

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 11Co/214/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2110223349
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Hýbelová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2013:2110223349.1

Uznesenie

Krajský súd v Trnave v právnej veci navrhovateľa : Obec Kátlovce, IČO: 312 622, Kátlovce 1, zastúpeného: JUDr. Alexandrom Kostolanským, advokátom, Štúrova 4, Piešťany, proti odporcom: 1. E. F., nar. XX.X.XXXX, 2. F. F., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom A. XXX, obaja zastúpení: Mgr. Pavlom Horňákom, advokátom, Zámocká 10, Bratislava, o zaplatenie sumy 902,56 eur s príslušenstvom, o odvolaní odporcov v 1. a 2.rade, proti rozsudku Okresného súdu Trnava, zo dňa 23. apríla 2012, č. k. 10C/81/211-190, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Súd prvého stupňa rozsudkom napadnutým odvolaním určil odporcom v 1. a 2.rade spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľke sumu 902,56 eur s úrokom z omeškania 9 % ročne zo sumy 112,82 eur od 2.2.2010 do 15.3.2010, zo sumy 225,64 eur od 16.3.2010 do 15.4.2010, zo sumy 338,46 eur od 16.4.2010 do 15.5.2010, zo sumy 451,28 eur od 16.5.2010 do 15.6.2010, zo sumy 564,10 eur od 16.6.2010 do 15.7.2010, zo sumy 676,92 eur od 16.7.2010 do 15.8.2010, zo sumy 789,74 eur od 16.8.2010 do 15.9.2010 a zo sumy 902,56 eur od 16.9.2010 do 15.10.2010 do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Z odôvodnenia rozsudku vyplynulo, že navrhovateľ sa návrhom domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil odporcom v 1., 2. rade povinne spoločne a nerozdielne zaplatiť mu sumu 902,56 eur, ktorá suma predstavuje doplatok nájomného za obdobie od februára 2010 do októbra 2010, keď s odporcami uzavreli dňa 1.2.2010 nájomnú zmluvu k trojizbovému bytu na dobu určitú a nájomné bolo určené dohodou v zmluve vo výške 166 eur mesačne. Odporcovia však za uvedené obdobie uhradili mesačné nájomné vo výške 53,18 eur. Súd prvého stupňa vec právne posúdil podľa ust. § 39, § 40a, § 41a ods. 1, § 118, § 663, § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ust. § 2 ods. 1 zák. č. 182/93 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa § 10 ods. 2, § 11 ods. 1 zák. č. 280/1949 Zb. o územnom plánovaní a výstavbe obcí v znení platnom a účinnom do 31.12.1958, podľa § 18 ods. 1, § 26 ods. 1 vl. nariadenia č. 93/50 Zb. o výstavbe obcí v znení do 31.12.1958 a podľa § 15 ods. 1 vl. nariadenia č. 8/1965 Zb. a § 517 ods. 2 O. z. Po vykonanom dokazovaní mal súd za preukázané, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území A., zapísanej na LV č. XXXX, ako základná škola súp. č. XXXX na parc. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 848 m². Budova základnej školy pozostáva z tzv. starej časti budovy, ktorá bola postavená v r. 1937 a z tzv. novej časti budovy, ktorá bola postavená v r. 1957. Dňa 1.1.2007 uzavreli navrhovateľ ako prenajímateľ a odporcovia 1., 2. ako nájomcovia zmluvu o nájme bytu, v ktorej navrhovateľ prenechal na dobu 3 rokov odporcom 1., 2. do užívania trojizbový byt č. 2 o celkovej podlahovej ploche 81,27 m² nachádzajúci sa v areáli Základnej školy s materskou školou X. R. H., A. č. súp. XXX v A. a odporcovia 1., 2. sa zaviazali platiť dohodnuté nájomné vo výške 1.602,- Sk mesačne. Obecné zastupiteľstvo v Kátlovciach na zasadnutí schválilo cenu nájomného pre odporcov 1., 2. na dobu 3 rokov v uvedenej sume 1.602,- Sk mesačne. Dňa 1.2.2010 uzavreli navrhovateľ ako prenajímateľ a odporcovia 1., 2. ako nájomcovia novú zmluvu o nájme bytu, na základe ktorej navrhovateľ prenechal na dobu 5 rokov odporcom dobu užívania trojizbový byt č. 2 o celkovej podlahovej ploche 81,27 m² nachádzajúci sa v areáli Základnej školy v A. č.

