

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **M. B.**, bývajúceho v S., proti žalovanému **L. s.r.o. S.**, so sídlom v S., IČO: X., zastúpenému JUDr. M. S., advokátom v P., za účasti vedľajšej účastníčky na strane žalovaného V. E. a.s. K., **o uloženie povinnosti udeliť súhlas na opätovné napojenie dodávky elektrickej energie do bytu**, vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 8 C 290/2004 o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 26. novembra 2007, sp. zn. 2 Co 23/2007, rozhodol

t a k t o :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Prešove z 26. novembra 2007, sp. zn. 2 Co 23/2007 **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

Okresný súd Prešov rozsudkom z 8. júna 2006 č. k. 8 C 290/2004–131 zastavil konanie v časti o uloženie povinnosti vedľajšej účastníčke zrealizovať napojenie dodávky elektrickej energie do bytu žalobcu, v zvyšnej časti žalobu zamietol. Účastníkom konania nepriznal náhradu trov konania. Žalobca sa domáhal voči žalovanému udelenia súhlasu vedľajšej účastníčke na znovu napojenie dodávky elektrickej energie do bytu žalobcu zapísaného na LV č. X. kat. úz. S., byt číslo X. a voči vedľajšej účastníčke uloženia povinnosti zrealizovať napojenie dodávky elektrickej energie do bytu žalobcu. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalovaný bezdôvodne odpojil jeho byt od prívodu elektrickej energie do jeho bytu. V priebehu konania vzal žalobu vo vzťahu k vedľajšej účastníčke späť a žiadal konanie v tejto časti zastaviť. Súd prvého stupňa mal z rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 18. mája 2001, č. k. 10 C 53/00–54 preukázané, že žaloba terajšieho žalovaného proti terajšiemu žalobcovi o vypratanie priestorov obývaných žalobcom bola zamietnutá. Uvedený rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 18. marca 2002, pričom bol potvrdený rozsudkom

Krajského súdu v Prešove zo dňa 6. februára 2002, sp. zn. 2Co 458/01. V tomto rozhodnutí odvolací súd vyslovil právny názor, že ohľadne priestorov užívaných žalobcom nemohol vzniknúť chránený nájom a terajší žalobca tieto užíva neoprávnene. Ochrana mu však súdom bola priznaná s poukazom na ustanovenie § 3 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi a nedotknuteľnosť obydlija garantovanej Ústavou Slovenskej republiky. Súd prvého stupňa mal za to, že podľa § 85 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom konaní, stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Žalobcovi boli predmetné priestory pridelené ako byt a to rozhodnutím bývalého zamestnávateľa žalobcu z 2. júna 1986. Takéto rozhodnutie odôvodňovalo uzavretie dohody o odovzdaní a prevzatí bytu postupom podľa § 154 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení do novely vykonanej zákonom č. 509/1991 Zb., pričom zákon pre platnosť takejto dohody nevyžadoval písomnú formu. Z kolaudačného rozhodnutia M. z X. č. X. vyplynulo, že stavba s predmetnými priestormi bola určená na užívanie ako 200 posteľová slobodáreň s prízemnou prevádzkovou časťou. Ak formálna dohoda podľa § 154 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení do 1.1.1992 upravovala účel užívania priestorov odlišne, než bol určený v kolaudačnom rozhodnutí, bola v rozpore so zákonom (§ 85 zákona č. 50/1976 Zb.) a teda bola neplatná (§ 39 Občianskeho zákonníka). Nemohol preto ani vzniknúť chránený nájom, tým viac, ak malo ísť o priestory nebytové (prízemná prevádzková časť). Pojmovým znakom bytu, ako predmetu občiansko-právnych vzťahov v zmysle § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka, je účelové určenie miestnosti, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu. Existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občiansko-právnych vzťahov ako byty. Nakoľko o predmetných miestnostiach užívaných žalobcom nebolo stavebným úradom právoplatne určené, že ide o byt, nebolo možné priznať žalobcovi ochranu tak, ako sa jej domáhal, resp. nebolo možné uložiť žalovanému povinnosť súhlasu na znova napojenie dodávky elektrickej energie. V zmysle čl. 13 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého povinnosť je možné ukladať len zákonom alebo na základe zákona, nebolo možné žalovanému uložiť povinnosť a prinútiť ho udeliť súhlas, resp. uzavrieť zmluvu s elektrárňou, ak ju sám nechcel uzavrieť. Žiaden zákon mu neukladá takúto povinnosť, preto súd prvého stupňa žalobu voči nemu ako nedôvodnú zamietol. V danom prípade nebolo možné postupovať ani podľa § 3 Občianskeho zákonníka, nakoľko toto zákonné ustanovenie neumožňuje založiť hmotnoprávny vzťah, poskytuje len ochranu už upravenému, resp. založenému vzťahu. O trovách konania súd prvého stupňa rozhodol podľa § 150 O.s.p.

Krajský súd v Prešove rozsudkom z 26. novembra 2007, sp. zn. 2 Co 23/2007 zmenil

rozsudok súdu prvého stupňa okrem výroku o čiastočnom zastavení konania tak, že žalovanému uložil povinnosť udeliť súhlas vedľajšej účastníčke na napojenie dodávky elektrickej energie do bytu č. X. , zapísanému na LV č. X., k. ú. S. Náhradu trov konania účastníkom nepriznal. Doplnil dokazovanie oboznámením správy Mesta S. zo dňa 14. marca 2007 a spisu Okresného súdu Prešov sp. zn. 10 C 574/2000. Mal preukázané, že žalobcovi, ktorý bol v minulosti pracovníkom Z., š.p. K., závod S., táto organizácia pridělila do užívania podľa § 25 zák. č. 41/1964 Zb. priestory označené ako byt č. 1 nachádzajúci sa na prízemí stavby v S. Kúpnu zmluvou zo dňa 24. júla 1998 žalovaný nadobudol do svojho vlastníctva od predávajúceho – Z., a.s. S., budovu S. súp. č. X., parcelu KN X. a parcelu KN X., na ktorej sa nachádza budova slobodárne s tým, že tieto nehnuteľnosti boli zapísané na LV č. X. kat. úz. S. V tejto zmluve predávajúci oboznámil žalovaného ako kupujúceho s existenciou nájomného vzťahu na služobný byt na prízemí, ktorého nájomcom bol žalobca s tým, že tento byt bol žalobcovi pridelený na základe rozhodnutia právneho predchodcu predávajúceho zo dňa 2. júna 1986. Žalovaný ako kupujúci zároveň prehlásil, že preberá všetky práva a povinnosti okrem iného aj z tohto vzťahu. Kolaudačným rozhodnutím zo dňa X. bývalý odbor výstavby M. podľa § 82 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. povolil užívanie stavby „200 posteľová slobodáreň“. Stavebný úrad vtedy konštatoval, že táto stavba bola prevedená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stanovené v územnom a stavebnom povolení a stavba vyhovuje obecným technickým požiadavkám pre stavbu. Podľa projektovej dokumentácie stavby S. Z., objekt obsahoval v prízemnej časti nehnuteľnosti aj tzv. byt domovníka. V nadväznosti na to, Mesto S. ako príslušný stavebný úrad dňa 14. marca 2007 (č.l. 294 spisu Okresného súdu Prešov sp. zn. 10 C 574/00) určil, že pôvodné kolaudačné rozhodnutie zo dňa 23. apríla 1986 má obsahovať popis stavby a to vlastný objekt pozostávajúci z výškovej ubytovacej časti, prízemnej prevádzkovej časti a trojizbového bytu na prízemí. Stavebný úrad zároveň uviedol, že časť prízemného prevádzkového priestoru vo výkresovej dokumentácii uvedeného pod č. X., je bytovým priestorom, ktorý je takýmto spôsobom vedený aj na LV č. X. kat. úz. S. Odvolací súd uviedol, že v súlade s ustálenou súdnou praxou, pojmovým znakom bytu ako predmetu občiansko-právnych vzťahov, je účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria, na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu. Vychádzajúc z vykonaného dokazovania a to predovšetkým z prezentovaného stanoviska stavebného úradu považoval za nepochybné, že priestory obývané žalobcom sú priestormi bytovými. S ich existenciou počítala už samotná realizácia celkovej stavby, čo potvrdila predložená projektová dokumentácia, stavebný úrad následne tento stav deklaroval a napokon aj samotný žalovaný

bol pri nadobúdaní nehnuteľností bez pochyb uzrozumený s tým, že vo vzťahu k tomuto bytu ostáva zachovaný nájomný pomer žalobcu. Mal za to, že v danom prípade stavebný úrad nerozhodoval o zmene účelového určenia stavby, ale dal do súladu reálny stav nehnuteľnosti vo vzťahu k pôvodne vydanému kolaudačnému rozhodnutiu a to iba v nadväznosti na existenciu pôvodnej dokumentácie z obdobia roka 1986. Javilo sa preto odvolaciemu súdu, že žalobcovi k týmto bytovým priestorom vznikol nájom služobného bytu, ktorý doposiaľ účinne vypovedaný nebol, a preto mu prislúcha ochrana podľa § 685 Občianskeho zákonníka. Podľa § 30 ods. 1 zák. č. 656/2004 Zb. o energetike v znení neskorších predpisov, odberateľ elektriny v domácnosti má právo na ochranu podľa § 20. Podľa § 20 ods. 4 citovaného zákona, koncový dodávateľ elektriny pre domácnosť, ktorý poskytuje univerzálnu službu pre odberateľa elektriny v domácnosti, je povinný zabezpečiť pripojenie odberateľov elektriny v domácnosti do sústavy za podmienok stanovených úradom a pri dodržaní ceny alebo metodiky jej tvorby určenej úradom. Za situácie, že vlastník nehnuteľnosti alebo správca nehnuteľnosti je povinný umožniť dodávku elektriny odberateľovi elektriny v domácnosti, ktorý sa v nehnuteľnosti nachádza (§ 30 ods. 3 písm. b/ cit. zákona) a v súlade s uvedenými zisteniami odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a žalobe o uloženie povinnosti udeliť súhlas vedľajšiemu účastníkovi na napojenie dodávky elektrickej energie do bytových priestorov žalobcu vyhovel. O trovách celého konania rozhodol podľa § 224 ods. 2 O.s.p., v spojení s § 150 O.s.p.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný, ktorý ho žiadal zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Mal za to, že rozhodnutie odvolacieho súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia, nerešpektujúc ani stanovisko Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. Z kolaudačného rozhodnutia M. zo dňa X. č. X. vyplýva, že stavba s predmetnými priestormi bola určená na užívanie ako 200 posteľová slobodáreň s prízemnou prevádzkovou časťou. Odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil stanoviskom Stavebného úradu S., ktorý bol pôvodne vyžiadaný v spore sp. zn. 7Co 204/2005 vedenom Krajským súdom v Prešove o vydanie bezdôvodného obohatenia. Z prvého stanoviska stavebného úradu zo dňa 28. februára 2007 bolo uvedené, že časť prízemného priestoru vo výkresovej dokumentácii, uvedenej pod č. X. je nebytovým priestorom. Ďalším podaním zo dňa 14. marca 2007 stavebný úrad konštatoval, že v kolaudačnom rozhodnutí zo dňa X. bola urobená formálna chyba, keď v popise stavby (200 posteľová slobodáreň), malo byť uvedené, že stavba obsahuje vlastný objekt pozostávajúci z výškovej ubytovacej časti, prízemnej prevádzkovej časti a trojizbového bytu. Podanie

Stavebného úradu S. vzal odvolací súd za opravné rozhodnutie stavebného úradu, čo však podľa názoru dovolateľa nie je prípustné, nakoľko nešlo o rozhodnutie v správnom konaní, ale len o vyjadrenie k prejednávaniu sporu o vydanie bezdôvodného obohatenia. Pokiaľ by aj dané „stanovisko“ Stavebného úradu S. bolo vydané v správnom konaní, nebolo by ním možné napraviť formálnu chybu z roku 1986. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. 149/2001 – oprava chyby v správnom rozhodnutí, ktoré uvádza, že formou opravy rozhodnutia nemožno zásadne zmeniť pôvodné rozhodnutie tak, že by na základe opravy malo dôjsť k zmene právnej situácie založenej rozhodnutím. Mal za to, že v tomto prípade by rozhodnutím o tom, že daný priestor je byt, došlo k zmene právnej situácie, a tú možno docieľiť len rozhodnutím mimo odvolacieho konania. To však len v lehote troch rokoch, teda takýto postup už v súčasnosti nie je možný. Ako konštatoval odvolací súd, stavebný úrad dal do súladu reálny stav nehnuteľnosti k pôvodne vydanému kolaudačnému rozhodnutiu, čo však nie je ničím iným ako opravením chyby, nakoľko inak by o zmenu účelového určenia stavby mohol žiadať len vlastník, čo sa v tomto prípade nestalo. Poukázal na to, že súd svojím rozhodnutím nemôže v tomto prípade nahradiť rozhodnutie stavebného úradu o určení účelu užívania stavby a rozhodnutie, ktoré vydal odvolací súd v tomto prípade je nevykonateľné, nakoľko v rozsudku je žalovanému udelená povinnosť napojenia dodávky elektrickej energie do bytu č. X., ako však aj dokazuje list vlastníctva č. X., k.ú. S., žiaden takýto byt sa na predmetom LV nenachádza. Skutočnosť, že odvolací súd neúplne zistil skutkový stav, svedčí aj fakt, že nekriticky prevzal tvrdenie zo stanoviska Mesta S., že ide o trojizbový byt, ale žalobca obýva štyri miestnosti nebytového priestoru.

Žalobca sa k dovolaniu nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), ktorý je zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní

uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 druhá veta O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd predovšetkým otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. (t.j. či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať, alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným). Dovolateľ žiadnu z týchto väd nenamietal a jej existencia nevyšla v dovolacom konaní najavo.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní. Ani vadu tejto povahy dovolateľ nenamietal a jej existencia nevyšla v dovolacom konaní najavo.

Dovolateľ namieta, že zmeňujúci rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Podľa § 868 Občianskeho zákonníka platí, že pokiaľ ďalej nie je uvedené inak, spravujú sa ustanoveniami tohto zákona aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom 1992; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. januárom 1992 sa však

posudzujú podľa doterajších predpisov. Žalobca sa domáhal ochrany svojich práv, ktoré vyvodzoval zo svojho práva k nájmu bytu, ktorý mu mal byť pridelený rozhodnutím bývalého zamestnávateľa dňa 2. júna 1986.

Podľa právnych predpisov platných pred účinnosťou zákona č. 509/1991 Zb., ktorým bol podstatnou mierou zmenený a doplnený Občiansky zákonník, sa (až na v zákone stanovené výnimky) pri vzniku práva osobného užívania bytu uplatňoval "prideľovací" režim podľa § 154 Občianskeho zákonníka v znení do účinnosti zákona č. 509/1991 Zb. Rozhodnutím o pridelení bytu vydaným miestnym národným výborom alebo iným orgánom príslušným podľa predpisov o hospodárení s bytmi alebo inými skutočnosťami ustanovenými týmto zákonom vznikne občanovi právo, aby s ním organizácia uzavrela dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu (bytom sa pritom rozumela miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na bývanie a môžu tomuto svojmu účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky – vid' § 62 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi).

V súlade s "prideľovacím" režimom sa preto pre vznik tohto práva vyžadovalo najskôr pridelenie bytu. Samotné prideľovanie bytov upravovali ustanovenia § 4 až 28 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi (tento zákon bol zrušený zákonom č. 509/1991 Zb.). Miestny národný výbor prideľoval byty, ktoré podliehali jeho prideľovaciemu právu (takto prideľoval predovšetkým tzv. štátne byty). Podnikové byty, byty ministerstva vnútra a byty v domoch ľudových bytových družstiev prideľoval miestny národný výbor na návrh organizácie hospodáriacej s podnikovými bytmi, na návrh orgánov ministerstva vnútra alebo ľudového bytového družstva (vid' § 24 ods. 1 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi). Byty vystavané v podnikovej bytovej výstavbe z vlastných voľných prostriedkov podnikov a služobné byty prideľovali organizácie hospodáriace s tými bytmi po predchádzajúcom súhlase orgánu odborovej organizácie a po vyjadrení miestneho národného výboru (vid' § 25 ods. 1 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi). Podľa § 7 vyhlášky č. 45/1964 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (táto vyhláška bola zrušená nariadením vlády č. 87/1995 Zb.) sa za byty trvale určené pre ubytovanie pracovníka organizácie považovali podnikové byty, byty vystavané v podnikovej bytovej výstavbe z vlastných voľných prostriedkov podnikov a služobné byty. Podnikové byty definoval § 66 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi ako byty trvale určené pre ubytovanie pracovníkov hospodárskych, rozpočtových alebo iných organizácií, najmä byty v domoch, ktoré organizácie vystavali ako investori alebo získali alebo získajú zo štátnej bytovej

výstavby. Definíciu pojmu "byty vystavané v podnikovej bytovej výstavbe z vlastných voľných prostriedkov" neobsahoval zákon č. 41/1964 Zb., vyhláška č. 45/1964 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a ani iný v tej dobe platný právny predpis (za tieto byty sa však považovali byty, ktorých výstavba bola financovaná podľa predpisov na to určených, napr. podľa nariadenia vlády č. 151/1975 Zb. o finančnom hospodárení štátnych hospodárskych a niektorých ďalších socialistických organizácií). Vo všetkých uvedených prípadoch bolo rozhodnutie o pridelení bytu do osobného užívania prvým (nie však jediným) predpokladom pre vznik práva osobného užívania bytu. Rozhodnutím miestneho národného výboru o pridelení bytu do osobného užívania bolo (len) rozhodnutie vydané v správnom (administratívnom) konaní podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok). Zákon vyžadoval, aby aj rozhodnutie ostatných orgánov príslušných na pridelenie bytov podľa predpisov o hospodárení s bytmi malo rovnakú povahu (§ 1 ods. 2 a § 58 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní).

Občiansky zákonník v znení do účinnosti zákona č. 509/1991 Zb. upravoval aj osobné užívanie iných obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie. Aj pri vzniku tohto užívacieho práva sa v plnom rozsahu uplatňoval vyššie uvedený "pridelovací" režim, v súlade s ktorým sa vyžadovalo, aby obytná miestnosť v zariadeniach určených na trvalé bývanie do osobného užívania bola najskôr (právoplatným a vykonateľným rozhodnutím na to oprávneného orgánu) pridelená do osobného užívania a potom aby s tým, komu bola miestnosť pridelená, bola uzavretá dohoda o osobnom užívaní (viď § 190 Občianskeho zákonníka v znení do účinnosti zákona č. 509/1991 Zb.). Obytnou miestnosťou v zariadeniach určených na trvalé bývanie do osobného užívania bola miestnosť slúžiaca na trvalé bývanie určitej kategórie ľudí, napríklad slobodných žien a mužov v "slobodárňach" alebo pracovníkov podniku v jeho ubytovacích zariadeniach. Touto obytnou miestnosťou mohla byť tak jediná miestnosť bez vybavenia základným sociálnym zariadením (ktoré mohlo byť spoločné pre viacero obdobných miestností na jednom poschodí), ako aj obytná miestnosť vybavená kompletným príslušenstvom (kuchyňou, kúpeľňou, WC).

V danom prípade bolo na žalobcovi, aby v súdnom konaní preukázal vznik práva osobného užívania bytu (jeho existenciu k 1. januáru 1992), lebo len toto právo sa účinnosťou zákona č. 509/1991 Zb. zmenilo na nájom bytu, ochrany ktorého sa žalobca domáhal podanou žalobou. V predmetnom konaní ale žalobca vznik tohto práva nad všetky pochybnosti nepreukázal vzhľadom k tomu, že nebolo preukázané, že miestnosti určené k bývaniu i keď

v rozhodnutí o pridelení podnikového bytu zo strany organizácie označené ako podnikový byt, spĺňali pojem bytu v zmysle § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Pojmovým znakom bytu, ako predmetu občiansko-právnych vzťahov v zmysle § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka, je účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu. Existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občiansko-právnych vzťahov ako byty. Pre posúdenie toho, či v konkrétnom prípade ide o byt, je rozhodujúci kolaudačný stav a nie stav faktický, t.j. spôsob užívania miestnosti alebo súboru miestností. Ak sa kolaudačným rozhodnutím povoľuje užívanie stavby k určenému účelu, potom aj zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len na základe rozhodnutia stavebného úradu o zmene užívania stavby. Ako totiž vyplýva zo zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) dokončené stavby, ich zmeny sa môžu užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia a na určený účel. Zmeniť účel užívania stavby, ktorý bol určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení, môže vykonať len stavebný úrad po prerokovaní pri stavebnom konaní a po jej dokončení vykonaním kolaudácie zmeny stavby. Ak bolo o posúdení otázky, čo je bytom, stavebným úradom rozhodnuté, súd z tohto rozhodnutia vychádza (§ 135 ods. 2 veta druhá O.s.p.).

Ak nie sú miestnosti alebo súbor miestností objektívne určené kolaudačným rozhodnutím na trvalé bývanie ako samostatné bytové jednotky, určenie ich účelu užívania nemôže byť zmenené rozhodnutím vlastníka, a to ani so súhlasom nájomníkov miestností. Zmenu účelu užívania nemôže spôsobiť sama osebe prípadne skutočnosť, že miestnosť alebo súbor miestností by zo stavebno-technického hľadiska mohli slúžiť na trvalé bývanie alebo že účastníci uzavreli nájomnú zmluvu, ktorej predmetom podľa označenia v zmluve bolo „užívanie podnikového bytu s príslušenstvom“. Ako bolo už vyššie uvedené, rozhodujúcim pre vymedzenie miestnosti alebo súboru miestností ako bytu je právny stav, založený právoplatným rozhodnutím o povolení užívania stavby (prípadne o zmene jej užívania). V predmetnej veci bolo z kolaudačného rozhodnutia M. zo dňa X. č. X. zrejmé, že stavba bola určená na užívanie ako 200 posteľová slobodáreň s prízemnou prevádzkovou miestnosťou. Pokiaľ žalobca tvrdil, že predmetom jeho užívania bol byt, a toto tvrdenie vyvodzoval zo skutočnosti mesačných zálohových platieb nájomného za podnikový byt, prípadne z rozhodnutia o pridelení podnikového bytu, je potrebné uviesť, že rozhodujúcim nemôže byť označenie predmetu užívania zo strany zmluvných strán, ale len

jeho účelové určenie zodpovedajúce účelu, ktorý vymedzil stavebný úrad rozhodnutím o povolení užívania stavby – kolaudačným povolením stavebný úrad povolil užívanie ubytovne. Ani samotná faktická zmena stavby nemôže byť právne relevantná a právne významnou mohla byť až zmena, ktorá by sa odzrkadlila vo vydaní kolaudačného rozhodnutia. V tomto smere odvolací súd nesprávne posúdil stanovisko Mesta S. k oprave faktického stavu, resp. „zosúladenie,, faktického stavu, nakoľko ako správne namietať dovolateľ, takéto stanovisko nie je kolaudačným alebo stavebným rozhodnutím, ktorý v kolaudačnom alebo stavebnom konaní sa rozhodlo o zmene charakteru stavby, ale len stanoviskom, vyžiadaným súdom v konaní, ktoré však nie je záväzné. Správne namietať dovolateľ i tú skutočnosť, že o takéto rozhodnutie môže požiadať len vlastník nehnuteľnosti, k čomu však v predmetnej veci nedošlo. To, že žalovaný je vlastníkom predmetných nehnuteľnosti vyplýva z výpisu z katastra nehnuteľnosti k LV č. X..

V predmetnej veci žalobca nepreukázal, že sa stal nájomcom bytu, ktorý nájom požíva zákonnú ochranu i vo vzťahu k zákonu č. 656/2004 Z.z., a preto nebolo možné uložiť žalovanému povinnosť, ktorá mu zo zákona nevyplýva.

Z dôvodov uvedených vyššie je zrejmé, že dovolanie žalovaného bolo opodstatnené, lebo smeruje proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorý bol založený na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Najvyšší súd Slovenskej republiky preto tento rozsudok zrušil podľa ustanovenia § 243b ods. 1, 2 O.s.p. a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie, pričom právny názor dovolacieho súdu je pre odvolací súd záväzný (§ 243d ods. 1 veta druhá O.s.p.).

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

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

V Bratislave 24. marca 2010

JUDr. Vladimír Magura, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Adriána Borovská