mal prihliadať najmä na vôľu strán sporu pri uzatváraní tejto zmluvy, pričom mal aplikovať § 35 ods. 2 OZ. Ako to vyplýva zo samotnej Výpovede zo Zmluvy o prenechaní nehnuteľnosti na užívanie zo dňa 1. 12. 2015, žalobkyne aj žalovaná považovali túto Zmluvu za nájomnú zmluvu uzatvorenú podľa § 663 a nasl. OZ, a nie za zmluvu o výpožičke uzatvorenú podľa § 657 a § 658 OZ. Túto skutočnosť potvrdzujú vyjadrenia žalobkyň uvádzaných počas priebehu celého súdneho konania. Vôľa strán sporu pri uzatváraní Zmluvy bola jednoznačne daná a účastníci zmluvy mali záujem uzavrieť nájomný vzťah, nie zmluvu o výpožičke.

11. Poukázala na vzájomný vzťah medzi zmluvou a kúpnu zmluvou zo dňa 2. 9. 2013, konkrétne na to, že vôľa účastníkov pri uzatváraní obidvoch zmluvných vzťahov bola taká, že žalovaná môže užívať nehnuteľnosti až do okamihu prevodu vlastníckeho práva zo žalobkýň na žalovanú, čo potvrdzujú aj vyjadrenia žalobkýň.

12. Vzhľadom na tieto argumenty žalovaná vyslovila názor, že až do okamihu právoplatného určenia platnosti a účinnosti kúpnej zmluvy zo dňa 2. 9. 2013, resp. určenie neplatnosti odstúpenia od tejto zmluvy, ktoré konanie je vedené na Okresnom súde Brezno pod sp. zn. 5C/475/2015, by s poukazom na vôľu účastníkov zmluvy pri uzatváraní zmluvných vzťahov nemalo dôjsť k vyprataniu nehnuteľností. Vôľa bola taká, že bolo prenechané právo užívať túto nehnuteľnosť na dobu trvania platnosti a účinnosti kúpnej zmluvy zo dňa 2. 9. 2013.

13. Pri právnom posúdení s poukazom na § 35 ods. 2 OZ bolo potrebné zaoberať sa otázkou platnosti zmluvného ustanovenia, ktorým sa umožňuje vypovedať zmluvu bez uvedenia dôvodu v lehote 7 dní. Zdôraznila aplikáciu § 710 ods. 3 OZ, v zmysle ktorej možno dospieť k záveru, že určená 7 dňová lehota nemôže byť platne dojednanou zmluvnou podmienkou, nakoľko táto je kratšia ako 3 mesiace. Taktiež pri aplikácii § 710 OZ nemožno opomenúť aplikáciu ust. § 711 ods. 1 OZ a teda zmluvne dojednané ustanovenie je neplatným ustanovením, nakoľko zmluvu v danom prípade možno vypovedať len z taxatívne vymenovaných dôvodov. Tieto skutočnosti ako aj to, že splátky kúpnej ceny neodzrkadľovali hodnotu nehnuteľnosti, ale aj užívanie tejto nehnuteľnosti, malo byť preukázané práve výsluchom svedka Z. O..

14. Žalobkyne vo vyjadrení k odvolaniu žiadali napadnutý rozsudok potvrdiť ako vecne správny stotožniac sa aj s jeho odôvodnením. Zdôraznili, že nemali v záujme žalovanej nehnuteľnosť prenajať za odplatu, naopak, mali záujem žalovanej nehnuteľnosť prenechať do užívania bezodplatne formou výpožičky, čo bol aj dôvod, prečo neuzatvorili so žalovanou zmluvu s názvom Nájomná, ale uzatvorili s ňou Zmluvu o prenechaní nehnuteľnosti do užívania. Už zo samotného názvu zmluvy je zrejmé, že nemali záujem nehnuteľnosť prenajímať, ale vypožičať. Tvrdenia žalovanej, že žalobkyne a žalovaná mali vôľu uzatvoriť nájomný vzťah a že nájomné je zohľadnené v jednotlivých splátkach kúpnej ceny, je nepravdivé, čo potvrdzujú viaceré skutočnosti. V prípade, ak by žalobkyne mali záujem nehnuteľnosť prenajať za odplatu, bola by táto odplata uvedená priamo v Zmluve o prenechaní nehnuteľnosti do užívania, pretože takáto listina bola vyhotovená. Je nelogické, aby výška nájmu bola obsiahnutá v inom zmluvnom vzťahu, a to v kúpnej zmluve, kde by výška nájmu mala byť premietnutá do výšky jednotlivých splátok kúpnej ceny. Sporná nehnuteľnosť podľa odborného vyjadrenia z roku 2013 mala hodnotu 80.000 EUR. Nehnuteľnosť predali žalovanej z dôvodu rodinných väzieb za 50.00 EUR, pričom žalovanej umožnili výrazne zníženie kúpnu cenu splácať v pravidelne sa opakujúcich splátkach.

