

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 10Co/774/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2508898517  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 02. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zlatica Javorová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2016:2508898517.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z jeho predsedníčky JUDr. Zlatice Javorovej a sudcov JUDr. Martina Holiča a JUDr. Gabriely Briškovej v právnej veci žalobcu: V. A., nar. X. L. XXXX, bytom X., K. X, zastúpeného advokátom: JUDr. Miloš Papcun, Vajanského 5270/1A, Piešťany, proti žalovanému: Ing. B. L., nar. XX. F. XXXX, bytom X., Q. XX, zastúpenému advokátom: JUDr. Vladimír Gembický, E. Belluša 6752/8, Piešťany, o 7.966,54 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Piešťany z 21. júla 2015 č. k. 5C/17/2008-225 takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e .**

Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému náhradu trov odvolacieho konania v sume 354,42 eur k rukám advokáta žalovaného do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol žalobu a uložil žalobcovi povinnosť zaplatiť žalovanému 100% náhradu trov konania. Právne svoje rozhodnutie vo veci samej odôvodnil ust. § 154 ods. 1, § 155 ods. 1 a 2, § 158, § 167, § 188 ods. 1 a 2 O. z. (Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.) v znení účinnom do 31.12.1991; § 420 ods. 1 a § 688 O. z.; § 871 O. z. v znení účinnom od 1.1.1992; ust. § 29, § 30 ods. 1, § 33, § 59 ods. 1 a 2 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi (ďalej len „Zákon o hospodárení s bytmi“); § 43i ods. 1 a § 100 písm. a/ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), vecne dôvodil, že žalobca sa žalobou domáhal zaplata sumy 7.966,54 eur (pôvodne 240.000 Sk) s 8 % úrokom z omeškania ročne od 17.12.2004 do zaplata z titulu zodpovednosti žalovaného za škodu na ušlom nájomnom za obdobie 12 mesiacov, nakoľko žalovaný nevypratol priestor povaly bytového domu (s. č. XXXX v X., vo vlastníctve žalobcu), kde je nájomcom, napriek tomu, že ho žalobca vyzval na vypratanie týchto priestorov do 10.10.2003, pričom z tohto dôvodu nemohol žalobca realizovať prestavbu podkrovia, na ktorú mal stavebné povolenie. Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť, nakoľko žalobca nepreukázal akú právnu povinnosť, ktorá by zakladala jeho zodpovednosť za škodu, žalovaný porušil. V poradí prvým rozsudkom (rozsudok Okresného súdu Piešťany č. k. 5C/17/2008-126 z 10.6.2014) vo veci samej súd prvého stupňa žalobu zamietol pre nepreukázanie žalobcom akú právnu povinnosť porušil žalovaný nevypratáním povaly bytového domu, žalobca takýto prvý rozsudok napadol odvolaním dôvodiac, že žalovaný užíval povalu bez platenia a jej nevypratáním spôsobil žalobcovi škodu a zasiahol do jeho vlastníckeho práva. Odvolací súd (uznesením Krajského súdu v Trnave č. k. 10Co/361/2014-173 z 11.3.2015) rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie s tým, aby vec opätovne prejednal v potrebnom rozsahu a úmerne procesnej aktivite účastníkov doplnil dokazovanie, v odôvodnení rozhodnutia odvolací súd uviedol, že súd prvého stupňa nevenoval celkom náležitú pozornosť rozkrytiu právnych vzťahov medzi účastníkmi vedúcich k vzniku ich sporu, v dôsledku čoho vznikajú pochybnosti o náležitom zistení skutkového stavu alebo ešte presnejšie o

