

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 17Co/83/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8412204781
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Burešová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2014:8412204781.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v právnej veci žalobkyne Obec Žakovce, so sídlom Žakovce č. 55, IČO: 326 771, zast. advokátom Mgr. Marošom Ježíkom, Mnoheľova č. 17, Poprad proti žalovanému MUDr. V. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. č. XXX, zast. advokátom JUDr. Andrejom Patakym, Hlavné námestie č. 2, Kežmarok o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Kežmarok č. k. 2C/87/2012-54 zo dňa 25.02.2014 jednohlasne takto

rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok súdu prvého stupňa a v r a c i a vec na ďalšie konanie a rozhodnutie.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom prvostupňový súd uložil žalovanému povinnosť vypratať parcelu č. 197/1 o výmere 706 m², druh pozemku - orná pôda a parcelu č. 198/1 o výmere 356 m², druh pozemku - ostatná plocha a parcelu č. 199 o výmere 693 m², druh pozemku - ostatná plocha, to všetko zapísané na LV č. X pre obec a kat. úz. J. v evidencii Okresného úradu Kežmarok, katastrálneho odboru, a to do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Žalovanému bola uložená povinnosť zaplatiť žalobkyni trovy konania vo výške 294,12 Eur na účet , a to do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku. Žalovanému bola uložená povinnosť zaplatiť Slovenskej republike na účet Okresného súdu v Kežmarku 99,50 Eur do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Prvostupňový súd tak rozhodol o žalobe, v ktorej žalobkyňa žiadala vypratať uvedené nehnuteľnosti.

Prvostupňový súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného, právnych zástupcov účastníkov konania, zmluvou o nájme nehnuteľností, uznesením obecného zastupiteľstva a ďalšími listinnými dôkazmi a zistil, že medzi účastníkmi bola dňa 19.02.2010 uzatvorená zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 1/2010. Predmet zmluvy bol upravený tak, že žalobca dáva do nájmu žalovanému za účelom využívania nehnuteľností na poľnohospodárske účely, bez akýchkoľvek budúcich práv k pozemku nehnuteľnosti, parcela č. 197/1 o výmere 706 m² - orná pôda, parcelu č. 198/1 o výmere 356 m² - ostatná plocha a parcelu č. 199 o výmere 693 m² - ostatná plocha v kat. úz. J., zapísané na LV č. X. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú do 31.12.2010 v článku II. V článku III. bola dohodnutá cena vo výške 0,10 Eur/1m²/rok, teda 70,5 Eur/1rok. Zánik zmluvy si účastníci dohodli v článku IV., podľa ktorého nájom k pozemku zaniká

a/ dohodou,

b/ výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote,

c/ uplynutím dojednanej doby.

Keďže po uplynutí doby nájmu uzavretého na dobu určitú do 31.12.2010 žalovaný nevypratával a neodovzdával predmetné pozemky, platila zákonná fikcia, že nájom sa predĺžil o ďalší rok, keďže nebola podaná v 30-dňovej zákonnej lehote ani žaloba na vypratanie nehnuteľnosti, teda do 31.12.2011. Z výpisu z Uznesenia zo VII. zasadania Obecného zastupiteľstva Obce Žakovce konaného dňa 12.12.2011 (uznesenie č. 101/2011) mal prvostupňový súd preukázané, že bola vypovedaná zmluva o nájme

nehnutelnosti č. 1/2010 uzavretá medzi Obcou Žakovce a MUDr. V. M.. Táto zásielka bola uložená na pošte dňa 29.12.2011 a žalovaný si ju prevzal dňa 02.01.2012.

Prvostupňový súd nárok žalobcu posúdil podľa § 676 ods. 1 OZ, § 676 ods. 2 OZ a § 126 ods. 1 OZ. Mal za to, že výpoveď bola žalovanému daná platne a z platnej zmluvy v zmysle článku 4 písm. b/. Žalovaný výpoveď prevzal dňa 02.01.2012, a teda aj keď v zmysle zákonnej fikcie sa nájomná zmluva obnovila, výpovedná lehota začala plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede, teda od 01.02.2012 a skončila posledným dňom 3-mesačnej výpovednej lehoty, teda dňom 30.04.2012.

Výrok o trovách konania odôvodnil prvostupňový súd ust. § 142 ods. 1 O. s. p. a úspešnej žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania. O zaplatení súdneho poplatku súd rozhodol podľa § 2 ods. 2 zákona č. 71/1992 Zb.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný a žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na opätovné prejednanie a rozhodnutie. Alternatívne žiadal rozsudok zmeniť tak, že odvolací súd zamietne návrh navrhovateľa v plnom rozsahu. Namietal nesprávne vyhodnotenie dokazovaním zistených skutočností, nesprávne právne posúdenie vecí. Prvostupňový súd sa nesprávne vysporiadal s námietkou neplatnosti výpovede zo zmluvy o nájme č. 1/2010. Výpoveď zmluvy o nájme, ktorá bola doručená odporcovi je neurčitá, z výpovede nie je zrejmý úmysel Obce Žakovce vypovedať zmluvu o nájme č. 1/2010. Z textu zmluvy nevyplýva skutočnosť, že by Obec Žakovce týmto listom vypovedala zmluvu o nájme č. 1/2010. Z obsahu nie je možné zistiť, či jeho účelom bolo vypovedanie zmluvy o nájme, alebo len oznámenie o skutočnosti, že zmluvu o nájme vypovedalo svojim uznesení obecné zastupiteľstvo Obce Žakovce. Takýto úkon podľa § 37 OZ považuje žalovaný za absolútne neplatný a jeho neplatnosť nastáva priamo zo zákona a pôsobí voči každému. Súd na absolútnu neplatnosť musí prihliadať z úradnej povinnosti aj bez návrhu. Prvostupňový súd vo svojom rozhodnutí však uvádza, že má za to, že výpoveď odporcovi bola daná platne, tento svoj záver žiadnym spôsobom neodôvodnil, čím porušil právo odporcu na spravodlivý súdny proces garantovaný Ústavou SR.

Zo zákona nevyplýva, že obecné zastupiteľstvo zastupuje obec navonok a teda, že má možnosť priamo vypovedať nájomný vzťah medzi Obcou Žakovce a odporcom uznesením obecného zastupiteľstva. Z odôvodnenia rozsudku súdu prvého stupňa však vyplýva, že nájomný vzťah mal byť ukončený uznesením obecného zastupiteľstva č. 101/2011, a nie na základe listu formálne označeného ako „Vypovedanie nájomnej zmluvy č. 1/2010“ zo dňa 21.12.2011 podpísaného starostkou Obce Žakovce. Obecnému zastupiteľstvu takáto kompetencia priamo vypovedať zmluvu uzatvorenú s odporcom neprislúcha. Aj z listu starostky Obce Žakovce vyplýva, že starostka Obce Žakovce odporcovi len oznámila, že obecné zastupiteľstvo Obce Žakovce vypovedalo uznesením č. 101/2011 zmluvu o nájme nehnuteľnosti č. 1/2010. Navyiac, v zápisnici zo zasadnutia obecného zastupiteľstva Obce Žakovce zo dňa 12.12.2011 chýba údaj o priebehu a výsledku hlasovania, ktorý sa objavil v samotnom uznesení č. 101/2011. Namietali absolútnu neplatnosť uvedeného právneho úkonu podľa § 38 OZ, keď obecné zastupiteľstvo nemá oprávnenie konať menom obce navonok, t. j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám.

Navyiac, výpoveď bola žalovanému doručená v čase, kedy už nájomná zmluva zanikla z dôvodu uplynutia času, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená. V čase doručenia listiny zmluva už zanikla a v čase jej doručenia nemohol navrhovateľ prejaviť vôľu ukončiť zmluvu, ktorá už zanikla uplynutím času. Navrhovateľ sa nemôže späťne domáhať toho, že táto výpoveď smerovala už k obnovení zmluve podľa § 676 ods. 1 OZ. V čase jej zaslania navrhovateľ nemal a nemohol mať vedomosť o tom, či dôjde k predĺženiu tejto zmluvy alebo nie, či tento úkon smeroval k zmluve účinnej do konca roka 2011, nie v obnovení predĺženej zmluve.

Preto žalovaný považoval výpoveď zmluvy o nájme nehnuteľnosti za neplatnú. Uplatnil si trovy odvolacieho konania.

K odvolaniu sa písomne vyjadril navrhovateľ, ktorý žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdil. Uplatnil si trovy odvolacieho konania, ktoré vyčíslil.

Odvolačný súd v rámci kompetencií vyplývajúcich z ust. § 10 ods. 1 O. s. p. preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ust. § 212 O. s. p., vo veci nenariadil odvolacie pojednávanie, čo je v súlade s ust. § 214 ods. 1, 2 O. s. p. a zistil, prvostupňový súd sa počas konania dopustil takých väd konania, na ktoré musí odvolací súd prihliadnuť, pretože mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Na takúto vadu musí odvolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak nie je v odvolaní namietaná. O takúto vadu ide, ak súd skutkové závery, z ktorých vyvodil svoje právne závery, založil na výsledkoch dokazovania nevykonaného v súlade so zákonnými ustanoveniami upravujúcimi spôsob vykonania dokazovania určitým dôkazným prostriedkom.

O tom, ako v prejednávanej veci prebiehalo súdne konanie, vrátane dokazovania, odvolací súd usudzuje len z obsahu spisu, osobitne zo zápisníc o súdnych pojednaniach (§ 40 ods. 1 O. s. p. a § 122 ods. 1 O. s. p.).

Z obsahu rozsudku súdu prvého stupňa vyplýva, že prvostupňový súd založil svoje skutkové zistenia na dôkazoch, ktoré mal vykonať na pojednávaní. Medzi takéto dôkazy prvostupňový súd označil výsluch žalovaného, ďalej výsluch právnych zástupcov účastníkov a listinné dôkazy, ktoré sa nachádzajú v spisovom materiáli.

Podľa § 129 ods. 1 O. s. p. sa dôkaz listinou vykoná tak, že predseda senátu alebo samosudca na pojednávaní listinu alebo jej časť prečíta alebo oznámi jej obsah; to neplatí, ak súd vo veci nenariaďuje pojednávanie.

Z obsahu zápisníc z pojednání, ktoré sa uskutočnili na prvostupňovom súde dňa 16.01.2014 (č. I. 17), dňa 18.02.2014 (č. I. 18 spisu) a dňa 25.02.2014 (č. I. 53 spisu) vyplýva, že dokazovanie ani jednou z listín, ktoré sa nachádzajú v spisovom materiáli prvostupňovým súdom vykonané nebolo a prvostupňový súd vyvodzoval skutkové zistenia, na ktorých založil právne posúdenie veci zo zmluvy o nájme nehnuteľnosti, z uznesenia obecného zastupiteľstva a ďalších (bližšie nešpecifikovaných listín). Pritom dôkaz listinou podľa § 129 O. s. p. sa vykoná tak, že predseda senátu alebo samosudca na pojednávaní listinu alebo jej časť prečíta alebo oznámi jej obsah. Oznámenie obsahu listiny sa uskutočňuje v prípade, ak by obsahlosť údajov zachytených v listine vyžadovala neprímerane dlhý čas na vykonanie dôkazu prečítaním listiny, resp. ak to vo vzťahu k dokazovaným skutočnostiam postačuje. Spôsob vykonania dôkazu listinou musí vyplývať zo zápisnice o pojednávaní. V zápisnici o pojednávaní musí byť uvedené presné označenie listiny, ktorá bola prečítaná, ak predseda senátu prečítal celú listinu alebo jej časť. V tomto prípade sa musí zaprotokolovať presné označenie prečítanej časti listiny. Listinu je potrebné predložiť účastníkom, aby sa mohli vyjadriť k jej pravosti, prípadne namietat iné dôležité skutočnosti. Vyjadrenie účastníkov súd musí zaznamenať v zápisnici o pojednávaní.

Odvolačný súd však zistil, že skutkové zistenia prvostupňového súdu zistené z listín neboli podložené procesne správnym dokazovaním, teda dokazovaním vykonaným spôsobom, ktorý určuje zákon pre daný dôkazný prostriedok (listiny). Preto prvostupňový súd nemal a ani nemohol mať pre svoje právne závery žiadne podklady z pripojených listín.

Navyše prvostupňový súd vykonal dokazovanie aj výsluchom právnych zástupcov účastníkov. Zákon (Občiansky súdny poriadok) vykonanie dôkazu výsluchom právneho zástupcu účastníka konania podľa § 125 O. s. p. nepripúšťa. Postavenie právneho zástupcu účastníka konania je rozdielne od postavenia účastníka konania a jeho vyjadrenie pred súdom nenahrádza účastnícku výpoveď účastníka konania podľa § 131 O. s. p. Zástupca účastníka konania má procesné práva a povinnosti vyplývajúce z ust. § 24 a nasledujúcich O. s. p., kedy v danom prípade zástupca účastníka konania bol na oboch procesných stranách advokát, ktorý je povinný účelne využívať všetky zákonom pripustené prostriedky a spôsoby poskytovania právnej pomoci účastníkovi, ktorého zastupuje. Má teda z procesného hľadiska úplne iné postavenie v spore ako samotný účastník konania. Preto vykonanie dôkazu týmto dôkazným prostriedkom v prejednávanej veci nie je prípustné.

Preto, keďže prvostupňový súd sa dopustil takej procesnej vady konania, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, bolo povinnosťou odvolacieho súdu rozsudok súdu prvého stupňa zrušiť

a vec vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, pretože postupom súdu prvého stupňa došlo k odňatiu práva účastníkom konania vo veci konať podľa § 221 ods. 1 písm. f/ O. s. p.

S prihliadnutím na dôvody, ktoré viedli k potrebe zrušiť tento rozsudok prvostupňového súdu, odvolací súd sa nezaoberal námitkami uvedenými v odvolaní, vrátane námietky absolútnej neplatnosti výpovede z nájmu.

Úlohou prvostupňového súdu s poukazom na § 226 O. s. p. bude v novom konaní opätovne vykonať zákonným spôsobom vo veci dokazovanie tak, aby bol náležitým spôsobom zistený skutkový stav, tento skutkový stav náležitým spôsobom vyhodnotí, bude sa zaoberať aj všetkými odvolacími námitkami žalovaného a v konečnom rozhodnutí o veci rozhodne aj o trovách odvolacieho konania podľa § 224 ods. 3 O. s. p.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.