15. K námietkam uvedeným v bode 12 tohto odôvodnenia žalobkyne uviedli, že vôľou zmluvných strán bolo za dodržania v zmluve stanovených podmienok previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v prospech kupujúcej a vôľou zmluvných strán pri Zmluve o prenechaní nehnuteľností do užívania bolo zo strany žalobkýň žalovanej túto nehnuteľnosť vypožičať bezodplatne do času, kým to uznajú za vhodné, čo potvrdzuje i to, že prenechanie nehnuteľnosti do užívania bolo dohodnuté na samostatnej listine. V prípade, ak by žalobkyne mali záujem prenechať nehnuteľnosť do užívania žalovanej bezodplatne po dobu účinnosti kúpnej zmluvy, bolo by to uvedené priamo v kúpnej zmluve.

16. K námietke ohľadom výsluchu svedka uviedli, že aj v prípade, ak by bolo tvrdenie žalovanej pravdivé a splátky kúpnej ceny by obsahovali časť nájomného na základe ústnej dohody, bola by takáto dohoda neplatná z dôvodu, že písomnú dohodu možno meniť len písomne.

17. Žalovaná v replike nesúhlasila s tvrdeniami žalobkýň, ktoré považovala za účelové a rozporné s ich vlastným prejavom vôle v čase pred podaním žaloby a vlastnými vyjadreniami počas priebehu súdneho konania. Záujmom žalobkýň bolo previesť vlastnícke právo na žalovanú na základe kúpnej zmluvy po uhradení celej kúpnej zmluvy a do obdobia úplného splatenia kúpnej ceny a vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností prenechali nehnuteľnosti do nájmu žalovanej s tým, že nájmomné, ako odplata za užívanie, bolo zohľadnené v kúpnej cene. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú práve z dôvodu, že nebolo možné presne určiť dátum nadobudnutia účinkov prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

18. Konanie žalobkýň spočívajúce v úkonoch výpovede zo zmluvy je konanie v rozpore s dobrými mravmi. Poukázala na to, že so súhlasom žalobkýň zriadila v nehnuteľnosti prevádzku, ktorá je jediným zdrojom jej príjmu, nehnuteľnosti zhodnotila prostredníctvom vykonaných úprav a zároveň znáša náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti. V prípade, že by nehnuteľnosť musela vypratať, vznikli by je neprimerané náklady spojené s riadnym uskladnením zásob nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti a musela by zároveň zrušiť prevádzkárňu, čo by sa odrazilo aj na jej príjme.

19. Vzhľadom na prebiehajúce konanie vedené pred Okresným súdom Brezno pod sp. zn. 5C/475/2015 žiadala konanie vedené na Krajskom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 15 Co/12/2018 prerušiť až do

právoplatného skončenia tohto konania. Tvrdili, že toto konanie v tomto konaní sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu v tomto konaní o vypratanie nehnuteľnosti.

20. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379, 380 ods. 1, 2 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 (a contrario) CSP rozsudok okresného súdu podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

21. Keďže žalovaná v replike žiadala prerušiť konanie, odvolací súd sa najskôr zaoberal týmto návrhom. Odvolací súd zistil, že Okresný súd Brezno rozsudkom zo dňa 19. 7. 2018, č. k. 5C/475/2015 - 303 zamietol žalobu v celom rozsahu, ktorou sa žalobkyňa H. O. voči žalovaným X. W. a I. W. domáhala určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy a iné. Na základe odvolania o veci rozhodoval Krajský súd v Banskej Bystrici, ktorý rozsudkom zo dňa 16. mája 2019, sp. zn. 11 Co/283/2018 napadnutý rozsudok okresného súdu potvrdil.