riadnom vyhodnotení doterajších podkladov v spise a z nich plynúcich skutkových zistení, nedostatočne rozkryl odkedy a na základe čoho bol žalovaný nájomcom bytu, či s nájmom bytu bolo spojené aj užívanie povaly, ak áno odkedy dokedy, či mohol alebo nemohol žalobca vypovedať užívanie resp. nájom povaly bez vypovedania nájmu bytu, kedy a ako skončil nájom bytu, či zároveň s tým skončilo aj užívanie povaly, alebo skončilo už predtým inak, s tým, že žalobcovi stačí preukázať, že je vlastníkom priestoru a žiada jeho vypratanie a druhá strana musí pretrhnúť príčinnú súvislosť, t. j. preukázať že nemusí priestory vypratať a prečo. Tiež vytkol súdu prvého stupňa, že bližšie nešpecifikoval o aký nájom išlo, podľa akého zákonného predpisu, kedy a ako nájom vznikol a kedy a ako zanikol, z čoho vyplývalo u žalobcu postavenie prenajímateľa a u žalovaného postavenie nájomcu, že neuviedol či bol žalovaný oprávnený užívať okrem bytu i iné priestory v dome a ktoré, najmä či bol oprávnený užívať povalu a ak áno od kedy do kedy, že nebolo zrejmé z čoho vychádzal pri svojej úvahe, že povala je spoločným priestorom domu, keď sám uvádzal, že O. z. spoločné priestory domu nedefinuje, z čoho vyplýva, že vlastník bytového domu má právo rozhodovať o zmene určenia určitých priestorov v bytovom dome a právo vykonať rekonštrukciu podkrovia - povaly tak, aby tieto slúžili ako bytové jednotky ani či je k tomu potrebný súhlas ďalších osôb, prečo prišiel k záveru, že na daný bytový dom sa nevzťahujú ustanovenia Bytového zákona. Pokiaľ žalobca tvrdí, že žalovaný užívaním povaly bez právneho titulu a nevypratáním povaly porušil právnu povinnosť tým, že znemožnil právo žalobcu na výkon jeho vlastníckeho práva, čím porušil konkrétnu právnu povinnosť vyplývajúcu mu zo zákona, bolo potrebné sa s týmto jeho tvrdením argumentačne vysporiadať. Súd prvého stupňa následne vo veci vykonal a doplnil dokazovanie a prišiel k záveru, že žalobca je od r. 1999 vlastníkom bytového domu súp. č. XXXX, postaveného na parc. č. XXXX na K. ul. č. X v X., ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre k. ú. X. (ďalej len „bytový dom“), ktorý nadobudol od svojej matky darovacou zmluvou, v bytovom dome sa nachádzajú 4 byty, medzi účastníkmi nebola sporná existencia nájomného vzťahu medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom. Žalovaný sa stal užívateľom predmetného bytu (3-izbového bytu na X. poschodí, číslo bytu X, na ulici G. armády XXXX/X, v súčasnosti premenovanej na K. ulicu v X.) na základe Rozhodnutia o schválení Dohody o výmene bytov, vydaného Mestským národným výborom v Piešťanoch pod Č.j. Byt/317/1986-Zá dňa 19.11.1986, právo užívať byt mu vzniklo dohodou o odovzdaní a prevzatí bytu. Žalovaný síce nepredložil zápisnicu, ktorá sa v zmysle § 155 ods. 2 O. z. účinného do 31.12.1991 spisovala o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu, avšak medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalovanému vzniklo právo užívať predmetný byt. Bolo však medzi nimi sporné, či právo užívať predmetný byt zahŕňalo aj právo užívať povalu bytového domu. Rozhodnutie o schválení Dohody o výmene bytov neobsahuje podrobnejšiu špecifikáciu predmetu a rozsahu práva užívať byt, z rozhodnutia o určení úhrady za užívanie predmetného bytu vydaného Mestským národným výborom v Piešťanoch 19.12.1986 pod Č.j. Byt/348/1986- Zá vyplýva, že žalovanému bola určená podľa Vyhlášky č. 60/1964 Zb. o úhrade za užívanie bytu a za služby spojené s jeho užívaním úhrada vo výške 163 Kčs mesačne, v ktorej bola zahrnutá tiež úhrada za osvetlenie spoločných priestorov v dome, čistenie komínov, odvoz popola a smetí, úhrada bola vypočítaná z obytnej plochy 67x18 a plochy vedľajších miestností 37x10, z evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívanie predmetného bytu z 19.12.1986 vyplýva, že pri výpočte bola zohľadnená výmera bytu (obytná plocha - 3 izby, plocha vedľajších miestností - kuchyňa, predsieň, neobytná hala, komora, špajza) a ostatné zariadenie a vybavenie bytu (2 balkóny). Ani z rozhodnutia o určení úhrady za užívanie bytu ani z evidenčného listu pre výpočet tejto úhrady nevyplýva, aké spoločné priestory boli zahrnuté do výpočtu, pričom je zrejmé, že minimálne spoločné schodisko a chodby musel žalovaný užívať, pričom za tieto priestory sa osobitne neplatilo. Tieto rozhodnutia neobsahujú ani údaj o zahrnutí do určenia úhrady za užívanie bytu priestoru pivnice, napriek tomu žalovaný s bytom užíval aj pivnicu. Iný doklad preukazujúci predmet a rozsah práva užívať predmetný byt nebol účastníkmi predložený. Žalovaný uviedol, že pri odovzdaní bytu mu pracovníčky národného výboru odovzdali kľúče nielen od bytového domu, bytu a pivnice, ale aj od povaly s tým, že v tomto rozsahu mu aj ukázali priestory, ktoré môže užívať. Keďže aj ostatní nájomníci užívali povalové priestory a žalovanému od povaly boli odovzdané kľúče, užíval aj on časť povaly vľavo od schodiska. Už v čase, keď sa do bytového domu nasťahoval, bola povala zaprataná rôznymi vecami aj po predchádzajúcich nájomníkoch a napriek tomu, že z povaly odstránili časť vecí, v priestore, ktorý užíval, zostali rôzne krabice, naukladané fľaše, riady a hrnce, ktoré mu nepatrili. Žalovaný mal na povale uskladnené lyže, umelý vianočný stromček a vianočné ozdoby. Žalobca tvrdil, že žalovaný aj ostatní nájomníci užívali povalové priestory bez jeho súhlasu, teda neoprávnene užívali jeho súkromné vlastníctvo, pričom za užívanie povaly neplatili. Pri posudzovaní otázky, či povala predstavovala spoločné priestory predmetného bytového domu, a ako také ich bol žalovaný v zmysle § 158 O. z. účinného do 31.12.1991 oprávnený užívať, súd prvého stupňa vychádzal z príslušných ustanovení O. z. a Zákona o hospodárení s bytmi, ako aj z výmeru Miestneho národného výboru v Piešťanoch zo 6.1.1953 o prikázaní ako nájomníka Dr.

