

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov **1/ B. L.** a **2/ RNDr. Z. L.**, oboch bývajúcich v B., zastúpených JUDr. I. K., advokátom so sídlom v N., proti žalovaným **1/ B., a.s.**, so sídlom v B., zastúpenej JUDr. J. S., advokátom so sídlom v B. a **2/ O.**, so sídlom O., zastúpenej JUDr. V. K., advokátom so sídlom v B., **o náhradu škody**, vedenej na Okresnom súde Bratislava III pod sp. zn. 13 C 113/2002, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 2. apríla 2008 sp. zn. 4 Co 80/06 rozhodol

t a k t o :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 2. apríla 2008 sp. zn. 4 Co 80/06 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Žalobou podanou na Okresnom súde Bratislava III dňa X. (po pripustení jej zmeny v priebehu konania) sa žalobcovia domáhali voči žalovaným zaplata sumy 20 173 755,70 Sk (669 645,98 EUR) s prísl. (úrokmi z omeškania), predstavujúcej náhradu škody spôsobenej im tým, že žalovaní napriek právoplatnému rozhodnutiu príslušného orgánu o udelení povolenia na uvedenie do trvalej prevádzky prípojky kanalizácie pre X. rodinných domov v O., neuzavreli medzi sebou zmluvu o prevádzke kanalizácie, ktorou by žalovaný 2/ ako vlastník tohto vodohospodárskeho diela ho odovzdal do prevádzky žalovanému 1/ ako budúcemu prevádzkovateľovi, a nezačali s prevádzkou kanalizácie. V dôsledku uvedeného im ako vlastníkom novostavieb dvoch rodinných domov a dvoch garáží v predmetnej lokalite vznikla škoda, a to jednak vo forme skutočnej škody spôsobenej zavlhnutím suterénu jedného z rodinných domov, na odstránenie ktorej vynaložili náklady vo výške 180 209,70 Sk (5 981,87 EUR), a jednak vo forme ušlého zisku vo výške 19 993 646 Sk (663 667,46 EUR) spôsobeného zmarením prenájmu novostavieb (a teda nedosiahnutím predpokladaného výnosu za ich prenájom za dobu od X., resp. od X. do X., resp. do X.) z dôvodu nevydania

kolaudačných rozhodnutí (pre nefunkčnosť kanalizácie), ktorými by bolo povolené ich užívanie, a spôsobeného tiež rozdielom medzi kúpou cenou, za ktorú žalobcovia boli nútení predať nehnuteľnosti v rokoch X. a X. (aby mohli splácať úvery), a ich trhovou cenou, ktorú by mali nehnuteľnosti po skončení pôvodne predpokladanej doby nájmu.

Okresný súd Bratislava III rozsudkom z 15.11.2005 č.k. 13 C 113/02-505 uložil žalovaným povinnosť zaplatiť žalobcom spoločne a nerozdielne sumu 5 330 065 Sk (176 925,74 EUR) s 13 % úrokmi z omeškania od 20.11.2002 do zaplataenia a zaplatiť im aj náhradu trov konania 623 202,50 Sk (20 686,53 EUR) do rúk ich právneho zástupcu JUDr. I. K., to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň rozhodol, že vo zvyšnej časti sa žaloba zamietá. Uplatnený nárok považoval za opodstatnený v časti skutočnej škody spôsobenej zavlhnutím suterénu jedného z rodinných domov žalobcov a v časti ušlého zisku za zmarený prenájom nehnuteľností. Poukazujúc na výsledky vykonaného dokazovania dospel k záveru, že v tejto časti boli splnené predpoklady zodpovednosti žalovaných za škodu, a to protiprávne konanie (spočívajúce v porušení ich povinností vyplývajúcich z ustanovení §§ 10b a 40a vyhlášky č. 154/1978 Zb. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a z právoplatného rozhodnutia o povolení uvedenia kanalizácie do trvalej prevádzky), vznik škody a príčinná súvislosť medzi protiprávnym konaním a vznikom škody. Príčinnú súvislosť medzi protiprávnym konaním žalovaných a vznikom škody odôvodnil skutkovými zisteniami spočívajúcimi v tom, že v dôsledku neprevádzkovaného kanalizačného systému došlo tlakom odpadovej vody k zvýšeniu vodného stĺpca v kanalizačnej šachte jedného z rodinných domov žalobcov a zavlhnutiu jeho suterénu, a ďalej v tom, že v dôsledku neprevádzkovania kanalizácie a z tohto dôvodu aj neuzavretia zmluvy medzi žalobcami a žalovaným 1/ o odvádzaní odpadových vôd verejnou kanalizáciou nebolo žalobcom vydané kolaudačné rozhodnutie k zriadeným stavbám, preto stavby sa nestali spôsobilým predmetom užívania na určený účel a teda ani spôsobilým predmetom nájmu (z dôvodu nepredloženia kolaudačných rozhodnutí záujemcovia o nájom od uzavretých nájomných zmlúv odstúpili).

Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd na odvolanie žalovaných rozsudkom z 2. apríla 2008 sp. zn. 4 Co 80/06 rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej vyhovujúcej časti vo veci samej zmenil tak, že žalobu zamietol. V časti týkajúcej sa náhrady trov konania rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Na rozdiel od súdu prvého stupňa dospel k záveru, že pokiaľ ide o škodu, ktorá mala byť spôsobená žalobcom zmarením prenájomu ich nehnuteľností, nie je daný základný predpoklad zodpovednosti

žalovaných za túto škodu, a to existencia príčinnej súvislosti medzi porušením právnej povinnosti a škodou. Vyslovil názor, že nesprevádzkovanie verejnej časti kanalizácie v čase predpokladanom žalobcami a nevydanie kolaudačných rozhodnutí nebolo priamou príčinou toho, že nemohli rodinné domy prenajímať za dohodnuté nájomné. Žalobcovia totiž rodinné domy a garáže vrátane pozemkov v priebehu konania predali s účinkami vkladu vlastníckeho práva na nadobúdateľov týchto nehnuteľností k X., resp. k X. Pokiaľ prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nebránil nedostatok kolaudačných rozhodnutí, potom nič nebránilo ani ich prenajímaniu bez týchto rozhodnutí. Zamietnutie žaloby v časti nároku na náhradu škody spôsobenej zvlhnutím suterénu jedného z rodinných domov žalobcov odôvodnil nepreukázaním výšky tejto škody. Uviedol, že faktúra predložená žalobcami, ktorou mali byť fakturované práce vykonané na odstránenie následkov tejto škody, neobsahovala bližšiu špecifikáciu vykonaných prác a ich ceny, v čase jej vystavenia už žalobcovia neboli vlastníckymi predmetnej nehnuteľnosti a nebolo ani preukázané, že hradili náklady na opravu.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podali dovolanie žalobcovia. Žiadali, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Dovolanie odôvodnili nesprávnym právnym posúdením veci odvolacím súdom a vadami konania spočívajúcimi v tom, že odvolací súd napriek pochybnostiam o niektorých skutkových podkladoch nedoplnil dokazovanie ani nezopakoval dôkazy vykonané súdom prvého stupňa, a v dôvodoch svojho rozsudku preto ani nemohol uviesť, k akým skutkovým zisteniam dospel. Namietali, že právny záver odvolacieho súdu o možnosti domy prenajímať aj bez kolaudačných rozhodnutí nemá oporu v skutkovom stave ani v žiadnom právnom predpise. V súvislosti s tým uviedli, že zatiaľ čo stavbu možno odpredať v akomkoľvek stave, odovzdanie domu do nájmu bez kolaudačného rozhodnutia odporuje platným zákonom pre nespôsobilosť takéhoto predmetu nájmu na dohovorené alebo obvyklé užívanie.

Žalovaní vo vyjadrení k podanému dovolaniu navrhli tento mimoriadny opravný prostriedok ako neopodstatnený zamietnuť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie bolo podané proti právoplatnému rozsudku odvolacieho súdu oprávnenými osobami (účastníkmi konania) v zákonnej lehote (§ 240 ods. 1 O.s.p.) a že ide o rozsudok, proti ktorému je prípustné (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania

(§ 243a ods. 1 O.s.p.), preskúmal rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

V zmysle ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. možno dovolanie odôvodniť len niektorým alebo niektorými z dôvodov taxatívne v ňom určených. Z obsahu dovolania v predmetnej veci vyplýva, že dovoľatelia uplatnili dovolací dôvod podľa § 241 ods. 2 písm. b/ a c/ O.s.p., t.j. že konanie pred odvolacím súdom bolo postihnuté inými vadami majúcimi za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, ku ktorému môže dôjsť buď použitím iného právneho predpisu, než ktorý mal byť správne použitý, alebo síce aplikáciou správneho právneho predpisu, ale jeho nesprávnym výkladom. Uvedený dovolací dôvod, týkajúci sa nesprávnej aplikácie práva na zistený skutkový stav, je v tejto veci daný a dôvodné sú aj námietky dovoľateľov o vadách konania pred odvolacím súdom.

Odvolací súd v odôvodnení svojho rozsudku síce teoreticky správne objasnil vzťah príčiny a následku a existenciu príčinnej súvislosti, no tieto teoretické závery v prejednávanej veci vo väzbe na zistený skutkový stav neaplikoval správne. V dôsledku toho bol nesprávny jeho právny záver o nedostatku priamej príčinnej súvislosti medzi nesprevádzkovaním verejnej časti kanalizácie v čase predpokladanom žalobcami, resp. nevydaním kolaudačných rozhodnutí na novostavby ich rodinných domov, a nemožnosťou domy prenajímať za dohodnuté nájomné. S argumentom odvolacieho súdu, ktorým odôvodnil uvedený záver a podľa ktorého ak nedostatok kolaudačných rozhodnutí nebránil prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, potom nič nebránilo ani ich prenajímaniu, nemožno súhlasiť.

Stavba ako samostatný predmet právnych vzťahov (ako vec v právnom zmysle) vzniká v okamihu, v ktorom je vybudovaná minimálne do takého štádia, počnúc ktorým všetky ďalšie stavebné práce smerujú už k dokončeniu tejto druhovo a individuálne určenej veci. K tomu u nadzemných stavieb dochádza vytvorením stavu, keď je už jednoznačne a nezameniteľným spôsobom zrejmé aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. Je nerozhodné, že ešte nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie, pretože vznik stavby nie je totožný s jej stavebnou dokončenosťou. Vznikom stavby ako veci v právnom zmysle nadobúda k nej zásadne vlastnícke právo stavebník, t.j. ten kto stavbu uskutočnil s prejavovým úmyslom mať ju pre seba. S nadobudnutím vlastníckeho práva nadobúda

vlastník jednotlivé vlastnícke oprávnenia, najmä oprávnenie predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Zatiaľ čo vlastnícke oprávnenie vlastníka stavby, spočívajúce v nakladaní s ňou v zmysle možnosti prevodu vlastníckeho práva k nej od okamihu jej vzniku, nie je právnymi predpismi obmedzené, jej užívanie, resp. začatie užívania vrátane prenechania užívania inej osobe (napr. z právneho dôvodu nájmu) je zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) ako právnym predpisom verejného práva podmienené vydaním kolaudačného rozhodnutia. Tento zákon v § 76 v znení do 30.6.2001 stanovil (a rovnako stanovuje aj v súčasnosti), že dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia. V zmysle § 82 tohto zákona sa kolaudačným rozhodnutím povoľuje užívanie stavby na určený účel.

Vlastník stavby, ktorý sa rozhodne ju prenajať, je v zmysle § 664 Obč. zákonníka povinný prenechať ju nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Spôsobilosť na užívanie znamená ako faktickú spôsobilosť, tak aj právnu spôsobilosť (napr. splnenie požiadaviek stanovených právnymi predpismi na užívanie veci). V prípade stavby, na ktorú sa vyžadovalo stavebné povolenie, nevydanie kolaudačného rozhodnutia znamená jej právnu nespôsobilosť byť predmetom nájmu. Prenechanie stavby, na ktorú nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie, do nájmu, by mohlo mať za následok vznik práva nájomcu na náhradu škody, na zmluvnú pokutu, na odstúpenie od zmluvy alebo na zľavu z nájomného, prípadne riziko verejnoprávnych sankcií pre prenajímateľa.

Vychádzajúc z uvedeného v prejednávanej veci podľa názoru dovolacieho súdu bola daná príčinná súvislosť medzi nevydaním kolaudačných rozhodnutí v dôsledku nesprevádzkovania verejnej časti kanalizácie a zmarením prenájmu nehnuteľností žalobcov z dôvodu ich právnej nespôsobilosti byť predmetom nájmu. Za správny však treba považovať právny záver odvolacieho súdu, podľa ktorého po odpredaji nehnuteľností už žalobcovia nemohli očakávať ďalší majetkový výnos v podobe ušlého nájomného. Oprávnenie vlastníka prenechať vec na užívanie a brať úžitky (nájomné) ako odplatu za jej prenechanie do užívania inému, je späté s jeho vlastníckym právom. Po prevode vlastníckeho práva žalobcov k nehnuteľnostiam na iné subjekty, prestala byť nespôsobilosť nehnuteľností byť predmetom nájmu pre účely požadovaného nároku na náhradu škody právne relevantná. Aj keby totiž táto okolnosť nebola daná (teda, keby nehnuteľnosti boli spôsobilé byť predmetom nájmu)

výnos z prenájmu, a teda ani vznik škody vo forme ušlého zisku, by na strane žalobcov neprichádzal do úvahy pre neexistenciu ich oprávnenia prenechať nehnuteľnosti do užívania na základe nájmu (toto oprávnenie prešlo na nových vlastníkov). Ušlý zisk je ujmu spočívajúcou v tom, že u poškodeného nedošlo v dôsledku škodnej udalosti k rozmnoženiu majetkových hodnôt, hoci sa to s ohľadom na pravidelný beh vecí dalo očakávať. Ušlý zisk sa neprejavuje zmenšením majetku poškodeného (úbytkom aktív, ako je to u skutočnej škody), ale stratou očakávaného prínosu (výnosu). Nestačí pritom iba pravdepodobnosť rozmnoženia majetku, lebo musí byť naisto postavené, že pri pravidelnom behu vecí (nebyť protiprávneho konania škodcu alebo škodnej udalosti) mohol poškodený dôvodne očakávať zväčšenie svojho majetku, ku ktorému nedošlo práve v dôsledku konania škodcu (škodnej udalosti).

V časti, v ktorej odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že zamietol žalobu aj pokiaľ išlo o nárok na náhradu škody spôsobenej zavlhnutím suterénu jedného z rodinných domov žalobcov, bolo konanie pred odvolacím súdom postihnuté vadou, majúcou za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Táto vada bola daná tým, že odvolací súd svoj záver o nepreukázaní výšky tejto škody odôvodnil inými skutkovými zisteniami (napr. že faktúra neobsahovala bližšiu špecifikáciu vykonaných prác a ich ceny a že nebolo preukázané, či náklady na opravu hradili žalobcovia), než z ktorých vychádzal súd prvého stupňa, a to bez toho, aby dôkazy zopakoval a riadne ich vyhodnotil. V súvislosti s tým dovolací súd poznamenáva, že je potrebné odlišovať vznik škody od úhrady nákladov vynaložených na odstránenie jej následkov a že čas tejto úhrady ani to, kým bola realizovaná, nie je z hľadiska posudzovania predpokladov zodpovednosti za škodu a posudzovania jej výšky právne významný.

Rozsudok odvolacieho súdu je aj čiastočne nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov, keďže z neho nemožno bez ďalšieho jednoznačne usudzovať, ako odvolací súd hodnotil existenciu prvých dvoch základných predpokladov zodpovednosti za škodu, a to protiprávne konanie žalovaných spočívajúce v porušení ich právnej povinnosti a vznik škody (s výnimkou obdobia po prevode nehnuteľností). Nie je zrejmé, či sa v tomto smere stotožnil so skutkovými a právnymi závermi súdu prvého stupňa. Uvedená okolnosť je vadou majúcou za následok odňatie možnosti žalobcom riadne konať pred súdom.

K samotnému predpokladu zodpovednosti za škodu, ktorým je porušenie právnej povinnosti, dovolací súd považuje za potrebné uviesť, že porušenie zmluvnej povinnosti je protiprávnym úkonom aj vo vzťahu k poškodenému, ktorý nie je účastníkom zmluvy.

So zreteľom na uvedené dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 1 O.s.p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova aj o trovách pôvodného konania ako i dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 posledná veta O.s.p.).

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

V Bratislave 28. apríla 2010

JUDr. Rudolf Č i r ě, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková