

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 6Co/270/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4613206637
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 01. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Polyaková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2015:4613206637.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marty Polyákovej a sudkýň JUDr. Lýdie Gálisovej a JUDr. Dagmar Podhorcovej, v právnej veci navrhovateľa: Vítkovské stajne, spol. s r.o., IČO: 36 544 761, so sídlom Vitkovce 64, Kuzmice, zastúpený advokátom: JUDr. Peter Timko, so sídlom v Nitre, Štefánikova tr. 6, proti odporcovi: D. P., bytom P., H. XXX, zastúpený advokátom: JUDr. Ľubomír Kišac, so sídlom v Topoľčanoch, Pribinova 14, o zaplatenie náhrady za užívanie majetku, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany zo dňa 20. marca 2014 č. k. 7C/248/2013-110 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e .**

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal od odporcu zaplatenia sumy 1 euro spolu s úrokom z omeškania 5,50 % ročne od podania žaloby do zaplatenia. Svoj návrh odôvodnil tým, že v Obci P. sa nachádza nehnuteľný majetok zapísaný na LV č. XXXX pre kat. úz. P. ako parc. č. 345/1 s výmerou 2963 m², parc. č. 345/2 s výmerou 2320 m², parc. č. 345/4 s výmerou 382 m², parc. č. 345/5 s výmerou 773 m², parc. č. 345/6 s výmerou 41 m² spolu so súp. č. XXX postavený na pozemku č. XXX/X. Navrhovateľ je podielovým spoluvlastníkom tohto nehnuteľného majetku v rozsahu 1. Odporca nemá k týmto nehnuteľnostiam žiadny platný zmluvný užívaci titul, napriek tomu tento majetok užíva. Preto žiadal, aby bol zaviazaný zaplatiť cenu primeraného nájomného za užívanie tohto majetku. Z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že návrh nie je dôvodný. Odporca s pôvodnými prenajímateľmi Ing. R. H. a MUDr. L. C. sa najskôr ústne dohodol na tom, že od nich vezme do prenájmu nehnuteľnosti, pričom tieto na mieste samom mu boli zúčastnenými stranami vymedzené. Tieto nehnuteľnosti boli geodetom zamerané a on podľa zamerania nehnuteľnosti oplotil. Dodatočne bola vyhotovená písomná listina, nazvaná Dohoda o nájme pozemku - parkovacieho miesta, ktorá bola zúčastnenými stranami podpísaná 01.10.2003. Navrhovateľ túto listinu považoval za neplatný právny úkon a to z dôvodu neurčitosti, nezhody vôle a prejavu, pretože odporca nikdy platne neprevzal do nájmu stavbu súp. č. XXX., ani pozemok parc. č. 345/5. Súd však vychádzal z toho, že strany dospeli pri tomto zmluvnom vzťahu k zhode v predmete nájmu, čo je jedna z podstatných náležitostí zmluvného vzťahu. Svedkyňa MUDr. C., ktorá bola jednou z prenajímateľov a vtedajších vlastníkov daných nehnuteľností rovnako, ako odporca uviedla, že predmetom nájmu bol celý hospodársky dvor. Tento hospodársky dvor alebo areál bol vymedzený na miestnej ohliadke, kde bolo zistené, že ho tvoria parc. č. 345/1 s výmerou 2963 m², parc. č. 345/2 s výmerou 2320 m², parc. č. 345/4 s výmerou 382 m², parc. č. 345/5 s výmerou 773 m², parc. č. 345/6 s výmerou 41 m² a stavba so súp. č. XXX postavená na pozemku parc. č. XXX/X. Tieto skutočnosti potvrdila aj svedkyňa. V priebehu ďalších rokov 2003 - 2008 medzi zmluvnými stranami nikdy nedošlo k problémom ohľadne predmetu nájmu, preto je jasné, že boli zrozumiteľne dohodnutí vo vymedzení predmetu nájmu. Tiež obidve strany potvrdili, že mali dohodnúť aj cenu nájmu a to platenie daní za predmetné nehnuteľnosti zo strany odporcu, udržiavanie nehnuteľností

a to zatravněných plôch i budov. Ústne bolo vymedzené, že odporca si môže spevniť určitú časť plochy za účelom parkovania nákladných vozidiel. V roku 2007 došlo k zmene vlastníctva jedného z prenajímateľov a to MUDr. C., pričom nový vlastník (navrhovateľ) vstupuje do právneho postavenia prenajímateľa. Súd dospel k záveru, že napriek tomu, že písomná nájomná zmluva nešpecifikovala presne predmet nájmu, nakoľko je v nej uvedené len jedno parcelné číslo plnilo len akúsi doplnkovú funkciu, keď prenajímateľa i nájomcovia uzatvorili najskôr ústnu zmluvu o nájme predmetných nehnuteľností, ktorá netrpela žiadnymi vadami. Odporca po celý čas užíval nehnuteľnosti v súlade s dohodnutými podmienkami, riadne si plnil svoje povinnosti vyplývajúce z nájomného vzťahu. V závere uviedol, že je v rozpore s dobrými mravmi, aby účastník - navrhovateľ spochybňoval platnosť nájomnej zmluvy, keď práva a povinnosti z nej vyplývajúce boli medzi pôvodnými prenajímateľmi a nájomcom jednoznačne dané a tieto strany sa nimi niekoľko rokov riadili. Až keď navrhovateľ vstúpil do práv a povinností pôvodného nájomcu, začal spochybňovať platnosť nájomnej zmluvy. Z týchto dôvodov preto súd návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že o nich rozhodne po právoplatnosti vo veci samej.

Rozsudok súdu prvého stupňa napadol v zákonnej lehote odvolaním navrhovateľ a domáhal sa jeho zmeny a vyhovenia návrhu, prípadne zrušenia rozsudku súdu prvého stupňa a vrátenia veci na ďalšie konanie. V dôvodoch svojho odvolania uviedol, že odvolanie podáva v súlade s ust. § 205 ods. 2 písm. c/, d/ a f/ OSP. Uviedol, že odporca nemá platný zmluvný užívateľský titul vo vzťahu k užívaniu majetku, napriek tomu tento majetok užíva, s čím je spojená jeho povinnosť platiť vlastníčkovi peňažnú odplatu, primeranú miestnym pomerom. Odporca jednoznačne potvrdil, že nehnuteľnosti užíva v súlade s písomnou nájomnou zmluvou, ktorú uzatvoril dňa 01.11.2013. Názor súdu o tom, že ak nie je platný jeden úkon, potom platí iný úkon je neakceptovateľný. Potvrdil, že je pravdou, že Občiansky zákonník nepredpisuje obligatórnu formu nájomnej zmluvy, ale opomenul, že formu nájomnej zmluvy môže okrem zákona ovplyvňovať aj dohoda účastníkov. Už len samá okolnosť, že účastníci podpísali písomnú nájomnú zmluvu svedčí o závere, že dohoda účastníkov vyžadovala písomnú formu nájomnej zmluvy. Preto údajná ústna nájomná zmluva, ktorú identifikoval súd nemôže byť platná z dôvodu rozporu jej ústnej formy s dohodou účastníkov o písomnej forme. Nezhoda vôle a prejavu je základnou právnou vadou, ktorá spôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Súd iniciatívne v prospech odporcu hľadal nejaký iný užívateľský titul. Nesúhlasil s názorom súdu, že závery, o ktoré súd oprel svoje rozhodnutie, vyplývajú zo svedeckých výpovedí MUDr. L. C. a H. H.. Svedok H. uviedol, že si nie je istý v otázke identifikácie predmetu nájmu a svedkyňa C. povedala, že pred podpísaním zmluvy vôbec nečítala, pretože všetko zabezpečoval jej brat. Súd nadradil dlhodobosť faktických užívateľských vzťahov nad spoločenský záujem na právnej bezvadnosti súvisiacich právnych úkonov. Dlhodobosť a stabilita užívateľských pomerov ešte sama o sebe neznamená, že sú splnené podmienky platnosti právneho úkonu, z ktorého účastníci vyvodzujú užívateľský režim a domnievajú sa, že majú uzavretý právne bezvadný úkon.

K odvolaniu sa vyjadril odporca, ktorý navrhol rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť. V dôvodoch svojho odvolania uviedol, že nehnuteľnosti užíval na základe platnej nájomnej zmluvy, keď s pôvodnými vlastníčkmi nehnuteľnosti si dohodol všetky podstatné náležitosti nájomnej zmluvy. Navrhovateľ, ktorý odkúpil spoluvlastnícky podiel k predmetu nájmu v čase trvania tejto nájomnej zmluvy vstúpil do práv a povinností vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy, a je povinný ju rešpektovať. On si plní všetky povinnosti z tejto zmluvy a tiež hradí dohodnutú cenu nájmu v zmysle článku 4 nájomnej zmluvy.

Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa (§ 212 ods. 1 OSP), prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 OSP) a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdiť.

V preskúmvanej veci sa navrhovateľ domáhal zaplatenia náhrady za užívanie vyššie popísaných nehnuteľností z dôvodu, že odporca nemá platný zmluvný užívateľský titul a napriek tomu tento majetok užíva.

Podľa § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe užíval) alebo z nej bral aj úžitky.

Z povahy ust. § 663 Občianskeho zákonníka vyplýva, že esenciálnou náležitosťou nájomnej zmluvy je určenie veci (hnuteľnej alebo nehnuteľnej), ktorá má byť predmetom nájmu a to súhlasnou vôľou oboch účastníkov nájomnej zmluvy v okamihu jej uzavretia. Predmet nájmu musí byť špecifikovaný už pri uzavretí zmluvy. Ku špecifikácii predmetu nájmu nemôže dôjsť až po uzavretí nájomnej zmluvy.

Okrem predmetu nájmu ako podstatnej náležitosti, pri uzatvorení nájomnej zmluvy je ďalšou podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy určenie nájomného a jeho výška.

Pokiaľ ide o formu nájomnej zmluvy, zákon vo všeobecnosti nevyžaduje písomnú formu. Písomnú formu musí mať, len ak to vyplýva zo zákona alebo si to účastníci dohodli. Ak dôjde k jej uzavretiu v písomnej forme, splyva okamih vzniku a viazanosti zmluvnými prejavmi účastníkov jedno, s dňom podpisu takejto zmluvy oboma stranami. Dôsledky viazanosti zmluvnými prejavmi sa však odvíjajú od písomne dohodnutého obsahu nájomnej zmluvy, v prvom rade od ich esenciálnych náležitostí, počítajúc do toho začiatok účinnosti zmluvy, a dohodnutú dobu trvania nájomného pomeru.

Navrhovateľ sa domáhal náhrady za užívanie nehnuteľností z dôvodu, že dohoda o nájme pozemku - parkovacieho miesta zo dňa 01.11.2003 je neplatná, pretože nie je určitý predmet nájmu. Z takouto jeho námietkou sa odvolací súd nestotožňuje. Súd prvého stupňa vo svojom rozhodnutí uviedol, že účastníci sa dohodli v predmete nájmu, čo je jedna z podstatných náležitostí zmluvného vzťahu. Z vykonaného dokazovania bolo jednoznačne preukázané, že predchádzajúci podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti Ing. R. H. a E.. L. C. sa dohodli na predmete nájmu, ktorý má tvoriť celý hospodársky dvor alebo areál. Predmet nájmu predtým, ako bola zmluva písomne uzatvorená bol účastníkmi v teréne riadne vymedzený, čo jednoznačne potvrdila svedkyňa MUDr. L. C., preto nemožno dospieť k záveru, že by predmet nájmu v zmysle nájomnej zmluvy bol neurčitý a táto neurčitosť by spôsobovala jej neplatnosť. Taktiež bola dohodnutá ďalšia podstatná náležitosť nájomnej zmluvy a to cena nájmu, kde si účastníci dohodli v bode 4 nájomnej zmluvy spôsob platby nájomného.

Keďže pri nájomnej zmluve boli dodržané obidve podstatné náležitosti nájomnej zmluvy a to predmet nájmu, nájomné a jeho výška, nájomná zmluva je platná. Odporca si svoje povinnosti v zmysle nájomnej zmluvy riadne plní, a preto návrh navrhovateľa ako nedôvodný musel byť zamietnutý a odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny v zmysle § 219 ods. 1 OSP potvrdil, pričom v ďalšom už len poukazuje na písomné dôvody rozhodnutia súdu prvého stupňa, s ktorými sa stotožňuje (§ 219 ods. 2 OSP).

O trovách odvolacieho konania odvolací súd nerozhodoval, pretože súd prvého stupňa si vymienil, že o trovách konania rozhodne až po právoplatnosti vo veci samej.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.