T. P. do jedného z bytov v predmetnom bytovom dome, z ktorého vyplýva, že do uvoľneného bytu majiteľa domu P. V. sa prikazuje ako nájomník Dr. T. P. a byt pozostáva z 2 izieb, kuchyne, špajze, kúpeľne, predsieni, haly, pivnice a povaly. Jednoznačne tak jeden z bytov v predmetnom bytovom dome bol nájomcovi výslovne na základe citovaného výmeru odovzdaný do užívania aj s povalou. Bolo by potom nelogické, aby ostatní nájomcovia pri odovzdaní bytu do užívania povalu nemohli užívať, hoci sa písomné rozhodnutie resp. zápisnica k tomuto oprávneniu nezachovala. Aj bez takéhoto výslovného dokladu o práve užívať povalu predmetného bytového domu, žalovanému vzniklo právo užívať povalu ako spoločný priestor z ustanovenia § 158 O. z. v znení účinnom do 31.12.1991 z ktorého vyplýva, že okrem práva užívať byt má užívateľ právo užívať spoločné priestory. Tvrdenie žalobcu, že povala nebola spoločným priestorom, vzhľadom na vtedajšie ustanovenia O. z. a Zákona o hospodárení s bytmi, neobstojí. Občiansky zákonník ani v znení účinnom do 31.12.1991 (a aj v čase rozhodnutia o schválení výmeny bytov) nedefinoval spoločné priestory, avšak obsahom práva užívania bytu bolo v zmysle § 158 O. z. aj právo užívať spoločné priestory, keď pod spoločným priestorom v bytovom dome treba chápať také priestory domu, ktoré sú prístupné všetkým obyvateľom domu ako napr. spoločné schody, chodby, pivničné a povalové priestory, kočikárne a podobne. Žalovanému boli pri výmene bytu odovzdané kľúče od povaly ako spoločných priestorov, ktoré už predtým užívali nájomcovia bytov v predmetnom bytovom dome, ani žalobca netvrdil, že by žalovaný do povalových priestorov vnikol neoprávnené. Argument žalobcu, že panelové domy povaly nemajú, preto to nie sú spoločné priestory bytového domu, neobstojí. Pokiaľ panelový dom nejaký priestor nemá, neznamená to, že ak iný bytový dom takýto spoločný priestor má, bol by z tohto dôvodu zo spoločných priestorov vyňatý. V § 59 ods. 2 Zákona o hospodárení s bytmi (platného a účinného v čase rozhodnutia o schválení dohody o výmene bytov) sa demonštratívne vymenovávajú okrem iného aj priestory obytného domu, ktoré sú prístupné všetkým obyvateľom domu, teda spoločné priestory, ktorými sú napr. schodište a chodby, spoločné práčovne a sušiarne, povalové a pivničné priestory. Žalovanému tak právo užívať povalu predmetného bytového domu vzniklo spolu s právom užívať predmetný byt v zmysle § 158 O. z. účinného do 31.12.1991 s poukazom na ustanovenie § 59 ods. 2 Zákona o hospodárení s bytmi, čo potvrdzuje aj výmer na byt v užívaní Dr. P., kde užívanie povaly bolo výslovne vymedzené, tiež to potvrdzuje skutočnosť, že žalovanému boli od povaly pri výmene bytu odovzdané kľúče a tento ju užíval od roku 1986, pričom žalobca namietal najskôr len skutočnosť, že žalovaný užíva povalu bezplatne a následne namietal, že sa so žalovaným na užívaní povaly nedohodol. Takáto dohoda však nebola potrebná, nakoľko právo užívať povalu ako spoločný priestor vyplývala žalovanému priamo zo zákona. Samotná zmena spoločenského režimu po roku 1989 neznamenala, že by sa obsah práva užívania bytu, neskôr nájmu bytu zúžil, či zmenil. Novelou O. z. účinnou od 1.1.1992 sa v zmysle prechodných ustanovení a to § 871 O. z., zmenilo právo osobného užívania bytu a právo užívania iných obytných miestností a miestností neslúžiacich na bývanie vzniknuté podľa doterajších predpisov, ktoré trvá ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, dňom účinnosti tohto zákona na nájom. Právo užívať spoločné priestory domu nebolo nikdy spojené s osobitnými platbami. Žalobca až v súvislosti s pripravovanou prestavbou povaly na bytové jednotky začal riešiť užívanie povalových priestorov nájomníkmi. Na základe uvedeného súd prvého stupňa uzavrel, že žalovanému svedčilo zákonné právo užívať povalu ako spoločné priestory predmetného bytového domu a žalobca v konaní nepreukázal, že by žalovaný povalu užíval bez právneho dôvodu. Nájom predmetného bytu žalovanému skončil uplynutím výpovednej doby k 31.8.2007, a to po výpovedi z nájmu danej žalovaným žalobcovi listom zo 17.5.2007, dňa 31.8.2007 bol predmetný byt odovzdaný žalobcovi. Vo vzťahu k užívaniu povaly žalovaným, medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalovaný časť povaly vľavo od schodiska užíval a mal tam uložené veci, ani to, že žalobcovi bolo vydané stavebné povolenie dňa 14.3.2003 na prestavbu podkrovia predmetného bytového domu, ani to že žalobca oznamom z 20.8.2003 oznámil žalovanému a ostatným nájomníkom prestavbu podkrovia, na vypratanie ktorého ich vyzval listom z 20.9.2003, kde im poskytol lehotu na vypratanie do 10.10.2003 s upozornením, že po termíne 10.10.2003 budú všetky neodstránené hnutelné veci odstránené, nakoľko sa budú považovať za veci nájomníkom vlastnicky nepatriace, avšak medzi účastníkmi zostalo sporné, kedy presne k vyprataniu priestorov podkrovia žalovaným prišlo. Zatiaľ čo žalobca tvrdil, že žalovaný užívanie povaly ukončil až s nájmom bytu k 31.8.2007, žalovaný uviedol, že si svoje veci z povaly odniesol v dňoch 22.8.2003 až 23.8.2003 a zvyšné veci, ktoré na povale zostali mu nepatrieli, pričom žalobca v zmysle oznamu z 20.9.2003 uviedol, že tieto veci budú odstránené. Keďže súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním dospel k záveru, že žalovanému vyplývalo právo užívať povalu predmetného bytového domu ako spoločných priestorov domu priamo z O. z. a Zákona o hospodárení s bytmi spolu s právom užívať predmetný byt na základe rozhodnutia o schválení dohody o výmene bytov zo 16.11.1986 (správne 19.11.1986) a žalobca v konaní netvrdil ani nepreukázal, že by medzi účastníkmi prišlo k dohode o zmene rozsahu užívania spoločných priestorov, bol žalobca bez ohľadu na vydané

stavebné povolenie, ktoré nemôže zasahovať do vzájomných vzťahov vlastníka a nájomcu, povinný rešpektovať žalovaného právo nájmu aj k spoločným priestorom. Žalobca ako vlastníak predmetného bytového domu má právo predmet vlastníctva držať, užívať ho a požívať jeho plody a úžitky a s vecou disponovať, avšak pokiaľ sú jeho vlastnícke práva obmedzené právom iného, napr. vo forme nájmu, je povinný ho rešpektovať. Problematickou je v danom prípade okolnosť, že nájomný vzťah nevznikol zmluvou medzi vlastníkom ako prenajímateľom a nájomcom, ale na základe rozhodnutí miestneho národného výboru pred rokom 1989, pričom následne došlo k pretransformovaniu práva užívať byt na nájomný vzťah. Vzhľadom k tomu, že je nájom bytu osobitne chránený, mohol vlastníak bytového domu vypovedať nájom bytu a s tým spojené právo užívať spoločné priestory len v zákonom vymedzených prípadoch, čo sa v danom prípade nestalo. Pokiaľ medzi žalobcom ako vlastníkom bytového domu a žalovaným ako nájomcom neprišlo k zmene obsahu predmetu, či rozsahu nájmu predmetného bytu, vo vzťahu k spoločným priestorom, bol žalovaný až do skončenia nájmu oprávnený užívať aj povalu ako spoločné priestory bytového domu. Okolnosť kedy a v akom rozsahu žalovaný dobrovoľne vypratá časť povalových priestorov, ktoré užíval ako spoločné priestory predmetného bytového domu, nie je rozhodujúca, nakoľko povinnosť vypratá tieto priestory žalovanému zo žiadneho ustanovenia zákona, či zmluvy nevyplývala a nevznikla mu ani vydaním stavebného povolenia na prestavbu podkrovia, nakoľko toto rozhodnutie nemohlo zasiahnuť do vzájomných vzťahov vlastníka bytového domu s nájomcami. K argumentu žalobcu, že vydaním stavebného povolenia na prestavbu povalových priestorov bytového domu tieto priestory stratili charakter spoločných priestorov a stali sa v zmysle § 43i stavebného zákona staveniskom, súd prvého stupňa uviedol, že tento argument nemá oporu v stavebnom zákone. Stavebný zákon v ustanovení § 43i definuje pojem stavenisko okrem iného ako priestor, ktorý je počas uskutočňovania stavby určený na vykonávanie stavebných prác na stavbe. Dátum vydania stavebného povolenia, či jeho právoplatnosti nemožno stotožňovať so začatím uskutočňovania stavby. V danom prípade bola žalobcovi už v stavebnom povolení zo 14.3.2003 uložená povinnosť oznámiť stavebnému úradu začatie stavby, pričom stavba nesmela byť začatá, kým stavebné povolenie nenadobudlo právoplatnosť. Súčasne stavebné povolenie strácalo platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti nebola stavba začatá. Samotným vydaním stavebného povolenia, či nadobudnutím jeho právoplatnosti, nestratila povala bytového domu charakter spoločných priestorov. Žalobca v konaní netvrdil ani nepreukazoval, že začiatok stavby oznámil stavebnému úradu uvedením konkrétneho dátumu. Staveniskom sa povala bytového domu mohla v zmysle stavebného zákona stať až počas uskutočňovania stavby, teda najskôr od momentu začatia stavby, pričom tento moment žalobca nijako nepreukázal. Vzhľadom k tomu, že stavba, resp. rekonštrukcia podkrovia nebola ani začatá, nevyplývala pre žalovaného ani ostatných nájomcov povinnosť nevstupovať, či neužívať povalu bytového domu. Okrem toho stavebný zákon v ustanovení § 100 neukladá nájomcom povinnosť nevstupovať na stavenisko, ale vymedzuje len povinnosti konkrétne určeným subjektom umožniť vstup na stavenisko orgánom štátneho stavebného dohľadu. Súd prvého stupňa uzavrel, že žalobca v konaní nepreukázal akú právnu povinnosť porušil žalovaný nevypratáním povaly bytového domu, teda z akého ustanovenia zákona, zmluvného vzťahu, či rozhodnutia príslušného orgánu mu vyplývala povinnosť vypratá povalu, porušením ktorej povinnosti by vznikla žalovanému zodpovednosť za škodu v zmysle ustanovenia § 420 ods. 1 O. z.. Vzhľadom k tomu, že nebol preukázaný základný predpoklad zodpovednosti žalovaného za škodu, a to porušenie konkrétnej právnej povinnosti žalovaným, súd prvého stupňa nepovažoval za hospodárne a účelné preukazovať ďalšie predpoklady zodpovednosti za škodu a žalobu žalobcu zamietol. Rozhodnutie o trovách konania právne odôvodnil ust. § 142 ods. 1 a § 151 ods. 7 O. s. p. (Občianskeho súdneho poriadku č. 99/1963 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení) a žalovanému, ktorý mal v konaní plný úspech priznal náhradu trov potrebných na účelné bránenie práva proti žalobcovi, pričom namiesto určenia výšky trov priznal žalovanému náhradu trov konania vyjadrenú percentom s tým, že po právoplatnosti rozsudku rozhodne o výške náhrady trov konania samostatným uznesením.

Proti tomuto rozsudku v celom jeho rozsahu podal včas odvolanie žalobca s návrhom na jeho zrušenie a vrátenie veci súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Mal za to, že súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav. Podstatou žaloby bolo porušenie práva žalobcu na pokojné užívanie majetku, zaručeného článkom 1 Protokolu č. 1 k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, poukázal na článok 7 ods. 5 Ústavy Slovenskej republiky (z. č. 460/1992 Z. v znení neskorších predpisov), súd podľa neho nezisťoval tento skutkový stav, hoci pokojné užívanie majetku má podľa Ústavy SR prednosť pred zákonmi, naopak obširne rozoberal napr. Vyhlášku č. 60/1964, ktorá bola zrušená od 1.1.2000, a to Vyhláškou č. 87/1996 Z. z. MF SR z 12. marca 1996, ktorou vykonáva zákon Národnej rady SR č. 18/96 Z. z. o cenách.

Štát zrušením Vyhlášky č. 60/64 odstránil krivdu na súkromnom vlastníkovi, ktorému bolo dovtedy odopreté a odobraté právo disponovať so svojím majetkom. Súd opäť nesprávne tvrdí, že žalovaný mal právo na súkromný majetok - povalu - bez súhlasu majiteľa a bez platenia za ňu, len na základe rozhodnutia Miestneho národného výboru v Piešťanoch z 19.12.1986. Zo žiadneho listinného dôkazu nevyplýva právo žalovaného užívať povalu, odovzdanie kľúčov od povaly žalovanému pracovníčkou národného výboru nie je právnym titulom a nezakladá ani vznik práva užívať povalu vľavo od schodiska, ako sa mylne domnieva súd prvého stupňa, neobstojí ani jeho tvrdenie, že ak nájomník Dr. P. mal vo výmere národného výboru zo 6.1.1953 právo užívať povalu, je logické, aby aj ostatní nájomcovia pri odovzdaní bytu do užívania mohli povalu užívať. Súd neprípustným spôsobom deleguje vzniknutý záväzkový vzťah (právo užívať povalu) Dr. P. zo 6.1.1953 v zmysle prikázaného nájmu podľa zákona č. 138/1948 o hospodárení s bytmi aj na záväzkový vzťah žalobcu so žalovanými k bytu (ktorému však právo užívať povalu nevzniklo - nie je obsahom Rozhodnutia dohody o výmene bytov MsNV Piešťany sp. zn. Byt/317/1986-Zá z 19.11.1986 ani obsahom Evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívanie bytu z 19.12.1986. Žalovaný na podporu svojho tvrdenia, že mal právo užívať povalu nepredložil žiadnu listinu, obmedzil sa na všeobecné tvrdenie, disponoval kľúčom od povaly. Žalobca preukázal, že je majiteľom priestoru a že žiada jeho vypratanie, žalovaný mal pretrhnúť príčinnú súvislosť, t. j. preukázať, že priestory vypratať nemusí. Žalovaný povalu užíval protiprávne a jeho povinnosťou bolo ju vypratať, čo nespĺnil. Zmluvný vzťah k povale medzi účastníkmi nikdy nevznikol, čo preukázal žalobca citovanými listinami - rozhodnutím o schválení dohody o výmene bytov, respektíve evidenčným listom pre výpočet úhrady za užívanie bytu. Akékoľvek konštrukcie súdu prvého stupňa v odôvodnení napadnutého rozsudku v prospech žalovaného považuje žalobca za nadbytočné a spochybnené. Od roku 2000 už neplatila vyhláška č. 60/1964, preto sa súd nemôže riadiť predpisom, ktorý bol v čase podania žaloby zrušený a neplatný. Po roku 2000 platil zákon o cenách č. 18/96 a jeho vyhlášky o regulovanej cene nájomného, v čase podania žaloby platil Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V - 1/2003, kde nefiguruje žiadna povala patriaca k bytu, lebo v súkromnom dome by to porušovalo vlastnícke práva majiteľa a tak by to bolo v rozpore aj s Dohovorom o ochrane ľudských práv a slobôd.

Žalovaný odvolací návrh nepodal, na pojednávaní odvolacieho súdu navrhol napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa z dôvodu jeho vecnej správnosti potvrdiť.