súp. XXX a odporcovia 1., 2. sa zaviazali platiť dohodnuté nájomné vo výške 166 eur mesačne. Uvedenú výšku nájomného pre odporcov schválilo Obecné zastupiteľstvo v Kátlovciach na riadnom zasadnutí dňa 16.10.2009. Odporcovia zaplatili navrhovateľovi za užívanie uvedeného obytného priestoru nájomné za mesiace február až október 2010 po 53,18 eur mesačne. Predmetom sporu medzi účastníkmi konania tak bola výška nájomného za užívanie obytného priestoru č. 2 odporcami nachádzajúceho sa v tzv. novej časti budovy Základnej školy súp. č. XXX v A.. Odporcovia 1., 2. namietali platnosť čl. V. bodu 1 zmluvy o nájme bytu dňa 1.2.2010 pre rozpor výšky nájomného s opatrením MF SR č. zo dňa 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v zmysle § 40a O. z., keďže podľa ich názoru obytný priestor, ktorý užívajú spadá pod byty s regulovaným nájomným. Základná otázka, ktorú bolo potrebné v konaní vyriešiť bola, či súbor miestností v budove základnej školy je možné považovať za byt. V právnej praxi je názor, že pri posúdení otázky, či je súbor miestností bytom je nutné vychádzať zo stavebno-právnych predpisov a rozhodujúci je pri tom kolaudačný stav nie paktický stav ich užívania. Vymedzenie bytu v zmysle § 118 O. z. zásadne predpokladá právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že súbor miestností je spôsobilý k trvalému užívaniu a je určený k trvalému bývaniu. Nová časť budovy, kde sa trojizbový priestor s príslušenstvom užívaný odporcami nachádza bola postavená v r. 1957. Na vykonanie prístavby budovy základnej školy sa vyžadovalo rozhodnutie stavebného úradu o prípustnosti stavby a na užívanie stavby sa vyžadovalo povolenie k užívaniu stavby. V dobe uzatvorenia zmluvy o nájme zo dňa 1.2.2010 obsahoval vymedzenie pojmu bytu zák. č. 182/93 Zb. o vlastníctve bytov v ust. § 2, podľa ktorého sa bytom rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Navrhovateľ nepredložil súdu žiaden objektívny dôkaz, že súbor miestností užívaný odporcami 1. a 2. bol niekedy kolaudovaný ako byt. Bez rozhodnutia príslušného stavebného úradu k sporným miestnostiam o ich účelovom určení k trvalému bývaniu možno uzavrieť riešenie základnej otázky v prejednávanej veci tak, že súbor miestností užívaný odporcami 1. a 2. nie je možné považovať za byt. Odporcovia vo vzťahu k otázke či súbor miestností nimi užívaný je možné považovať za byt poukazovali na § 104 ods. 1 zák. č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní tak stavebný zákon, podľa ktorého, ak sa nezachovala dokumentácia, z ktorej by bolo možno zistiť účel na aký bola stavba povolená platí, že stavba je určená účelu, na ktorý je svojím stavebno-technickým usporiadaním vybavená. Tiež poukazovali na § 43b ods. 4 Stavebného zákona, podľa ktorého byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím určený na trvalé bývanie. Z týchto zákonných ustanovení odporcovia vyvodili záver, že predmet nájmu spĺňa zákonnú definíciu pojmu byt, čo vyplýva aj z dlhodobého postupu a rozhodnutí navrhovateľa prenajímať tento priestor ako byt. Existencia platného kolaudačného rozhodnutia stavebného úradu je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občiansko-právnych vzťahov ako byt. Bez takéhoto rozhodnutia stavebného úradu k sporným miestnostiam nemohlo vzniknúť právo nájmu bytu v zmysle § 685 ods. 1 O. z. a to aj za predpokladu, že tieto miestnosti boli navrhovateľom označované ako byt, a následne nebola medzi účastníkmi konania uzavretá zmluva o nájme bytu. Ak teda došlo k uzavretiu zmluvy o nájme bytu zo dňa 1.2.2010 je neplatná, keďže fakticky odporcami 1., 2. užívaný priestor miestností nie je bytom. Z obsahu zmluvy však jednoznačne vyplýva, že účastníci konania sa dohodli na predmete nájmu trojizbový súbor miestností č. 2 o celkovej podlahovej plochy 81,27 m² nachádzajúci sa v budove Základnej školy s materskou školou X. R. H., A., na odplate - nájomne vo výške 166 eur mesačne, na splatnosti nájomného na dobu trvania nájmu - 5 rokov. Z uvedených skutkových zistení tak súd vyvodil záver, že medzi účastníkmi došlo k zmluvnému koncenzu o predmete a rozsahu užívania a výške odplaty za prenechanie časti veci na užívanie a takto uzavretá zmluva je nepochybne právnym úkonom zakladajúcim medzi zmluvnými stranami právny vzťah a tým aj vzájomné práva a povinnosti. Odporcovia na v rámci obrany namietali aj neplatnosť dohody o výške nájomného zo všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, konkrétne opatrením NS SR č. 1R/2008 z 23.4.2008 o regulácii cien nájmu bytov. Vzhľadom na uvedené konštatovania súdu, že trojizbový súbor miestností nie je bytom tak nemožno k prejednávanej veci uplatniť regulácie cien za nájom bytu, naopak dohodnutá výška za nájom trojizbového súboru miestností nie je obmedzená žiadnym predpisom a určuje ju dohoda navrhovateľa ako prenajímateľa a odporcov 1., 2. ako nájomcov. Nájomná zmluva obsahuje všetky podstatné náležitosti, jej obsah je určitý, zrozumiteľný a preto súd dokazovanie uzavrel hodnotením, že účastníci konania prejavujú vôľu smerujúcu k uzavretiu nájomnej zmluvy. Odporcovia pôvodnej poukazovali aj na skutočnosť, že nájomná zmluva bola uzatvorená pod nátlakom, nakoľko sa im mal navrhovateľ vyhrážať vyst'ahovaním a tiež bola zmluva uzatvorená spolu s dobrými mravmi, nakoľko navrhovateľ trojnásobne zvýšil predchádzajúce nájomné. Od tejto obrany odporcovia ustúpili s tým, že majú záujem obytný priestor naďalej užívať a zotrvali len na tvrdenom rozpore dohodnutej výšky nájomného so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách. Súd prvého stupňa návrh navrhovateľa na zaplatenie nedoplatku nájomného od

februára 2010 do októbra 2010 považoval za opodstatnený. Odporcovia mali platiť nájomné vo výške 166 eur mesačne, platili nájomné len vo výške 53,18 eur mesačne, teda o 112,82 eur mesačne menej za obdobie od februára do októbra 2010, tak dlhujú odporcovia na nájomnom sumu 902,56 eur. keďže sa odporcovia dostali do omeškania splatením časti nájomného súd priznal navrhovateľovi aj úrok z omeškania. O náhrade trov konania súd rozhodol tak, že bude rozhodnuté podľa § 151 ods. 3 O.s.p. samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci.

Proti tomu rozsudku súdu prvého stupňa v zákonom určenej lehote podali odvolanie odporcovia v 1. a 2.rade. Navrhli, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa, návrh zamietol a priznal im náhradu trov konania. K otázke posúdenia bytu uviedli, že súd napriek svojmu tvrdeniu že v právnej praxi je konštantne zastávaný názor, že pri posúdení otázky, či je súbor miestností bytom je nutné vychádzať zo stavebno-právnych predpisov a rozhodujúci je pritom kolaudačný stav, nie faktický stav ich užívania nesprávne prichádza k záveru, že bez rozhodnutia príslušného stavebného úradu k sporným miestnostiam o ich účelovom určení k trvalému bývaniu možno uzavrieť riešenie základnej otázky v prejednávanej veci tak, že súbor miestností užívaný odporcami nie je možné považovať za byt. Táto úvaha súdu je nesprávna, nakoľko v nej súd neaplikoval § 104 ods. 1 Stavebného zákona, na základe ktorého sa doklady (predovšetkým overená dokumentácia), z ktorých by bolo možné zistiť účel, na aký bola stavba povolená nezachovávajú platí, že stavba je určená účelu, na ktorý je svojím stavebno-technickým usporiadaním vybavená. K vybavením stavby nasvedčuje viacerým účelom predpokladá sa, že stavba je určená účelu, na ktorý sa užíva bez závad. Aj § 43b ods. 4 Stavebného zákona ustanovuje, že byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaných do funkčného celku z vlastným uzavretím určeným na trvalé bývanie. Na základe nimi predložených dôkazov, ako protokol o delimitácii majetku zo dňa 11.6.1991 a zo dňa 21.1.2002 ako aj na základe ďalších dokumentov a výpovedí účastníkov konania bolo preukázané, že predmetná nehnuteľnosť - byt je trvalo a neprerušene užívaný od r. 1957 až dodnes na trvalé bývanie. Obec tento priestor vo svojich dokumentoch vedie ako byt a účastníci ho v čase uzatvárania nájomnej zmluvy za byt považovali. Navrhovateľ ako prenajímateľ a vlastník je zároveň obcou a stavebným úradom, ktorý predmetnú nehnuteľnosť evidoval ako byt, prenajímal ako byt a dohodol si s odporcami aj nájomné za byt. Mali za to, že predmetný súbor miestností je bytom a na zmluvu o nájme bytu sa vzťahuje opatrenie Ministerstva financií č. 29/2008 F.s. z 23.4.2008 o regulácii cien o nájme bytov a výška nájmu dohodnutá v zmluve o nájme bytu z 1.2.2010 je v rozpore s týmto cenovým predpisom. K otázke zmluvného konsenzu medzi zmluvnými stranami uviedli, že súd v rámci konania posúdil, že predmetný súbor miestností nie je bytom a zmluva o nájme je absolútne neplatná. Nesprávna je úvaha súdu o tom, že medzi účastníkmi konania došlo k zmluvnému konsenzu o predmete rozsahu užívania a výške odplaty za prenechanie časti veci na užívanie a takto uzavretá zmluva je nepochybne právnym úkonom zakladajúcim medzi zmluvnými stranami právny vzťah a tým aj vzájomné práva a povinnosti. Platí teda, že neplatný právny úkon zostáva neplatným a prejav vôle sa bude posudzovať ako iný právny úkon t. j. ako nájomná zmluva v časti nehnuteľnosti uzavretá na dobu určitú. Súd pri tejto úvahu aplikoval tzv. konverziu neplatného právneho úkonu, ktorá však je v tomto prípade vylúčená. Z vykonaného dokazovania textu zmluvy ako aj konania odporcov (po celý čas namietajú výšku nájmu, nakoľko má ísť o byt s regulovanou výškou nájmu) nepochybne vyplýva, že odporcovia jednoznačne určito a jasne vyjadrili vôľu uzavrieť nájomnú zmluvu na byt a nie na súbor obytných miestností. Nemožno teda hovoriť o splnení podmienok pre konverziu právneho úkonu, nakoľko by táto konverzia nevyjadrovala vôľu konajúcej osoby (minimálne na strane odporcov a na základe správania sa zjavne na strane navrhovateľa) a to obzvlášť v takej citlivej oblasti akou je zabezpečenie ochrany bývanie v byte a v súbore miestností. Preto preukázateľná absencia vôle oboch či jednej zmluvnej strany vylučuje akúkoľvek úvahu konverzie právneho úkonu. Okrem toho oni investovali do predmetnej nehnuteľnosti značné finančné prostriedky, ktoré by nikdy neinvestovali do súboru miestností bez náležitej právnej ochrany, ktoré zákon priznáva bytu. Odporcovia konali s odbornou starostlivosťou a keď im navrhovateľ, ktorý je zároveň stavebným úradom prenajal byt nemali dôvod o tejto skutočnosti pochybovať. Nemožno teda hovoriť, že by v prípade, ako by súd neposúdil súbor miestností ako byt išlo o platnú nájomnú zmluvu na súbor miestností s nájomným dohodnutým vo výške 166 eur mesačne. Ak súd neposúdi predmetný súbor miestností ako byt je nutné považovať zmluvu o nájme bytu zo dňa 1.2.2010 ako absolútne neplatnú. Navrhovateľ, ako orgán verejnej správy porušoval jeho povinnosti vyplývajúce zo zákona o obecnom zriadení č. 369/90 Zb., keď odporcov účelovo a opakovane zavádzal a tvrdil im, že im prenajíma byt. Obec takto konal, napriek k skutočnosti, že si musela byť vedomá, že predmetný priestor nebol stavebným úradom teda navrhovateľom ako obcou riadne skolaudovaný. Týmto konaním uviedol starosta obce ako štatutár orgánu verejnej správy odporcov do omylu, ktorý viedol k tomu, že od r. 2007 spravovali tento priestor ako byt, v ktorom vykonali

