



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Bajánkovej a sudcov JUDr. Oľgy Trnkovej a JUDr. Milana Deáka v právnej veci navrhovateľa **S.**, so sídlom v T., proti odporcom **1/ P.**, bývajúcemu v T., **2/ B.**, bývajúcej v T., zastúpených JUDr. A., advokátkou, so sídlom v T., za účasti vedľajšej účastníčky G., bývajúcej v T. X., **o vypratanie bytu**, vedenej na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 13 C 223/1998, o dovolaní odporcov proti rozsudku Krajského súdu v Trnave zo 14. júna 2005 sp. zn. 11 Co 187/2004 takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Trnave zo 14. júna 2005 sp. zn. 11 Co 187/2004 v časti, v ktorej zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že odporca **1/** je povinný vypratať byt č. X. na I. poschodí na O. ulici č. X. v T. a v nadväzujúcom výroku o trovách konania **z r u š u j e** a vec mu v rozsahu zrušenia vracia na ďalšie konanie.

Konanie o dovolaní odporkyne **2/** zastavuje.

Odôvodnenie :

Okresný súd Trnava rozsudkom zo 4. marca 2004 č. k. 13 C 223/1998 –181 návrh zamietol a navrhovateľovi uložil povinnosť zaplatiť odporcom trovy konania k rukám právnej zástupkyne 4 230 Sk do 3 dní. Uviedol, že napriek nezrovnalostiam pri pridelení bytu nachádzajúceho sa v T. (ďalej len predmetný byt) jeho vlastníka (Mesto T.) nenamietal platnosť právnych úkonov súvisiacich s prechodom nájmu k tomuto bytu na odporcu 1/ . Ak by odporca nebol jeho nájomcom nebola by možná výmena za iný byt a nedochádzalo by k realizácii práv a povinností nájomcu v súvislosti s platením úhrady za užívanie bytu a za služby s ním spojené .Konštatoval, že pre platnosť nájomnej zmluvy nie je predpísaná písomná forma a k jej uzavretiu môže dôjsť aj konkludentne. Na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že k vzniku nájmu v danej veci došlo uzavretím nájomnej zmluvy konkludentne ,odovzdaním kľúčov odporcovi 1/ vlastníkom bytu. Násilné vniknutie do bytu navrhovateľ ani netvrdil. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p.

Krajský súd v Trnave rozsudkom zo 14. júna 2005 sp. zn. 11 Co 387/2004 na odvolanie navrhovateľa zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že odporcom 1/,2/ uložil povinnosť vypratať byt č. X. na I.. poschodí na O. č. X. v T. do 15 dní od právoplatnosti rozsudku a spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov prvostupňového konania 500 Sk do 3 dní. Odporcov zaviazal k povinnosti zaplatiť navrhovateľovi spoločne a nerozdielne trovy odvolacieho konania 500 Sk do 3 dní. Vedľajšej účastníčke náhradu trov konania nepriznal. Dospel k záveru o neplatnosti nájomnej zmluvy z 28. 9. 1993 , na základe ktorej mal vzniknúť odporcovi 1/ nájom predmetného bytu z dôvodu, že nebola podpísaná vlastníkom bytu, ale v tom čase už neexistujúcim subjektom , Bytovým hospodárstvom m. p. T. (zrušený k 1. 2. 1993) a ani odporcom 1/, za ktorého ju podpísala iná osoba. Uviedol, že k uzavretiu nájomnej zmluvy mohlo dôjsť aj konkludentne , pokiaľ by došlo k odovzdaniu kľúčov od predmetného bytu odporcovi 1/ vlastníkom bytu, čo v konaní podľa jeho názoru preukázané nebolo. Výpoveď svedka Ing. K. (bývalý vedúci bytového referátu Mestského úradu v T.) považoval za nekonkrétnu a nepresvedčivú. Pri svojom rozhodnutí zohľadnil aj skutočnosť, že neboli splnené zákonné podmienky prechodu nájmu bytu na odporcu 1/ (§§ 706, 708 Občianskeho zákonníka) z dôvodu falšovania písomných dokladov. Keďže odporca 1/ nebol nájomcom predmetného bytu nemohlo dôjsť ani k jeho platnej výmene za byt na O. č. X. v T. a uzavretiu platnej nájomnej zmluvy z 3. 6. 1996 medzi odporcom 1/ a navrhovateľom. Zo zakladacej listiny navrhovateľa nevyplýva jeho oprávnenie k takémuto