Odvolací súd prejednal vec podľa § 212 ods. 1 O. s. p. v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (vo veci samej a aj na takomto rozhodnutí závislom výroku o trovách konania) a to podľa § 214 ods. 1 O. s. p. na pojednávaní v prítomnosti riadne predvolaných účastníkov i ich zástupcov a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné, pretože napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa treba považovať za správny, keď súd prvého stupňa zistil skutkový stav v miere dostatočnej pre jeho rozhodnutie, vec i správne posúdil po právnej stránke a na tomto nič nemenili ani výhrady uplatnené odvolaním žalobcu.

Podľa § 219 ods. 1 O. s. p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa § 219 ods. 2 O. s. p. ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku, ako aj celého obsahu spisu dospel k záveru, že súd prvého stupňa doplnil dokazovanie v súlade s právnym názorom odvolacieho súdu vysloveným v uznesení Krajského súdu v Trnave z 11.3.2015 č. k. 10Co/361/2014-173, vykonal dokazovanie v dostatočnom rozsahu potrebnom pre vyhlásenie rozsudku, dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec i správne právne posúdil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje i s odôvodnením napadnutého rozsudku, ktoré je náležité, podrobné a logické, neexistuje dôvod, pre ktorý by nemala byť prijatá argumentácia pojatá súdom prvého stupňa do odôvodnenia jeho rozsudku a slúžiaca na podporu takéhoto rozhodnutia. Dôvody, pre ktoré nešlo žalobe vyhovieť, totiž súd prvého stupňa predostrel spôsobom nevykazujúcim žiadne zjavné skutkové, právne ani logické medzery a takto i zrozumiteľne a objektívne presvedčivo. Zásadne by tak postačovalo i len skonštatovanie správnosti okresným súdom použitých dôvodov (prvá časť ust. § 219 ods. 2 O. s. p.), z dôvodu potreby vyporiadania sa aj s odvolacími námietkami je však žiaduce doplniť (§ 219 ods. 2 O. s. p. in fine) nasledovné :

V prvom rade je potrebné uviesť, že súd prvého stupňa svojim rozhodnutím nespochybňoval, že medzinárodné zmluvy o ľudských právach a základných slobodách, medzinárodné zmluvy, na ktorých vykonanie nie je potrebný zákon, a medzinárodné zmluvy, ktoré priamo zakladajú práva alebo povinnosti fyzických osôb alebo právnických osôb a ktoré boli ratifikované a vyhlásené spôsobom ustanoveným zákonom, majú prednosť pred zákonmi (čl. 7 ods. 5 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb.) ani to, že každá fyzická alebo právnická osoba má právo pokojne užívať svoj majetok (čl. 1 veta prvá Dodatočného protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd). Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnené zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje (§ 126 O. z.), z obsahu spisu sa však nepodáva že by žalobca podal žalobu na vydanie veci (vypratanie nehnuteľnosti, povaly resp. jej časti), žalobca sa domáhal iba náhrady škody z dôvodu, že mu nájomcovia bytov na 2. poschodí spôsobili nevypratáním a neoprávneným užívaním povalových priestorov škodu titulom ušlého zisku, ktorú sú mu povinní nahradiť a podľa § 511 ods. 1 O. z. sa žalobca domáhal zaplata náhrady škody iba od žalovaného ako jedného zo škodcov.

V konaní pred súdom prvého stupňa bolo vykonaným dokazovaním jednoznačne preukázané, že žalovaný bol oprávneným užívateľom a neskôr nájomcom bytu, nachádzajúceho sa v bytovom dome, ktorého vlastníkom je (aj bol v rozhodnom období r. 2003-2004) žalobca. Rovnako bolo preukázané, že žalovaný od vzniku užívacieho práva k bytu užíval aj časť povaly, že na prestavbu podkrovia bolo vydané stavebné povolenie, že žalobca oznamom z 20.8.2003 oznámil nájomníkom prestavbu podkrovia, na vypratanie ktorého ich vyzval listom z 20.9.2003, kde im poskytol lehotu na vypratanie do 10.10.2003. Medzi účastníkmi bolo sporné kedy došlo k vyprataniu povaly zo strany žalovaného. Žalobca tvrdil, že žalovaný nevypratával povalu v dome žalobcu, čím mal porušiť (spolu s ďalšími nájomcami) svoju právnu povinnosť a spôsobiť žalobcovi škodu vo forme ušlého zisku, keďže pre nevypratanie povaly žalobca nemohol začať s jej prestavbou, ktorou mali byť v povalových priestoroch zriadené 2 bytové jednotky, začatie aj ukončenie prestavby sa posunulo o 12 mesiacov, počas ktorých mu ušiel príjem z nájomného takýchto bytových jednotiek vo výške minimálne 312.000 Sk, žalobou však požadoval iba od žalovaného náhradu škody vo výške 240.000 Sk. Žalovaný tvrdil, že povalu vypratával do konca augusta 2003, hoci mu právna povinnosť ju vypratať nevznikla.

Podľa § 420 ods. 1 O. z. každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti; podľa ods. 3 rovnakého ustanovenia zodpovednosti sa zbaví ten, kto preukáže, že škodu nezavinil.

