

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 27Co/295/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3818201036
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Bajzová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2019:3818201036.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ľubice Bajzovej a sudkýň JUDr. Aleny Záhumenskej a Mgr. Martiny Trnavskej v spore žalobcu E., proti žalovanej Q., o vypratanie nehnuteľnosti, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 17. augusta 2018, č. k. 13C/4/2018-28, takto

rozhodol:

Návrh na prerušenie odvolacieho konania **z a m i e t a .**

Rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a **vec v r a c i a** súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Rozsudkom zo dňa 17. augusta 2018, č. k. 13C/4/2018-28 súd prvej inštancie výrokom I. uložil žalovanej vypratať nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre okres W., obec M. A., kat. úz. M. A., a to parc. CKN č. XXXX o výmere 165 m² zastavané plochy a nádvoria, parc. CKN č. XXXX/X o výmere 718 m² orná pôda a parc. CKN č. XXXX/X o výmere 420 m² ostatné plochy a stavby rodinný dom súp. č. XX na parc. CKN č. XXXX a odovzdať ich do užívania žalobcovi, a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Výrokom II. priznal žalobcovi náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100%. V odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa žalobou domáhal od žalovanej vypratania nehnuteľností v katastrálnom území M. A., vedenú Okresným úradom W., na LV č. XXXX, a to parc. CKN č. XXXX o výmere 165 m² zastavané plochy a nádvoria, parc. CKN č. XXXX/X o výmere 718 m² orná pôda a parc. CKN č. XXXX/X o výmere 420 m² ostatné plochy a stavby rodinný dom súp. č. XX na parc. CKN č. XXXX a odovzdať ich do užívania žalobcovi do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a náhrady trov konania.

Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností. Predmetné nehnuteľnosti užíva žalovaná. Pôvodne bola medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom uzavretá nájomná zmluva č. XXXX/XX na predmetné nehnuteľnosti s dohodnutou dobou nájmu od 11.03.2014 do 11.09.2014, t.j. na 6 mesiacov. Medzi žalobcom a žalovanou nebolo uzavretá písomná zmluva o predĺžení doby nájmu. Keďže žalobca až do dňa 02.03.2018 nepodal návrh na vypratanie nehnuteľností na súde do 30 dní po skončení nájomnej zmluvy uplynutím doby nájmu, obnovovala sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, a to zakaždým o 6 mesiacov v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Keďže takto obnovená nájomná zmluva medzi stranami sporu skončila (uplynutím ďalšieho 6 mesačného nájomného obdobia) a žalobca sa domáha predmetnou žalobou vypratania nehnuteľností, nedošlo k opätovnému obnoveniu nájomnej zmluvy na predmetné nehnuteľnosti a žalovaná užíva predmetné nehnuteľnosti v súčasnosti bez právneho dôvodu a aj bez akejkoľvek úhrady.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaná neoprávnene zasahuje do vlastníckych práv žalobcu, keď užíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, a preto je povinná predmetné nehnuteľnosti vypratať a odovzdať do užívania žalobcovi, a to v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku. V rozhodnutí citoval § 126 ods. 1, § 663 a § 676 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka.

2. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná včas odvolanie. Navrhla, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vrátil mu vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Namietala, že súd vec nesprávne právne posúdil a nezohľadnil skutočnosti na jej strane. Z priložených listinných dôkazov vyplýva, že ako výlučný vlastníka nehnuteľností uzavrela dňa 11.03.2014 so žalobcom kúpnu zmluvu. So žalobcom zároveň v ten istý deň, t. j. dňa 11.03.2014 uzavrela nájomnú zmluvu, v ktorej jej žalobca prenechal do užívania predmet kúpnej/nájomnej zmluvy. Preto je potrebné na právny vzťah medzi nimi aplikovať právne predpisy o ochrane spotrebiteľa, nakoľko žalobca pri uzatváraní a plnení zmlúv konal v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti (realitná činnosť) a ona nie. Od počiatku je právny vzťah medzi žalobcom a ňou značne nerovnovážny v neprospech spotrebiteľa. Uvedenú kúpnu zmluvu ako aj nájomnú zmluvu vypracoval žalobca, pričom sa k nim nemohla vyjadriť, popri týchto zmluvách jej bolo dané na podpis aj množstvo ďalších dokumentov, a to Sadzobník poplatkov k nájomnej zmluve, Dohoda o použití zmenky a vyplňovacom práve k zmenke či Notárska zápisnica (vyhlásenie žalovanej o súhlase s exekúciou), pričom nerozumela tomu, aký právny vzťah sa medzi stranami vlastne vytvára. Žalovaná v tiesni aj za nápadne nevýhodných podmienok podpísala dané dokumenty, nakoľko chcela uhradiť svoj dlh voči nebankovej spoločnosti C. - je však pravdepodobné, že jej dlh ani nebol v takej výške, akou ju mal žalobca vyplatiť, nakoľko zmluvy spoločnosti C. častokrát obsahujú neprijateľné podmienky. Žalobca zneužil jej jednoduchosť, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, dôverčivosť a ľahkomyselnosť a v súvislosti s tým, ako mala byť použitá časť kúpnej ceny (na vyplatenie dlhu voči nebankovej spoločnosti C.; avšak či sa tak aj skutočne stalo, o tom nemá vedomosť), aj jej tieseň a neschopnosť plniť záväzky. Je otázne, či vôbec mala záujem predať svoj rodinný dom s prísl., a následne ho užívať na základe nájomnej zmluvy za jednoznačne veľmi neprímerane vysoké nájomné vo výške 360,- eur v porovnaní s neprímerane nízkou kúpnu cenou 12.000,- eur. Žalovaný jej dal v deň podpisu nájomnej zmluvy podpísať aj blankozmenku, ktorou si zabezpečil svoje pohľadávky z tejto zmluvy. Žalobca nikdy nemal záujem byť vlastníkom danej nehnuteľnosti s poukazom na čl. III Kúpnej zmluvy, podľa ktorého bodu 2. „kupujúci nie je konečným užívateľom nehnuteľností.“. Je otázne, či nájomná zmluva vôbec mohla byť uzavretá, keďže bola podpísaná dňa 11.03.2014, t. j. predtým, ako vôbec žalobca nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Uviedla, že v najbližšej dobe bude iniciovať konanie o neplatnosť kúpnej zmluvy a akcesorických záväzkov.