22. Bolo pravdivé tvrdenie žalovanej, že v tomto konaní sa riešila otázka, ktorá má význam pre rozhodnutie v tejto veci, žalovaná nebola úspešná v konaní vedenom na okresom súde Brezno pod sp. zn. 5 C/475/2015. Keďže vo veci už bolo rozhodnuté, súd návrh žalovanej na prerušenie konania zamietol (§ 164 CSP). Následne preskúmal rozhodnutie v danej veci a dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je správne v celom rozsahu.

23. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Podľa ods. 2 ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

24. Preskúmaním veci odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z riadne zisteného skutkového stavu, na ktorý súd správne aplikoval príslušné právne normy relevantné pre rozhodnutie vo veci. Rozhodnutie aj dostatočne a presvedčivo odôvodnil. V konaní mal preukázané, že medzi stranami sporu došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy ohľadom vyššie citovaných nehnuteľností s výhradou vlastníctva podľa § 601 OZ, podľa ktorého ak má vlastníctvo k predanej hnuťelnej veci prejsť na kupujúceho až po zaplattení ceny, musí sa táto výhrada dohodnúť písomne. Zároveň bolo dohodnuté, že pokiaľ žalovaná nebude plniť v zmluve dojednané podmienky, žalobkyne môžu od zmluvy odstúpiť. Bolo preukázané, že žalovaná porušila svoje povinnosti riadne plniť splátky, preto došlo aj k odstúpeniu od kúpnej zmluvy, taktiež k odstúpeniu Zmluvy o prenechaní nehnuteľnosti na užívanie. Okresný súd správne vyhodnotil, že výpovedná 7 dňová lehota uplynula dňom 9. 12. 2015, kedy zaniklo právo žalovanej na užívanie spornej nehnuteľnosti. Od tejto doby žalovaná nehnuteľnosti užívala bez právneho dôvodu, preto sa žalobkyne dôvodne domáhali vydania veci podľa § 126 ods. 1 OZ, ktorým ustanovením aj súd prvej inštancie odôvodnil rozhodnutie vo veci. V konaní vedenom na Okresnom súde Brezno pod sp. zn. 5 C/475/2015 nebolo určené, že by odstúpenie žalobkýň od kúpnej zmluvy ako aj od zmluvy o prenechaní nehnuteľnosti na užívanie bolo neplatné.

25. Odvolací súd sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie vysloveným v bode 8 odôvodnenia rozhodnutia okresného súdu, keď Zmluvu o prenechaní nehnuteľnosti na užívanie posúdil ako právny vzťah výpožičky podľa § 659 OZ. Zmluvou o výpožičke vznikne vypožičiatelovi právo vec po dohodnutú dobu bezplatne užívať. Zmluva o výpožičke je zmluvou, ktorou požičiavateľ prenecháva vec vypožičiatelovi na dočasné bezplatné užívanie. Podstatnými náležitosťami zmluvy o výpožičke je dohoda o a) prenechaní veci na užívanie, b) určení doby užívania, c) bezodplatnosti užívania. Zmluvu treba odlišovať aj od nájomnej zmluvy, ktorej charakteristickým znakom je odplatenosť. Žiadny právny predpis nezakazuje účastníkom občianskoprávných vzťahov uzatvoriť zmluvu, ktorej obsahom je prenechanie nehnuteľnosti na dočasné bezplatné užívanie. Pre úvahy o tom, akému zmluvnému typu zodpovedá konkrétna zmluva, je vo všeobecnosti významné len to, aký právny následok jej účastníci zamýšľali vyvolať. Otázka, či zmluva vyhovuje požiadavkám určitého zmluvného typu, je významná len na účely posúdenia jej platnosti. V danom prípade niet žiadnych pochyb o tom, že účastníci zmluvy sledovali založiť užívací právny vzťah k s sporným nehnuteľnostiam, ktorý bude bezodplatný. Ustanovenie Zmluvy o prenechaní nehnuteľnosti na užívanie článok II iný výklad ani nepripúšťa. V ňom si účastníčky zmluvy dohodli, že žalobkyne ako vlastníčky prenechávajú žalovanej nehnuteľnosti do bezodplatného užívania na dobu neurčitú. Už preto nie je možné zmluvu kvalifikovať ako (odplattnú) nájomnú zmluvu v zmysle § 663 a nasl. OZ, ktorej charakteristickým znakom je odplatenosť.

26. Uzavretá zmluva bola dostatočne zrozumiteľná, vyplývali z nej konkrétne práva a povinnosti. Nič na tom nemení ani skutočnosť, že počas konania žalobkyne, skôr ich právna zástupkyňa nesprávne použila pojem „nájomca, prenajímateľ“, pretože toto tvrdenie, resp. slovná konštrukcia vôbec nevyplývala z dokazovania, ani predložených dôkazov, predovšetkým uzatvorenej Zmluvy o prenechaní nehnuteľnosti na užívanie. V tejto zmluve sa nehovorí o prenajímateľovi ani nájomcovi, ale o účastníkoch zmluvy, kde žalobkyňa 1/ je označená ako Účastník 1, žalobkyňa 2/ je vedená ako Účastník 2/. Taktiež sa

neuvádza, že by uzatvorili zmluvu o nájme, ale je konštatované, že uzatvorili zmluvu za určitých podmienok. Teda z tejto zmluvy nikde nevyplýva, že by mala byť uzavretá nájomná zmluva, zmluva takto nie je označená, nevyplýva z nej, že by bola uzatvorená podľa § 663 OZ a že by označenie účastníkov zmluvy naznačovalo, že išlo o nájomný vzťah. Ani následná chyba advokátky vo Výpovedi zo zmluvy o prenechaní nehnuteľnosti na užívanie, kedy si zjavne neuvedomila používanie správnej právnej terminológie, nemôže zmeniť skutkový stav o uzavretej zmluve, ktorý jednoznačne vyplýva z písomne predložených listinných dôkazov, z ktorých nevyplýva vôľa, že by účastníci zmluvy uzatvárali nájomnú zmluvu, pretože preto ani neboli logicky spojené predpoklady a podmienky vzhľadom na bezodplatnosť uzavretej zmluvy v nadväznosti na uzavretú kúpnu zmluvu. Bolo by aj nelogické uzatvárať nájomnú zmluvu v prípade, ak v budúcnosti by sa žalovaná mala stať vlastníčkou a cenu nehnuteľnosti mala splácať v splátkach.

27. Neobstojí ani tvrdenie žalovanej, že v cene kúpnej zmluvy malo byť zahrnuté aj nájomné. Zo zmluvy jednoznačne vyplýva, že žalovaná kúpila nehnuteľnosti za 50.000 Sk, ktorú uhradí v čiastočných splátkach. Zo zmluvy nevyplýva ani náznak skutočnosti, že by sa malo jednať o uhrádzanie nájomného, pričom odvolací súd poukazuje na svoj predchádzajúci záver, že logicky ani tento údaj obsiahnutý nemohol byť, keďže nebola uzavretá nájomná zmluva. Okresný súd správne dospel k záveru, že ani výpoveď navrhovaného svedka O. by v kontexte zistených skutočností nebol významný, a to aj na dôveryhodnosť svedka. Ani jeho výpoveď by nemohla významne zmeniť zistenie, že zmluva bola uzavretá písomne, bola zrozumiteľná a dostatočne určitá. Ani táto námietka žalovanej nie je dôvodná V kontexte skutkových zistení potom záver okresného súdu je v tomto smere správny.

28. K argumentom žalovanej uvedeným v bode 13 odôvodnenia odvolací súd uvádza, že nie sú akceptovateľné vzhľadom na vyššie vyslovené závery, pričom vzhľadom na vykonané dokazovanie s prihliadnutím na § 35 ods. 2 OZ bola preukázaná vôľa zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu a prenechať nehnuteľnosti žalovanej do užívania, hoci vlastníctvo k nehnuteľnostiam na žalovanú by prešlo až splatením kúpnej ceny. Žalovaná poukázala na potrebu aplikácie § 710 ods. 3, § 711 ods. 1. Odvolací súd zdôrazňuje, že citované ustanovenia sa týkajú nájmu bytu a nemožno ich použiť na daný vzťah, na ktoré by sa použili všeobecné ustanovenia o nájme. Vzhľadom na skutočnosť, že nedošlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, je táto obrana žalovanej neakceptovateľná.

29. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v súlade s ustanovením § 396 ods. 1 CSP, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP, keď v odvolacom konaní boli v celom rozsahu úspešné žalobkyne, preto im odvolací súd priznal náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

30. Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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

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 (§ 420 CSP).

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 ktorej riešení 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. CSP)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

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 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

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

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva 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).

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

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

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

(§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

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

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 CSP).