

„Prístupové schodisko ku dverám bytového domu a vstupná plocha pred nimi sú spoločnými časťami domu [§ 6 ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov], ktorých zimnú údržbu je správca bytového domu povinný zabezpečovať podľa aktuálnej poveternostnej situácie. “

[Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 7 Cdo 93/2018, z 27.10.2021]

11.2 Najvyšší súd poznamenáva, že v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov uvádza, že ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov , bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

11.3 S poukazom na uvedené najvyšší súd uvádza, že správca vykonávajúci správu domu, na ktorú sa zaviazal Zmluvou o výkone správy na údržbu spoločných častí domu, nemôže obmedziť svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona o vlastníctve bytov, ktorou je aj udržiavanie spoločných častí domu v stave spôsobilom na ich riadne užívanie. Odvolací súd tak správne vychádzal z ustanovení Občianskeho zákonníka o všeobecnej zodpovednosti za škodu, kedy je povinnosťou každého účastníka občianskoprávných vzťahov predchádzať škodám, t. j. dodržiavať nielen to, čo je stanovené zákonom alebo zmluvou, ale aj konať tak, aby k škodám nedochádzalo (tzv. priorita prevencie). Správne tak odvolací súd dospel k záveru, že v prípade zlých poveternostných podmienok je nutné zimnú údržbu vykonávať a najmä zabezpečovať podľa potreby, keď je zároveň nesporné, že konať tak, aby k škodám nedochádzalo, znamená tiež starať sa o to, aby boli vykonané opatrenia zamedzujúce či znižujúce možnosť vzniku škody v dôsledku námrazy, resp. poľadovice alebo aspoň na možnosť takéhoto nebezpečenstva na danom mieste upozorniť.

Poprad 23.11.2022

Ladislav Šaling



9.**ROZHODNUTIE**

Prístupové schodisko ku dverám bytového domu a vstupná plocha pred nimi sú spoločnými časťami domu [§ 6 ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov], ktorých zimnú údržbu je správca bytového domu povinný zabezpečovať podľa aktuálnej poveternostnej situácie.

(rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 27. októbra 2021, sp. zn. 7Cdo 93/2018)

Z o d ô v o d n e n i a :

1. Okresný súd Pezinok (ďalej aj „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 18. júla 2016, č.k. 5C/336/2010-258 uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 8.022,55 € do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšku žalobu zamietol. Súd konanie v časti istiny 3000,- € zastavil. Uviedol, že o trovách konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej samostatným uznesením. Súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie 11.022,55 €, ktorá pozostáva z bolestného 1.735,20 €, z náhrady sťaženia spoločenského uplatnenia 2313,60 €, škody spôsobenej výpadkom príjmu 3.973,75 €, náhrady nemajetkovej ujmy spôsobenej zásahom do žalobcovej osobnosti a zdravia 3.000,- €, trovy konania a trovy právneho zastúpenia.

1.1. Uviedol, že žalobca svoj nárok odôvodnil tým, že 25. februára 2009 o 5.25 hod. ráno na ceste do práce vychádzal z vchodu v bytovom dome na X. ulici v X., šmykol sa na zľadovatenom a neposypanom schodisku a spadol na hranu schodov. Pádom na hranu schodov a následným sklznutím po schodisku utrpel vážnu viacnásobnú trieštivú faktúru pravého ramena. Úraz si vyžiadal okamžitú hospitalizáciu. Svedkom udalosti bol S. D., ktorý žalobcu okamžite odviezol do nemocnice. Z podkladov Sociálnej poisťovne o skončení dočasnej pracovnej neschopnosti vyplýva, že žalobca bol od 25. februára 2009 do 1. septembra 2010, t.j. viac ako 6 mesiacov. V lekárskom posudku o hodnotení bolestného z 10. októbra 2009 konštatoval úrazový chirurg M. P.O. komplexnú zlomeninu diafýzy ramennej kosti, ktorá bola prakticky inoperabilná, dlhodobý proces konsolidácie zlomeniny s nutnosťou dlhodobej imobilizácie. Žalobca si ďalej uplatnil škodu, ktorá mu bola spôsobená tým, že nemohol 6 mesiacov pracovať. Rovnako si uplatnil aj náhradu nemajetkovej ujmy spôsobenej zásahom do jeho zdravia podľa § 11 Občianskeho zákonníka a to vo výške 3.000,- €. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd prvej inštancie k záveru, že boli splnené všetky predpoklady občianskoprávnej zodpovednosti za škodu podľa § 420 Občianskeho zákonníka.

1.2. Súd prvej inštancie sa nestotožnil s právnym názorom žalovaného, že pri výkone údržby chodníkov nemožno od príslušného správcu spravodlivo požadovať jej zabezpečenie 24 hodín denne. Je toho názoru, že správca hlavne v zimnom období, by mal zabezpečiť údržbu spoločných priestorov tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví nepretržite 24 hodín denne. Mal by byť ostražitý a predvídať a vzhľadom na meteorologické predpovede zabezpečiť

schodnosť vstupnej brány schodiska tak, aby si vlastníci bytov nespôsobili škodu na zdraví. Súd prvej inštancie sa taktiež nestotožnil s obranou žalovaného, že žalobca zodpovedá za vzniknutú škodu spôsobenú v dôsledku svojej neopatrnosti. Toto svoje tvrdenie ničím nepreukázal. Žalobca sám uviedol, že mal zimnú obuv a pošmyknutiu nemal ako zabrániť. To, či už urobil krok, dva na uvedenom nič nemení v opisovanom skutkovom stave o priebehu deja.

1.3. Súd prvej inštancie mal za preukázanú aj príčinnú súvislosť medzi porušením povinnosti žalobcu a vznikom škody. Objektívna zodpovednosť žalovaného za starostlivosť o zimnú údržbu príľahlých pozemkov vyplýva podľa neho z čl. II zmluvy o výkone správy - úlohy, záväzky a povinnosti správcu, na základe ktorej bol žalovaný poverený vlastníckmi bytov a nebytových priestorov (pred ktorým sa úraz stal) údržbou spoločných častí domu, ku ktorému patrí aj vchod pred vstupom do bytového domu a schody. Súd prvej inštancie poukázal, že Zmluva o výkone správy bola uzatvorená podľa ustanovenia § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom v zmluve nie je uvedené, že niektoré práva a povinnosti budú upravené odchyľne podľa tohto zákona.

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej aj „odvolací súd“) rozsudkom z 28. septembra 2017 na odvolanie žalovaného potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Odvolací súd uviedol, že po čiastočnom späťvzatí žaloby žalobcom v časti o zaplatenie istiny 3.000,- €, sa domáhal zaplatenia za škodu 1.735,20 €, titulom bolestného, sťaženia spoločenského uplatnenia sumy 2.313,60 € a škodu spočívajúcu v strate na zárobku v sume 3.975,75 €.

2.1. Nestotožnil sa s argumentáciou žalovaného v odvolaní, že jeho povinnosťou nebolo zabezpečovať zimnú údržbu, keďže nevyplýva nielen zo Zmluvy o výkone správy domu, ale ani zo zákona, z dôvodu ktorého za škodu, ktorá žalobcovi na jeho zdraví vznikla v dôsledku pádu na zľadovatenom povrchu pred vchodom bytového domu nezodpovedá, nakoľko táto povinnosť podľa odvolacieho súdu vyplýva správcovi bytového domu alebo spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov priamo zo zákona, a preto ju vôbec nie je nutné do zmluvných povinností správcu bytového domu špeciálne zakomponovať. Odvolací súd konštatoval, že z dikcie ustanovenia § 6 ods. 2 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „zákon o vlastníctve bytov“) jednoznačne vyplýva, že o schodnosť chodníkov pri dome sa musia starať vlastníci, resp. spoločenstvo vlastníkov bytov alebo, ako je to v posudzovanej veci poverený správca, ktorý je zároveň povinný všetky závady v schodnosti chodníkov, príľahlých k nehnuteľnostiam, ktoré hraničia s cestou alebo miestnou komunikáciou bez prierahov odstraňovať v prípade, ak vznikli znečistením, poľadovicou alebo snehom, keď čistením chodníkov počas zimnej údržby sa rozumie ich zametanie, odstraňovanie snehu, ľadu, blata a pod. Poukázal na to, že povinnosť zabezpečiť zimnú údržbu alebo prevádzku prístupových komunikácií k domu vyplýva správcovi zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keďže nepochybne ide o zabezpečenie činnosti, ktorá bezprostredne súvisí s užívaním domu alebo celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome s tým, že pokiaľ ide o pojem „zabezpečovanie iných činností“, tento zahŕňa akékoľvek ďalšie činnosti, ktoré expressis verbis zo zákonného ustanovenia § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov nevyplývajú, avšak predpokladom subsumpcie je, že tieto činnosti bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku.