3. Žalobca sa k odvolaniu vyjadril a navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že v podanom odvolaní žalovaná odvolací dôvod nijakým spôsobom bližšie nekonkretizuje a nešpecifikuje. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie riadne odôvodnil za použitia na vec sa vzťahujúcich správnych ustanovení najmä Občianskeho zákonníka. Pokiaľ ide o kúpnu zmluvu, či iné právne úkony uzatvorené v minulosti medzi žalobcom na jednej strane a žalovanou na strane druhej, je toho názoru, že ide o okolnosti s vecou nesúvisiace. V prípade, ak žalovaná v podanom odvolaní vyslovuje pochybnosti o platnosti nájomnej zmluvy, žalovaná tým „de facto“ spochybňuje jej oprávnenie kedykoľvek užívať vyššie uvedené nehnuteľnosti a potvrdzuje tak len dôvodnosť podanej žaloby.

4. K vyjadreniu žalobcu žalovaná uviedla, že z doložených listín je zrejmé, že účelom uzavretia zmlúv bolo poskytnutie finančných prostriedkov žalobcom ako veriteľom na prefinancovanie dlhu žalovanej, ktorých poskytnutie malo byť zabezpečené založením nehnuteľností. Účastníci zmlúv len predstierali uzatvorenie kúpnej zmluvy, pretože v skutočnosti bola vôľa zabezpečiť pohľadávku žalobcu. Dôvodom uzavretia kúpnej zmluvy v skutočnosti nebolo to, čo sa vo všeobecnosti sleduje takýmto právnym úkonom (výmena veci za peniaze), ale zabezpečenie pohľadávky žalobcu formou tzv. prepadného zálohu. Kúpna zmluva a nájomná zmluva bol systém, ktorým sa žalovanej poskytol úver, ktorý bol zároveň aj zabezpečený tak, že pokiaľ by táto neplnila a neplatila nájom v neprímeranej výške, prišla by o možnosť späť odkúpiť svoju nehnuteľnosť. Právne úkony (kúpna zmluva a nájomná zmluva) zo dňa 11.03.2014 sú neplatné, pričom neplatnosť nastáva priamo zo zákona a pôsobí od začiatku voči každému. Jedná sa o absolútnu neplatnosť, na ktorú musí byť prihliadané z úradnej povinnosti. Súd prvej inštancie sa uzavretými zmluvami nezaoberal. Preto žalovaná podala na Okresný súd v Prievidzi žalobu, ktorou sa domáha určenia vlastníctva sporných nehnuteľností. Konanie je vedené pod sp. zn. 14C/31/2018. Preto navrhla, aby súd konanie o vypratanie nehnuteľnosti prerušil do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci určenia vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam.

5. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací spor preskúmal v rozsahu a z dôvodov odvolania podľa §§ 379 a 380 Civilného sporového poriadku zákona č. 160/2015 Z.z., (ďalej len C.s.p.) bez nariadenia

odvolacieho pojednávania podľa § 385 C.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. b) a c) C.s.p. zrušiť z týchto dôvodov:

6. Odvolací súd súhlasí s argumentáciou odvolateľky v odvolaní. Súd prvej inštancie skutkovo spor vyhodnotil ako bežnú štandardnú jednoduchú situáciu, keď v dôsledku prevodu vlastníckeho práva zmluvou stráca prevodca (scudziteľ) právo vlastníka užívať vec a zároveň v dôsledku ukončenia nájomnej zmluvy uplynutím doby stráca nájomca právo vec užívať.

