

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 17Co/1017/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3810218600
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 09. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Zimová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3810218600.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Emílie Zimovej, sudcu Mgr. Ivana Kubínyiho a sudkyne JUDr. Gabriely Janákovcej v právnej veci navrhovateľa T. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom X., W. XX, zast. JUDr. Petrom Kováčsom, advokátom so sídlom v Bratislave, Ružomerská 6 proti odporcovi T. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom L., Y. X/XX, o zaplatenie 745,89 Eur s príslušenstvom, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 6. augusta 2013, č.k. 10C/96/2011-144, takto

rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu v napadnutej časti **m e n í** tak, že návrh **z a m i e t a**.

Navrhovateľ je povinný zaplatiť odporcovi náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania v sume 79,50 Eur, do troch dní.

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd napadnutým rozsudkom vyhovel v celom rozsahu návrhu, ktorým sa navrhovateľ domáhal zaplatenia nájomného 584,89 Eur spolu s príslušným úrokom z omeškania. Odporcu tiež zaviazal k náhrade trov konania navrhovateľa a samostatným výrokom konanie v časti zastavil. Rozhodol tak o návrhu navrhovateľa, ktorým sa domáhal zaplatenia nájomného za obdobie september až november 2010, ktoré bolo podľa návrhu medzi účastníkmi dohodnuté za užívanie miestnosti v dome navrhovateľa vo výške 135 Eur mesačne, resp. 270 Eur mesačne pri užívaní miestnosti iba jedným nájomcom. Svoje rozhodnutie odôvodnil súd prvého stupňa zistením existencie nájomného vzťahu založeného „zmluvou o podnájme“ zo dňa 01.08.2010 medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporcom ako nájomcom. K spornej otázke okamžiku ukončenia nájmu, ktorá bola pre danosť uplatneného nároku rozhodujúca, mal okresný súd za preukázané, že nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 01.08.2011 a k jej skoršiemu ukončeniu nedošlo. I keď sa odporca z domu odsťahoval dňa 29.09.2010 a odvtedy už predmet nájmu neužíval, nedošlo k uzavretiu žiadnej dohody o skončení nájmu a ani k platnému skončeniu nájomného vzťahu jednostranným právnym úkonom. Druhou zmluvnou stranou nebol akceptovaný tak návrh navrhovateľa na ukončenie nájmu k 30.09.2010 (č.l. 38 spisu) ako ani návrh odporcu na ukončenie nájmu (č.l. 37 spisu), Z listu zo dňa 01.10.2010, ktorý odporca adresoval navrhovateľovi spolu s ostatnými nájomcami mal okresný súd za preukázané, že ním odporca spolu s ostatnými vzniesol voči navrhovateľovi finančné požiadavky s tým, že pokiaľ ich bude navrhovateľ akceptovať bude odporca spolu s ostatnými považovať nájom za ukončený a vzájomné záväzky za vyporiadané. Nemajúc teda za preukázané skončenie nájomného vzťahu právne posúdeného podľa ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka (OZ) skôr ako uplynutím času na ktorý bol dojednaný (§ 676 ods. 1 OZ) považoval okresný súd za dôvodný nárok na zaplatenie žalovaného nájomného aj za obdobie október a november 2010, a to na základe ustanovenia § 671 ods. 1 OZ. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešnému navrhovateľovi priznal plnú náhradu trov konania proti neúspešnému odporcovi. O čiastočnom zastavení konania rozhodol okresný súd podľa § 96 ods. 1

O.s.p. Okresný súd v napadnutom rozhodnutí odkázal aj na súdne konania vedené navrhovateľom voči ďalším dvom nájomníkom, a to najmä na konanie pred OS Čadca a KS v Žiline, výsledkom ktorého bolo vyhoviecie obdobnému návrhu voči ďalšiemu z nájomníkov.

Proti rozsudku okresného súdu podal v zákonnej lehote odvolanie odporca, ktorý nesúhlasil s povinnosťou uloženou mu napadnutým rozsudkom. Pretože prenajaté priestory musel opustiť po rozhodnutí navrhovateľa a viac ich neužíval, nevyplýva mu zo zmluvy žiadna povinnosť za priestory platiť. V ďalšom sa odporca pridržiaval skutočností uvedených v liste zaslanom navrhovateľovi, ktorého obsah v odvolaní zopakoval.

