

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 01.09.1972, sp. zn. 7 Co 89/72, ECLI:CZ:KSUL:1972:7.CO.89.1972.1

Číslo: 51/1973

Právní věta: Také uživatel družstevního bytu má podle ustanovení § 170 a § 171 o. z. právo na přiměřenou slevu z úhrady za užívání bytu a z úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Právo na tuto přiměřenou slevu z úhrady za užívání bytu a za poskytované služby má uživatel bytu bez ohledu a to, zda organizace, která bytový majetek spravuje, závadu v bytě nebo neplnění či vadné plnění služeb zavinila.

Soud: Krajský soud v Ústí nad Labem

Datum rozhodnutí: 01.09.1972

Spisová značka: 7 Co 89/72

Číslo rozhodnutí: 51

Číslo sešitu: 5

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Byt, Družstvo stavební bytové, Hospodaření s byty, Organizace socialistické, Právo osobního užívání bytu, Služby

Předpisy: 99/1963 Sb. § 112

§ 159

§ 162

§ 167

§ 170

§ 171

§ 220 40/1964 Sb. § 154

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 51/1973 sb. rozh.

Také uživatel družstevního bytu má podle ustanovení § 170 a § 171 o. z. právo na přiměřenou slevu z úhrady za užívání bytu a z úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

Právo na tuto přiměřenou slevu z úhrady za užívání bytu a za poskytované služby má uživatel bytu bez ohledu a to, zda organizace, která bytový majetek spravuje, závadu v bytě nebo neplnění či vadné plnění služeb zavinila.

(Rozsudek krajského soudu v Ústí nad Labem z 1. 9. 1972, [7 Co 89/72](#))

Okresní soud v České Lípě zamítl návrhy navrhovatelů, které spojil ke společnému projednání (§ 112 odst. 1 o. s. ř.), jimiž se navrhovatelé domáhali, aby stavebnímu bytovému družstvu, proti němuž návrh podali, bylo uloženo přiznat jim slevu z úhrady za užívání bytu a slevu z úhrady za dodávku vody. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že je sice správné tvrzení navrhovatelů, že po určité období nebyla jim do bytu dodávána pravidelně v dostatečném množství voda, že však to bylo způsobeno závadou, za kterou odpůrce neodpovídá, a proto jim právo na slevu z úhrady za užívání bytu a za služby s tím spojené nepřisluší.

Navrhovatelé v odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně vytýkali nesprávné právní posouzení věci a navrhovali změnu rozsudku v tom smyslu, aby jejich návrhu bylo vyhověno. Zdůrazňovali, že jde o nárok podle ustanovení § 170 o. z., který přísluší i uživatelům družstevního bytu, a že je nerozhodné, zda odpůrce nedodávání vody v dostatečném množství zavinil či nikoliv.

Odpůrce ve vyjádření k odvolání poukazoval na to, že jde o družstevní bytu, u něhož má úhrada za užívání bytu ekonomickou povahu, všechny složky úhrady za užívání bytu jsou účelově vázány a v této úhradě není položka představující výlučně platbu za užívání bytu; dále poukazoval i na to, že se závadu v dodávce vody snažil odstranit, ale nebylo to v jeho možnostech. Navrhl proto potvrzení rozsudku soudu prvního stupně.

Krajský soud v Ústí nad Labem změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že stanovil odpůrci vůči navrhovatelům za období od 1. 6. do 31. 12. 1969 slevu z úhrady za užívání bytu a služby s tím spojené.

Z odůvodnění:

Navrhovatelům nebyla v období od května do prosince roku 1969 dodávána do bytu pravidelně a v dostatečném množství voda. Závada v dodávce vody do bytů ve vyšších podlažích domu, kde navrhovatelé bydlí, byla způsobena závadou na vodovodním rozvodu Okresní vodohospodářské správy v Č. L. Návrh na stanovení slevy z úhrady za užívání bytu a služby s tím spojené podali navrhovatelé u soudu dne 2. 2. 1970, tedy ve lhůtě uvedené v ustanovení § 171 o. z.

Na základě tohoto provedeného zjištění bylo tedy třeba posoudit, zda uvedené závady v dodávce vody odůvodňují ve smyslu ustanovení § 170 o. z. právo navrhovatelů na slevu z úhrady za užívání bytu a služby s tím spojené.

Uživatel má právo na přiměřenou slevu z úhrady za užívání bytu, dokud organizace přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z úhrady má uživatel i tehdy, jestliže užívání je zhoršeno neplněním nebo vadným plněním služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (§ 170 odst. 1 o. z.). Právo na slevu z úhrady za služby má pak uživatel tehdy, dokud je organizace řádně a včas neplní (§ 170 ods. 3 o. z.).

Při posouzení věci z uvedených hledisek dospěl odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně k odlišnému právnímu posouzení projednávané věci a je toho názoru, že navrhovatelům právo na slevu z úhrady za užívání bytu i na slevu z úhrady za služby s tím spojené přísluší. Závady v dodávce vody do bytu znamenají jednak vadné plnění služby, jednak je lze považovat i za závady, které podstatně a po delší dobu zhoršovaly užívání bytu navrhovatelů. Navrhovatelé byli podstatně omezeni v možnostech spotřeby vody pro zajišťování běžných potřeb domácnosti (např. vaření, mytí atd.). Jde o službu, která je bezprostředně spojena s obvyklým užíváním bytu, a jejím omezením je tedy nepřímou narušeno i samotné užívání bytu.

Ze znění ustanovení § 170 o. z. i z povahy nároku na tuto slevu vyplývá, že jde o odpovědnost za

vadné plnění smluvních povinností organizace, a jde tedy o odpovědnost objektivní, takže není v této souvislosti rozhodné, zda odpůrce zavinil vadnost těchto služeb, tj. zda poruchy v dodávce vody byly odpůrcem zaviněny, či zda k tomu došlo bez jeho zavinění.

Rozsah nároku tu vymezuje občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) tak, a že má jít o přiměřenou slevu z úhrady za užívání bytu i z úhrady za služby. Tato přiměřenost je tedy závislá jednak na důležitosti a rozsahu vadně poskytované služby, jednak na rozsahu omezení, které tím bylo způsobeno uživatelům při užívání bytu.

Při úvaze o výši slevy z úhrady za užívání bytu bylo proto přihlédnuto k tomu, že závady v dodávce vody omezovaly navrhovatele při užívání bytu ve srovnání s uživateli ostatních bytů v témže obytném domě a ztěžovaly jim zejména přípravu stravy a zajišťování osobní hygieny, což odůvodňuje přiznání slevy z měsíční úhrady za užívání bytu v rozsahu jedné desetiny. Při úvaze o slevě z úhrady za služby (dodávku vody) bylo přihlédnuto zejména k rozsahu nedodávané vody a navrhovatelům byla poskytnuta sleva v rozsahu 50 % z měsíční úhrady za dodávku vody připadající na uživatele jednotlivých bytů.

Námítky odpůrce proti přiznání slevy neshledává odvolací soud opodstatněnými. Názor, že poskytování slevy z úhrady za užívání bytu podle ustanovení § 170 o. z. je u družstevního bytu vyloučené, nelze sdílet. Z citovaného ustanovení nevyplývá, že by se na družstevní byty nevztahovalo. Naopak při slovním a systematickém výkladu tohoto ustanovení třeba dospět k závěru, že jde o obecnou úpravu práva na slevu z úhrady za užívání bytu a za služby, jež se vztahuje i na užívání družstevních bytů. Vyplývá z toho, že občanský zákoník upravuje pod společnou marginální rubrikou „Úhrada za užívání bytu a za služby“ právní vztahy jak pokud jde o byty družstevní, tak i nedružstevní, a tam, kde předpokládá odlišnosti pro právní vztahy založené osobním užíváním družstevního bytu, stanoví odchylnou právní úpravu (např. v ustanoveních § 154 odst. 2, § 159 odst. 2, § 167 o. z.). Jestliže tedy občanský zákoník neupravil otázku slevy z úhrady za užívání družstevního bytu odchylně, nutno mít za to, že úprava podmínek pro přiznání tohoto práva podle ustanovení § 170 o. z. je shodná jak pro nedružstevní, tak i družstevní byty.

Ostatně ani žádné speciální předpisy neobsahují úpravu, z níž by bylo možno usuzovat na to, že úhrada za užívání družstevního bytu nepodléhá ustanovení § 170 o. z., takže ani ekonomický charakter úhrady za užívání bytu, který se projevuje zejména při jejím stanovení u družstevních bytů, nemůže bránit tomu, aby tato sleva byla poskytnuta i u družstevních bytů.

Také námitka, že dodavatelem vody je jiná organizace než odpůrce, a to Okresní vodohospodářská správa v Č. L., je nerozhodná. K této organizaci nejsou navrhovatelé v právním vztahu a naopak zákonná úprava, obsažená v občanském zákoníku, umožňuje, aby při vadném plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, se uživatelé bytu domáhali jejich řádného poskytování vůči organizaci, s níž uzavřeli dohodu o užívání bytu (§ 162 a násl. o. z.).

Byl proto rozsudek soudu prvního stupně změněn a navrhovatelům přiznána ve výroku uvedená měsíční sleva z úhrady za užívání bytu a z úhrady za dodávku vody (§ 220 o. s. ř. a § 170 o. z.).