7. Súd prvej inštancie sa však nevysporiadal resp. opomenul vyporiadať so skutočnosťami vyplývajúcimi z predložených listinných dôkazov jednotlivo i v ich spojitosti, a síce, že v kúpnej zmluve sa nachádzajú neštandardné zmluvné dojednania, ktoré bežne kúpna zmluva neobsahuje napr. úprava platobných podmienok kúpnej zmluvy v čl. III. v ods. 2 a najmä v ods. 3 písm. a) kúpnej zmluvy, ktorý uvádza, že časť kúpnej ceny, a to až 9.700,- eur (z 12.000,- eur kúpnej ceny) bude zaplatená vkladom na účet patriaci inej osobe C..., nebankovej spoločnosti, ktorá poskytuje úvery, ďalej dojednanie v čl. III. v ods. 4, kde sa žalovaná zaviazala žalobcovi prevzaté finančné prostriedky použiť na vyplatenie svojich záväzkov. Zároveň sa nevysporiadal so zistenou okolnosťou, že v ten deň istý deň ako kúpna zmluva s kúpnu cenou 12.000,- eur (s odovzdaním jej prevažujúcej časti nie priamo predávajúcej ale úverovej spoločnosti) bolo tými istými osobami uzavretá k tej istej nehnuteľnosti (ohodnotenej na 12.000,- eur) nájomná zmluva s výškou nájomného 360,- eur mesačne.

8. Odvolaciemu súdu sa javí dôvodná aj argumentácia odvolateľky o neprimerane nízkej kúpnej cene za rodinný dom s pozemkami (12.000,- eur) najmä v porovnaní s výškou nájomného požadovaného žalobcom od žalovanej 360,- eur.

9. Predovšetkým sa však súd prvej inštancie vôbec nezaoberal, nevykonal dôkaz listinami predloženými žalovanou, a to sadzobníkom poplatkov k nájomnej zmluve, dohodou o použití zmenky a vyplňovacom práve k zmenke, či notárskou zápisnicou. Žalovaná pritom upozorňuje, že všetky tieto dokumenty boli uzavreté stranami v ten istý deň ako kúpna zmluva. Uzatvárať takéto úkony v súvislosti s kúpnu zmluvou k nehnuteľnosti rozhodne nie je bežné.

10. Zo všetkých týchto okolností a najmä z postavenia žalobcu ako podnikateľa v oblasti realít (skutočnosť zrejماً z verejného registra) a žalovanej ako fyzickej osoby nepodnikateľa je možné dospieť k záveru, že charakter tohto sporu je spotrebiteľský, pre ktorý spor platia osobitné procesné postupy vrátane poučovacej povinnosti súdu o procesných práva a najmä osobitných ustanovení o dokazovaní (§ 295 C.s.p.). Súd prvej inštancie však takýto procesný postup v konaní nezvolil.

11. Okrem toho vychádzajúc zo skutočnosti, že žalovaná ako osoba neznalá procesného práva, aj keď výslovne neformulovala svoju žiadosť na vykonanie dôkazu listinami tým, že tieto dôkazy predložila, o ich vykonanie (konkludentne) aj požiadala. Súd prvej inštancie však tieto dôkazy nevykonal a nevysporiadal sa so zistenými skutočnosťami.

12. Preto odvolací súd podľa § 389 ods. 1 písm. b) a c) C.s.p. zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a podľa § 391 ods. 1 C.s.p. mu spor v tejto časti vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

13. Úlohou súdu prvej inštancie po vrátení veci bude ustáliť, či ide o spotrebiteľský spor a tomu prispôbiť vedenie konania, s prihliadnutím najmä na ustanovenia o dokazovaní, vykonať navrhovaný dôkaz predloženými listinami, doplniť dokazovanie spisom Okresného súdu Prievidza sp.zn. 14C/31/2018 a posúdiť uplatnený nárok s riadnym a náležitým zdôvodnením. Pred novým rozhodnutím vo veci bude súd prvej inštancie postupovať v súlade s procesnými návrhmi strán sporu, rozhodujúce skutočnosti vyhodnotí podľa zásad uvedených v ust. § 191 ods. 1 C.s.p., pričom sa vysporiada so všetkými námietkami produkovanými stranami a tiež uvedenými v odvolaní a vo veci opätovne rozhodne.

14. V novom rozhodnutí o veci rozhodne súd prvej inštancie o náhrade trov konania (§ 396 ods. 3 C.s.p.).

15. Vzhľadom na výsledok odvolacieho konania (vyhovenie odvolaniu žalovanej) a hlavný dôvod zrušenia prvoinštančného rozsudku (zistené nesprávnosti v procesnom postupe súdu prvej inštancie) na

jeho rozhodnutie v tomto štádiu nemá vplyv rozhodnutie o hmotnoprávnej otázke vlastníctva, preto odvolací súd nevyhovel návrhu žalovanej na prerušenie odvolacieho konania a tento návrh zamietol.

16. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov členov senátu krajského súdu 3:0.

Poučenie:

: Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné .

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).