Navrhovateľ vo svojom vyjadrení k odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať náhradu trov odvolacieho konania. Odvolanie považoval za nedôvodné, pretože v ňom odporca uvádzal rovnaké skutočnosti ako pred okresným súdom a tento sa s nimi vo svojom rozhodnutí vypořiadal.

Krajský súd preskúmal vec v zmysle ust. § 212 ods. 1 O.s.p. v medziach odvolania, pričom je podľa obsahu odvolania zrejmé, že odporca podáva odvolanie v rozsahu výroku, ktorým bolo návrhu vyhoviecie a ako dôvod odvolania uvádza nesprávnosť záveru okresného súdu o existencii jeho povinnosti platiť nájomné vyplývajúcu z toho, že prenajaté priestory musel opustiť po rozhodnutí navrhovateľa a ďalej ich neužíval. Vzhľadom na obsah odvolania je teda zrejmé, že odporca žiada zmenu napadnutého rozhodnutia vo výroku ktorým bolo návrhu vyhoviecie. Výrok o čiastočnom zastavení konania ostáva jeho odvolaním nedotknutý.

Preskúmaním napadnutého rozhodnutia krajský súd zistil, že rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné zmeniť podľa ust. § 220 O.s.p., pretože nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie ani zrušenie. Rozhodol s nariadením pojednávania, na ktorom zopakoval dokazovanie okresného súdu výsluchom navrhovateľa a oboznámením zmluvy o podnájme č.l. 22, zmluvy o nájme č.l. 2, zápisnice č.l. 38, upomienky a zároveň výzvy č.l. 40, druhej výzvy č.l. 43, rozsudku OS Čadca 4C 212/2010 č.l. 49, zápisnice o pojednávaní OS Galanta zo dňa 07.06.2011 č.l. 56, zápisnice o pojednávaní OS Galanta zo dňa 13.09.2011 č.l. 61, zápisnice o skončení zmluvy č.l. 87, ukončenia zmluvy o podnájme č.l. 88.

Tým, že odporca v odvolaní tvrdí existenciu povinnosti opustiť prenajaté priestory na základe rozhodnutia navrhovateľa, spochybňuje skutkový záver okresného súdu, podľa ktorého nedošlo k ukončeniu nájomného vzťahu žiadnym úkonom jeho účastníkov a tento trval až do uplynutia doby na ktorú bol dohodnutý. Uplatňuje teda odvolací dôvod podľa ustanovenia § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p. (súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam). Podstata tohto odvolacieho dôvodu spočíva vo všeobecnosti predovšetkým v nesprávnom postupe okresného súdu pri hodnotení výsledkov dokazovania. Dôsledkom je to, že okresný súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané či vyplývajú z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

Nesprávnych skutkových zistení sa okresný súd v danom prípade dopustil, keď z vykonaného dokazovania nezistil ukončenie nájomného vzťahu pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. V tomto smere je rozhodujúci obsah listiny označenej „Zápisnica o skončení zmluvy o podnájme, uzatvorenej dňa: 1.8.2010“. Okrem obsahu špecifikujúceho, že obsah uvedenej listiny sa týka nájomného vzťahu, z ktorého nárok je uplatnený v tomto konaní, je v bode 2 listiny uvedené: „dňa sa majiteľ a hore uvedený podnájomník dohodli na skončení podnájmu v zmluve uvedeného priestoru k: 30.09.2010, pri dodržaní zmluvne dohodnutých podmienok“. Listina ďalej obsahuje dôvod ukončenia nájmu, a to hrubé porušenie podmienok nájmovej zmluvy zo strany odporcu ako aj konštatovanie, že odporca odmieta zaplatiť doplatky za užívanie miestnosti iba jedným nájomcom vo výške 67 Eur za august 2010 a vo výške 135 Eur za september 2010. Listina je datovaná dňa 29.09.2010 a je podpísaná navrhovateľom s vyhradeným miestom na podpis odporcu. Ten listina neobsahuje.