príslušné opravy a rekonštrukcie. Predmetný súbor miestností podľa názoru odporcov je bytom a na zmluve o jeho nájme sa vzťahuje opatrenie Ministerstva financií č. 29/2008 z 23.4.2008 o regulácii cien a nájmu bytov. V prípade, ak súd posúdi, že sa jedná o súbor miestností, tak zmluvu o nájme zo dňa 1.2.2010 treba považovať za absolútne neplatnú, teda nemohol na jej základe vzniknúť nárok na zaplatenie nájomného a to preto, že konverzia je vylúčená z dôvodu nedostatku vôle minimálne jednej zmluvnej strany.

Navrhovateľ v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedol, že súd prvého stupňa vo veci rozhodol rozsudkom, ktorý považujú za správny v celom rozsahu, navrhujú ho potvrdiť a priznať im náhradu trov konania.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací po zistení, že bolo podané v zákonom určenej lehote oprávnenou osobou - účastníkom konania odvolanie, proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania podľa ust. § 212 ods. 1 O.s.p. postupom bez nariadenia pojednávania podľa ust. § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že nie sú podmienky pre potvrdenia ani zmenu napadnutého rozsudku súdu prvého stupňa z dôvodu jeho vecnej nesprávnosti.

Predmetom konania vedenom na súde prvého stupňa pod sp. zn. 10C/81/2011 je určenie povinnosti odporcom v 1. a 2.rade spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi sumu 902,56 eur s príslušenstvom a 9 % úrokom z omeškania p.a., ktorá suma predstavuje nedoplatok na nájmomnom za obdobie od februára do októbra 2010.

Predmetom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti postupu a rozhodnutia súdu prvého stupňa, ktorým bolo návrhu navrhovateľa v celom rozsahu vyhovené.

