

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/217/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4412213605
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Madaraszová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2015:4412213605.2

Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v právnej veci žalobcov: 1/ S. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom K. XXXX/XX, C., 2/ K.. E. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXXX/XX, C., obaja zastúpení JUDr. Stanislavom Jakubčíkom, advokátom, so sídlom Kutlíkova 17, Bratislava, proti žalovaným: 1/ O. F., nar. XX.X.XXXX, bytom Q. 3, C., zastúpená JUDr. Martinom Kanásom, advokátom, so sídlom Školská 3, Nitra, 2/ R. F., nar. XX.X.XXXX, bytom Q. 3, C., o vypratanie z bytu a o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 6.007,68 eura, odvolaní žalovanej v 1. rade proti rozsudku Okresného súdu v Nových Zámkoch č. k. 9C/161/2012-181 zo dňa 11. decembra 2013, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa vo vzťahu k žalovanej v 1. rade, vo výroku, ktorým súd uložil žalovaným v 1. a 2. rade vypratať byt z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa vo vzťahu k žalovanej v 1. rade, vo výroku, ktorým uložil žalovaným v 1. a 2. rade zaplatiť žalobcom sumu 6007, 68 eura, nad sumu 3.003,84 eura z r u š u j e a vec mu v tomto rozsahu vracia na ďalšie konanie.

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa vo výroku, ktorým uložil žalovaným v 1. a 2. rade zaplatiť žalobcom náhradu trov konania vo výške 2.479,79 eura z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zaviazal žalované v 1. a 2. rade vypratať byt č. 8, o ploche 76,47 m², na 3. poschodí, vo vchode 3, bytového domu s adresou Q. č. X C., súp. č. XXXX stojacom na parc. č. 3604/49, zapísaný na LV č. XXXX, v registri Katastrálneho úradu Nitra, Správa katastra Nové Zámky, obec C., katastrálne územie C., a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň zaviazal žalované v 1. a 2. rade zaplatiť žalobcom v 1. a v 2. rade sumu 6.007,68 Eur, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, na účet žalobcov v 1. a 2. rade, vedený vo VÚB, a.s., pobočka C., č. ú. 1193150551/0200. O trovách konania rozhodol tak, že zaviazal žalované v 1. a 2. rade zaplatiť žalobcom v 1. a v 2. rade titulom náhrady trov konania sumu 2.479,79 Eur, na účet právneho zástupcu žalobcov v 1. a v 2. rade. do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 123, § 124, § 126 ods. 1, § 451 ods. 1, § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka ako aj zisteným skutkovým stavom na základe čoho dospel k záveru, že žaloba žalobcov je dôvodne podaná. Považoval za preukázané, že žalobcovia sú vlastníckmi, preto neskúmal skutočnosti ohľadom nadobudnutia ich vlastníckeho práva k predmetnému bytu, na ktoré poukazovala žalovaná v 1. rade vo svojej výpovedi, a ktoré spochybnila, pretože otázka vlastníckeho práva nebola predmetom tohto sporu. Vychádzal z názoru, pokiaľ žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetného bytu majú právo domáhať sa svojho vlastníckeho práva podaním žaloby o vypratanie z bytu, pokiaľ tento nemôžu užívať. Za preukázané považoval aj to, že žalovaná v 1. rade a určitú dobu aj žalovaná v 2. rade tento byt bezpochyby užívali bez právneho dôvodu o čom svedčia listinné dôkazy, ktoré žalobcovia preukázali a to najmä trestné stíhanie žalovanej v 1. a 2. rade ORPZ, Obvodného oddelenia Šurany, pod č. ČVS: ORP-300/SU-NZ-2012 ČL, najmä z 05.12.2013. Žalovaná v 1. rade neoprávnene a bez právneho

dôvodu užíva predmetný byt a napriek viacerým výzvam ako písomným, tak aj ústnym dobrovoľne odmieta sa z bytu vysťahovať a najmä tým, že neuhrádza nájomné a náklady spojené s užívaním bytu spôsobuje žalobcom škodu nie malého rozsahu, a preto je stíhaná za prečin neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo nebytového priestoru podľa § 218 ods. 1 Tr. zákona. Z týchto dôvodov súd prvého stupňa jednoznačne vyvodil záver, že v časti vypratania bytu je nárok žalobcov dôvodný a právne preukázaný a tieto skutočnosti vlastne uviedla sama žalovaná v 1. rade, keď potvrdila, že byt užíva bez právneho dôvodu, t. j. bez akejkoľvek zmluvy, pričom dobre vedela, že byt vlastnícky prislúcha žalobcom, pričom obranu žalovanej v 1. rade, ktorá namietala prevod členských práv a povinností k predmetnému bytu, súd prvého stupňa považoval za nepreukázanú a nepodloženú, navyše v tomto konaní za nepodstatnú.

