

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 5Co/71/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4413201557
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 02. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Boris Minks
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2016:4413201557.3

Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v právnej veci navrhovateľa: F. H., nar. XX. XX. XXXX, bytom M., T. XXXX/XX, zastúpený JUDr. Emou Zacharovou, advokátkou so sídlom Nové Zámky, Forgáčova bašta 7, IČO: 47 237 023, proti odporkyni: V. D. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom M., R. XXXX, adresa na doručovanie: N. D., E. XX, zastúpená JUDr. Mariánom Mackom, advokátom so sídlom v Nitre, Kocel'ova 2, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní odporkyne proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 8. septembra 2014, č. k. 9C/33/2013-146 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Súd prvého stupňa rozsudkom zo dňa 08. 09. 2014 č. k. 9C/33/2013-146 uložil odporkyni povinnosť spolu so všetkými osobami zdržiavajúcimi sa v predmetnom byte s jej vedomím alebo súhlasom tento vypratať, pričom ide o byt nachádzajúci sa v kat. úz. N. D., vedený na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor, na LV č. XXXX vo vchode č. XX, ako byt č. X, prvé poschodie bytového domu súp. č. XXX na parc. č. 3975, 3976 a 3977, na ulici E. v N. D.. Lehotu na vypratanie a odovzdanie tohto bytu navrhovateľovi súd určil odporkyni, vrátane ostatných osôb v byte s ňou žijúcich, v trvaní 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Pokiaľ ide o rozhodnutie vo veci samej, prvostupňový súd vec právne posúdil podľa § 123, § 124, § 126 ods. 1, § 663 a § 671 Občianskeho zákonníka. Podaný návrh zo strany navrhovateľa považoval za preukázaný a dôvodný tak po stránke skutkovej, ako aj právnej. Navrhovateľ nad všetky pochybnosti preukázal vlastnícke právo k predmetu sporu - bytu špecifikovaného v rámci výroku napadnutého rozsudku, ktoré žiadnym spôsobom nespochybnila ani odporkyňa. Súd sa v rámci konania nezaoberal dôvodmi prevodu, resp. spätného prevodu predmetného bytu. Navrhovateľ v konaní jednoznačne preukázal vlastníctvo k bytu, ktorý odporkyňa užíva bez právneho dôvodu, nakoľko v konaní preukázané nebolo uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi účastníkmi konania konkludentným spôsobom. Takisto preukázal aj existenciu kúpnej zmluvy o odkúpení predmetného bytu od odporkyne, ako aj to, že jej vyplatil kúpnu cenu. Tvrdenie odporkyne ohľadne konkludentného uzatvorenia nájomnej zmluvy považoval súd za nepreukázané a tým pádom aj za účelové. Hoci nedostatok písomnej formy nájomnej zmluvy nemá za následok jej neplatnosť, ostatné prejavy vôle smerujúce k uzatvoreniu nájomnej zmluvy museli byť urobené tým spôsobom, ktorý nevzbudzuje pochybnosť v tom smere, čo chceli vlastne účastníci konania prejavíť (§ 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Dôkazné bremeno ohľadne výšky nájomného a výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu odporkyňa neuniesla. Žiadny právny titul užívania predmetného bytu odporkyňou v konaní preukázaný nebol. Dôkazným bremenom v spojitosti s dôkaznou povinnosťou sa rozumie zodpovednosť účastníka za výsledok konania závisiaci od zistení a z navrhnutých dôkazov. Odporkyňa neuhrádzala náklady spojené s užívaním bytu, čím navrhovateľa vystavovala riziku straty bytu formou realizácie výkonu záložného práva. Odporkyňa až v roku 2013 13x zaplatila po 110,92 eura za užívanie daného bytu. Podanému návrhu súd v celom rozsahu vyhovel, nakoľko v konaní bolo preukázané vlastnícke právo navrhovateľa k predmetnému bytu, ako aj to, že odporkyňa daný byt užíva bez právneho dôvodu. Na druhej strane v konaní preukázané uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi účastníkmi konania nebolo. Povinnosť odporkyne spolu so všetkými osobami,

ktoré sa v byte zdržujú s jej súhlasom, vypratať byt bola uložená do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. O trovách konania rozhodol prvostupňový súd podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 OSP s tým, že tieto v sume 99,50 eura titulom súdneho poplatku a v sume 916,18 eura titulom náhrady trov právneho zastúpenia priznal navrhovateľovi, ktorý mal v konaní úspech.

Proti tomuto rozsudku podala včas odvolanie odporkyňa žiadajúc odvolací súd o zrušenie napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu s tým, že návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietne. Súd v rámci napadnutého rozsudku a konania, ktoré mu predchádzalo, skúmal vzťah medzi účastníkmi konania v čase podania návrhu až do okamihu rozhodnutia vo veci samej, pričom dostatočne, resp. vôbec neskúmal právne vzťahy, ktoré vznikli medzi účastníkmi konania v čase prevodu vlastníckeho práva k bytu, až do okamihu podania návrhu na súd. V roku 2008 a pred týmto obdobím žili obidvaja účastníci konania ako partneri, pričom vlastníčkou daného bytu bola odporkyňa. Až 10. 06. 2008 došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k bytu, pretože navrhovateľ potreboval zdokladovať účel poskytnutia úveru. Prevod predmetného bytu nemal byť preto realizovaný za účelom riadneho odovzdania a prevzatia bytu navrhovateľom, ale z dôvodov a potrieb na strane navrhovateľa. Za týmto účelom došlo aj k spísaniu uznania dlhu medzi účastníkmi konania, kde navrhovateľ bol dlžníkom a odporkyňa veriteľom. Podporným prejavom vôle účastníkov konania neprejsť do reálneho užívaniu bytu navrhovateľom bola aj absencia príslušných ustanovení kúpnej zmluvy zo dňa 10. 06. 2008 ohľadne povinnosti odporkyne byt navrhovateľovi odovzdať. V danom prípade išlo o tzv. omisívny úkon smerujúci k uzatvoreniu vzájomnej zmluvy, pretože zákon nepredisponuje osobitné náležitosti k prejavu vôle majúceho za následok vznik právneho úkonu. V danom prípade neuvedenie skutočností týkajúcich sa odovzdania bytu navrhovateľovi bolo konaním účastníkov konania, ktorým si vzájomne dohodli právo odporkyne predmetný byt užívať. Pojmovými znakmi nájomnej zmluvy, ktorá nemusí mať písomnú formu, sú byt a jeho príslušenstvo, dočasnosť a odplätnosť. Pokiaľ ide o výšku nájmu, účastníci sa konkludentne dohodli, že túto platila odporkyňa ako sumu nájomného. Dňa 04. 09. 2013 navrhovateľ pred prvostupňovým súdom na pojednávaní v podstate potvrdil uvedené skutočnosti, pričom súd prvého stupňa sa s jeho výpoveďou náležite nevysporiadal. Medzi účastníkmi konania bol minimálne od roku 2008 uzatvorený nájomný vzťah, ktorý minimálne do roku 2011 navrhovateľ nenamietal. K zániku nájmu môže dôjsť iba z dôvodov zakotvených v ust. § 676 a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom navrhovateľ voči odporkyni ani jeden z týchto dôvodov nepoužil, nájomná zmluva nezanikla a odporkyňa sporný byt môže naďalej užívať. Nájom bytu je s poukazom na ust. § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka chránený, pričom táto ochrana spočíva najmä v určení presných dôvodov na jeho ukončenie ako aj zabezpečenie bytovej náhrady v prípade skončenia nájmu. Navrhovateľ v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu odporkyne uviedol, že nie je pravdou to, že byt s odporkyňou žili ako partneri. Kúpnu zmluvu na predmetný byt uzatvorili iba preto, že by od odporkyne kúpil. Nie je pravdou, že by sa dohodorili na spätnú kúpu bytu. Výkon práv a povinností z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Odporkyňa neuviedla, kto mal navrhnúť uzatvorenie nájomnej zmluvy. Navrhovateľ takúto ponuku nedostal, neprijal a ani ju neponúkol. U odporkyne odpadli dôvody, pre ktoré jej bolo priznané poskytnutie právnej pomoci, a preto žiada v tomto smere upovedomiť Centrum právnej pomoci.

Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) preskúmal odvolaním napadnutý prvostupňový rozsudok procesným postupom podľa § 212 ods. 1 a § 214 ods. 2 OSP, dospejúc pritom k tomu záveru, že podané odvolanie odporkyne je v prevažnej miere uplatnených odvolacích dôvodov opodstatnené.

Podľa § 157 ods. 2 veta druhá OSP súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Podľa § 154 ods. 1 OSP, pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

Podľa § 221 ods. 2 OSP, ak tento zákon neustanovuje inak, pre konanie na odvolacom súde platia primerane ustanovenia o konaní pred súdom prvého stupňa.

Podľa § 221 ods. 1 písm. f/ h/ OSP, súd rozhodnutie zruší, len ak účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, resp. súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav.

Podľa § 221 ods. 2 OSP, ak odvolací súd zruší rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie, prerušiť konanie, zastaviť konanie alebo postúpiť vec orgánu do právomoci ktorého vec patrí.

V danom prípade závery prvostupňového súdu vedúce k vyhovneniu podaného návrhu navrhovateľa v celom rozsahu ohľadne vypratania odporkyne a osôb s jej súhlasom bývajúcich v predmetnom byte sú predčasné, nemajúce oporu vo vykonanom dokazovaní, pričom aj odôvodnenie vyhovujúceho stanoviska prvostupňového súdu vo vzťahu k uplatnenému návrhu na začatie konania nie je presvedčivé, čo je v rozpore s ust. § 157 ods. 2 veta druhá OSP. V ďalšom konaní bude povinnosťou súdu prvého stupňa zamerať dokazovanie k tomu, aby sa zistil charakter vzťahu medzi navrhovateľom a odporkyňou

pred odpredajom predmetného bytu a v tejto súvislosti zistí, čo bolo skutočným dôvodom odpredaja bytu odporkyňou navrhovateľovi. Podrobnejším výsluchom účastníkov konania súd zistí aj to, z akého dôvodu do textu kúpnej zmluvy zo dňa 10. 06. 2008 v podobe ďalšieho článku nebola zapracovaná povinnosť odporkyne byť navrhovateľovi v určenom termíne odovzdať. V neposlednej miere sa v priebehu ďalšieho konania bude prvostupňový súd zaoberať aj obsahom spísaného uznanie záväzku zo dňa 18. 11. 2008, podľa ktorého navrhovateľ uznal svoj dlh voči odporkyňi vo výške 53.110,27 eura, ktorý vznikol plnením odporkyne voči navrhovateľovi v súvislosti s prevodom nehnuteľnosti, najmä s poukazom na obsah záväzku navrhovateľa (dlžníka) previesť na odporkyňu (veriteľku) odkúpené nehnuteľnosti do 10 dní po splatení úveru. Súd prvého stupňa ďalej zistí, prečo navrhovateľ podal návrh na vydanie rozkazu na plnenie na súde prvého stupňa až v januári 2013, čo je viac ako 4,5 roka po uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy v roku 2008. V ďalšom konaní sa oboznámi aj s obsahom spisu Okresného súdu Nové Zámky sp. zn. 5C/74/2013, v ktorom konaní odporkyňa ako navrhovateľka žiada navrhovateľa ako odporcu strpenie užívania predmetného bytu. Pokiaľ ide o odporkyňu v konaní tvrdené konkludentné uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmetný byt, tak súd prvého stupňa výsluchom účastníkov konania zistí, kedy a na aké obdobie malo dôjsť k uzatvoreniu tohto právneho úkonu, kto ho inicioval, v akej výške bolo dojednané nájomné vrátane doby jeho splatnosti, prípadne, či takúto zmluvu, ak bude preukázané jej uzatvorenie, ktorý z účastníkov vypovedal. V tejto súvislosti súd prvého stupňa vezme zreteľ aj na obsah účastníckej výpovede navrhovateľa prezentovanej na prvostupňovom pojednávaní dňa 04. 09. 2013, ako aj na obsah účastníckej výpovede odporkyne prezentovanej na prvostupňovom pojednávaní dňa 08. 09. 2014 a až následne po zhodnotení vykonaných dôkazov podľa § 132 OSP (jednotlivo ako aj komplexne) ustáli, či došlo alebo nedošlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy medzi účastníkmi konania konkludentne alebo nie.

Vychádzajúc z uvedeného odvolací súd napadnutý prvostupňový rozsudok zo dňa 08. 09. 2014 č. k. 9C/33/2013-146 pri podanom odvolaní odporkyne zo dňa 10. 11. 2014 voči tomuto rozsudku podľa § 221 ods. 1 písm. f/ a h/ OSP zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie (§ 221 ods. 2 OSP). Vo svojom novom rozhodnutí rozhodne súd prvého stupňa aj o náhrade trov tohto odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 OSP).

Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.