

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 15Co/1046/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6414201278
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 05. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Klaudia Kosková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2016:6414201278.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Klaudie Koskovej a sudcov JUDr. Jaroslava Mikulaja a JUDr. Jaroslava Galla, v právnej veci navrhovateľky S. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom H., L. XXX/X, zast. Advokátskou kanceláriou Líška & Partners, s. r. o., Žiar nad Hronom, A. Hlinku 736/3, pracovisko Nám. Matice slovenskej 4, Žiar nad Hronom, proti odporcom 1/ S. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., L. XXX/XX, 2/ L. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., L. XXX/XX, obaja zastúpení advokátom JUDr. Dušan Klimo, Advokátska kancelária so sídlom Žiar nad Hronom, Ul. Sládkovičova 16/61, o neplatnosť výpovede nájomnej zmluvy, na odvolanie navrhovateľky a na odvolanie odporcov proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom zo dňa 08. 08. 2014, č. k. 18C/11/2014 - 47, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.

Žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov konania právo.

Odvolanie odporcov 1/, 2/ **o d m i e t a**.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd návrh navrhovateľky zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že náhradu trov konania odporcom 1/, 2/ nepriznal.

Rozhodnutie odôvodnil tým, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že účastníci konania neprejavili vôľu uzavrieť nájomnú zmluvu k nehnuteľnosti. Naopak z uzavretej darovacej zmluvy, ktorou navrhovateľka darovala odporcom v 1/ a 2/ rade byt č. X zapísaný na LV č. XXXX, pre katastrálne územie H., ktorého vrátenia sa domáha z titulu vrátenia daru, ako aj návrhu darovacej zmluvy, v ktorej mali odporcovia v 1/ a 2/ rade darovať navrhovateľke byt č. X, zapísaný na LV č. XXXX H. vyplýva, že úmyslom účastníkov konania bolo navzájom si darovať takéto nehnuteľnosti. K zavkladovaniu darovacej zmluvy do katastra nehnuteľností došlo len pokiaľ ide o nehnuteľnosť, a to byt č. X, na základe ktorého odporcovia 1/, 2/ nadobudli do podielového spoluvlastníctva takéto byt. Druhá zmluva označená ako darovacia zmluva, v ktorej odporcovia v 1/ a 2/ rade mali darovať navrhovateľke byt č. X, zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie H., nebola zavkladovaná v katastri nehnuteľností a nenadobudla tak účinky. Takýto byt v súčasnej dobe užíva navrhovateľka. Z uvedených skutočností tak vyplýva, že úmyslom účastníkov konania nebolo uzavretie nájomnej zmluvy a vznik nájomného vzťahu, pretože tu chýba zhoda prejavu vôle účastníkov konania uzavrieť takúto zmluvu. To, že navrhovateľka užíva byt a uhrádza poplatky za služby spojené s užívaním bytu vyplýva zo situácie, že odporcovia nepreviedli vlastnícke právo k nehnuteľnosti na navrhovateľku a pripravenú darovaciu zmluvu odmietli uzavrieť. Pokiaľ ide o úhrady vo výške 100,- eur, ktoré platila navrhovateľka po dobu 5 mesiacov, tak z tejto úhrady nevyplýva úmysel, že by navrhovateľka chcela uzavrieť nájomnú zmluvu. Navrhovateľka, ako aj odporcovia predloženými dôkazmi nepreukázali, že by medzi nimi bola platne uzavretá nájomná

zmluva. Vzhľadom na skutočnosť, že nebola platne dojednaná nájomná zmluva a nájomný vzťah medzi účastníkmi konania nebol založený, tak nemohlo dôjsť ani k jeho ukončeniu formou výpovede z dôvodu § 711 ods. 1 písm. d), pretože navrhovateľka nebola povinná platiť nájomné. Úkon, ktorý označili odporcovia ako výpoveď z nájmu nájomnej zmluvy, je tak neúčinný a nulitný, pretože neexistuje právny vzťah - nájom bytu, na základe ktorého by mohla byť podaná takáto výpoveď. Nejde tak o právny úkon v zmysle Občianskeho zákonníka, pretože nespôsobuje vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností účastníkov právneho vzťahu, a teda navrhovateľka sa nemôže domáhať určenia jeho neplatnosti, a nemôže mať ani naliehavý právny záujem na určení neplatnosti takéhoto úkonu. Rozhodnutie odôvodnil s poukazom na ust. § 685 ods. 1, 2, § 686 ods. 1, 2, § 711 ods. 1, 2, 5, 6 Občianskeho zákonníka. O trovách konania rozhodol podľa § 150 ods. 1 O. s. p. z dôvodu, že tu existujú dôvody hodné osobitného zreteľa, pretože navrhovateľka, aj keď bola neúspešná v celom rozsahu, tak podala návrh na začatie konania len z dôvodu, že odporcovia jej zaslali výpoveď z neexistujúcej nájomnej zmluvy. Navrhovateľka v záujme ochrany svojich práv bola nútená napadnúť takúto výpoveď z nájmu bytu podaním návrhu o určenie neplatnosti z výpovede z nájmu bytu. Súd tiež poukázal na skutočnosť, že u navrhovateľky ide o osobu vyššieho veku, ktorej bolo priznané oslobodenie od platenia súdnych poplatkov vzhľadom na jej majetkové pomery a sociálnu situáciu (poskytuje starostlivosť o maloletého Z. V., ktorý jej bol zverený do náhradnej osobnej starostlivosti).

Proti tomuto rozhodnutiu podala odvolanie navrhovateľka, ako aj odporcovia 1/, 2/.

Navrhovateľka žiadala, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na nové konanie a rozhodnutie, a to z dôvodu, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaného dokazovania k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávne právne posúdil vec. Namietala, že napadnutým súdnym rozhodnutím sa dostala do právne neistého postavenia, pretože zamietnutie žaloby o neplatnosť výpovede nájomnej zmluvy je predpokladom pre úspech v konaní o vypratanie bytu. Navrhovateľka sa však plne stotožňuje s názorom súdu, že nájom nevznikol, jednak preto, že zmluva nebola uzavretá písomne, resp. o jej obsahu nebola spísaná zápisnica, resp. nebola uzavretá ani konkludentne v nadväznosti na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 26Cdo/551/2000, sp. zn. 26Cdo/1158/2003, ale je toho názoru, že súd mal žalobe napriek týmto skutočnostiam v celom rozsahu vyhovieť.

Odporcovia v odvolaní namietali, napriek tomu, že bolo vyhovené požiadavke odporcov, prijatý právny záver, že nebola platne uzavretá nájomná zmluva, z ktorého dôvodu nemohla byť platne daná výpoveď z nájmu a z ktorého dôvodu, žaloba o vyslovenie neplatnosti výpovede bola nedôvodná. Takto prijatý právny záver namietali i z procesného hľadiska, i z hľadiska hmotnoprávneho. V tomto smere nevykonal súd žiadne dôkazy svedčiace v prospech ním prijatého záveru, že nájomný vzťah medzi navrhovateľkou a odporcami nebol založený. Žiadne dôkazy nevykonal ani vo vzťahu ním uvádzaného neexistujúceho prejavu vôle k vzniku nájomnej zmluvy. Okresný súd riadne nezdôvodnil prijatý záver, že medzi spornými stranami nebol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu nájomnej zmluvy, čo je porušením ústavných práv odporcov na riadne súdne konanie a spravodlivé rozhodnutie. Týmto nedostatkom je potom postihnuté i samotné hmotnoprávne rozhodnutie, že úmyslom účastníkov konania bolo vzájomné darovanie si nehnuteľností. V tomto smere opäť nebol vykonaný žiaden dôkaz. Rovnako neobstojí tvrdenie navrhovateľky, že išlo o zámenu bytov, ktoré okresný súd akceptoval. Zámenná zmluva vyžaduje písomnú formu zmluvy, a takáto súdu predložená nebola. Neobstojí preto prijatý záver okresného súdu ani z hmotnoprávneho hľadiska, že úmyslom účastníkov konania nebolo uzavretie nájomného vzťahu, že by chýbala vôľa účastníkov, a že preto doručená výpoveď ako právny úkon bola neúčinná - nulitná. Rozsudok okresného súdu žiadali v celom rozsahu zrušiť a vec vrátiť na nové konanie a rozhodnutie.

K odvolaniu odporcov sa vyjadrila navrhovateľka prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Odvolanie považovala za zmatečné, pretože samotní odporcovia uvádzajú v úvode svojho odvolania, že ich požiadavke bolo vyhovené, t. j. odvolávajú sa len voči dôvodom rozhodnutia. V zmysle § 202 ods. 4 O. s. p. odvolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. V ostatnom odkázala na dôvody odvolania, ktoré podala proti rozsudku.

Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v rozsahu danom ust. § 212 ods. 1 O. s. p. a bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p. a rozsudok okresného súdu podľa § 219 ods. 1, 2 O. s. p. ako

vecne správny potvrdil. Zároveň v súlade s § 218 ods. 1 písm. b) O. s. p. odvolanie navrhovateľa voči výroku, ktorým bolo vyhovené jeho návrhu, odmietol.

Podľa § 219 ods. 1, 2 O. s. p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolanie navrhovateľky odvolací súd nepovažoval za dôvodné.

Odvolací súd sa stotožňuje v plnom rozsahu s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a obmedzuje sa len na skonštatovanie správnosti jeho dôvodov.

Preskúmaním veci dospel odvolací súd k záveru, že okresný súd dostatočne zistil skutkový stav veci a vec správne skutkovo aj právne posúdil a vo veci správne rozhodol. Všetky skutkové zistenia a závery o nich, ktoré z týchto zistení vyvodil, ako aj ich právne posúdenie, okresný súd dostatočne uviedol a vysvetlil v odôvodnení svojho rozhodnutia. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia. Rozhodnutie považuje odvolací súd za správne a dostatočne odôvodnené v súlade s ust. § 157 O. s. p. V zmysle ods. 2 ust. § 219 O. s. p. preto odvolací súd toto rozhodnutie bližšie neodôvodňoval. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia odvolací súd dodáva, že správne prvostupňový súd uzavrel, že účastníci konania neprejavili vôľu uzavrieť nájomnú zmluvu k nehnuteľnosti. Teda nájomný vzťah medzi účastníkmi konania nevznikol. Keďže nájomná zmluva nebola uzavretá, nie je účinná a neuplatňujú sa z nej žiadne práva. Pri neuzavretej zmluve nemožno posudzovať jej platnosť, nakoľko pre vyslovenie platnosti zmluvy sa okrem iného posudzuje aj prejav vôle zúčastnených strán. Nulitný právny úkon nie je neplatný, ale vôbec právne neexistuje, a teda sa na neho neprihliada. Vzhľadom na vyššie uvedené správne prvostupňový súd zamietol návrh na určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy vzhľadom na skutočnosť, keď nebola platne dojednaná nájomná zmluva a nájomný vzťah medzi účastníkmi konania nebol založený, nevznikol, a teda nemohlo dôjsť ani k jeho ukončeniu formou výpovede. Výpoveď z nájmu nájomnej zmluvy je tak neúčinná a nulitná, pretože neexistuje základný právny vzťah - nájom bytu, na základe ktorého by mohla byť podaná takáto výpoveď. Navrhovateľka sa preto nemôže domáhať určenia jeho neplatnosti a na takomto určení nemá naliehavý právny záujem.

O odvolaní navrhovateľa odvolací súd rozhodol podľa ust. § 218 ods. 1 písm. b) O. s. p. a jeho odvolanie odmietol, pretože na podanie odvolania navrhovateľ nebol oprávnený, keďže jeho návrhu bolo vyhovené (návrh bol zamietnutý) a odvolanie len voči dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 202 ods. 4 O. s. p.).

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa ust. § 224 ods. 1, § 151 ods. 1 a § 142 ods. 2 O. s. p. V odvolacom konaní nebola úspešná navrhovateľka a neboli úspešní ani odporcovia so svojim odvolaním, a preto odvolací súd rozhodol tak, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov konania právo.

O veci senátu odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.