

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 19Co/107/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3118202364
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Škultétyová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2020:3118202364.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viery Škultétyovej a sudcov JUDr. Beáty Čupkovej a JUDr. Radoslava Svitanu, PhD. v spore žalobcu O., proti žalovanému Y., o vypratanie bytu a iné, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 28. februára 2019, č. k. 17C/12/2018-82, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. v časti, v ktorej zamietol žalobu o zaplatenie 812,40 eur s príslušenstvom **p o t v r d z u j e** a vo zvyšnej časti rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a v rozsahu zrušenia **v r a c i a** na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie svojim rozsudkom žalobu zamietol (výrok I.), žalovanému priznal proti žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu (výrok II.). V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa proti žalovanému domáhal uloženia povinnosti vypratať byt č. XX, o výmere 28,32 m², v bytovom dome so súp. č. XXX zapísaný na LV č. XXXX, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu L., pre okres L., obec J., katastrálne územie W., zdržať sa užívania tohto bytu, odovzdať kľúče k bytu žalobcovi a zaplatiť žalobcovi sumu 812,40 eur spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,005 % zo sumy 425,15 eur od 01.01.2016 a zo sumy 387,25 eur od 01.01.2017, **v lehote 5 dní od právoplatnosti rozsudku.** Obrana žalovaného spočívala v tom, že jednak **je časť žaloby neodôvodnená,** teda v časti žaloby o zaplatenie žalovanej sumy (právo žalobcu na nájomné) neuniesol žalobca bremeno tvrdenia rozhodných skutočností, a takisto, **že žalobcove tvrdenie o zániku nájmu predmetného bytu nie je pravdivé, dôvodné.** Žalovaný tvrdil, že so žalobcom nikdy platne neuzavrel písomnú nájomnú zmluvu zo dňa 01.12.2016, pričom je oprávnený užívať predmetný byt ďalej na základe ústne uzatvorenej nájomnej zmluvy v roku 2007.

2. Súd prvej inštancie k časti žaloby o zaplatenie sumy 812,40 eur s príslušenstvom prisvedčil obrane žalovaného, že žalobca v tejto časti žaloby neuniesol bremeno tvrdenia rozhodných skutočností, v dôsledku čoho nemohol byť v tejto časti úspešný. Žalobca tento žalobný návrh v žalobe vôbec neodôvodnil ani neuviedol ako dospel k výške žalovanej sumy. Poukázal na § 132 ods. 2 Civilného sporového poriadku a konštatoval, že opísanie rozhodujúcich skutočností nemožno nahradiť odkazom na označené dôkazy. Žalobca nemôže s úspechom podať žalobu bez opísania rozhodujúcich skutočností s tým, že súd, **resp. proti strana má z priložených príloh (tak ako tomu bolo v pojednávanom spore) vydedukovať rozhodujúce skutočnosti.** Bremeno tvrdenia žalobca neuniesol **ani na pojednávaní, prostredníctvom jeho právneho zástupcu, ktorý sa odvolal na žalobu** a písomné vyjadrenie (repliku). Takisto je dôvodná obrana žalovaného, že žalobca rozporne na jednej strane hovorí o zmluve zo dňa 01.12.2016 a šiestich jej dodatkoch pokrývajúcich obdobie do 30.07.2017, na strane druhej však k žalobe predložil vyúčtovanie za rok 2015, ktoré sa na ním prezentovanú dobu nájmu vôbec nevzťahuje. Za danej situácie, zo žaloby **a dokladov**

nie je potom jasné, aká konkrétna čiastka sa má vzťahovať na dotknuté obdobie od decembra 2016 do júla 2017. Už len z uvádzaných dôvodov je táto časť žaloby nedôvodná a súd ju zamietol. Táto časť žaloby je však nedôvodná aj pre nepreukázanie uzatvorenia platnej nájomnej zmluvy, na základe ktorej mal žalovanému vzniknúť peňažný dlh.

3. K časti žaloby o vypratanie bytu súd prvej inštancie uviedol, že zástupca žalovaného tvrdil, že na zmluve o nájme bytu zo dňa 01.12.2016 sa evidentne nejedná o podpis žalovaného a rovnako tak ani na časti dodatkov k zmluve. Súd prvej inštancie uvedenú skutočnosť zistil z porovnania podpisu na zmluve (kde je podpis osoby s priezviskom _____ s koncovkou - ová) a na plnej moci, ktorou žalovaný udelil právo na jeho zastupovanie _____ v tomto konaní svojmu zástupcovi. Následne zástupca žalobcu uviedol, že nerozporuje tvrdenie zástupcu žalovaného, že sa nejedná o podpis žalovaného na predloženej zmluve. Súd prvej inštancie tak mal za zistené, že na žalobcom predloženej nájomnej zmluve nie je podpis žalovaného. V zmysle § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka nie je preložený písomný právny úkon platný, pretože nie je podpísaný konajúcou osobou (žalovaným). Žalobca tak _____ v konaní neunesol dôkazné bremeno ohľadne ním tvrdenej rozhodnej skutkovej okolnosti, _____ že žalovaný bol nájomcom predmetného bytu na dobu určitú, ktorá mala uplynúť na základe ním predloženej nájomnej zmluvy. Z jej znenia nevyplýva, že by W. (v zmluve označený ako prenajímateľ), ktorá je oprávneným správcom predmetného bytového domu na základe Zmluvy o zverení majetku do správy _____ č. XXX/XXXX, konala ako zástupca žalobcu (prenajímateľa ako vlastníka), nakoľko konala _____ vo vlastnom mene. Prenajímateľom veci pritom nemusí byť nevyhnutne jej vlastník. Následne je nadbytočné a nevhodné zisťovať (aj žalobcom navrhovanými výpoveďami svedkov M. X. a I. A.), či žalovaný je oprávnený užívať byt na základe ústne uzatvorenej nájomnej zmluvy z roku 2007, pretože takouto nájomnou zmluvou žalobca neodôvodňuje svoju žalobu. Žalobca si môže podať novú žalobu. Zmenu žaloby žalobca nenavrhol, pričom je dôvodné predpokladať nepripustenie zmeny žaloby, vzhľadom na znenie § 143 ods.1 Civilného sporového poriadku. Z uvedených dôvodov súd nevykonal dokazovanie výpoveďami svedkov M. X. a I. A., ktoré navrhol zástupca žalobcu. K okolnostiam dokazovania v tomto spore, resp. k dôkazom, ktoré súdu predložil žalobca, súd prvej inštancie uviedol, že žalobca opomenul, že ním predložená časť Dodatkov k nájomnej zmluve (a to č. XX/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX) neobsahuje podpisy konajúcich osôb. Dodatok č. XX/XXXX dokonca neobsahuje podpis ani jedného účastníka tohto právneho úkonu. V prejednávanom spore tak žalobca dôkazné bremeno _____ o rozhodnej skutočnosti neunesol, dôvodnosť svojej žaloby tak založil iba na svojom tvrdení, preto žalobu aj v tejto časti zamietol. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 488, § 489, _____ § 491 ods. 1, § 494, § 40 ods. 1, 3, § 685 ods. 1, § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, _____ § 132 ods. 1, 2, § 140 ods. 2, čl. 8 základných zásad CSP, o trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262, ods. 1, 2 CSP.

4. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalobca a domáhal sa, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uviedol, že súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaný nie je nájomcom bytu primárne na základe podpisu zmluvy o nájme bytu, na ktorej je podpis „N.“, pričom bolo nesporné, že žalovaný byt užíva. Otázkou, či podpis manželky žalovaného nezaviazal súčasne žalovaného, nebolo podľa jeho názoru možné posúdiť bez výsluchu žalovaného, ktorý navrhol jeho zástupca. Mohlo existovať splnomocnenie na podpis nájomnej zmluvy, ale tento stav nebolo možné vyhodnotiť bez vykonania ďalších dôkazov, pričom dôkaz navrhla aj strana žalobcu, aj zástupca žalovaného, a to výsluch zamestnancov W.. Tak, ako bolo uvedené v žalobe, je žalovaný pasívne legitimovaný v tomto spore, nakoľko byt užíva, je zdravotne nespôsobilý, čo pravdepodobne znamená, že nemohol podpísať zmluvu a jej dodatky. Považoval za nelogické a nepravdepodobné, že by žalobca, resp. jeho organizácia uzatvárali nájomné zmluvy v ústnej forme. Pokiaľ by sa vychádzalo z postulátu, že zmluvu uzavrela len pani N., tak žalovaný by bol stále pasívne legitimovaný subjektom v časti vypratania, t. j. v tejto časti by bola žaloba dôvodná. Aktívna legitimácia patrí vlastníkovi, mestskému podniku patrí právo prenajať byt. Pokiaľ súd prvej inštancie dospel k záveru, že zmluva o nájme bytu je neplatným právny úkonom, tým pádom tiež vznikol stav, že žalovaný užíva byt bez právneho dôvodu, čiže opätovne _____ je časť žaloby o vypratanie dôvodná. Dlhá suma by nevznikla z dôvodu nedoplatku _____ na nájomnom, ale ako bezdôvodné obohatenie a táto situácia by o to viac žiadala vykonanie ďalších navrhnutých dôkazov. Mal za to, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a súčasne nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. K údajnej existencii ústnej nájomnej zmluvy z roku 2007 bolo možné vychádzať len z tvrdení strán - žalovaného a zamestnancov _____ W., ktorí boli predvolaní na vykonanie dôkazu, avšak tento dôkaz vykonaný nebol, čiže išlo len o tvrdenie a

následné popretie, zistenie skutkového stavu malo byť zistené výsluchom, z ktorého by bolo zrejmé, že takáto zmluva neexistovala v ústnej forme, ale existuje dokonca vo forme písomnej ako zmluva na dobu určitú. Pripojil zmluvu o nájme bytu uzavretú medzi stranami sporu dňa 16.04.2007.

5. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhol rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť (súdiac podľa obsahu jeho podania). Uviedol, že predmetom žaloby nie je určenie, či je, alebo nie je nájomcom daného bytu, ale či je daný žalobcom tvrdený právny a skutkový základ v existencii písomnej nájomnej zmluvy, pričom dôkazné bremeno žalobca neunesol a sám akcentoval, že na danej nájomnej zmluve nie je podpis nájomcu. Zo zhodných tvrdení sporových strán potom súd ani nič iné, než žiadna písomná zmluva medzi žalovaným a žalobcom dňa 01.12.2016 nebola uzavretá, nemohol vyvodiť. Pokiaľ žalobca tvrdil, že je možné, že existovalo splnomocnenie žalovaného na podpis nájomnej zmluvy, uviedol, že je naivné sa domnievať, že strana pôjde proti svojim záujmom a že bude vypovedať v prospech žalobcu. Predpokladať, že za tejto situácie žalovaný na pojednávaní uvedie, že dal plnú moc manželke na podpis nájomnej zmluvy, je naivné. Zdôraznil, že svoj návrh na výsluch žalovaného a jeho manželky vzal jeho zástupca späť a žalobca takýto návrh neuplatnil. Žalobca v prvoinštančnom konaní netvrdil existenciu plnej moci a ak by tvrdil, toto tvrdenie by nepreukázal, a preto nemôže mať ani význam v odvolacom konaní. Existencia či neexistencia ústnej nájomnej zmluvy bola v dotknutom konaní zjavne akcesorickou okolnosťou, keďže žalobca vymedzením skutkových okolností v žalobe, ktorú nemodifikoval, uzamkol predmet konania v podobe, o akej o nej súd musel rozhodovať. Súd na základe dôkazov a zhodných tvrdení sporových strán uzavrel, že tieto dňa 01.12.2016 žiadnu nájomnú zmluvu neuzatvorili a bez akéhokoľvek významu sú potom domnienky žalobcu v odvolacom konaní. Žalobca podal žalobu o vypratanie z dôvodu, že žalovaný je v byte bez právneho dôvodu, nakoľko zmluva o nájme bytu zanikla uplynutím doby. Pokiaľ nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, končí uplynutím tejto doby. K neplatnej či neexistujúcej zmluve však nemožno uzatvoriť ani dodatky. Žalobcom tvrdený právny základ veci zostal nepreukázaný a súd neskúmal a nemohol skúmať, či tu je alebo nie je iná platná nájomná zmluva a v akej forme, súd skúmal iba to, či tu je zmluva XX/Nz/XXXX zo dňa 01.12.2016. Žalobca neunesol dôkazné bremeno o tom, že takáto zmluva tu je a všetko ostatné sú zbytočné reči a odvolacie konanie iba predlžuje.