Z obsahu spisového materiálu vyplynulo, že medzi účastníkmi konania bola dňa 1.januára 2007 uzavretá zmluva o nájme bytu podľa § 685 a nasledujúce zákona č. 40/1964 Zb. O. z. a všeobecne záväzného nariadenia č. 1/203 zo dňa 18.2.2003 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporcami v 1. a 2.rade ako nájomcami. Predmetom zmluvy bol nájom bytu uvedeného a opísaného v čl. II. zmluvy, kde v čl. II. je ako predmet nájmu uvedený trojizbový byt č. 2 v celkovej ploche 81,27 m² nachádzajúci sa v areáli Základnej školy s materskou školou X. R. H., A., na poschodí bytového domu č. súp. XXX v A. zapísaného na Správe katastra Trnava, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ, pričom byt pozostáva z obytnej miestnosti o ploche 47,04 m², predsieni, chodby, kuchyne, kúpeľne, WC a komory. Doba nájmu bola dohodnutá na 3 roky od podpísania nájomnej zmluvy. V čl. V. bolo dohodnuté nájomné vo výške mesačnej čiastky 1.602,- Sk, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. K zmluve o nájme bytu bol doložený technický pasport bytu, kde je opäť ako predmet nájmu označený trojizbový byt č. 2 s plochou bytu, uvedenou výmerou pri jednotlivých miestnostiach, vybavenie bytu, zariadenie prislúchajúce k bytu. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu účastníci dňa 1. februára 2010 uzavreli novú zmluvu o nájme bytu opäť podľa § 685 a nasledujúce Občianskeho zákonníka a podľa všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2003 zo dňa 18.2.2003 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov a podľa opatrenia Ministerstva financií SR z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, kde ako predmet nájmu v čl. II. je opäť uvedený trojizbový byt č. 2 o celkovej ploche 81,27 m² nachádzajúci sa v areáli Základnej školy s materskou školou X. R. H. A. na poschodí bytového domu č. súp. XXX. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú 5 rokov od podpísania nájomnej zmluvy a v čl. V. bolo uvedené, že nájomca je povinný platiť za užívanie bytu vypočítané nájomné vo výške mesačnej čiastky 166 eur, ktorého výška je určená v súlade s všeobecne záväzným nariadením č. 1/2003 zo dňa 18.2.2003. Takisto k zmluve je pripojený technický pasport bytu, kde ako predmet nájmu je opäť uvedený trojizbový byt č. 2 v areáli Základnej školy. Opäť je tam rozpísaná plocha bytu o výmere jednotlivých miestností, vybavenie bytu, vane, WC, umývadle, vodovodných batériách je uvedené, že boli vymenené nájomcom, takisto kuchynská linka bola kompletne doplnená nájomcom so spotrebičmi, takisto vypínače a zásuvky boli vymenené nájomcami a podlahy. Odporcovia v 1. a 2.rade za mesiace február až október 2010 platili nájomné vo výške 53,18 eur teda podľa pôvodnej nájomnej zmluvy a nie dohodnuté nájomné v zmluve zo dňa 1.2.2010 vo výške 166 eur mesačne. Žalovaná istina tak predstavuje rozdiel medzi dohodnutou výškou nájomného 166 eur a odporcami hradeným nájomným 53,18 eur. Odporcovia namietajú rozpor nájomnej zmluvy so zákonom pri určení výšky nájomného, keď podľa nich je potrebné mať za to, že sa jedná o byt s regulovanou výškou nájomného pričom výška nájomného nebola určená v súlade z opatrení Ministerstva financií č.

29/2008 F.s. zo dňa 23.4.2008 o regulácii cien nájmu bytov. Pre vyriešenie problémov ohľadne výšky nájomného za užívanie bytu je potrebné posúdiť, či súbor miestností, ktoré odporcovia užívajú je bytom. Súd prvého stupňa dospel k záveru, že nie je súbor miestností bytom v dôsledku čoho považoval návrh navrhovateľa za dôvodný.

Odvolací súd pri riešení otázky či súbor miestností, ktorý je predmetom nájmu je bytom dospel k opačnému záveru ako súd prvého stupňa, keď považoval odvolanie odporcov v 1., 2.rade za dôvodné a dospel k záveru, že súbor miestností, ktorý užívajú odporcovia a je predmetom nájmu je bytom.

Podľa § 118 ods. 2 O. z. predmetom občiansko-právnych vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory.

Definícia bytu sa nachádzala v zákone o hospodárení s bytmi č. 41/1964 Zb., kde v §62 je uvedené, že bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na bývanie a môžu tomuto svojmu účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Tiež definíciu obsahuje aj ust. § 2 ods. 1 zák. č. 182/93 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kde však je byt definovaný na účely tohto zákona teda za účelom prevádzania vlastníctva bytov a nebytových priestorov, kde takisto je definovaný byt totožne s § 62 zák. č. 41/64 Zb., teda, že sa jedná o súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Budova, v ktorej sa byty nachádzajú bola postavená v r. 1957. V konaní neboli preukázané kolaudačné rozhodnutia ani stavebné povolenie na predmetnú stavbu. Na LV je stavba evidovaná len ako základná škola. Navrhovateľ uviedol, že ani v archívoch sa mu nepodarilo nájsť kolaudačné rozhodnutie, ktoré by sa týkalo predmetného bytu. Podľa ust. § 26 ods. 1 vl. nar. č. 93/50 Zb. o výstavbe obcí v znení platnom do 31.12.1958 teda v čase výstavby budovy, v ktorej sa sporné priestory nachádzajú, stavby a ich jednotlivé časti možno zásadne užívať len na účely, pre ktoré sú stavba alebo jej časti určené podľa stavebného projektu alebo pokiaľ to nemožno zistiť z projektu, pre ktoré sú vystrojené a dajú sa použiť bez ujmy všeobecných záujmov. V súčasnosti platný stavebný zákon v § 104 ods. 1 upravuje situáciu, ak sa doklady, z ktorých by bolo možné zistiť účel na aký bola stavba povolená nezachovávajú tak, že platí, že stavba je určená účelu, na ktorý je svojim stavebno-technickým usporiadaním vybavená. Ak vybavenie stavby nasvedčuje viacerým účelom predpokladá sa, že stavba je určená účelu, na ktorý sa užíva bez závad.

Odvolací súd tak mal za to, že žiadne rozhodnutie stavebného úradu, z ktorého by bolo zrejme na aký účel sa mali priestory v budove, kde sa byty nachádzajú užívať, keďže samotná základná škola pozostáva z troch budov nebolo predložené, takže je potrebné posudzovať otázku, či sa jedná o byt na základe toho, či sa stavba užíva na účel, na ktorý je svojim stavebno-technickým usporiadaním vybavená. Odvolací súd tu poukazuje na listinné dôkazy nachádzajúce sa v spise, z ktorých jednoznačne vyplýva, že predmetné priestory boli od počiatku stavebno-technickým usporiadaním vybavené ako byt. V situačnom nákrese z r. 1969 pri výstavbe kotolne je zakreslená základná škola ako stará budova, nová budova a samostatná budova označená byty. Vo formulári jednorázového výberového šetrenia niektorých výdavkov na školstvo v r. 1968 Ministerstva školstva a Ministerstva financií je pri charakteristike budovy v kolónke počet bytov uvedené 2 a v položke počet miestností je uvedené celkom okrem pivníc, povaly, šatne na chodbách a hygienických zariadení dopísané „okrem bytov“ počet 13. V knihe o budove je v ostatných priestoroch pod položkou 96 uvedené, že obsahuje 2 nájomné byty v počte 8 miestností a výmere 108 m². V knihe o škole - zariadení je v ostatných priestoroch opäť uvedené, že sa tam nachádzajú 2 služobné byty o ploche 108 m². Pri protokole o delimitácii majetku a majetkových práv a záväzkov MNV v Kátlovciach v odvetví školstva zo dňa 11.6.1991 je príloha oznam nehnuteľností, kde je uvedená budova ZŠ + dva byty, dvor, záhrada a v stavbách kotolňa pri ZŠ.

Z uvedeného je teda jednoznačné, že uvedené miestnosti sú v samostatnej budove a bez akýchkoľvek pochybností sú tieto priestory určené na bývanie, tomu účelu slúžia ako samostatná bytová jednotka. Navyše navrhovateľ sa k uvedeným priestorom ako k bytom aj správa, keď tieto ako byty prenajíma a v celej svojej písomnej dokumentácii uvedené priestory ako byty eviduje, a od začiatku ako bola budova, v ktorej sa 2 samostatné priestory tvoriace 2 byty nachádzajú za účelom bývania ako byty prenajíma. Nebolo preukázané, že by uvedené priestory čo i len krátku dobu slúžili inému účelu ako na bývanie.

S prihliadnutím k všetkým vyššie uvedeným skutočnostiam tak odvolací súd považoval sporné priestory, súbory miestností, v ktorých bývajú odporcovia za byt. Keďže súd prvého stupňa uvedené priestory

nepovažoval za byt, nevykonal dokazovanie za účelom preukázania správnosti uplatnenej výšky pohľadávky vzhľadom na charakter sporných priestorov, ktoré sú bytom. Preto odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 221 ods. 1 písm. f) O.s.p. zrušil, vec mu vrátil na ďalšie konanie, v ktorom súd prvého stupňa bude pokračovať v konaní, v rámci dokazovania sa bude zaoberať výškou uplatnenej pohľadávky ako nájomného za byt. Vykonané dokazovanie riadne vyhodnotí, vo veci opätovne rozhodne, pričom zároveň rozhodne aj o náhrade trov odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p).

Uvedené uznesenie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0, teda jednohlasne.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.