Vo vzťahu k druhému nároku žalobcov a to zaplatenie sumy 6.007,68 Eur, titulom vydania neoprávneného majetkového prospechu a bezdôvodného obohatenia súd prvého stupňa dospel k záveru, že žalobcovia preukázali, že ako nájomcovia predmetného bytu platili a vyplatili nedoplatky a aj ostatné úhrady spojené s užívaním bytu prenajímateľovi a správcovi bytu - OBD Šurany vo výške 2.329,11 Eur. Ďalšia časť zo sumy 6.007,68 Eur pozostáva zo sumy 3.678,57 Eur, čo predstavuje nezaplatené nájomné mesačne v sume 200,- Eur, a to od doby augusta 2011 tiež do marca 2013, pričom výška tohto nájomného je vypočítaná ako cena obvyklého nájomného. Poukázal na to, že žalovaná v 1. rade bezdôvodne odmietla podpísať Zmluvu o podnájme a žalobcovia určili cenu obvyklého nájomného v zmysle § 671 ods. 1 OZ, podľa toho v akej lokalite sa nehnuteľnosť nachádza a v čase, za ktorý žalované daný byt užívali, a teda priemerná výška takto určeného nájomného mesačne je 2,70 eura/m² x rozloha bytu 76,47 m², teda cena približne rovnaká ako výška nájomného. Poukázal na to, že žalovaná v 1. rade potvrdila vo svojej výpovedi, že neplatila žalobcom žiadne nájomné, ani režijné náklady spojené s užívaním bytu okrem dodávky plynu a pitnej vody, za el. energiu neplatila, táto jej bola aj odstavená a odôvodňovala to opätovne skutočnosťami, ktoré s predmetným sporom nesúvisia. Podľa názoru súdu prvého stupňa finančné transakcie súvisiace s prevodom členských práv a povinností na p. D. a s pôžičkou peňazí, ktoré mala žalovaná v 1. rade poskytnuté od p. D. vo výške 17.000,- Eur a aj v súvislosti so žalobcom v 1. rade ohľadom pôžičky peňazí nesúvisia s predmetným sporom, pretože tieto skutočnosti nemajú dosah na vlastníctvo žalobcov k predmetnému bytu. Z ohľadom na vyššie uvedené prijal záver, že žalované sa bezdôvodne obohatili na úkor žalobcov a sú povinné toto bezdôvodné obohatenie žalobcom vo forme nezaplateného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu zaplatiť. Čo sa týka návrhu zo strany právneho zástupcu žalovanej v 1. rade, aby súd zamietol návrh voči žalovanej v 2. rade, ktorá predmetný byt v podstate neužívala, súd vyhodnotil ako nedôvodný, nakoľko žalovaná v 2. rade vo svojej výpovedi potvrdila, že kľúče od predmetného bytu má v súčasnosti k dispozícii iba ona, lebo žalovaná v 1. rade opustila územie SR, žije vo Francúzsku u svojho syna bez udania bližšej adresy, a teda je jedinou osobou, ktorá predmetný byt môže vypratať a odovzdať žalobcom, preto súd návrh voči nej nezamietol. Okrem toho sama potvrdila vo svojej výpovedi, že sporadicky predmetný byt užívala, mala tam osobné veci, teda nie je bezpochyby preukázaná skutočnosť, že by sa v predmetnom byte absolútne nezdržovala. Čo sa týka nevykonania dôkazu a to CD nosiču, ktorý predložila žalovaná v 1. rade, tento súd nevykonával z dôvodu jeho nezákonnosti, lebo by to bolo v rozpore s ust. § 2 ods. 7 zák. č. 166/2003 Z. z. o ochrane súkromia pred neoprávneným použitím informačno-technických prostriedkov a v rozpore s ust. § 12 OZ. Súd prvého stupňa tento dôkaz vyhodnotil za neprípustný, lebo tento dôkaz bol vykonaný utajeným spôsobom, ku ktorému žalobca nedal súhlas. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 OSP a v konaní úspešným žalobcom priznal ich náhradu vo výške 2.479,79 Eura.

Proti tomuto rozsudku podala písomne v zákonnej lehote odvolanie žalovaná v 1. rade, ktorá navrhla, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa a návrh žalobcov ako nedôvodný zamietol, alternatívne navrhla, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie, a to hlavne z dôvodu, že v tejto veci bolo podané trestné oznámenie a v súčasnosti sa celá záležitosť ohľadne vypratania bytu a prevodu bytu na žalobcov nachádza na Okresnej prokuratúre Nové Zámky, ktorá v rámci trestného konania preskúmava daný stav. Poukázala na ust. § 205 ods. 2 písm. e) OSP, s tým, že doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože súdu tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené. V tejto súvislosti poukázala najmä na trestné konanie, ktoré sa vedie na OR PZ Nové Zámky pod číslom ČVS: ORP-611/OVK-NZ-2012 a ČVS: ORP-525/OEK-NZ-2012, kde oznamovateľka - žalovaná v 1. rade podala trestné oznámenie na žalobcu v 1. rade. Žiadala zohľadniť, že do spisu prvostupňového súdu bol aj zabezpečený dôkaz - CD nosič, podľa ktorého je evidentné, že žalovaná v 1. rade bola podvodným konaním žalobcu pripravená o svoj

byt. Záverom uviedla, že ak by sa preukázalo, že žalobca nadobudol do osobného vlastníctva sporné nehnuteľnosti podvodným konaním, žaloba v celom rozsahu alebo aspoň v časti by bola nedôvodná.

K odvolaniu žalovanej v 1. rade sa písomne vyjadrili žalobcovia, ktorí navrhli, aby odvolací súd odvolanie žalovanej v 1. rade odmietol, alternatívne napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdil. Žalobcovia vo svojom vyjadrení k trestným konaniam uviedli, že trestné konanie iniciované žalovanou v 1. rade, a to konanie vedené OZ PZ Nové Zámky, odbor kriminálnej polície, č. k. ČVS: ORP-525/OEK-NZ-2012 pre prečin neoprávneného zásahu do bytu, prečinu nátlaku bolo uznesením právoplatne odovzdané príslušnému orgánu na prejednanie priestupku podľa § 197 ods. 1 písm. a) TP. Priestupkové konanie zatiaľ nie je právoplatne skončené, avšak žalobcovia sú toho názoru, že bez ohľadu na jeho výsledok, tento nemá vplyv na predmet tohto sporu. V konaní vedenom na OR PZ Nové Zámky, odbor kriminálnej polície, č. k. ČVS: ORP-611/OVK-NZ-2012 pre zločin úžery podľa § 235 ods. 1, ods. 2 písm. a) Trestného zákona, bol žalobca v prvom rade výlučne v postavení svedka, teda nebolo voči nemu vznesené obvinenie, a z tohto dôvodu ani nemá informácie o stave tohto konania. Žalobcovia ďalej uviedli, že dôkaz CD nosič, na ktorý poukázala žalovaná v 1. rade, ako dôkaz nebol vykonaný, a to z dôvodu jeho nezákonnosti, čo odôvodnili skutočnosťou, že zachytenie zvukového prejavu bolo vykonané súkromnou osobou, utajeným spôsobom. Žalobcovia doplnili svoje písomné vyjadrenie, v ktorom uviedli, že žalovaná v 1. rade v odvolaní argumentovala prebiehajúcimi trestnými konaniami, k tomuto žalobcovia uviedli, že konanie vedené pred OR PZ Nové Zámky, Odbor kriminálnej polície, č. k. ČVS: ORP-525/OEK-NZ-2012 pre prečin neoprávneného zásahu do bytu, prečinu nátlaku bolo uznesením právoplatne odovzdané príslušnému orgánu na prejednanie priestupku podľa § 197 ods. 1 písm. a) TP. Uvedené priestupkové konanie bolo rozhodnutím Okresného úradu Nové Zámky zo dňa 21.3.2014 sp. zn. OU-NZ-OVVS-A/2014/02612, AP-136/14-2 zastavené, nakoľko spáchanie priestupku, o ktorom sa koná, nebolo p. Letkovi preukázané.

Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti vo vzťahu k žalovanej v 1. rade, ako aj v časti o trovách konania (§ 212 ods. 1 OSP) a po prejednaní veci bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 OSP) dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vo vzťahu k žalovanej v 1. rade je treba podľa § 221 ods. 1 písm. f) a h) OSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie (§ 221 ods. 2 OSP).

Z obsahu spisu vyplýva, že žalovaná v 2. rade odvolanie voči rozsudku súdu prvého stupňa nepodala, preto vo vzťahu k tejto účastníčke konania odvolací súd pre nedostatok podaného odvolania rozhodovať nemohol. Predmetom odvolacieho konania bol žalovanou v 1. rade napadnutý výrok týkajúci sa povinnosti žalovanej v 1. rade vypratať byt a tiež výrok, ktorým súd uložil žalovaným povinnosť zaplatiť sumu 6.007,68 eura avšak iba v rozsahu 1, t.j. v sume 3.003,84 eura pripadajúcej na žalovanú v 1. rade, keďže ide o deliteľné plnenie (§ 511 ods. 2 OZ) a tiež trovy konania vo vzťahu k všetkým účastníkom konania.

V prejednávanej veci sa žalobcovia podanou žalobou domáhajú dvoch nárokov, a to vypratania bytu, a tiež vydania bezdôvodného obohatenia.

Vo vzťahu k návrhu žalobcov na vypratanie bytu odvolací súd po prejednaní veci dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je v tejto časti predčasné, pretože súd prvého stupňa nezistil riadne skutkový stav vecí, pretože nevykonal dôkazy nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci (§ 120 ods. 1 tretia veta OSP) a to najmä s ohľadom na charakter prejednávanej veci. Je nesporné, že v prejednávanej veci sa žalobcovia domáhajú uplatnenia svojich vlastníckych práv k bytu voči pôvodnej nájomkyni a členke družstva - žalovanej v 1. rade, ktorá stratila práva k bytu v súvislosti s uzatvorením Zmluvy o zabezpečovacom prevode členských práv a Zmluvy o pôžičke zo dňa 12.1.2011 so Zdenkom Ballayom.

Podľa § 719 ods. 1 OZ prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany prenajímateľa; ak sa nedohodlo inak, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710 ods. 3.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania, nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený, ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone.

Z ust. § 719 a z ust. § 685 OZ vyplýva, že pre zmluvu o podnájme a nájme bytu zákon nepredpisuje písomnú formu. Možno ich uzavrieť písomne, ústne i konkludentne.

Z obsahu výpovede žalobcu v 1. rade na pojednávaní konanom pred súdom prvého stupňa dňa 16.10.2013 vyplýva, že žalovaná v 1. rade odmietla podpísať Zmluvu o podnájme, pričom sa dohodli ústne o podnájme tak, že bude platiť nájom bytu 200,- eur mesačne od 29.7.2011 a spolu s energiami vo výške 350,- eur mesačne. Žalovaná v 1. rade poprela, že jej žalobca dal podpísať písomnú zmluvu o podnájme. Z uvedených výpovedí účastníkov konania nie je možné prijať záver o tom, či medzi žalobcami a žalovanou v 1. rade došlo ústnou formou k uzatvoreniu podnájomnej zmluvy a to v deň uzatvorenia Zmluvy o prevode práv a povinností spojených s členstvom v družstve zo dňa 29.7.2011 medzi U. D. a žalobcami. Na tieto okolnosti súd prvého stupňa podrobne vypočuje účastníkov konania, a ako svedka vypočuje U., prípadne ďalšie osoby, ak tieto boli pri uzatváraní Zmluvy o prevode práv a povinností spojených s členstvom v družstve dňa 29.7.2011 prítomné. Výsluchom svedka U. D. zistí aj to, ako sa na užívaní bytu so žalovanou v 1. rade dohodol po tom, čo na neho prešli členské práva k spornému bytu, a ako sa žalobcovia so žalovanou v 1. rade dohodli v deň uzatvorenia Zmluvy o prevode práv a povinností spojených s členstvom v družstve zo dňa 29.7.2011. Bude sa zaoberať aj tvrdením žalovanej v 1. rade, ktorá vo svojej výpovedi uviedla, že uzatvorila zmluvu s družstvom a za týmto účelom zistí, akú zmluvu žalovaná v 1. rade s družstvom uzatvorila, či mala uzatvorenú podnájomnú zmluvu so U. D. a tiež to, či U. D. požiadal družstvo o schválenie takejto zmluvy o podnájme bytu. Po doplnení dokazovania súd prvého stupňa opätovne posúdi, či žalovaná v 1. rade užívala byt po tom, čo členské práva a povinnosti prešli zo žalovanej v 1. rade na U. D., na základe podnájomnej zmluvy, a či teda mala na jeho užívanie právny titul. V kladnom prípade zistí obsah tejto zmluvy a bude sa zaoberať tým, či prevodom členských práv a povinností na žalobcov vstúpili žalobcovia ako spoloční nájomcovia bytu do tohto právneho vzťahu alebo akým spôsobom došlo k ukončeniu podnájomného vzťahu s nájomcom U. D.. V prípade, ak bude mať súd prvého stupňa preukázané, že medzi žalobcami a žalovanou v 1. rade došlo k uzatvoreniu neformálnej podnájomnej zmluvy, bude sa zaoberať právnymi dôsledkami nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu žalobcami, ktorí týmto vstúpili do práv prenajímateľa.

Vo vzťahu k výroku rozsudku súdu prvého stupňa týkajúceho sa povinnosti žalovaných zaplatiť žalobcom sumu 6.007,68 eura titulom bezdôvodného obohatenia odvolací súd považuje rozsudok súdu prvého stupňa za predčasný, pretože doposiaľ, ako je už vyššie uvedené, nie je spoľahlivo zistené, či žalovaná užívala byt na základe neformálnej dohody. Pre posúdenie výšky nájomného potom bude rozhodujúci obsah takejto dohody a nie bezdôvodné obohatenie vo výške obvyklého nájomného. Čo sa týka služieb spojených s užívaním bytu a úhrady spojené s týmto užívaním, ktoré súd žalobcom priznal v sume 2.329,11 eura v tejto časti odvolací súd dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa je nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov. Súd prvého stupňa vo vzťahu k priznanej sume 2.329,11 eura iba všeobecne konštatoval, že žalobcovia predložením listinných dôkazov preukázali úhradu týchto platieb. Také odôvodnenie odvolací súd považuje za nedostatočné, pretože z rozsudku súdu prvého stupňa nie je možné zistiť, za aké služby spojené s užívaním bytu náhradu priznal, ani za aké obdobie. Neuviedol, akým spôsobom k priznanej sume dospel a ani to, či vychádzal z ročného vyúčtovania poskytnutých služieb, alebo len zo zálohových platieb. Súd prvého stupňa sa nevyporiadal ani s obranou žalovanej v 1. rade, ktorá uviedla, že od januára 2012 bola odpojená od elektrickej energie a za odber plynu platila sama. Napokon je pre celkové posúdenie veci potrebné, aby sa súd prvého stupňa zaoberal aj procesnou obranou žalovanej v 1. rade, ktorá odmietla nájomné a služby spojené s užívaním bytu žalobcom zaplatiť z dôvodu, že napriek ich vzájomnej dohode jej žalobca nezaplatil časť kúpnej ceny bytu v sume 23.000 eur.

Pretože sa súd prvého stupňa vecou z toho pohľadu nezaoberal a vo veci doposiaľ nie je nad všetky pochybnosti preukázané, či žalovaná v 1. rade užíva byt na základe právneho titulu alebo bez právneho titulu, ako aj s ohľadom na ďalšie vyššie uvedené dôvody, odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa vo vzťahu k žalovanej v 1. rade ako predčasne vydaný zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Odvolací súd zároveň zrušil aj výrok o trovách konania, pretože vo vzťahu k žalovanej v 1. rade rozsudok vo vyhovujúcich výrokoch zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie (§ 224 ods. 3 OSP),

navyššie v odvolacom konaní už žalovaná v 2. rade vo veci samej nie je účastníčkou konania (odvolanie voči rozsudku súdu prvého stupňa nepodala), preto je vhodné rozhodnúť o trovách konania osobitne vo vzťahu ku každej žalovanej osobitným výrokom.

Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom jednohlasne.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.