

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 5Co/90/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8316209576
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 03. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Világiová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8316209576.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Világiovej a členov senátu JUDr. Zlady Simkovej a JUDr. Karola Krochtu, v právnej veci žalobcov: 1./ G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XXXX/XX, J. a X./ A. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XXXX/XX, J., žalobcovia v prvom a druhom rade zastúpení JUDr. Veronikou Ruščanskou, advokátkou, Mierová 1908/52, Humenné, proti žalovanému: A. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, J., zast. JUDr. Petrom Gdovinom, advokátom, Starinská 2272, Humenné, o zaplatenie 690,- Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Humenné č.k. 10C/141/2016 - 180 zo dňa 06.03.2018 takto

rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok a vec v r a c i a súdu 1.inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť uhradiť žalobcom v prvom a druhom rade sumu 1.215,- Eur spolu s 5,05% úrokom z omeškania ročne zo sumy 90,- Eur od 12.12.2015 do zaplatenia, s 5,05% úrokom z omeškania ročne zo sumy 300,- Eur od 13.09.2016 do zaplatenia, s 5,05% úrokom z omeškania ročne zo sumy 300,- Eur od 13.01.2017 do zaplatenia to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Ďalším výrokom priznal žalobcom v prvom a v druhom rade voči žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100% a zároveň konštatoval, že o výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutie vo veci samej.

2. Právne odôvodnil súd prvej inštancie svoje rozhodnutie ustanovením § 41a ods. 2, § 659, § 685, § 676 ods. 1 a 2, § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a ustanovením § 3 ods. 1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

3. Súd prvej inštancie konštatoval, že na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že medzi stranami sporu došlo k uzavretiu zmluvy o výpožičke bytu dňa 11.02.2015. V danom prípade má súd za to, že išlo o zastretý právny úkon. Žalobcovia od začiatku, od podania návrhu tvrdili, že ich úmyslom bolo uzavretie nájomnej zmluvy na predmetný byt, čo v podstate žalovaný nevyvrátil. Práve naopak sám uviedol v odpore doručenom súdu dňa 17.01.2017, že skutočným úmyslom žalobcov v prvom a druhom rade bolo uzavrieť zmluvu o nájme bytu, ale z dôvodu, aby sa vyhli zákonným povinnostiam voči daňovému úradu tak uzavreli zmluvu o výpožičke. Súd má za to, že úmyslom oboch strán bolo uzavretie nájomnej zmluvy na byt. Žalobcovia si svoje daňové povinnosti ohľadom predmetného bytu splnili dodatočne, čo preukázali podanými daňovými priznaniami ako aj dokladmi o zaplatení dane. Podstatnými náležitosťami nájomnej zmluvy podľa ustanovení § 686 Občianskeho zákonníka sú označenie bytu a popis jeho príslušenstva, rozsah užívania bytu, výška nájomného. Uzavretá zmluva zo dňa 11.02.2015 v článku I uvádza predmet zmluvy, rozsahu užívania bytu ako aj jednotlivé obmedzenia sú upravené v článku II, IV, V uzavretej zmluvy a výška nájomného je upravená v článku III, kde sa uvádza, že vypožičiavateľ sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania tejto Zmluvy úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške 300,- Eur mesačne vrátane energií. Aj keď v zmluve nie je presne špecifikované čo zo sumy 300,- Eur predstavuje nájomné a čo náklady na

energie, je potrebné uviesť, že aj napriek tejto skutočnosti, žalovaný sumu akceptoval, platil požadovaný rozsah až na mesiace, ktoré sú predmetom tohto konania. Je potrebné uviesť, že nájomná zmluva nemusí byť uzavretá písomne a teda pokiaľ žalovaný platil dohodnutú sumu, má súd za to, že medzi stranami sporu došlo k dohode o výške úhrad aj bez presnej špecifikácie výšky nájomného a nákladov na energiu. Zmluva zo dňa 11.02.2015 bola uzavretá na dobu určitú. Keďže súd posúdil, že úmyslom strán sporu bolo uzavretie nájomnej zmluvy tak v zmysle ustanovení § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa táto nájomná zmluva za rovnakých podmienok obnovuje vždy na rovnaký čas, aký bol v tejto zmluve dojednaný. Preto má súd za to, že v zmysle týchto ustanovení zákona bola medzi stranami sporu uzavretá aj naďalej nájomná zmluva, pretože predmetný byt žalovaný naďalej užíval, aj keď uplynula doba, na ktorú bola zmluva uzavretá t.j. do 31.01.2016. Súd mal taktiež za preukázané, že žalovaný neuhradil úhrady za mesiace jún, júl 2016 a január 2017, čo potvrdil žalovaný v svojom písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 06.11.2017. Za tieto tri mesiace predstavuje neuhradená suma výšku 900,- Eur. Okrem toho si žalobcovia uplatnili nezaplatenú časť úhrady za mesiac december 2015 vo výške 90,- Eur. Žalovaný nepreukázal, že by došlo k úhrade tejto sumy. Taktiež si žalobcovia uplatnili sumu 225,77 Eur ako nedoplatok za rok 2016. Podľa článku III uzavretej zmluvy sa nedoplatok zúčtuje vypožičiatelovi. Výška nedoplatku bola preukázaná predloženým vyúčtovaním za rok 2016, a preto súd aj v tejto časti považuje žalobu žalobcov za dôvodnú.

Súd prvej inštancie priznal žalobcom aj úrok z omeškania v požadovanej výške, okrem úroku z omeškania zo sumy 225,77 Eur. Z tejto sumy si žalobcovia úrok z omeškania neuplatnili. Splatnosť nájomného bola podľa uzavretej zmluvy 12. dňa v bežnom mesiaci. Za neuhradené mesiace súd priznal žalobcom úrok z omeškania od 13. dňa v mesiaci.

4. Výrok o trovách konania odôvodnil súd prvej inštancie ustanovením § 255 ods. 1 v spojení s ustanovením § 262 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku (ďalej CSP).

Keďže žalobcovia boli v konaní úspešní, súd im priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutie vo veci samej.

5. Proti tomuto rozsudku včas podal odvolanie žalovaný. Napadnutý rozsudok považoval za nesprávny, nedostatočne odôvodnený a preto nepreskúmateľný. Poukázal na ustanovenie § 220 ods. 2 CSP i ustanovenie článku 38 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd a uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2Obo/8/98. Konštatoval, že aj keď žalobcovia zhodne tvrdili, že chceli uzavrieť v skutočnosti nájomnú zmluvu neexistuje jediný presvedčivý dôkaz, že aj žalovaný mal v úmysle uzavrieť zmluvu o nájme bytu a taká bola aj jeho vôľa. Pokiaľ žalovaný vo svojom vyjadrení tvrdil, že zrejme bolo skutočným úmyslom žalobcov uzavrieť nájomnú zmluvu z toho jeho vyjadrenia nemohol súd dospieť k jednoznačnému záveru, že uzavrieť takúto zmluvu bolo aj vôľou žalovaného. Okrem toho zmluvu o výpožičke pripravili žalobcovia a žalovaný ako osoba neznalá práva nemala dôvod túto zmluvu skúmať z hľadiska jej platnosti. V konaní bolo bez akýchkoľvek pochybností preukázané, že skutočným dôvodom uzavretia zmluvy o výpožičke zo strany žalobcov bolo úmyselne a vedome sa vyhnúť zákonnej povinnosti platiť daň z príjmu za nájom bytu čo vlastne potvrdil aj súd. Z toho dôvodu je zmluva o nájme bytu ako disimulovaný právny úkon neplatná aj podľa § 39 Občianskeho zákonníka a to aj v prípade, že by sa bez akýchkoľvek pochybností preukázala vôľa oboch zmluvných strán takúto zmluvu uzavrieť. Sama skutočnosť, že žalobcovia sa dodatočne prihlásili na daňovom úrade ako prenajímatelia nehnuteľností a splnili si aj svoju zákonnú povinnosť zaplatiť daň na to nemá žiadny vplyv. Podstatné náležitosti zmluvy o nájme bytu upravuje Občiansky zákonník v § 686 ods. 1. Nejakým záhadným spôsobom sa v odôvodnení rozhodnutia súdu stratila jedna podstatná náležitosť zmluvy a to výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob jej výpočtu. V tejto súvislosti poukázal žalovaný na uznesenie Najvyššieho súdu Českej republiky sp.zn. 26Cdo/2124/2001 zo dňa 26.02.2008. Zo samotného znenia zmluvy vyplýva, že vypožičiatel sa zaviazal platiť požičiavateľom úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 300,- Eur mesačne pričom chýba dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jeho určenia. Podľa názoru súdu tým, že žalovaný zmluvu akceptoval a platil čiastku 300,- Eur mesačne došlo medzi stranami sporu aj k dohode o výške úhrad a bez presnej špecifikácie nájomného a nákladov na energiu. Je pravdou, že nájomná zmluva sa nemusí uzavrieť písomne ako tvrdí súd, ale v takom prípade sa musí o jej obsahu vyhotoviť zápisnica. Asi ťažko si predstaviť ústne uzavretú zmluvu o nájme bytu ktorá obsahuje aj rozsah užívania a opis stavu príslušenstva a opis stavu bytu. Okrem toho takýto záver súdu nevyplýva z vykonaných dôkazov a nie je žiadnym spôsobom odôvodnený. Z článku

III. zmluvy vyplýva, že vypožičiavateľ mal platiť požičiavateľom úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 300,- eur mesačne. Ročne tak žalovaný mal zaplatiť úhrady za všetky služby spojené s užívaním bytu vo výške 3.600,-Eur. Predmetný byt začal žalovaný užívať dňa 15.02.2015. Pokiaľ ide o rok 2015 tak žalovaný mal zaplatiť žalobcom v prvom a v druhom rade čiastku 3.150,- Eur t.j. za 10 a pol mesiaca avšak podľa podanej žaloby im mal ostať dlžný čiastku 90,- Eur za mesiac december 2015. Takže spolu v roku 2015 zaplatil žalovaný žalobcom v prvom a v druhom rade na úhradách čiastku najmenej 3.060,- Eur a to len v prípade ak za február 2015 zaplatil len polovicu sumy úhrady t.j. 150,- Eur a nie celú čiastku 300,- Eur. Podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu vypracovaného spoločenstvom vlastníkom bytov N. XXXX, J. boli za celý rok 2015 skutočné náklady za jeho užívanie vo výške 1.351,13 Eur a zaplatené zálohy vo výške 1.455,86 Eur. Preplatok vo výške 104,73 Eur bol zrejme poukázaný na účet vlastníkov predmetného bytu t.j. žalobcov. Žalobcovia v prvom a v druhom rade tiež predložili vyúčtovanie spotreby elektrickej energie vo výške 230,65 Eur. Podľa vyúčtovania vznikol nedoplatok vo výške 94,84 Eur. Spotreba elektrickej energie nepresiahla čiastku 20,- Eur. Čo sa týka spotreby plynu v období od 19.04.2015 do 18.04.2015 ide o sumu 40,88 Eur mesačne to vychádza na sumu 3,40 Eur. Po spočítaní všetkých nákladov t.j. plnení spojených s užívaním bytu preukázateľne vo výške 112,59 Eur mesačne, elektrickej energie vo výške 19,22 Eur mesačne a plynu vo výške 3,40 Eur mesačne vychádza žalovanému, že takáto čiastka predstavuje sumu 135,21 Eur mesačne a teda sumu 1.622,52 Eur ročne. Ak ešte sa odráta celý mesiac január a pol mesiaca február 2015 keď žalovaný v byte nebyval dostane sa k sume 1.419,70 Eur. To sú skutočné náklady ktoré mali žalobcom v prvom a v druhom rade v roku 2015 s tým, že žalovaný užíval predmetný byt. Pokiaľ teda žalovaný zaplatil žalobcom za užívanie bytu v roku 2015 celkovú čiastku 3.060,- Eur tieto sa na jeho úkor bezdôvodne obohatili o sumu najmenej 1.640,29 Eur. Rovnaká situácia je čo sa týka roku 2016 a mesiaca januára 2017 kedy žalovaný byt skutočne užíval. Za celé uvedené obdobie mal žalovaný na úhradách zaplatiť celkom čiastku 3.900,- Eur no v skutočnosti zaplatil len sumu 3.000,- Eur. Z predloženého vyúčtovania spojených s užívaním bytu vypracovaného spoločenstvom vlastníkov bytov vyplýva, že za rok 2016 predstavovali skutočné náklady sumu 1.721,66 Eur a zaplatené preddavky 1.495,89 Eur. Nedoplatok vo výške 225,77 Eur teda žiadajú žalobcovia od žalovaného zaplatiť. Z predloženého vyúčtovania plynu vyplýva preplatok vo výške 5,79 Eur a elektrickej energie preplatok vo výške 91,38 Eur. V roku 2016 a 2017 preto náklady na tieto médiá nemohli presiahnuť sumu 25,- Eur mesačne. Po sčítaní všetkých nákladov t.j. plnení spojených s užívaním bytu preukázateľne vo výške 143,47 Eur mesačne, elektrickej energie a plynu vo výške cca 25,- Eur mesačne žalovanému vychádza, že táto čiastka predstavuje sumu 168,47 Eur mesačne a za obdobie od 01.01.2016 do 31.12.2017 t.j. za 13 mesiacov celkovo sumu 2.190,13 Eur. To sú skutočné náklady ktoré mali žalobcovi v prvom a v druhom rade za uvedené obdobie v súvislosti s užívaním bytu. Pokiaľ teda žalovaný zaplatil žalobcom za užívanie bytu v tomto období celkovo čiastku 3.000,- eur tieto sa na jeho úkor bezdôvodne obohatili o sumu najmenej 809,86 eur. Na základe uvedených skutočností preto žalovaný navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne a prizná žalovanému voči žalobcom v prvom a v druhom rade nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

6. K odvolaniu žalovaného sa vyjadrili žalobcovia. Konštatovali, že sám žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu v podanom odpore zo dňa 16.01.2017 uviedol právny názor, že skutočným úmyslom žalobcov bolo uzavrieť zmluvu o nájme bytu. Avšak v snahe vyhnúť sa plneniu zákonných povinností predovšetkým daní z príjmu za prenájom nehnuteľnosti uzavreli túto zmluvu o výpožičke bytu. Pričom uviedol, že pripravuje podanie pre príslušný orgán finančnej správy a zvažuje podanie trestného oznámenia na žalobcov pre podozrenie zo spáchania trestného činu skrátenia dane a poistného. Žalovaný je príslušník policajného zboru a preto je tu predpoklad, že mal dostatočné vzdelanie a dostupné informácie ohľadom výšky nájmov bytov v meste J. a bol si vedomý, že uzatvára nájmnú zmluvu bez ohľadu na jej názov. Podľa názoru žalobcov tu neobstojí ani názor, že v dôsledku absencie právneho vzdelania žalovaného nemohol žalovaný posúdiť platnosť respektíve neplatnosť uzavretej zmluvy, keďže skutočnou vôľou strán sporu bolo uzavrieť nájmnú zmluvu. Podstatná je skutočná vôľa zmluvných strán v čase uzatvárania zmluvy. Vôľa a jej prejav sú neodmysliteľnými prvkami právneho úkonu a musia spĺňať základné náležitosti, aby išlo o platný právny úkon. Žalovaný v konaní žiadnym spôsobom nepreukázal, že jeho vôľa nebola daná slobodná, vážna a zbavená omylu a tiesne. Žalovaný nepreukázal, že jeho skutočnou vôľou bolo uzavrieť zmluvu o výpožičke teda bezodplatnú zmluvu. Strany sporu nie sú v žiadnom rodinnom alebo príbuzenskom vzťahu a teda neexistuje žiadny dôvod, aby žalobcovia nechali žalovanému byt do bezplatného užívania na dva roky. Naopak žalobcovia preukázali písomnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise, že žalovaný hradil dohodnutú odplatu zodpovedajúcu obvyklej výške nájmného za porovnateľný byt v meste Humenné s výnimkou

zaplateného nájomného. V tejto súvislosti poukázali na rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 3Cob112/2014 zo dňa 25.11.2015. V súkromnoprávnej sfére platí zásada, že čo nie je zakázané je dovolené. Každý zákonný zásah do tejto sféry je potrebné vnímať ako obmedzenie ľudskej slobody a preto je potrebné vykladať ustanovenia o neplatnosti právnych úkonov reštriktívne a nie extenzívne. Z vonkajších okolností spojených s podpisom a realizáciou zmluvného vzťahu preto treba hľadiť hlavne na vôľu ako aj na okolnosti spojené s podpisom zmluvy a následné konanie účastníkov po podpise zmluvy. V tejto súvislosti poukázali žalobcovia na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky I.243/07. Vôľa účastníkov hrá pri vytváraní zmluvy a jej interpretácii zásadnú úlohu. V prípade zmlúv je nutné zohľadniť, že ich autori nie sú často schopný koherentnej štruktúry pregnantnej terminológie ani systematického usporiadania. Na základe toho právny formalizmus orgánov verejnej moci a nimi vznášané prehnané nároky na formalizáciu zmluvy nemožno z ústavnoprávneho hľadiska akceptovať lebo evidentne zasahujú do zmluvnej slobody občana vyplývajúcej z princípu zmluvnej voľnosti podľa článku 2 ods. 3 ústavy. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobcovia a žalovaný si v bode III. zmluvy o výpožičke dojednali úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu posudzuje sa táto zmluva o výpožičke ako nájomná zmluva, keďže z právnych predpisov vyplýva, že zmluva o výpožičke je zásadne bezodplatná. Aj samotná dohodnutá výška odplaty nasvedčuje tomu, že skutočnou vôľou strán sporu bolo uzavrieť nájomnú zmluvu tak ako to uviedol aj žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu v podanom odpore zo dňa 16.01.2017. Preto žalobcovia navrhli rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

7. K vyjadreniu žalobcov k odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalovaný. Okrem iného konštatoval, že je zaujímavé, že sa žalobcovia nevyjadrili k jeho námietke, že zastretý právny úkon t.j. nájomná zmluva nespĺňa náležitosti stanovené zákonom a aj z toho dôvodu je neplatný. Okrem toho aj súd túto podstatnú skutočnosť prešiel záhadným a nepochopiteľným mlčaním čo je jedným z podstatných odvolacích dôvodov. Tou esenciálnou a podstatnou náležitosťou zmluvy je výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob jej výpočtu. Vzhľadom na absenciu tejto zákonnej náležitosti zmluvy o nájme bytu ako disimulovaného právneho úkonu je táto absolútne neplatná. Vzhľadom na viacnásobnú absolútnu neplatnosť disimulovaného právneho úkonu a s prihliadnutím na to, že žalovaný zaplatil žalobcom za obdobie keď v byte býval celkom čiastku 6.060,- Eur čo je oveľa viac ako boli za uvedené obdobie preukázané náklady spojené s užívaním bytu má žalovaný za to, že zo strany žalobcov došlo k bezdôvodnému obohateniu sa na úkor žalovaného ktoré vyčíslil v svojom odvolaní.

8. Uvedené vyjadrenie bolo zaslané na možné vyjadrenie žalobcom. Ďalšie vyjadrenie súdu zaslané nebolo.

9. Odvolací súd na základe podaného odvolania preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie spolu s konaním ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ustanovení § 379 a nasledujúcich CSP vec prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle ustanovenia § 385 CSP a contrario a zistil, že odvolanie žalovaného je dôvodné.

10. Súd prvej inštancie vyhovel žalobe, keď mal za preukázané, že medzi stranami sporu došlo k uzavretiu zmluvy o výpožičke bytu dňa 11.02.2015. Konštatoval, že išlo o zastretý právny úkon. Žalobcovia od počiatku od podania návrhu tvrdili, že ich úmyslom bolo uzavretie nájomnej zmluvy na predmetný byt, čo v podstate žalovaný nevyvrátil. Práve naopak sám uviedol v odpore doručenom súdu prvej inštancie dňa 17.01.2017, že skutočným úmyslom žalobcu v prvom a v druhom rade bolo uzavrieť zmluvu o nájme bytu, ale z dôvodu, aby sa vyhli zákonným povinnostiam voči daňovému úradu tak uzavreli zmluvu o výpožičke. Súd prvej inštancie mal za to, že úmyslom oboch strán bolo uzavretie nájomnej zmluvy na byt. Žalobcovia si svoje daňové povinnosti ohľadom predmetného bytu splnili dodatočne, čo preukázali podanými daňovými priznaniami. Súd prvej inštancie konštatoval čo je podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy podľa ustanovenia § 686 Občianskeho zákonníka s tým, že sú to označenie bytu, popis jej príslušenstva rozsah užívania bytu a výška nájomného. Konštatoval, že uzavretá zmluva zo dňa 11.02.2015 v článku I. uvádza predmet zmluvy, rozsah užívania bytu ako aj jednotlivé obmedzenia sú upravené v článku II., IV. a V. uzavretej zmluvy a výška nájomného je upravená v článku III. kde sa uvádza, že vypožičiavateľ sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania tejto zmluvy úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške 300,- Eur mesačne vrátane energií. Aj keď v zmluve nie je presne špecifikované čo zo sumy 300,- Eur predstavuje nájomné a čo náklady na energie súd prvej inštancie vyslovil názor, že i napriek tejto skutočnosti žalovaný sumu akceptoval, platil požadovaný rozsah až na mesiace, ktoré sú predmetom konania. Zároveň uviedol, že nájomná zmluva nemusí byť uzavretá písomne a teda pokiaľ žalovaný platil dohodnutú sumu, mal súd prvej inštancie za

to, že medzi stranami sporu došlo k dohode o výške úhrad aj bez presnej špecifikácie výšky nájomného a nákladov za energie. Zmluva zo dňa 11.02.2015 bola uzavretá na dobu určitú. Keďže súd posúdil, že úmyslom strán bolo uzavretie nájomnej zmluvy tak v zmysle ustanovení § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa táto nájomná zmluva za rovnakých podmienok obnovuje vždy na rovnaký čas aký bol v tejto zmluve dojednaný. Preto mal za to, že v zmysle týchto ustanovení zákona bola medzi stranami sporu uzavretá aj ďalšia nájomná zmluva pretože predmetný byt žalovaný naďalej užíval aj keď uplynula doba na ktorú bola zmluva uzavretá t.j. do 31.01.2016.

11. Podstatnou odvolacou námietkou žalovaného bolo, že v zmluve chýba dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jeho určenia. Odvolací súd k tomu uvádza, že odvolacia námietka žalovaného je v tomto smere dôvodná. Aj keby sa čo sa týka zmluvy o výpožičke jednalo o zastretý právny úkon, teda o nájomnú zmluvu táto neobsahuje dojednanie aká časť dojednanej odplaty za užívanie bytu v sume 300,- Eur mesačne predstavuje nájomné a aká časť úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Čo do tejto otázky odvolací súd uvádza, že je v súlade so súdnou praxou aj právnou doktrínou, že v zmysle ustanovenia § 686 ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka musí nájomná zmluva obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Teda zákon výslovne počíta so samostatným dojednaním jednak výšky nájomného a jednak výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu. Teda výška nájomného respektíve spôsob jej výpočtu a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu respektíve spôsob jej výpočtu predstavujú samostatné podstatné obsahové náležitosti zmluvy o nájme bytu, čomu musí zodpovedať aj ich vyjadrenie v zmluve, pretože každá z nich má sama o sebe význam pre určenie vzájomných práv a povinností prenajímateľa a nájomcu. Preto absencia týchto podstatných obsahových náležitostí nájomnej zmluvy spôsobuje jej absolútnu neplatnosť pre neurčitosť podľa ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V tejto v súvislosti odvolací súd poukazuje aj na komentár k Občianskemu zákonníku tretí diel vydavateľstvo Eurounion 2015 strana 2.967 i na rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky napríklad sp.zn. 26Cdo/2121/2006 zo dňa 25.10.2007, sp.zn. 26Cdo1124/2007 zo dňa 26.02.2008 a ďalšie.

12. Odvolací súd súhlasí s právnym názorom žalobcov, že jedným zo základných princípov výkladu právnych úkonov je prioritou takého výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť právneho úkonu pred výkladom, ktorý neplatnosť právneho úkonu zakladá, ak sú možné iba dva výklady. V danej veci však nie je možné podľa názoru odvolacieho súdu tento princíp (tzv. favor contracti) uplatniť, pretože neurčitosť spornej nájomnej zmluvy, ktorá mala byť zastretým právnym úkonom zmluvy o výpožičke nebolo možné odstrániť ani výkladom prejavu vôle účastníkov zmluvy. V spornej nájomnej zmluve, teda zmluve o výpožičke bytu sa účastníci dohodli, že vypožičavateľ sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania tejto zmluvy úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške 300,- Eur, vrátane energií. Tento právny úkon je síce dostatočne zrozumiteľný, ale nie je dostatočne určitý, pretože z tejto dohody nie je zrejmé aká časť tejto zmluvy predstavuje nájomné a aká časť úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu napriek tomu, že to Občiansky zákonník vyžaduje ustanovenie § 686 ods. 1 prvá veta.

13. Preto odvolací súd postupom podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b/ CSP zrušil rozsudok a postupom podľa ust. § 391 CSP vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

14. Úlohou súdu prvej inštancie bude vec opätovne prejednať a rozhodnúť v kontexte vyššie uvedeného s tým, že je povinný zohľadniť skutočnosti, na ktoré už vyššie poukázal odvolací súd.

15. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie i o trovách tohto odvolacieho konania podľa ust. § 396 ods. 3 CSP.

16. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom 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 odvolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho 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.