V ostatne citovanom ustanovení je vyjadrená zásada, že každý, t.j. tak fyzická, ako aj právnická osoba, zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti. Predpokladom vzniku tejto zodpovednosti je, že niekto porušil určitú povinnosť (pričom nezáleží na tom, či ide o povinnosť vyplývajúcu z určitého záväzkovoprávneho vzťahu alebo o povinnosť uloženú priamo zákonom) a porušením tejto povinnosti spôsobil inej osobe škodu. Spôsobenie škody inej osobe a príčinná súvislosť medzi protiprávnym konaním (porušením povinnosti) a vzniknutou škodou sú ďalšími podmienkami vzniku všeobecnej zodpovednosti za škodu podľa tohto ustanovenia. V súvislosti s odsekom 3 tohto ustanovenia však treba konštatovať, že ďalšou podmienkou vzniku všeobecnej zodpovednosti za škodu je aj zavinené konanie škodcu, aj keď zavinenie škodcu sa podľa odseku 3 predpokladá.

Prvým predpokladom zodpovednosti za škodu je porušenie právnej povinnosti (existencia protiprávneho úkonu). Protiprávnosť sa nepredpokladá, ale musí byť poškodeným preukázaná. Porušením právnej povinnosti je objektívne vzniknutý rozpor medzi tým, ako osoba skutočne konala (prípadne opomenula konať) a tým ako konať mala aby splnili povinnosť jej uloženú právnym predpisom alebo inou právnou skutočnosťou.

Zamietavé rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza zo záveru, že žalovaný neporušil žiadnu svoju právnu povinnosť, nakoľko povalový priestor nebol povinný vypratať a preto nebol splnený jeden zo základných predpokladov pre vznik zodpovednosti žalovaného za škodu v zmysle ust. § 420 O. z..

Podľa § 158 O. z. v znení účinnom do 31.12.1991, okrem práva užívať byt má užívateľ právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať služby, poskytovanie ktorých je s užívaním bytu spojené.

V zmysle ostatne citovaného zákonného ustanovenia mal užívateľ právo užívať: 1. byt, 2. spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a 3. služby, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené. O spoločných priestoroch sa bližšie zmieňovalo ust. § 59 ods. 2 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi, podľa ktorého sa spoločným priestorom domu rozumejú priestory prístupné všetkým obyvateľom domu i iným osobám (napr. schodište, schody), ako aj iné miestnosti a priestory prístupné už len užívateľom bytu v dome (napr. povalové a pivničné priestory).

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi, pri zisťovaní tohto pomeru podlahových plôch sa neprizerá na priestory prístupné všetkým obyvateľom domu aj iným osobám, na iné spoločné vedľajšie miestnosti a vedľajšie priestory (napr. schodište a chodby, spoločné práčovne a sušiarne, povalové a pivničné priestory), na miestnosti určené pre poľnohospodársku výrobu, ani na vedľajšie stavby zriadené na stavebnom pozemku (napríklad garáže, poľnohospodárske budovy, malé prevádzkárne, drevárne, kôlne a pod.).

Podľa § 871 ods. 1 O. z. právo osobného užívania bytu a právo užívania iných obytných miestností a miestností neslúžiacich na bývanie vzniknuté podľa doterajších predpisov, ktoré trvá ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, sa mení dňom účinnosti tohto zákona na nájom. Spoločné užívanie bytu a spoločné užívanie bytu manželmi sa mení na spoločný nájom.

K odvolacím námietkam žalobcu, týkajúcim sa použitia zrušeného právneho predpisu odvolací uvádza, že novela O. z. z roku 1991 ustanovuje nepravú spätnú pôsobnosť zákona. Jestvujúce právne vzťahy sa do 1. januára 1992 posudzujú podľa doterajších predpisov, najmä ich vznik a splatné nároky. Od účinnosti zákona č. 509/1991 Zb. sa tieto právne vzťahy spravujú novou právnou úpravou. Vzťahuje sa to na nároky, ktoré vznikli až po 1. januári 1992, na zmeny, zánik práv a povinnosti, ako aj na ďalšie modifikácie obsahu právnych pomerov. Aj tieto modifikácie však musia rešpektovať zásadu ochrany už nadobudnutých práv (iura quasita). Osobné užívanie (bytov, obytných miestností, časti bytu) sa so zreteľom na nové chápanie vlastníckeho práva a nájomných práv muselo ex lege zmeniť na inštitúty zodpovedajúce zmene koncepcie Občianskeho zákonníka. K tejto zmene došlo priamo zo zákona a nedala sa ovplyvniť žiadnym právnym úkonom.

Aj podľa § 121 ods. 2 O. z. (citovaného žalobcom v žalobe) príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.

Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Konkrétne určenie tohto druhu príslušenstva vyplýva zo stavebnotechnického usporiadania obytného domu, v ktorom sa byty nachádzajú. Vedľajšie miestnosti súvisia s bytom a spravidla sa nachádzajú priamo v byte (predsiene, balkóny, komory a podobne). Iné priestory sú mimo bytu a predstavujú priestory majúce význam pre riadne užívanie bytu a poskytujúce doplnkové úžitkové plochy (napr. pivnice, povaly, kočíkárne a pod.).