6. Žalobcovi bolo vyjadrenie žalovaného doručené dňa 08.07.2019, ďalšie písomné vyjadrenia k veci neboli podané.

7. Krajský súd preskúmal vec v zmysle § 379 a § 380 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné vo výroku I. v časti, v ktorej zamietol žalobu o zaplatení 812,40 eur s príslušenstvom, ako vecne správny potvrdiť a vo zvyšnej časti, týkajúcej sa uloženia povinnosti žalovanému vypratať byt a iné, vrátane rozhodnutia o trovách konania, rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a v rozsahu zrušenia vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

8. Odvolací súd podrobne preskúmal všetky odvolacie námietky, ktoré boli žalobcom v odvolaní vznesené a v plnom rozsahu sa stotožňuje so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie, týkajúcimi sa zamietnutia žaloby o zaplatenie 812,40 eur s príslušenstvom (bod 12.1 až 12.3 odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie). Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie v tomto rozsahu vykonal dostatočné dokazovanie, dôkazy, týkajúce sa tejto časti žaloby vyhodnotil každý jednotlivo a všetky vo vzájomnej súvislosti, správne zistil skutkový stav danej veci a na vec aplikoval správne právne predpisy, ktoré i správne vyložil (§ 224 CSP). Námietky žalobcu uvedené v podanom odvolaní nemohli preto privodiť zmenu napadnutého rozsudku v tejto časti. Ani v odvolacom konaní neboli preukázané ani tvrdené také skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok v tejto časti odlišné rozhodnutie. Z tohto dôvodu si odvolací súd osvojil zistený skutkový stav súdom prvej inštancie a jeho právne posúdenie v časti týkajúcej sa zamietnutia žaloby o zaplatenie 812,40 eur s príslušenstvom, a v podrobnostiach na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie odkazuje.

9. Ďalej sa odvolací súd zaoberal námietkami žalobcu, týkajúcimi sa druhej časti ním uplatneného nároku, a to vypratania bytu č. XX o výmere 28,32 m² v bytovom dome so súp. č. XXX, zapísaným na LV č. XXXX vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu L. v k. ú. W.. Súd prvej inštancie žalobu v tejto časti zamietol z dôvodu, že žalobca nepreukázal existenciu platnej zmluvy o nájme bytu zo dňa 01.12.2016, neunesol tak dôkazné bremeno preukázať svoje tvrdenia o rozhodnej skutočnosti, že uplynutím doby nájmu bytu žalovaný užíva byt bez právneho dôvodu.

10. S týmto záverom súdu prvej inštancie sa odvolací súd nestotožňuje.

11. Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsah užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Povaha právneho vzťahu nájmu bytu ako vzťahu obligačného pojmovo predpokladá vytvorenie maximálneho priestoru pre uplatnenie autonómie vôle a zmluvnej voľnosti, písomná forma nie je zákonom podmienená. Nájom bytu je chráneným nájomom, nakoľko snahou zákonodarcu je chrániť slabšiu zmluvnú stranu, ktorou je vždy nájomca bytu.

12. Z obsahu žaloby v súvislosti s vypratáním bytu vyplýva jednak tvrdenie žalobcu, že došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy č. XX/Nz/XXXX zo dňa 01.12.2016 a následne k 6-tim jej dodatkom, súčasne však z obsahu žaloby vyplýva, že sa domáha ochrany svojho vlastníckeho práva, nakoľko žalovaný užíva byt v rozpore s právnymi predpismi a zmluvou, neoprávnene zasahuje do jeho vlastníckeho práva a vzniká mu škoda v dôsledku neoprávneného užívania bytu. Konanie žalovaného považoval za v rozpore so zmluvou a so zákonom. Poukázal na článok 20 Ústavy SR.

13. Za významné v danej veci odvolací súd považoval skutkové tvrdenie žalobcu, že žalovaný byt užíva bez právneho dôvodu. V konaní bolo preukázané, že zmluva o nájme bytu zo dňa 01.12.2016 (vrátane jej dodatkov) nebola platným právnym úkonom, čo žalobca nespochybnil. Z obsahu spisu však vyplýva, že žalovaný predmetný byt neužíval od 01.12.2016, ale užíval ho buď dôvodne - na základe zmluvného vzťahu, alebo bez právneho dôvodu, minimálne od roku 2011 (viď č. I. 17), ba možno dokonca od roku 2007 (viď zmluvu o nájme predloženú v odvolacom konaní žalobcom zo dňa 16.04.2007). Vyriešenie otázky existencie nájomného vzťahu medzi stranami sporu je potrebné posudzovať ako otázku predbežnú z dôvodu, že jej vyriešenie je základným predpokladom rozhodovania o tom, či žalovaný byt užíva na základe právneho dôvodu, alebo bez právneho dôvodu. Skutočnosť, že neexistuje k dátumu 01.12.2016 platná písomná forma nájomnej zmluvy, ešte nemá za následok, že neexistuje zmluva o nájme bytu, ku ktorej vzniku došlo konkludentným spôsobom. Je nesporné, že nedostatok písomnej formy nájomnej zmluvy nespôsobuje jej neplatnosť, prejavy vôle smerujúce k uzavretiu nájomnej zmluvy však musia byť urobené spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosť o tom, čo chceli účastníci zmluvy prejavíť. Prípadný záver o uzavretí zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom preto nevyhnutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu ako na strane prenajímateľa, tak aj na strane nájomcu (nájomcov). K uvedeným otázkam neboli doposiaľ vykonané žiadne dôkazy. Zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie preto nie je možné doposiaľ vyvodíť záver, či žalobca svoje skutkové tvrdenia, že žalovaný predmetný byt užíva bez právneho dôvodu, preukázal, alebo nepreukázal, resp. či žalovaný užíva predmetný byt na základe konkludentne uzavretej zmluvy o nájme bytu alebo bez právneho dôvodu. Za takto zisteného skutkového stavu veci nebolo dôvodné žalobu žalobcu bez ďalšieho, zamietnuť. Takéto rozhodnutie odvolací súd považuje za predčasné.

14. Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v časti výroku I., ktorým zamietol žalobu o vypratanie bytu a iné, vrátane súvisiaceho výroku o trovách konania, zrušil a v rozsahu zrušenia vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

15. Úlohou súdu prvej inštancie bude predovšetkým vyriešiť predbežnú otázku, či došlo medzi stranami sporu k uzavretiu zmluvy o nájme predmetného bytu konkludentným spôsobom v roku 2016, prípadne i v predchádzajúcom období (tvrdenie žalovaného), t.j. či žalovaný predmetný byt užíva na základe právneho dôvodu alebo bez právneho dôvodu a až následne opätovne môže vo veci rozhodnúť.

16. Rozhodnutie bolo senátom Krajského súdu v Trenčíne prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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