

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 17Co/229/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8412204781
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 11. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Burešová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8412204781.1

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. XXX, občan SR, zast. advokátom JUDr. Andrejom Patakym, Hlavné námestie č. 2, Kežmarok, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Kežmarok č. k. 2C/87/2012-84 zo dňa 03.12.2014 jednohlasne takto

rozhodol:

Zrušuje rozsudok súdu prvého stupňa a vracia vec na ďalšie konanie a rozhodnutie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom prvostupňový súd žalovanému uložil 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 k.ú. J. v evidencii Okresného úradu Kežmarok, katastrálneho odboru, a to do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovanému bola uložená povinnosť zaplatiť trovy konania vo výške 505,33 eur do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku. Žalovanému bola uložená povinnosť zaplatiť na účet Okresného súdu Kežmarok 99,50 eur do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Prvostupňový súd tak rozhodol o nároku žalobcu, ktorý žiadal, aby súd rozhodol o vyprataní uvedených nehnuteľností žalovaným, pretože žalovanému bola doručená výpoveď z nájmu týchto nehnuteľností a výpovedná lehota vypršala. Žalovaný dobrovoľne uvedené nehnuteľnosti, žalobcovi neodovzdal.

Prvostupňový súd opätovne, po tom, čo jeho prvé rozhodnutie bolo zrušené odvolacím súdom pre procesné pochybenia, vo veci vykonal dokazovanie a zistil, že medzi účastníkmi bola dňa 19.2.2010 uzatvorená zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 1/2010. V čl. I. tejto zmluvy bol upravený predmet zmluvy. V zmysle uvedeného Obec Žakovce dala do nájmu MUDr. V. M. za účelom využívania nehnuteľnosti na poľnohospodárske účely bez akýchkoľvek budúcich práv k pozemku, a to 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 k.ú. J. zapísaný na LV č. X.

Doba nájmu bola dohodnutá v čl. II a to na dobu určitú do 31.12.2010. V čl. III. bola dohodnutá cena 0,10 eur za 1 m² za rok, teda 70,50 eur za rok. Zánik zmluvy si účastníci dohodli v čl. IV. , podľa ktorého nájom pozemku zaniká a) dohodou, b) výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, c) uplynutím dojednanej doby.

Keďže po uplynutí doby nájmu uzavretého na dobu určitú do 31.12.2010 žalovaný nevypratá a neodovzdal predmetné pozemky, platila zákonná fikcia, že nájom sa predĺžil o ďalší rok, nakoľko nebola podaná v 30 dňovej zákonnej lehote ani žaloba na vypratanie nehnuteľnosti (do 31.12.2011).

Z výpisu z uznesenia zo VII. zasadania Obecného zastupiteľstva Obce Žakovce konaného 12.12.2011 a síce uznesenia č. 101/2011 zistil, že bola vypovedaná zmluva č. 1/2010 uzavretá medzi Obcou Žakovce a MUDr. V. M.. Z pripojenej doručky mal súd preukázané, že táto zásielka bola uložená na pošte dňa 29.12.2011 a prevzatá žalovaným dňa 2.1.2012.

Prvostupňový súd vec správne posúdil podľa § 676 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka pri aplikácii ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Prvostupňový súd mal za to, že výpoveď bola žalovanému daná platne a z platnej zmluvy v zmysle čl. IV. písm. b/. Žalovaný výpoveď prevzal 2.1.2012, a teda aj keď v zmysle zákonnej fikcie sa nájomná zmluva obnovila, výpovedná lehota začala plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede, teda od 1.2.2012 a skončila posledným dňom trojmesačnej výpovednej lehoty, teda dňom 30.4.2012.

Prvostupňový súd mal za to, že starosta obce je povinný riadiť sa uznesením obecného zastupiteľstva a pokiaľ ide o štylizáciu výpovede zo zmluvy o nájme č. 1/2010, tak Obec Žakovce zast. starostkou obce, teda štatutárnym orgánom, zaslala odporcovi písomnosť označenú ako výpis z uznesenia z VII. zasadania obecného zastupiteľstva Obce Žakovce konaného dňa 12.12.2011. Obsahom tejto listiny je uznesenie č. 101/2011, ktorým obecné zastupiteľstvo v Žakovciach vypovedá zmluvu o nájme nehnuteľnosti č. 1/2010 uzavretú medzi Obcou Žakovce a MUDr. V. M.. Výpis je opatrený pečiatkou Obce Žakovce a podpísaný starostkou obce Žakovce Mgr. C. C.. Túto listinu je potrebné z hľadiska účinkov, ktoré mala vyvolať, posudzovať podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z jej obsahu jednoznačne vyplýva, že jej účinkom malo byť vypovedanie uzavretej zmluvy o nájme pozemkov. To, že listinu takto chápal aj odporca, je preukázané jeho následným konaním, keď podával žiadosť o novú nájomnú zmluvu (čl. 65) alebo o odkúpenie predmetného pozemku. Preto prvostupňový súd žalobe vyhovel.

O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a priznal úspešnej žalobkyni náhradu trov právneho zastúpenia za 5 úkonov právnej pomoci vrátane DPH, cestovných nákladov a náhrady za stratu času. Keďže žalobkyňa súdny poplatok vo veci neplatila, pretože je od poplatku oslobodená, na úhradu poplatku prvostupňový súd podľa § 2 ods. 2 zákona č. 71/92 Zb. zaviazal žalovaného.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný. Žiadal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušiť v celom rozsahu a vrátiť vec súdu prvého stupňa na opätovné prejednanie a rozhodnutie, resp. zmeniť tak, že odvolací súd zamietne návrh žalobcu v celom rozsahu. Prvostupňový súd vec nesprávne vyhodnotil, keď považoval výpoveď zo zmluvy o nájme za platnú. Výpoveď zo zmluvy o nájme č. 1/2010, ktorá bola doručená žalovanému a ktorá bola predložená ako dôkaz, je nezrozumiteľná a neurčitá, pretože z tejto výpovede nie je zrejmý úmysel Obce Žakovce vypovedať zmluvu o nájme č. 1/2010. Tento dokument je koncipovaný ako oznámenie o skutočnosti, podľa ktorej malo Obecné zastupiteľstvo v Žakovciach na svojom zasadnutí dňa 12.12.2011 uznesením č. 101/2011 vypovedať zmluvu o nájme nehnuteľnosti uzatvorenú so žalovaným. Z textu tejto zmluvy nevyplýva skutočnosť, že by Obec Žakovce týmto listom vypovedala zmluvu o nájme. List je len formálne označený ako vypovedanie nájomnej zmluvy č. 1/2010, z hľadiska obsahu neurčitý, nezrozumiteľný, nakoľko nie je z neho zrejmé, či jeho účelom bolo vypovedanie zmluvy o nájme, alebo len oznámenie o skutočnosti, že zmluvu o nájme vypovedalo svojim uznesením Obecné zastupiteľstvo Obce Žakovce.

Žalovaný poukázal na ust. § 37 Občianskeho zákonníka s tým, že na absolútnu neplatnosť právneho úkonu je potrebné prihliadať. Prvostupňový súd len stručne v závere svojho rozhodnutia konštatoval, že výpoveď odporcovi bola daná platne, avšak tento svoj záver žiadnym spôsobom neodôvodnil, čo je v rozpore s právom na spravodlivý súdny proces. Žalovaný poukázal na znenie zákona o obecnom zriadení a na kompetencie obecného zastupiteľstva s tým, že obecné zastupiteľstvo je oprávnené schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku a kontrolovať hospodárenie s ním. Nevyplýva z neho zastupovanie obce navonok, nie je daná možnosť priamo vypovedať nájomný vzťah medzi Obcou Žakovce a žalovaným uznesením obecného zastupiteľstva.

Obecnému zastupiteľstvu podľa zákona neprislúcha kompetencia priamo vypovedať zmluvu uzatvorenú so žalovaným, pretože obecné zastupiteľstvo je oprávnené svojim uznesením takýto úkon schváliť, resp. neschváliť a až následne, na základe takéhoto uznesenia, zmluvu o nájme nehnuteľnosti mala vypovedať starostka Obce Žakovce ako štatutárny orgán zastupujúci obec navonok voči fyzickým a právnickým osobám (§ 13 ods. 4 písm. c/ zák. č. 369/90 Zb.). Zo samotného znenia listu zo dňa

21.12.2011 podpísaného starostom Obce Žakovce adresovaným žalovanému, vyplýva, že starosta Obce Žakovce žalovanému len oznámil, že obecné zastupiteľstvo Obce Žakovce vypovedalo uznesením č. 101/2011 Zmluvu o nájme nehnuteľnosti.

Obecné zastupiteľstvo pri svojom rozhodovaní vytvára vôľu vo vnútri v rámci organizačnej štruktúry obce o tom, aký právny úkon obec urobí (vykoná), právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. Funkciou štatutárneho orgánu obce je poverený starosta obce, ktorý má výhradné oprávnenie konať menom obce navonok, t.j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám.

Naviac, prvostupňový súd nevyhodnotil, či výpoveď, ktorá bola doručená odporcovi, sa viaže na pôvodnú zmluvu o nájme, resp. na jej obnovenú časť, pretože v čase jej zaslania žalobca nemal a ani nemohol mať vedomosť o tom, či dôjde k predĺženiu tejto zmluvy alebo nie a teda tento úkon smeroval k zmluve účinnej do konca roka 2011 a nie k obnovenej (predĺženej) zmluve, nakoľko v čase vykonania tohto úkonu zmluva predĺžená nebola a žalobca urobil úkon smerujúci k zániku zmluvy. Uplatnil si náhradu trov odvolacieho konania.

Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k odvolaniu žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil. Uplatnila si trovy odvolacieho konania. Uviedla, že starosta obce je povinný riadiť sa uznesením obecného zastupiteľstva. Písomnosť výpoveď z nájmu pre žalovaného starostka podpísala ako štatutárny orgán obce a uvedenú listinu je potrebné z hľadiska účinkov, ktoré mala vyvolať, posudzovať podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, kde z jej obsahu nesporne vyplýva, že jej účinkom malo byť vypovedanie uzavretej zmluvy o nájme pozemkov so žalovaným. To, že takto listinu chápal aj samotný žalovaný, je preukázané jeho následným konaním, kde podával žiadosť o novú nájomnú zmluvu alebo odkúpenie predmetného pozemku.

Odvolací 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, že prvostupňový súd nielenže nedostatočne zistil skutkový stav, ale nepoužil ani správne zákonné ustanovenie. Rozhodnutie súdu prvého stupňa nie je správne a bolo potrebné ho podľa § 221 ods. 1 písm. b/ O.s.p. zrušiť.

Medzi účastníkmi konania bola uzatvorená dňa 10.2.2010 zmluva o nájme nehnuteľnosti. Uvedenú zmluvu uzatvárala starostka Obce Žakovce s MUDr. V. M.. Z čl. 1, druhý odsek vyplýva, že tomuto právnomu úkonu starostky Obce Žakovce predchádzalo zasadnutie obecného zastupiteľstva dňa 10.2.2010. Až na základe súhlasu zo strany obecného zastupiteľstva starostka Obce Žakovce uzatvorila so žalovaným nájomnú zmluvu. Táto nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 31.12.2010, bola dohodnutá cena nájmu. V spise sa nenachádza žiaden doklad svedčiaci o tom, že žalobca v lehote stanovenej v ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka po skončení nájmu podal žalobu na vypratanie nehnuteľnosti na súde, preto nájomný vzťah sa podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka s použitím ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka obnovil na rok.

Z výpisu uznesenia zo zasadnutia obecného zastupiteľstva prvostupňový súd zistil, že žalovanému bola daná výpoveď zo zmluvy o nájme nehnuteľnosti.

Na čl. 6 a následne aj na čl. 20 súdneho spisu sa nachádza listina, ktorá je síce napísaná na hlavičkovom papieri Obce Žakovce, avšak týka sa Obecného zastupiteľstva Žakovce. Je datovaná z 21.12.2011. Ide o Výpis z uznesenia z VII. zasadania Obecného zastupiteľstva Obce Žakovce konaného dňa 12.12.2011. Na tomto zasadnutí bolo prijaté uznesenie č. 101/2011 Obecného zastupiteľstva v Žakovciach, ktoré znie: „vypovedá zmluvu o nájme nehnuteľnosti č. 1/2010 uzavretú medzi Obcou Žakovce a MUDr. V. M.“. Listinu podpísala za správnosť L. C.. V závere sa nachádza len záznam o tom, že vlastnou rukou mala túto listinu podpísať starostka obce Mgr. C. C. (v.r.) a nachádza sa tam okrúhla obecná pečiatka s poradovým číslom 3.

Túto listinu prvostupňový súd považoval za riadnu výpoveď z nájmu nehnuteľnosti, dokonca jej doručením (doručenka na čl. 21 súdneho spisu) dňa 2.1.2012 mali začať plynúť výpovedná lehota žalovanému výkladovým pravidlom podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Prvostupňový súd tento právny úkon neposúdil správne, keď opomenul, že podľa § 18 Občianskeho zákonníka jednotka územnej samosprávy je právnickou osobou a ide o samostatný právny subjekt podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Za samosprávnu územnú jednotku zákon považuje obec alebo mestá. Samotnú činnosť obce organizuje sa prostredníctvom obecného zastupiteľstva a starostu obce. Obecné zastupiteľstvo je zastupiteľský zbor obce zložený zo zvolených poslancov. Ide o orgán, ktorý rozhoduje o zásadných otázkach obce (§ 11 ods. 4 zák. č. 369/1990 Zb.). Predstaviteľom obce a najvyšším výkonným orgánom obce je starosta. Z ust. § 13 ods. 5 zák. č. 369/1990 Zb. vyplýva, že starosta obce je aj štatutárnym orgánom obce. Toto jeho postavenie vyplývajúce z § 13 ods. 3 zák. č. 369/1990 Zb. znamená výhradné oprávnenie konať menom obce navonok, t.j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám.

Prvostupňový súd neskúmal, či uznesenie Obecného zastupiteľstva v Žakovciach č. 101/2011 je v súlade so zákonom z formálneho hľadiska (prijatie uznesenia spôsobom stanoveným v zákone), či má všetky náležitosti prejavenej vôle obce vypovedať nájom žalovanému. Prvostupňový súd vôbec neskúmal, či tento úkon bol aj navonok vo vzťahu k žalovanému prezentovaný jednoznačne samostatným perfektným úkonom starostky obdobne, ako to bolo prezentované v nájomnej zmluve, kde starostka vykonávala úkony majetkového charakteru po predchádzajúcom súhlase obecného zastupiteľstva a či je spôsobilý navonok zakladať alebo meniť právne vzťahy obce.

Odvolačný súd ďalej poukazuje na to, že pôvodná zmluva o nájme je prísne formálnou zmluvou, preto jej zmeny je možné vykonávať len písomnou formou.

V tomto štádiu konania sa však javí, že uznesenie Obecného zastupiteľstva bez ďalšieho nie je možné považovať za jednostranný právny úkon Obce Žakovce vykonaný starostkou obce ako štatutára za výpoveď z nájmu.

Vo vzťahu k týmto záverom prvostupňový súd nezistil riadne skutkový stav a ani neaplikoval správne právny predpis.

Preto odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako nesprávny podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. zrušil a vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie.

Úlohou prvostupňového súdu v ďalšom konaní bude v zmysle uvedeného právneho názoru odvolacieho súdu zistiť, či starostka Obce Žakovce samostatným úkonom po vydaní uznesenia č. 101/2011 obecného zastupiteľstva navonok vypovedala nájomnú zmluvu so žalovaným a či táto výpoveď došla do vôľovej sféry žalovaného. Uvedená okolnosť je rozhodná pre posúdenie dôvodnosti uplatneného nároku žalobcom.

V konečnom rozhodnutí prvostupňový súd rozhodne aj o trovách konania.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.