Podľa § 688 O. z. nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Ustanovenie § 688 O. z. vychádza zo skutočnosti, že v každom dome, kde sú byty, sú aj určité spoločné priestory, ktoré majú slúžiť všetkým nájomcom. Takýmito priestormi sú napríklad vstupné haly, schodiská, pivnice, povala a pod. Okrem toho sa v súvislosti s užívaním bytov poskytujú nájomcom aj určité plnenia (napr. výťahy, práčovne, elektrické osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie spoločných priestorov, dodávka studenej a teplej vody, vykurovanie a pod.). Preto je len prirodzené, že Občiansky zákonník priznáva nájomcovi právo používať tieto spoločné priestory spolu s ostatnými nájomcami v dome a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Aj podľa názoru odvolacieho súdu zistený skutkový stav odôvodňuje záver, že žalovaný bol ako nájomca bytu oprávnený užívať až do skončenia nájmu bytu okrem bytu aj spoločný priestor - povalu v bytovom dome žalobcu, ktorý nebol povinný vypratať (pre nepreukázanie zo strany žalobcu, že by došlo k zmene pôvodného obsahu predmetu či rozsahu nájmu bytu vo vzťahu k spoločným priestorom) a preto i v prípade ak by ho nevypratal, by neporušil žiadnu svoju právnú povinnosť, žalobca nepreukázal existenciu

právnej povinnosti (vyplývajúcej zo zákona, rozhodnutia príslušného orgánu či zmluvy) žalovaného vypratať povalu.

Súd prvého stupňa vec správne posúdil ak uzavrel, že nebol preukázaný základný predpoklad zodpovednosti žalovaného za škodu, a to porušenie konkrétnej povinnosti žalovaným. Ak už prvý z atribútov zodpovednosti za škodu, ktorým je existencia protiprávneho úkonu žalovaného, chýbal, bezpredmetné bolo zaobranie sa prípadnou existenciou tých ďalších, pretože by to na bezzákladnosti žaloby o náhradu škody z takéhoto dôvodu nemohlo nič zmeniť.

Súd prvého stupňa v prejednávanej veci dostatočne rozobral dôvody nevyhovenia žalobe, a to spôsobom nevykazujúcim žiadne zjavné skutkové, právne ani logické medzery a takto i zrozumiteľne a objektívne presvedčivo.

Nešlo tak inak, než dospieť k záveru, že súd prvého stupňa zistil skutkový stav v rozsahu potrebnom pre vyhlásenie rozsudku, na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec i správne právne posúdil, ako sa aj vysporiadal so všetkými podstatnými námietkami účastníkov. Vzhľadom k tomu, že odvolateľ ani v odvolacom konaní neuviedol žiadne podstatné skutočnosti, na ktoré by bolo potrebné prihliadnuť, mal odvolací súd za to, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej je vecne správny a je dôvodné ho potvrdiť. V celom rozsahu je namieste stotožniť sa so skutkovými zisteniami a právnymi závermi súdu prvého stupňa obsiahnutými v odôvodnení napadnutého rozsudku a odvolací súd v podrobnostiach na ne odkazuje (§ 219 ods. 2 O. s. p.).

Odvolací súd preto napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej podľa § 219 ods. 1 a 2 O. s. p. ako vecne správny potvrdil. Vecne správny bol rozsudok súdu prvého stupňa aj v časti trov konania, a preto bolo namieste potvrdenie napadnutého rozsudku súdu prvého stupňa aj v časti trov konania podľa § 219 ods. 1 a 2 O. s. p..

V odvolacom konaní tak rovnako ako v konaní prvostupňovom bol plne úspešným žalovaný a bol to tak on, komu vzniklo tiež právo na náhradu trov tohto odvolacieho konania (podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O. s. p.). Žalovaný podal návrh na priznanie mu náhrady trov odvolacieho konania a to len na trovách právneho zastúpenia, ktoré odvolací súd považoval za účelné trovy s nárokovateľnou náhradou odmeny za 1 úkon právnej služby (účasť na pojednávaní odvolacieho súdu 10.2.2016 podľa § 13a ods. 1 písm. d/ Vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v aktuálnom znení, ďalej len „advokátska tarifa“) v sume 237,34 eur, 1 paušálnej náhrady k nemu za úkon z roku 2016 v sume 8,58 eur, náhrady za stratu času na trase X. - K. a späť za 2 začaté polhodiny (2 x 14,30 eur) v sume 28,60 eur a cestovného 20,83 eur (cesta na pojednávanie 10.2.2016 osobným motorovým vozidlom AUDI, zákl. spotreba 0,183 eur/km, priemerná spotreba PHM podľa technického preukazu 10 l/100 km, cena PHM: 1,184 eur/l, 2 x 34,60 km = 69,20 x (0,183 + 0,118) = 20,83 eur), spolu 295,35 eur (245,92 eur + 20,83 eur + 28,60 eur), po pripočítaní 20% DPH v sume 59,07 eur, nárokovateľná náhrada spolu 354,42 eur (odmena podľa § 10 ods. 1 advokátskej tarify, paušálne náhrady podľa § 1 ods. 3 a § 16 ods. 3 rovnakej tarify a DPH podľa § 18 ods. 3 tej istej tarify), takúto sumu odvolací súd uložil neúspešnému žalobcovi zaplatiť úspešnému žalovanému a to jeho advokátovi (§ 149 ods. 1 O. s. p.) v zákonnej lehote 3 dní (§ 160 ods. 1 O. s. p. a nezistenie dôvodu pre výnimku z pravidla), pričom napokon v tomto prípade pre vznik len trov právneho zastúpenia nebol dôvod prisudzovanú náhradu členiť (§ 151 ods. 8 O. s. p. a contrario).

K prijatiu tohto rozsudku došlo pomerom hlasov 3 : 0, čiže jednomyseľne (čl. I § 3 ods. 9 posledná veta zákona č. 757/2004 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnení).

#### **Poučenie:**

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním. Ak povinnosť uložená týmto rozsudkom nebude splnená dobrovoľne v určenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie.