

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 15Co/514/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6113201125
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 10. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2016:6113201125.2

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jaroslava Mikulaja a členov senátu JUDr. Jaroslava Galla a JUDr. Klaudie Koskovej, v právnej veci žalobcu: M. V. K. Reality, s.r.o., so sídlom Štúrova 11, 949 01 Nitra, IČO: 36 665 185, zast. JUDr. Janou Kubáňovou, advokátkou so sídlom v Nitre, Štúrova 13, proti žalovanej: R. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom A. XXX/XX, XXX XX F., zast. JUDr. Petrom Múkerom, advokátom so sídlom Ul. ČSA 25, Banská Bystrica, o vypratanie nehnuteľnosti, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 15. júna 2015, č. k.: 16C/14/2013 - 286, takto

rozhodol:

rozsudok okresného súdu z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením okresný súd žalobu zamietol a žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanej trovy konania vo výške 673,77 € zástupcovi žalovanej v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.
2. Rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 18. 08. 2013 domáhal vypratania nehnuteľnosti - bytu číslo XX na 8. poschodí obytného domu nachádzajúceho sa na A. ulici vo F., súpisné číslo XXX, orientačné číslo (číslo vchodu) XX postavenom na parcele registra „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku vo veľkosti 3991/255424, kat. úz. F., obec F., okres Q. Q., ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. XXX.
3. Žalobca tvrdil, že žalovaná býva v byte na základe zmluvy o nájme bytu na dobu určitú od 01. 07. 2012 do 31. 12. 2012. Žalovaná dohodnuté nájomné vo výške 162 Eur neplatí, bráni žalobcovi vo výkone jeho práv vlastníka a pokračuje v užívaní predmetného bytu bez akéhokoľvek právneho titulu. Na základe uvedeného sa domáhal, aby súd uložil žalovanej povinnosť vypratať predmetný byt a nahradiť mu trov konania.
4. Žalovaná tvrdila, že v predmetnom byte býva niekoľko rokov spolu so synom a s jeho manželkou a deťmi. So žalobcom mala uzavretú zmluvu o nájme bytu zo dňa 01. 07. 2012. V zmysle bodu 5.1 a 5.2 tejto nájomnej zmluvy mala spolu s manželom a deťmi právo užívať predmetný byt. Potvrdila, že neuhrádzala nájomné pravidelne. Podľa jej názoru jej vzniklo prednostné právo na pokračovanie v nájme. Žalovaná uviedla, že nájomnú zmluvu na dobu určitú považuje za absolútne neplatnú vzhľadom na závery znaleckého dokazovania č. 28/2014.
5. Okresný súd vykonaným dokazovaním po preukázané, že žalovaná býva v predmetnom byte aj po uplynutí doby nájmu. Zo znaleckého dokazovania vyplynulo, že žalovaná trpí negramotnosťou - analfabetizmom, kým nie je schopná prečítať si jednoduchý text a porozumieť jeho obsahu. V konaní vypočul svedkov úradom uzavretia nájomnej zmluvy. Dospel k záveru, že písomne uzatvorená zmluva o nájme predmetného bytu dňa 01. 07. 2012 medzi žalobcom a R. Q. je v zmysle § 40 ods. 6 Občianskeho zákonníka neplatná, keďže nebola vyhotovená vo forme úradnej zápisnice. Dospel k záveru, že žalovaná nemôže čítať, ani písať, obsah jej nebol oznámený prostredníctvom osoby, ktorú by si zvolila. Uzavretú nájomnú zmluvu podľa § 40 OZ vyhodnotil ako neplatnú. Pretože písomne uzavretú zmluvu považoval za neplatnú, nemohlo dôjsť k zániku nájmu

predmetného bytu dňa 01. 07. 2012 uplynutím doby nájmu 31. 12. 2012. Dospel k záveru, že medzi účastníkmi došlo k uzatvoreniu zmluvy o nájme v ústnej forme, čo preukazuje žalobcom trpené užívanie bytu žalovanou spolu so spolubývajúcimi osobami a požadovanie a prijímanie nájomného za užívanie bytu. Pretože žalobca netvrdil, ani nepreukázal, že by zmluva o nájme v ústnej forme bola uzatvorená na dobu určitú, v takom prípade sa podľa § 686 Občianskeho zákonníka predpokladá, že zmluva o nájme je uzatvorená na dobu neurčitú. Na základe toho dospel súd k záveru, že medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom došlo k vzniku nájomnej zmluvy k predmetnému bytu na dobu neurčitú. Na základe tejto zmluvy je žalovaná oprávnená predmetný byt užívať. Z tohto dôvodu žalobu zamietol, keďže v konaní nebolo preukázané užívanie bytu žalovanou bez právneho dôvodu.

6. Proti tomuto v rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca. Žiadal rozsudok okresného súdu je zmeniť a návrhu v celom rozsahu vyhovieť. Odvolanie odôvodnil s poukazom a § 205 ods. 2 písm. b), d) O.s.p., t. j. z dôvodu, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam.

7. Namietal, keďže súd mal za preukázané, že nájomná zmluva zo dňa 01. 07. 2012 nebola uzatvorená v súlade s ustanovením § 40 ods. 6 OZ, pričom vychádzal nekriticky výlučne z tvrdení žalovanej a svedkyne P. W., ktorá je manželkou D. W., ktorého žalovaná vychovávala od jeho 6 rokov, pričom obaja bývajú v predmetnom byte, o vypratanie ktorého ide v tomto konaní, spolu so žalovanou v spoločnej domácnosti. Teda nielen ona, ale aj jej manžel majú enormný záujem na výsledku tohto konania, čo si obaja vo svojich svedeckých výpovediach uvedomujú. Toto potvrdzuje aj výpoveď svedkyne W. na pojednávaní dňa 07. 10. 2013, kde uviedla: „pokiaľ by bolo nariadené žalovanej za z bytu vysťahovať, ja nemám zabezpečenú žiadnu bytovú náhradu. Ja som viazaná na bývanie s pani odporkyňou.“ Súd preto považoval za rozhodné výpovede týchto svedkov, spolubývajúcich žalovanej, ktoré sú nejasné, sporné, odporujú si. Zdôraznil výpoveď žalovanej na pojednávaní dňa 04. 09. 2013, keď uviedla že: „ja som vôbec nechodila do školy. Ja som vôbec nenastúpila do základnej školy, ja som do žiadnej školy nechodila...Keď som ja mala podpísať nájomnú zmluvu, ja som nevedela, čo podpisujem... Mne jednoducho dal plán B. nejaký papier a ja som to podpísala a nevedela som, čo podpisujem... Ja som preto trvala, aby bola podpísaná nová nájomná zmluva, nakoľko štatutárny zástupca žalobcu dával podpísať tieto zmluvy ostatným, len mne nechcel dať. Keď ja mám nejaké životné situácie, keď by som mala niečo prečítať, toto mne prečítajú druhí... Ja by som nevedela uviesť dáta narodenia svojich vnukov a detí...“

8. Žalobca ďalej poukázal na výpoveď svedkyne P. W. na pojednávaní dňa 07. 10. 2013, kde okrem iného uviedla, že „Pokiaľ sa týka vybavovania na rôznych inštitúciách, napríklad dôchodok, buď idem so žalovanou ja, alebo tam ide ona sama a tam jej to prečítajú...“ Z výpovede svedka D. W. na pojednávaní dňa 25. 05. 2015 okrem iného zdôraznil jeho výpoveď, keď tento uviedol: „Keď prišiel pán B., ja som nevedel, že oni idú podpísať nejakú zmluvu. Mne povedala žalovaná, že príde pán B. za ňou spísať zmluvu“.

9. Žalobca namietal, že žalovaná na pojednávaní dňa 04. 09. 2013 netvrdila pravdu, keďže 3 krát zopakovala, že nikdy do základnej školy nechodila, resp. nenastúpila. Zo zbierok dokumentov Štátneho okresného archívu vo Zvolene vyplýva, že žalovaná navštevovala ZDŠ v Lieskovci. Na základe toho mal súd pri posudzovaní pravdivosti žalovanou tvrdených skutočností postupovať s náležitou opatrnosťou. Žalovaná najskôr tvrdila, že nevie, čo podpisuje, neskôr sama tvrdila, že na podpísaní novej nájomnej zmluvy sama trvala.

Z výpovede D. W. vyplynulo, že žalovaná vopred vedela, že má podpísať nájomnú zmluvu. Nie je zrejmé, prečo by obaja manželia W. opustili byt pred príchodom štatutárneho zástupcu žalobcu, keď dopredu vedeli, že sa bude podpísať nájomná zmluva a sama svedkyňa W. uviedla, že keď žalovaná potrebuje niečo vybaviť na úradoch, tak s ňou chodí osobne a číta jej, čo podpisuje. Taktiež nie je zrejmé, prečo by svedok D. Cigáň vypovedal v prospech žalobcu, ak ho tento za vykonanú prácu, ktorú pre neho robil, nevyplácal, v čoho dôsledku by bez pomoci cudzích ľudí neprežil, ako to tvrdí svedok D. W..

10. Na druhej strane súd napriek tomu, že dvaja svedkovia L. B. a D. K., ktorí nie sú v žiadnom vzťahu k žalobcovi a nemajú na veci žiaden záujem, nezávisle od seba zhodne potvrdili žalobcom tvrdené skutočnosti, že P. W. bola pri podpise nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanou prítomná a že žalovanej prečítala pred podpísaním nájomnej zmluvy obsah tejto zmluvy, pri rozhodovaní tieto skutočnosti vôbec nebral do úvahy a v odôvodnení ich úplne opomenul, pričom ani neuviedol žiaden dôvod, prečo k týmto výpovediam neprihliadol a s týmito sa nevysporiadal.

11. Keby súd na tieto výpovede prihliadol, nemohol by dospieť k nesprávnym skutkovým zisteniam, že nájomná zmluva zo dňa 01. 07. 2012 bola uzavretá v rozpore s § 40 ods. 6 OZ, ale dospel by k záveru, že P. W. bola pri podpise nájomnej zmluvy medzi účastníkmi prítomná a že žalobkyni prečítala pred podpísaním nájomnej zmluvy obsah tejto zmluvy. Teda, že nájomná zmluva z 01. 07. 2012 bola uzavretá

v súlade s § 40 ods. 6 OZ, je platná a nájomný pomer medzi žalobcom a žalovanou zanikol uplynutím času dňa 31. 12. 2012.

12. Ak aj súd nemal preukázané, že nájomná zmluva bola uzavretá podľa § 40 ods. 6 OZ, teda že nebola platne uzavretá a dospel k záveru, že došlo k uzatvoreniu zmluvy o nájme v ústnej forme, čo malo preukazovať žalobcom "trpené užívanie" predmetného bytu žalovanou spolu so spolubývajúcimi osobami, súd si svojím odôvodnením, že žalobca nikdy netvrdil a ani nepreukázal, že by zmluva o nájme bytu bola uzavretá v ústnej forme, sám odporuje. Žalobca v tom čase, keď uzatváral nájomnú zmluvu so žalovanou, uzatváral so všetkými obyvateľmi bytov nájomné zmluvy len na dobu určitú. Skutočnosť, že nájomná zmluva, uzavretá či už v písomnej alebo ústnej forme, bola uzavretá na dobu určitú, potvrdila aj samotná žalovaná v ňou podanom odpore proti rozkazu na plnenie o vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 06. 05. 2013, v ktorom uviedla, že „Dňa 01. 07. 2012 som so žalobcom uzavrela zmluvu o nájme bytu na dobu určitú do 31. 12. 2012.“

13. Taktiež nie je pravdou, že skutočnosť, že ústna nájomná zmluva mala byť uzavretá na dobu určitú, má preukazovať žalobcom trpené užívanie bytu žalovanou a požadovanie nájomného za užívanie bytu, nakoľko žalobca výzvou zo dňa 31. 12. 2012, doručenou žalovanej dňa 03. 01. 2003, vyzval žalovanú, aby dňa 01. 01. 2013 byt vypratala a odovzdala, pretože jej skončila doba nájmu ku dňu 31. 12. 2012 a nevzniklo jej prednostné právo pokračovať v nájomnom vzťahu.

14. Žalobca poukázal na podané návrhy na súd, kde sa domáhal zaplata nájomného, a to v konaniach 9 Ro/8/2014 o zaplataenie 1134 € s príslušenstvom, 20 Ro/119/2014 o zaplataenie 486 € s príslušenstvom, 14 C/207/2014 o zaplataenie 486 €, 12 Ro/143/2014 o zaplataenie 486 €. Vo všetkých konaniach o zaplataenie sa žalobca domáhal/domáha vydania bezdôvodného obohataenia a nie zaplataenie nájomného.

15. V závere poukázal na ustanovenie § 226 O.s.p. ako aj na uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 06. 05. 2014, č. k.: 15 C/370/2014 - 108. Vytkol súdu prvej inštancie, že považoval za rozhodný dôkaz znalecký posudok L.. G. R., pričom nepostupoval v súlade so záväzným právnym názorom nadriadeného Krajského súdu v Banskej Bystrici.

16. K odvolaniu žalobcu sa písomne vyjadrila žalovaná. Rozsudok súdu prvej inštancie žiadala potvrdiť. S námietkami žalobcu uvedenými v odvolaní sa nestotožnila. Vykonaným dokazovaním súd nepochybne dospel k záveru, že písomne uzavretá zmluva o nájme bytu zo dňa 01. 07. 2012 je podľa § 40 ods. 6 OZ neplatná z dôvodov, že nebola vyhotovená vo forme úradnej zápisnice.

17. Znaleckým dokazovaním bolo preukázané, že žalovaná trpí negramotnosťou (analfabetizmom), žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal, že by táto zmluva bola uzatvorená v súlade s požiadavkami uvedenými v citovanom ustanovení. Súd dospel k správne právnemu názoru, že medzi žalobcom a žalovanou došlo k uzatvoreniu zmluvy o nájme v ústnej forme, ktorou preukazuje žalobcom trpené užívanie bytu žalovanou spolu so spolubývajúcimi osobami a požadovanie a prijímanie nájomného za užívanie bytu. Žalobca nepreukázal, že by zmluva o nájme v ústnej forme bola uzatvorená na dobu určitú, pričom v tomto prípade sa predpokladá, že zmluva o nájme je uzatvorená na dobu neurčitú. Žalobca nepreukázal ním tvrdenú skutočnosť, že žalovaná užíva byt bez akéhokoľvek právneho titulu.

18. Podaním zo dňa 17. 02. 2016 (krajskému súdu doručenému dňa 19. 02. 2016) žalobca poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn.: 5 Cdo 144/2007 zo dňa 30. 05. 2008 a na uznesenie zo dňa 08. 02. 2012, sp. zn.: 6 Cdo 227/2011, v ktorých je okrem iného riešená aj právna otázka uzavretia nájomnej zmluvy konkludentne. Pretože súd prvej inštancie v konaní posudzoval aj túto právnu otázku, považoval za podstatné poukazať na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyslovený v týchto rozhodnutiach. Okrem iného zdôraznil, že nedostatok písomnej formy nájomnej zmluvy nemá za následok jej neplatnosť (§ 686 ods. 1 § 40 ods. 1 OZ); nájomná zmluva môže vzniknúť aj ústne, prípadne i mlčky. V takom prípade ale prejavy vôle smerujúce k uzavretiu zmluvy musia byť urobené spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chceli účastníci prejavíť (§ 35 ods. 1 OZ). Záver o uzavretí zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom nutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu tak na strane prenajímateľa ako aj na strane nájomcov. Konkludentný prejav možno urobiť použitím tých vyjadrovacích prostriedkov, ktoré v spoločenskom a právnom styku obvykle slúžia na vyjadrenie určitej vôle, napríklad prikývnutie hlavou, ale aj použitím takých vyjadrovacích prostriedkov, ktoré síce obvykle neslúžia na vyjadrenie určitej vôle, z ktorých ale, vzhľadom na okolnosti prípadu, treba vyvodíť v konkrétnom prípade, že ide o prejav určitej vôle.

19. Ak aj súd prvej inštancie dospel k záveru, že medzi účastníkmi došlo k uzatvoreniu ústnej nájomnej zmluvy, jeho záver, že podľa § 686 Občianskeho zákonníka bola táto uzavretá na dobu neurčitú, je absolútne chybný. S prihliadnutím na všetky okolnosti daného prípadu je nepochybne aj v

prípade nájomnej zmluvy uzavretej v ústnej forme, že táto bola uzavretá na dobu určitú do 31. 12. 2012, čo vyplýva najmä z odporu samotnej žalovanej proti rozkazu na plnenie, kde uviedla, že dňa 01. 07. 2012 so žalobcom uzavrela zmluvu o nájme bytu na dobu určitú do 31. 12. 2012; zo skutočnosti, že žalobca v tom čase štrnástich nájomcov v bytovom dome v tom čase neuzavrel nájomnú zmluvu na dobu neurčitú, ale len na dobu určitú; žalobca nikdy predtým ani potom neuzavrel so žiadnym nájomcom v tomto bytovom dome nájomnú zmluvu na dobu určitú; zo skutočnosti, že žalobca výzvou zo dňa 31. 12. 2012 doručenou žalovanej dňa 03. 01. 2013 ju vyzval, aby byt vypratala a odovzdala; vzhľadom na to, že žalovaná žiadnym spôsobom na výzvu nereagovala, žalobca podal už dňa 18. 01. 2013 návrh na vydanie rozkazu na plnenie vypratanie bytu; z toho, že žalobca od 01. 01. 2013 nežiada úhradu nájomného za užívanie bytu, ale zakaždým žiada vydanie bezdôvodného obohatenia, čo vyplýva z ním podaných návrhov na súd, v ktorých sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia a nie zaplatenia nájomného.

20. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379, § 380 ods. 1, 2 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 (a contrario) CSP rozsudok okresného súdu podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP).

21. Podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom; c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom.

22. Preskúmaním veci odvolací súd dospel k záveru, že v danom prípade došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, pričom súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, pričom z vykonaného dokazovania nevyplynuli tie skutkové ani právne závery, na základe ktorých súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie.

23. V konaní bolo nepochybne doteraz preukázané, že žalovaná je negramotná, analfabet, nevie čítať ani písať. Tieto skutočnosti vyplynuli z vykonaného znaleckého dokazovania ako aj listinných dôkazov. Z dokazovania však vyplynulo aj to, že žalovaná sa naučila podpísať, teda ani žalobca nemohol mať vedomosť o tom, že žalovaná inak písať a čítať nevie. Zmluvu o nájme bytu zo dňa 01. 07. 2012 žalovaná podpísala. Preukázané je aj to, že spolu v byte so žalovanou býva P. W. s manželom D. W., ktorí boli vypočutí ako svedkovia a z výpovede ktorých súd vychádzal. Nepochybne preukázané bolo aj to, že žalovaná zmluvu podpísala, a to v byte, o ktorý v danom prípade ide, za účasti zástupcu žalobcu pána B..

24. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie založil na výpovedi vyššie uvedených svedkov ako aj žalovanej i napriek tomu, že v jej výpovediach boli zjavné rozpory, ako aj rozpory medzi jej výpoveďou a svedkami. Súd vôbec neprihliadol na zistené skutočnosti z výpovedí svedkov L. B. a D. K.. Ich svedecké výpovede vôbec nevyhodnotil, hoci z nich vyplynuli závažné skutočnosti, neuviedol, či ich považoval za dôveryhodné alebo nie, a ak nie, tak z akého dôvodu. Táto skutočnosť vzbudzuje vážnu pochybnosť o presvedčivosti daného rozhodnutia, pričom ide o závažný dôkaz, keď svedkovia nie sú vo vzťahu k žalovanej ani žalobcovi, teda sú nezaujatí, keď opak doteraz nebol zistený. Naopak, nemožno k tomuto záveru dôjsť v prípade svedkov P. a D. W., ktorí sú priamo závislí na výsledku daného sporu, pretože so žalovanou v byte bývajú. Práve z výpovede svedka D. K. boli zistené skutočnosti, ktoré nasvedčujú tomu, že nájomná zmluva bola uzavretá platne, pretože P. W. podľa jeho výpovede prečítala nájomnú zmluvu, žalovaná s ňou súhlasila a následne ju podpísala. V odpore žalovaná sama uviedla, že so žalobcom uzavrela zmluvu o nájme bytu dňa 01. 07. 2012 na dobu určitú do 31. 12. 2012.

25. Podľa § 40 ods. 6 OZ na písomné právne úkony tých, ktorí nemôžu čítať a písať, je potrebná úradná zápisnica. Úradná zápisnica sa nevyžaduje, ak má ten, kto nemôže čítať alebo písať, schopnosť oboznámiť sa s obsahom právneho úkonu s pomocou prístrojov alebo špeciálnych pomôcok alebo prostredníctvom inej osoby, ktorú si zvolí, a je schopný vlastnoručne listinu podpísať. Z doteraz vykonaného dokazovania je vysoko pravdepodobné, že hoci žalovaná nevie písať ani čítať, vie sa však podpísať, pričom bola oboznámená s obsahom zmluvy o nájme prostredníctvom spolubývajúcej P. W.. Tieto skutočnosti vyplývajú nielen z výpovede svedka D. K., ale svedkyne L. B., čo priamo vo svojom rozhodnutí uviedol aj okresný súd. V danom prípade nebola treba úradná zápisnica. Vykonané dôkazy a závery z nich vyplývajúce svedčia skôr o opaku záveru, ktorý urobil súd prvej inštancie. Rozhodnutie súdu je preto rozporné, keďže súd vychádza zo záverov svedeckých výpovedí, ktoré uvádza vo svojom rozhodnutí, pričom tieto si navzájom odporujú a súd neuviedol, ktoré akceptoval a ktoré nie, resp. prečo na niektoré neprihliadol. Týmto spôsobom porušil takzvanú rovnosť zbraní účastníkov, resp. strán sporu.

26. Keby aj súd dospel k záveru, že nájomná zmluva nebola uzavretá písomnou formou, neznamená to, že nebola platne uzavretá iným spôsobom, napríklad ústnou formou alebo konkludentne. Odvolací súd sa nestotožňuje so záverom, že nájomná zmluva dňa 01. 07. 2012 bola uzavretá ústnou formou, pretože ak súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaná sa neoboznámila s obsahom zmluvy a nevedela, čo podpisuje, nemohla uzavrieť zmluvu ani ústnou formou, pretože aj pre jej uzavretie sa vyžadujú všetky náležitosti predpísané zákonom podľa § 686 OZ. Podstatnými náležitosťami zmluvy o nájme bytu sú: a) označenie predmetu nájmu a rozsahu jeho užívania; b) výška nájomného alebo spôsob jeho výpočtu; c) výška úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Žalovaná sama uviedla, že podpísala nejaký papier, nevedela, čo podpisuje. Žalovaná tak nemohla uzavrieť nájomnú zmluvu v ústnej forme, pretože nemohli byť preukázané podstatné náležitosti pre uzavretie zmluvy, pokiaľ súd vychádza zo skutkových zistení zistených vykonaným dokazovaním. Pretože neboli splnené náležitosti pre uzatvorenie nájomnej zmluvy ústnou formou, nemôže platiť ani vyvrátená domnienka tak, ako ju vyhodnotil okresný súd, že zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú, pretože táto skutočnosť z ničoho nevyplývala, keďže nebol preukázaný vznik zmluvy ani ústnou formou, nakoľko nemožno bezpochyby rozpoznať obsah takto uzavretej zmluvy. Potom nemôže byť správny ani záver, že žalovaná je oprávnená predmetný byt užívať.

27. Nájomná zmluva nemusí byť uzavretá v písomnej forme, nedodržanie písomnej formy nespôsobuje neplatnosť zmluvy. Zmluvu o nájme bytu je možné uzatvoriť aj konkludentne. Nájomný vzťah k bytu môže totiž vzniknúť aj na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej mlčky, či v dôsledku iného konania, napríklad odovzdanie kľúčov, nasťahovanie sa do bytu, faktické bývanie a podobne. V takýchto prípadoch, keď ku vzniku nájomnej zmluvy nedošlo v písomnej alebo ústnej forme, usudzuje sa na jej vznik podľa okolností prípadu. K záveru o vzniku nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom nemožno však dospieť iba na základe správania sa jednej zmluvnej strany. Konkludentným spôsobom vzniká zmluva o nájme bytu vtedy, keď obe strany uzatvárajúce zmluvu síce nevýslovne, avšak nesporne prejavia vôľu smerujúcu k vzniku nájmu bytu.

28. Z doteraz vykonaného dokazovania vyplývalo, že zástupca žalobcu sa stretol so žalovanou v spornom byte za účelom uzavretia zmluvy o nájme, ktorú aj žalovaná podpísala, o čom žalobca nemal vedomosť. Okresný súd bližšie neuviedol, koľko zmlúv bolo uzatváraných medzi účastníkmi v predchádzajúcom období, z obsahu spisu je zrejmé, že nešlo o prvú zmluvu o nájme tohto bytu medzi žalobcom a žalovanou. Za týmto účelom je potrebné doplniť dokazovanie a zistiť, či minulosti bola takáto zmluva uzavretá. Žalovaná sama uviedla, že podpisovala nájomnú zmluvu, hoci z dokazovania bolo preukázané, že vedela výšku nájomného, pričom sama taktiež uviedla, že uzatvárala zmluvu o nájme bytu na dobu určitú do 31. 12. 2012. Pretože v byte dlhšie býva, a zrejme už v minulosti uzavrela podobnú zmluvu, označenie predmetu nájmu a rozsah jeho užívania jej bol zrejmý, najviac, keď v tomto byte bývala s ďalšími osobami. Žalovaná taktiež platila nájom bytu, hoci nepravidelne. Taktiež z predloženej písomnej zmluvy žalobcom jednoznačne vyplýva, aká bola jeho vôľa. Žalobca tvrdil, že vždy uzatváral zmluvu na dobu určitú, a to so všetkými nájomcami v bytovke, opak nebol preukázaný. Žalovaná vedela, s kým uzatvára zmluvu, komu má platiť nájomné. Z prejavu vôle žalobcu aj žalovanej, ktorá v byte býva a mala záujem uzavrieť ďalšiu zmluvu o nájme bytu, nepochybne vyplýva, že prejavila vôľu smerujúcu k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu.

29. Je potrebné zaoberať sa otázkou, či žalobca so žalovanou niekedy uzatvoril zmluvou o nájme na inú dobu, ako na dobu určitú, prípadne aj s inými nájomcami, ako to sám tvrdí. Z konkrétnych okolností je možné preukázať, že žalobca s nájomcami, teda aj so žalovanou uzatváral zmluvu o nájme na dobu určitú. Žalovaná mala vedomosť, hoci zmluva nebola uzavretá písomne, že uzatvára nájomnú zmluvu na dobu určitú do 31. 12. 2012. Nemožno potom aplikovať § 686 ods. 2 OZ, že by doba nájmu nebola dohodnutá, práve naopak, tento predpoklad je vyvrátený samotnou výpoveďou žalovanej.

30. Nájomný vzťah zaniká aj uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Pri nájme bytu nie je možné automatické predĺžovanie nájomnej zmluvy. Zákon výslovne vylučuje aplikáciu § 676 ods. 2 OZ, ktorý je možné použiť pri nájomných vzťahoch, no nie pri nájme bytu. Obnovenie nájmu bytu jeho faktickým užívaním aj po uplynutí doby nájmu nie je možné. Prenajímateľ sa môže domáhať vypratania bytu žalobou o vypratanie na súde. Počas doby nájmu platí nájomca nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu. Ak nájomca užíva predmet nájmu aj po dojednanej dobe, užíva ho bez právneho dôvodu a prenajímateľ má nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v súlade s § 451 a nasl. OZ, čo nakoniec tvrdí aj žalobca, pričom tohto práva sa domáha samostatnými žalobami, ktoré preukázal.

31. Pretože je vysoko pravdepodobné, že medzi účastníkmi bola uzavretá nájomná zmluva o nájme bytu konkludentne na dobu určitú, javí sa byť nárok žalobcu uplatnený v žalobe dôvodný. Podľa § 391 ods. 2 CSP a bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

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

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).
Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. CSP)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 SCP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

(§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

Dovolaateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).