2.2. K tvrdeniu žalovaného, že napriek tomu, že povinnosť vykonávať zimnú údržbu mu zo Zmluvy o výkone správy nevyplýva, zabezpečoval ju prostredníctvom A.D. mladšieho, avšak

iba v čase od 6:00 hod do 22:00 hod., t.j. v čase škodovej udalosti o 5:25 hod. túto povinnosť nemal, odvolací súd uvádza, že je povinnosťou každého účastníka občianskoprávných vzťahov predchádzať škodám, t.j. dodržiavať nielen to, čo je stanovené zákonom alebo zmluvou, ale aj konať tak, aby k škodám nedochádzalo (tzv. prioritá prevencie), z čoho podľa názoru odvolacieho súdu jednoznačne vyplýva, že v prípade zlých poveternostných podmienok je nutné zimnú údržbu vykonávať a najmä zabezpečovať podľa potreby, keď je zároveň nesporné, že konať tak, aby k škodám nedochádzalo, znamená tiež starať sa o to, aby boli vykonané opatrenia zamedzujúce či znižujúce možnosť vzniku škody v dôsledku námrazy, resp. poľadovice alebo aspoň na možnosť takéhoto nebezpečenstva na danom mieste upozorniť.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalovaný dovolanie, ktorého prípustnosť vyvodzuje z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b/ CSP, nakoľko rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená. Právnu otázku, ktorú považoval za nevyriešenú: „či žalovaný ako správca bytového domu mal priamo zo zákona povinnosť zabezpečovať zimnú údržbu prístupového schodiska a vstupnej plochy pred vchodom do bytového domu a ak áno, v akom rozsahu mal túto povinnosť.“ Žalovaný má za to, že nebolo preukázané porušenie právnej povinnosti z jeho strany, ktoré je základným predpokladom zodpovednosti za škodu vzniknutú žalobcovi a že takáto povinnosť mu nevyplýva ani z uzavretej zmluvy o výkone správy, ani zo zákona č. 182/1993 Z.z. Namietá, že odvolací súd považoval povinnosť správcu vykonávať zimnú údržbu ako jednoznačne vyplývajúcu zo zákona o vlastníctve bytov, a teda právne posúdil vec odlišne ako súd prvej inštancie. Poukazuje tiež na to, že odvolací súd podáva definíciu pojmu „prevádzka“, ktorá podľa jeho názoru zahŕňa o.i. odstraňovanie snehu a zimnú údržbu prístupových komunikácií k domu. Odvolací súd pritom ani neuvádza, odkiaľ čerpal takúto ním použitú definíciu, ktorá mala zásadný význam pre jeho právny záver o porušení právnej povinnosti žalovaným, avšak táto jeho definícia hovorí len o zimnej údržbe prístupových komunikácií k domu (za ktoré nemožno považovať schodisko, ani vstupnú plochu priamo pred vchodom, kde sa stal uvedený úraz. Odvolací súd podľa žalovaného nepostupoval dôsledne pri posudzovaní právnej otázky porušenia právnej povinnosti žalovaným, nakoľko „považuje skutkové zistenia súdu prvej inštancie za úplné a ich právne posúdenie súdom prvej inštancie za správne“, pritom z odôvodnenia odvolacieho rozsudku je nepochybne jasné, že odvolací súd posúdil zodpovednosť žalovaného úplne odlišne (na základe zákona) oproti súdu prvej inštancie (na základe zmluvy). Právna otázka, ktorá nebola riešená: „či medzi povinnosťou správcu bytového domu patrí zo zákona o vlastníctve bytov aj zimná údržba spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu (resp. aj prístupových chodníkov k domu).“ „Ak by pritom aj takáto povinnosť správcom zo zákona o vlastníctve bytov aj vyplývala, nie je následne vyriešené, či takáto povinnosť správcov platí neobmedzene (24 hodín denne).“ Žalovaný dodáva, že odvolací súd uvádza, že o schodnosť chodníkov pri dome, resp. o zimnú údržbu prístupových komunikácií k domu je povinný sa starať v danom prípade správca. Podľa žalovaného ide o irelevantný záver, nakoľko k pošmyknutiu žalobcu nedošlo na prístupovom chodníku či komunikácii k domu, čo je skutočnosť nesporná. Odvolací súd mal podľa neho vyhodnocovať, či žalovaný bol povinný realizovať zimnú údržbu na schodisku ku vchodu a na prístupovej ploche pred vchodom. Správa bytového domu podľa § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov sa týka iba spoločných častí domu, spoločných zariadení domu príslušenstva a príľahlého pozemku. Chodník pri dome, resp. prístupová komunikácia k domu takýto charakter nemá, čo

napokon odvolací súd ani netvrdí. Nebránilo mu to však (bez akejkoľvek úvahy) rozšíriť rozsah správy bytového domu aj o chodník pri dome, resp. prístupovú komunikáciu, čo je nesprávne. Žalovaný sa tiež nestotožňuje so záverom, že pod prevádzkou v zmysle § 6 ods. 2 písm. a/ zákona o vlastníctve bytov treba rozumieť aj realizovanie zimnej údržby. Žalovaný žiada zrušiť rozsudok odvolacieho súdu ako aj súdu prvej inštancie a zároveň žiada aj o odklad vykonateľnosti napadnutého rozsudku.

4. Žalobca vo vyjadrení k dovolaniu žiadal dovolanie odmietnuť.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) predovšetkým nezistil splnenie podmienok pre odklad vykonateľnosti (dovoláním) napadnutého rozhodnutia v zmysle ustanovenia § 444 CSP a v súlade s ustálenou praxou dovolacieho súdu o tom nevydal samostatné rozhodnutie.

6. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podal v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) žalovaný zastúpený v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorého neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP), dospel k záveru, že dovolanie je potrebné zamietnuť.

7. V posudzovanom prípade dovolateľ uplatnil dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP.

8. Dovolateľ za podstatnú právnu otázku považuje: „či schodisko k vchodovým dverám domu a plocha pred vchodovými dverami domu sú spoločnými časťami domu.“

8.1. Dovolací súd poukazuje na ustanovenie § 2 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, z ktorého vyplýva, že schodisko ku vchodovým dverám je spoločnou časťou domu: „Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.“

9. Ďalšiu otázku, ktorú považuje žalovaný za neriešenú označil „či je povinnosťou správcu zabezpečovať zimnú údržbu“. Zákon o vlastníctve bytov nepozná pojem zimná údržba – prevádzka si môže vyžadovať osobité prístupy v závislosti od počasia. Legálnym pojmom je prevádzka. Podľa § 6 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov sa správa domu vykonáva počas celého roka.

10. Za neriešenú právnu otázku považuje žalovaný aj to, „či medzi povinnosťami správcu bytového domu patrí zo zákona o vlastníctve bytov aj zimná údržba spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu (resp. aj prístupových chodníkov k domu).“

10.1. Najvyšší súd uvádza, že medzi povinnosťami správcu bytového domu patrí zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov aj zimná údržba spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu a tým aj prístupových chodníkov k domu, čo vyplýva z ustanovenia § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov:

Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

10.2. Ustanovenie § 2 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov definuje, ktoré činnosti a prostriedky sa považujú za prevádzku na účely tohto zákona. Sú to činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.

11. Žalovaný poukazuje aj na nevyriešenú právnu otázku: „Ak by pritom aj takáto povinnosť správcov zo zákona o vlastníctve bytov aj vyplývala, nie je následne vyriešené, či takáto povinnosť správcov platí neobmedzene (24 hodín denne).“

11.1. Dovolací súd má vychádzajúc z ustanovenia § 6 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov za to, že nemožno obmedziť výkon správy vyplývajúci zo zákona zmluvou, nakoľko nemôžu správu vykonávať v jednom dome aj správca aj spoločenstvo. Zákon v cit. ustanovení uvádza, že na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome tak môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.

11.2. Najvyšší súd poznamenáva, že v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov uvádza, že ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

11.3. S poukazom na uvedené najvyšší súd uvádza, že správca vykonávajúci správu domu, na ktorú sa zaviazal Zmluvou o výkone správy na údržbu spoločných častí domu, nemôže obmedziť svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona o vlastníctve bytov, ktorou je aj udržiavanie spoločných častí domu v stave spôsobilom na ich riadne užívanie. Odvolací súd tak správne vychádzal z ustanovení Občianskeho zákonníka o všeobecnej zodpovednosti za škodu, kedy je povinnosťou každého účastníka občianskoprávných vzťahov predchádzať škodám, t.j. dodržiavať nielen to, čo je stanovené zákonom alebo zmluvou, ale aj konať tak, aby k škodám nedochádzalo (tzv. prioritá prevencie). Správne tak odvolací súd dospel k záveru, že v prípade zlých poveternostných podmienok je nutné zimnú údržbu vykonávať a najmä zabezpečovať podľa potreby, keď je zároveň nesporné, že konať tak, aby k škodám nedochádzalo, znamená tiež starať sa o to, aby boli vykonané opatrenia zamedzujúce či znižujúce možnosť vzniku škody v dôsledku námrazy, resp. poľadovice alebo aspoň na možnosť takéhoto nebezpečenstva na danom mieste upozorniť.