úkonu a nebolo preukázané, že by Mesto T. (vlastník bytu) udelilo navrhovateľovi splnomocnenie na takýto úkon. Ani k uzavretiu tejto nájomnej zmluvy nedošlo konkludentne z dôvodu neodovzdania kľúčov vlastníkom, ale si ich navzájom vymenili odporca 1/ s vedľajšou účastníčkou.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podali dovolanie odporcovia . Jeho dôvodnosť vyvodili z § 236 ods. 1 O. s. p. a prípustnosť z § 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p. (nesprávne právne posúdenie veci). Žiadali rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie krajskému súdu. Uviedli ,že k predmetnému bytu , riadne pridelenému predchádzajúcej nájomníčke I. , ktorej bol udelený súhlas na nájom väčšieho bytu , vznikol odporcovi 1/ nájom uzavretím nájomnej zmluvy konkludentne, na základe súhlasu vlastníka, faktickým odovzdaním kľúčov od bytu. Považovali preto za nadbytočné zaoberať sa platnosťou písomnej nájomnej zmluvy . Za nesprávne považovali spochybnenie výpovede svedka Ing. K. .Pri nájomnej zmluve z 3. 6. 1996 poukázali na skutočnosť , že ak by bola neplatná a jej neplatnosť spôsobil navrhovateľ resp., vlastník bytu nepresnosťou v zakladacej listine, je rozhodnutie krajského súdu v rozpore s dobrými mravmi. V danom prípade však Mesto T. navrhovateľovi právomoc uzatvárať nájomné zmluvy zverilo a v konaní odvolacieho súdu nebola táto okolnosť ani predmetom dokazovania.

Navrhovateľ a vedľajšia účastníčka sa k dovolaniu nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O. s. p.) po zistení, že dovolanie podali účastníci konania (§ 240 ods. 1 O. s. p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O. s. p.) bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O. s. p.) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že ho treba zrušiť.

V zmysle ustanovenia § 236 ods. 1 O. s. p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu , pokiaľ to zákon pripúšťa. Dovolanie je tiež prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu , ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O. s. p.).

Ak tento zákon neustanovuje inak, pre konanie na odvolacom súde platia primerane ustanovenia o konaní pred súdom prvého stupňa (§ 211 ods. 3 O. s. p.).

Z ustanovenia § 125 O. s. p. vyplýva, že za dôkaz môžu slúžiť všetky prostriedky , ktorými možno zistiť stav veci, najmä výsluch svedkov , znalecký posudok, správy a vyjadrenia orgánov, fyzických osôb a právnických osôb, listiny, ohliadka a výsluch účastníkov. Pokiaľ nie je spôsob vykonania dôkazu predpísaný, určí ho súd.

V zmysle ustanovenia § 220 O. s. p. odvolací súd zmení rozhodnutie súdu prvého stupňa , ak nie sú splnené podmienky ani na jeho potvrdenie (§ 219 O. s. p.), ani jeho zrušenie (§ 221 ods. 1 O. s. p.).

Ak odvolací súd má za to, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, dokazovanie v potrebnom rozsahu opakuje sám (§ 213 ods. 2 O. s. p.).

Z uvedených zákonných ustanovení vyplýva, že predpokladom, aby odvolací súd mohol zmeniť napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa, ak má za to, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a na ním založených následných právnych záveroch, je opakovanie dokazovania v potrebnom rozsahu odvolacím súdom nevyhnutným. Podmienkou zmeny rozhodnutia v takomto prípade je teda skutočnosť, že odvolací súd opakuje v potrebnom rozsahu dokazovanie , na základe ktorého dospeje k skutkovému stavu , odlišnému od skutkového stavu zisteného prvostupňovým súdom, tvoriaceho podklad pre rozhodnutie v danej veci.

Dovolací súd z obsahu spisu zistil, že odvolací súd z dokazovania vykonaného súdom prvého stupňa vyvodil odlišné skutkové zistenia a na ich základe aj právne závery, ako súd prvého stupňa bez toho, aby vo veci vykonal akékoľvek dokazovanie (zopakovanie alebo doplnenie).

Ak sa odvolací súd chcel odchyliť od skutkových zistení súdu prvého stupňa na základe bezprostredne pred ním vykonaných dôkazov, mal dokazovanie v zmysle §213 ods. 2 O. s. p. sám v potrebnom rozsahu opakovať a zadovážiť si tak rovnocenný podklad pre odlišné hodnotenie dôkazov v zmysle § 132 O. s. p. Len takýto postup je v súlade so zásadou priamosti a ústnosti civilného procesu, ktoré zásady zostali zachované aj po účinnosti novely Občianskeho súdneho poriadku vykonané zákonom č. 341/2005 Z. z. .

Odvolací súd podľa týchto ustanovení a zásad riadne v danej veci nepostupoval. Vo svojom zmeňujúcom rozhodnutí vychádzal z dôkazov vykonaných súdom prvého stupňa, na základe ktorých ale dospel k iným skutkovým zisteniam, z ktorých vyvodil iný právny záver bez toho, aby doplnil dokazovanie vykonané súdom prvého stupňa. Je neprípustné, aby odvolací súd k svojim odlišným skutkovým zisteniam, vedúcim k záveru o nepreukázaní vzniku nájmu predmetného bytu odporcovi 1/, dospel iba na základe prehodnotenia dôkazov vykonaných súdom prvého stupňa.

Navrhovateľ sa svojím návrhom domáhal vypratania bytu na O. č. X. v T., ktorý odporcovia užívajú na základe výmeny za byt na M. č. X. s vedľajšou účastníčkou.

Súd prvého stupňa dospel k záveru o preukázaní vzniku nájmu odporcu 1 k predmetnému bytu uzavretím nájomnej zmluvy konkludentne, odovzdaním kľúčov vlastníkom bytu. Odvolací súd dospel k inému záveru, že nájom bytu nevznikol ani konkludentne, pretože nebolo preukázané odovzdanie kľúčov vlastníkom bytu.

Z obsahu zápisníc odvolacieho súdu z pojednávanií dňa 3. 5. 2005 (čl. 197) a 14. 5. 2005 (čl. 199), na ktorom došlo aj ku konečnému rozhodnutiu nevyplýva, že by boli zopakované dôkazy vykonané súdom prvého stupňa alebo doplnené dokazovanie na okolnosti preukázania vzniku nájmu bytu na základe nájomnej zmluvy uzavretej konkludentne. Odvolací súd nezopakoval ani výsluch svedka Ing. K., napriek tomu, že jeho výpoveď pred súdom prvého stupňa považoval za nekonkrétnu a nepresvedčivú.

Odvolací súd svoj záver, že nedošlo k uzavretiu zmluvy o nájme bytu ani konkludentne založil len na skutočnosti preukázania odovzdania kľúčov od bytu jeho vlastníkom. Uzavretie nájomnej zmluvy ústnou či konkludentnou formou môžu preukazovať aj ďalšie skutočnosti, ako nerušené užívanie bytu po odovzdaní vyprataneho bytu s dodávkou a odberom plnení poskytovaných s užívaním bytu, vystavenie evidenčného listu na meno nájomcu na začiatku užívania bytu alebo neskôr po zmene rozhodných skutočností pre výpočet plnení poskytovaných s užívaním bytu, pravidelné predpisovanie a platenie nájomného zodpovedajúce dohodnutému nájomnému a jeho preberanie prenajímateľom bez akýchkoľvek výhrad, pravidelné predpisovanie záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu, vypracovanie vyúčtovaní týchto služieb a prevzatie platieb na tieto plnenia

prenajímateľom, vzájomná korešpondencia týkajúca sa predmetného bytu napr. reklamácia závad, hlásenie počtu osôb v byte, hlásenie trvalého pobytu a pod. Z uvedeného vyplýva, že za dôkazy preukazujúce uzavretie nájomnej zmluvy konkludentne môžu slúžiť hlavne výsluchy dotknutých osôb, ale aj doklady o platení nájomného, evidenčné listy, vyúčtovanie služieb, korešpondencia týkajúca sa bytu a pod.

Odvolačí súd si teda pre odlišné hodnotenie dôkazov nežadovánil rovnocenný podklad, preto jeho skutkový a z neho vyplývajúci právny záver je v dôsledku toho v tomto smere predčasný a dovolaciemu súdu neprislúcha v súčasnom štádiu konania oprávnenie neich hodnotenie.

Preto dovolací súd dospel k záveru, že v konaní pred odvolacím súdom došlo k inej vade konania majúcej za následok nesprávne rozhodnutie veci. Na procesnú vadu tejto povahy (§ 241 ods. 2 O. s. p.) musel dovolací súd prihliadnuť (§ 242 ods. 1 O. s. p.) a preto rozsudok odvolacieho súdu zrušil (§ 243b ods. 1 O. s. p.) a vec vrátil dovolaciemu súdu na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2 O. s. p.).

V novom rozhodnutí rozhodne odvolací súd znova o trovách pôvodného a dovolacieho konania (243d ods. 1 O. s. p.).

Odporkyňa 2/ zobrala dovolanie späť, preto dovolací súd konanie o jej dovolaní zastavil (§ 243b ods. 4 veta druhá O. s. p.).

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 23. mája 2008

JUDr. Jana Bajánková, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia :