

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 5Co/108/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8816205136
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 05. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Világiová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2018:8816205136.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Világiovej a členov senátu JUDr. Zlaty Simkovej a JUDr. Karola Krochtu, v spore žalobcu: I. Š., T.. XX.XX.XXXX, H. Y. Č.. XX, XXX XX R. T. U., zast. JUDr. Petrom Rychnavským, advokátom, AK, Rázusova 111/19, 093 01 Vranov nad Topľou. proti žalovanej: U. Š., T.. XX.XX.XXXX, H. C. G. Č.. XXX, XXX XX H., zast. JUDr. Milošom Kaščákom, advokátom, AK, ul. Kalinčiakova 10, 093 01 Vranov nad Topľou, o neplatnosť výpovede nájmu, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Vranov nad Topľou, č.k. 3C/201/2016-41 z 09.12.2016 takto

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol s tým, že žalobca je povinný nahradiť žalovanej trovy konania v celom rozsahu, o ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením, po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Svoje rozhodnutie právne odôvodnil ustanoveniami § 685 ods. 1, § 686 ods. 1, ods. 2 a § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výrok o trovách konania ustanoveniami § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, ods. 2 CSP.

3. Vychádzal zo zistenia, že žalobca neunesol dôkazné bremeno, že by medzi ním a žalovanou niekedy bola uzavretá, resp. vznikla nájomná zmluva ohľadom bytu v dome súp. č. XX na Š. ulici v H., lebo mal za preukázané, že žalobca býval spolu so svojim synom a manželom žalovanej v obci U. č. XX, okres R.. Vlastníkom rodinného domu v obci U. č. XX, bol syn žalobcu a manžel žalovanej - I. Š.. Uvedenú nehnuteľnosť predal svedkovi D. C., ktorý potvrdil, že žalobcovi sa stavala hrubá stavba, resp. staval domček na pozemku v H., kde bol aj svedok 2-krát pomáhať so stavbou. Tento svedok ďalej uviedol, že žalobca chcel bývať v tomto domčeku, ktorý sa staval a potom z toho vzišlo s tým, že veci, ktoré mal žalobca v dome v U., uložil do garáže na pozemku, kde sa nachádzala hrubá stavba. Všetky veci vošli do jednej z 2-garáže, ktorá stojí na tom istom pozemku, ako hrubá stavba. Zamestnanci, ktorí robili, resp. ktorí stavali domček pre žalobcu, prespávali v starom dome, ktorý bol na tom istom pozemku. Ďalší svedok V. S. potvrdil, že žalobca mu celú situáciu vysvetlil tak, že si postaví dom na pozemku v H. s tým, že dom v U. chce predať s tým, že žalovaná a jej manžel, syn žalobcu, si na mieste starého domu v ktorom bývali spolu, chceli postaviť za tieto peniaze nový dom. Na pozemku v H. býval spolu s pracovníkmi, počas stavby domu pre žalobcu. Žalobca im zabezpečil v starom dome sprchu, posteľ na spanie, aby tam mohli fungovať a stavať dom preňho. S výstavbou domu pre žalobcu v obci H., začal v septembri 2014 a skončil niekedy v októbri 2014.

4. Z výpovedí vyššie uvedených svedkov, mal súd prvej inštancie za preukázané, že jedine, čo možno spoľahlivo konštatovať je, že pre žalobcu sa staval na ulici Š., rodinný domček, v ktorom chcel žalobca bývať a bola postavená hrubá stavba s tým, že medzi žalobcom, jeho synom - manželom žalovanej, ako aj žalovanou, vznikli počas tejto výstavby spory a tento dom ostal nedokončený. Ďalej bolo preukázané,

že žalobca v starom dome na Š. ulici v obci H. č. XX, pripravil pre pracovníkov, ktorí stavali domček pre žalobcu - sprchu, dal posteľ, aby tam mohli bývať počas stavby domu pre žalobcu. Samotný žalobca vo svojej písomnej žalobe uviedol, že v dome v U. č. XX, býval do februára 2015, kedy sa presťahoval do H., na návrh nevesty - žalovanej. Ešte v priebehu roka 2014 v dome č. XX v obci H., opravil kúpeľňu, WC, ale tieto úpravy, resp. tieto práce vykonal, ako to uviedli svedkovia, len z toho dôvodu, že tam potrebovali bývať pracovníci, ktorí stavali dom, vedľa pre žalobcu.

5. Z dokazovania podľa súdu prvej inštancie vyplynulo, že je pravdou, že žalobca si nejaké veci z rodinného domu z U., presťahoval, resp. presunul do jednej z 2-garáží, ktorá je postavená na pozemku, kde stojí dom súp. č. XX na Š. ulici v H. a kde je postavená aj hrubá stavba - dom, ktorý sa stavala pre žalobcu a kde mal žalobca bývať. Samotný žalobca na pojednávaní dňa 16.10.2016 uviedol, že keď chcel svoje veci preniesť z rodinného domu v U., kde býval, do H., na Š. XX, tak to synovi povedal, že má vybavený príviesny vozík a že všetko ide previesť, resp. že všetky veci ide previesť z U. do H. na Š. XX s tým, že syn mu povedal, že nech to nerobí, že veci sa prevážať nebudú. Ďalej uviedol, že po celý čas, stál jeho príviesny vozík v obci H. a čakal, kedy môže tento vozík zobrať a naložiť vecí v U.. Nový majiteľ domu v U. mu vyhodil osobné veci a ďalšie veci za plot, pretože si ich nemohol previesť z U. do obce H.. Samotný žalobca vo svojej výpovedi na pojednávaní uviedol, že z obce U. sa presťahoval ku žalovanej - manželovi žalovanej, do domu v obci H. C. G.. Neskôr sa presťahoval do domu č. XX na ulici Š. v H., kde ho z domu vyhodili. Ďalej žalobca sám uviedol, že od januára 2015 býval v H. C. G. č. XXX v rodinnom dome, jeho nevesty - žalovanej a veci spolu so synom vozili z U. na ulicu Š.G. č. XX v H., kde ich uskladnili.

6. Skutočnosť, že žalobca si zjednal firmu a začal stavať domček na ulici Š. v obci H. na pozemku, ktorý patril a patrí žalovanej a že niektoré veci si previezol z obce U. a uložil do jednej z 2-garáží, postavenej na tom istom pozemku, ako dom súp. č. XX, na ulici Š. v obci H., ako aj to, že pripravil sprchu, WC, aby v dome mohli počas stavby domčeka pre žalobcu, „fungovať“ pracovníci, ktorí stavali pre žalobcu dom, z ktorého stojí aj teraz hrubá stavba a ktorý bol nedokončený, prakticky z toho dôvodu, že vznikli medzi žalobcom, jeho synom - manželom žalovanej a žalovanou, nezhody, na základe toho nevznikla žalobcovi nájomná zmluva na byt v dome č. XX ulica Š. v H.. Navyše v tejto súvislosti je potrebné uviesť, že žalobca žiada, aby súd určil, že výpoveď práva nájmu žalobcu z bytu v dome súp. č. XX na Š. ulici v H., je neplatná, ide podľa názoru, o neurčitý a nevykonateľný petit rozsudku, ktorý žiada žalobca, pretože nie je z tejto žaloby žalobcu zrejmé, o aký byt v dome súp. č. XX na Š. ulici v H. ide, z čoho tento byt pozostáva, či náhodou nejde o celý rodinný dom č. XX na Š. ulici v obci H..

7. V tejto súvislosti súd prvej inštancie uviedol, že žalobca tvrdí, že so žalovanou uzavrel nájomnú zmluvu ohľadom bytu v rodinnom dome č. XX na ulici Š., H., konkludentne. Písomná nájomná zmluva, teda uzavretá nebola a nebola urobená ani zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu. Tieto skutočnosti, síce nerobia nájomnú zmluvu ohľadom nájmu bytu neplatnú, avšak dôkazné bremeno, ohľadom tej skutočnosti, že skutočne bola uzavretá nájomná zmluva o užívaní bytu, je na žalobcovi, hlavne kedy takáto nájomná zmluva mala byť uzavretá, na akú dobu (určitú, alebo neurčitú), prípadne za akým účelom.

8. Skutočnosť, že žalobca si uložil nejaké veci z domu v U. do garáže v obci H., na ulici Š. a skutočnosť, že pripravil pracovníkom, ktorí pre neho stavali dom na pozemku na ulici Š. H., vedľa domu č. XX, ešte nezakladá žiadnu nájomnú zmluvu medzi žalobcom a žalovanou. Žalobca v dome č. XX na ulici Š. v obci H. pripravil pre pracovníkov, ktorí stavali pre neho dom, podmienky, aby v dome č. XX mohli počas stavania domu pre žalobcu prespávať. Žalobca, ako sám uviedol, býval s rodinou syna a manžela žalovanej, v dome C. G., v obci H. a chodil ku stavbe svojho domu na ulici Š. v obci H.. Žalobca nebýval v dome č. XX, v žiadnom byte v tomto dome, spolu s pracovníkmi, ktorí vedľa stavali pre neho dom. Počas stavby domu pre žalobcu, došlo medzi synom žalobcu a žalovanou - manželkou syna žalobcu a žalobcom k nezhodám, ktoré vyústili do situácie, že žalobca si zobral nejaké veci, ktoré mal uložené zrejme v garáži, vedľa domu č. XX a odišiel preč. Nič nebráni žalobcovi, aby v prípade, že mu žalovaná odmieta vydať aj ďalšie veci, ktorých je vlastníkom, podal žalobu, o vydanie týchto vecí. Takisto nič nebráni žalobcovi, aby v prípade, že potrebuje finančné prostriedky na svoju výživu, podal návrh, ako rodič a žiadal od svojho syna, výživné. Tiež nič nebráni žalobcovi, aby peniaze, ktoré boli získané z predaja domu v U. a o ktorých tvrdí, že sú jeho, žiadal vydať od svojho syna. To sú už iné konania, ktoré nesúvisia s konaním o neplatnosť výpovedi z nájmu bytu a je len na žalobcovi, ako bude ďalej postupovať.

9. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca majúc za to, že rozsudok je nezákonný, vnútorne i navonok protirečivý, zistený skutkový stav súd prvej inštancie nevyhodnotil správne a tým vec aj nesprávne posúdil po právnej stránke. Jeho odvolacie námietky možno zhrnúť do nasledovných rovin: 1. tvrdenie súdu prvej inštancie o tom, že v roku 2014 upravoval a pripravoval nehnuteľnosť súp. č. XX pre robotníkov, ktorí realizovali stavbu malého domčeka nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, 2. súd prvej inštancie nerozlišuje medzi pojmami dvoj garáž a dve samostatné garáže, kde si mal uložiť niektoré veci, 3. súd prvej inštancie prijal absolútne nedôvodné tvrdenia právneho zástupcu žalovanej o tom, že bez písomne uzatvorenej zmluvy, alebo písomnej zápisnice o odovzdaní bytu nemohla vzniknúť platne uzatvorená nájomná zmluva, 4. súd prvej inštancie nevzal do úvahy, že ak by v nehnuteľnosti býval bez súhlasu žalovanej, tá by nečakala rok aby ho z nej vyhodila, ale by sa domáhala, aby nehnuteľnosť okamžite opustil, 5. svoje rozhodnutie súd prvej inštancie dostatočne neodôvodnil, čím porušil jeho právo na spravodlivý proces. Navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

10. V doplnení odvolania, na ktoré odvolací súd s poukazom na § 365 ods. 3 CSP prihladal, žalobca poukázal na Dohodu o urovaní, z ktorej podľa jeho názoru vyplýva vznik nájomné vzťahu, a preto nemôže byť správny záver súdu prvej inštancie, že v tejto otázke žalobca neunesol dôkazné bremeno. Súčasťou tohto podania bol úradný záznam OO PZ Hanušovce, z ktorého má vyplývať skutočnosť, že bol z nehnuteľnosti vyhodnený a neodsťahoval sa z nej dobrovoľne, ako aj list žalovanej z 13.12.2016, z ktorého vyplýva, že žalovaná dovolila žalobcovi zobrať si niektoré veci z nehnuteľnosti súp. č. XX po Vianociach.

11. Žalovaná vo svojom vyjadrení navrhla napadnutý rozsudok, ktorý považuje za správny, vydaný na základe dostatočne zisteného skutkového stavu a správneho právneho posúdenia, potvrdiť. Odvolanie žalobcu je podľa jej názoru postavené na tvrdeniach, ktoré prezentoval žalobca pred súdom prvej inštancie, a s ktorými sa tento súd dostatočne vypořiadal vo svojom rozhodnutí. Na listinné dôkazy, ktoré predložil žalobca v doplnení svojho odvolania, nemožno podľa názoru žalovanej s poukazom na 366 CSP prihladať. Súčasne si žalovaná uplatnila trovy odvolacieho konania.

12. Žalobca následne trval na svojich všetkých doterajších prednesoch s tým, že list žalovanej zo dňa 13.12.2016 sa dostal do jeho sféry po vyhlásení rozsudku súdom prvej inštancie.

13. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné.

14. Súd prvej inštancie žalobu zamietol majúc za to, že žalobca neunesol dôkazné bremeno v otázke vzniku nájmu. Nie je však z jeho rozhodnutia jasné, či malo ísť o nájom bytu, resp. nájom domu. Tu platí, že k vzniku nájmu bytu podľa § 685 a nasl. Obč. zák. nedôjde, ak predmetom nájmovej zmluvy je celá nehnuteľnosť alebo jej časť. Nie je dôležité, či súčasťou prenajatých priestorov je aj byt, ani to, že nehnuteľnosť je určená na bývanie, a že je za týmto účelom prenajatá. Podstatný pre záver, podľa ktorej úpravy sa bude nájomný vzťah riadiť, je predmet nájmu, nie jeho účel.

15. Na jednej strane stojí tvrdenie žalobcu, že v nehnuteľnosti súp. č. XX býval od mája 2015 do 07.05.2016, boli mu odovzdané kľúče, platil inkaso, staral sa o nehnuteľnosť. Na strane druhej stojí tvrdenie žalovanej, že žiadna dohoda o nájme tejto nehnuteľnosti medzi ňou a žalobcom nebola, pričom však ona žalobcu brala ako rodinného príslušníka s tým, že kým si neurovná svoje veci, nech tam býva. Táto nehnuteľnosť bola podľa nej neobývateľná.

16. Písomná nájomná zmluva bez pochyby na uvedenú nehnuteľnosť uzatvorená nebola.

17. Z vykonaného dokazovania - výsluchu svedka V. S. vyplýva, že pracovníci, ktorí stavali pre žalobcu nový dom, v nehnuteľnosti so súp. č. XX bývali, a to v období od 09/2014 kedy začali so stavbou, do 10/2014, kedy hrubú stavbu ukončili. Žalobca sa mal do nej nasťahovať až v máji 2015. Počas

celého tohto obdobia bola nehnuteľnosť po úpravách zo strany žalobcu obývateľná, čo vyplýva jednak z výpovede žalobcu a jednak z výpovede vyššie uvedeného svedka.

18. Právo na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia je jednou zo súčastí základného práva na spravodlivý proces, zaručeného čl. 6 ods. 1 Dohovoru, ktoré je implikované aj v čl. 46 ods. 2 Ústavy SR. Preto vždy z odôvodnenia rozhodnutia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami súdu pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi súdu na strane druhej. V tomto spore sú však právne závery súdu prvej inštancie v extrémnom nesúlade s ne/vykonanými skutkovými zisteniami, resp. tieto právne závery súdu prvej inštancie v žiadnej možnej interpretácii odôvodnenia napadnutého rozsudku nevyplývajú. Tento rozsudok preto nerešpektuje kautely určujúce minimálnu mieru racionality a konzistencie skutkovej a právnej argumentácie.

19. Súd prvej inštancie sa dostatočne rozumným spôsobom nevyporiadal s otázkou možného konkludentného uzavretia nájomnej zmluvy, ktorý predpokladá existenciu konkludentného prejavu vôle, a to ako na strane prenajímateľa - v tomto prípade žalovanej, ktorá žalobcu mala nechať v nehnuteľnosti bývať, kým si neurovna svoje veci, tak aj na strane nájomcu - v tomto prípade žalobcu, ktorý mal nehnuteľnosť urobiť obývateľnou, potom v nej bývať, platiť za ňu inkaso a starať sa o ňu. Taký konkludentný prejav vôle na strane prenajímateľa však nemožno usudzovať z jeho mlčania, trpenia užívania nehnuteľnosti prijímania platieb za ňu, a na strane nájomcu z faktického užívania nehnuteľnosti. Rovnako bez povšimnutia za predpokladu, že by vôle oboch strán smerovali ku konkludentnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy, nemôže ostať potom ani otázka predmetu nájmu, ktorá je otázkou skutkovou. Uvedené ma potom vplyv na právny režim, ktorým sa bude riadiť prípadne vzniknutý nájomný vzťah.

20. Preto odvolací súd s poukazom na vyššie uvedené postupom podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP zrušil napadnutý rozsudok a postupom podľa § 391 CSP vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

21. Bude preto úlohou súdu prvej inštancie odstrániť odvolacím súdom všetky vytykané nedostatky, pri svojom novom rozhodnutí zohľadniť všetky aspekty načrtnuté odvolacím súdom, vypořadat sa s odvolacími námietkami žalobcu a následne znovu vo veci rozhodnúť, a samozrejme svoje rozhodnutie v zmysle zásad uvedených v § 220 ods. 2 CSP aj náležite odôvodniť.

22. V novom rozhodnutí vo veci samej súd prvej inštancie rozhodne aj o náhrade všetkých trov konania (§ 396 ods. 3 CSP).

23. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Podľa § 420 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.

Podľa § 421 ods. 1 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 dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Podľa § 421 ods. 2 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).

Podľa § 423 CSP, dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Podľa § 424 CSP, dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 427 ods. 1 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 plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

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

Podľa § 428 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).

Podľa § 429 ods. 1 CSP, dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Podľa § 429 ods. 2 CSP, povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) 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.