Uvedená listina obsahuje jednoznačný prejav vôle navrhovateľa ukončiť nájomný pomer s odporcom. Súčasne nemožno dospieť k záveru, ku ktorému smerovala interpretácia textu uvedenej listiny navrhovateľom, že na jej základe malo dôjsť k ukončeniu nájomného vzťahu ku dňu 30.11.2010, teda

s dvojmesačnou výpovednou lehotou. V prvom rade je jednoznačný text, že navrhovateľ a odporca sa dohodli na skončení nájmu k 30.09.2010... . Tým je jednoznačne vyjadrený okamžik ukončenia nájomného vzťahu a dátum 30.09.2010 nie je možné chápať ako počiatok plynutia výpovednej doby, až uplynutím ktorej sa nájom skončí. Úmyslu navrhovateľa ukončiť nájom okamžite nasvedčujú aj dôvody uvedené v listine, a to opakované hrubé porušenie zmluvy a neplatenie nájomného, ktoré si ako dôvody okamžitej výpovede vymienil navrhovateľ aj v ČI. V bod 3 nájomnej zmluvy.

Nebolo medzi účastníkmi sporné, že dňa 29.09.2010 odporca prenajatý priestor vypratal a od tohto dňa neužíval.

Z listiny „Ukončenie Zmluvy o podnájme“ bolo zistené, že túto adresoval odporca spolu s ďalšími nájomcami navrhovateľovi a je datovaná 01.10.2010. V listine odporca okrem poukazu na viaceré porušenia nájomnej zmluvy zo strany navrhovateľa uvádza, že priestory prenechal v čistom a nepoškodenom stave a kľúče nechal u spolubyvajúceho T.P., ktorý v podnájme zostáva. Listina je podpísaná aj odporcom.

Z názvu ako aj z obsahu uvedenej listiny týkajúceho sa stavu prenajatých priestorov po odchode odporcu, odovzdania kľúčov a poukazu, že iný nájomca v nájme zostáva je zrejmé, že listina vyjadruje vôľu odporcu považovať nájomný vzťah za ukončený.

Z výpovede navrhovateľa bolo zistené, že uvedenú listinu navrhovateľ prevzal.

Podľa § 40 ods. 3 OZ, písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak.

Podľa § 676 ods. 1 OZ, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

Z vyššie uvedených skutkových zistení teda vyplýva, že navrhovateľ v listine z 29.09.2010 označenej „Zápisnica o skončení zmluvy o podnájme, uzatvorenej dňa: 01.08.2010“ prejavil vôľu skončiť nájom s odporcom dohodou k 30.09.2010. I keď odporca túto listinu nepodpísal, doručil navrhovateľovi listinu z 01.10.2010 označenú „Ukončenie Zmluvy o podnájme“, v ktorej prejavil vôľu, že ukončenie nájmu akceptuje, i keď vyjadril výhrady k faktickému postupu navrhovateľa. Došlo teda k zhode vôle navrhovateľa a odporcu ukončiť nájom k 30.09.2010, i keď W. ich prejav nebol na tej istej listine, čo je však v tomto prípade prípustné (§ 40 ods. 3 OZ). Nájomná zmluva dohodnutá medzi účastníkmi na dobu určitú sa tak neskončila uplynutím doby ako nesprávne uzavrel okresný súd, ale dohodou k 30.09.2010, pretože pri vyššie uvedenom náležitom hodnotení vykonaných dôkazov z nich existencia takejto dohody o skončení nájmu vyplýva.

Vychádzajúc z takéhoto skutkového zistenia potom pri aplikácii ustanovenia § 671 ods. 1 OZ nemožno návrhu vyhovieť, pretože v období, za ktoré navrhovateľ požaduje zaplatenie nájomného od odporcu už nájomný vzťah netrval. Vzhľadom na uvedené krajský súd napadnutý rozsudok zmenil v napadnutej časti tak, že návrh zamietol.

O trovách prvostupňového i odvolacieho konania rozhodol odvolací súd na základe § 224 ods. 2 O.s.p. a podľa § 142 ods. 1 O.s.p. priznal náhradu trov konania plne úspešnému odporcovi proti neúspešnému navrhovateľovi. Trovy konania odporcu pozostávajú zo súdneho poplatku za odpor proti platobnému rozkazu vo výške 44,50 Eur a zo súdneho poplatku za odvolanie vo výške 35 Eur.

Rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednohlasne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je odvolanie prípustné.