

# Rozsudek Krajského soudu v Bratislavě ze dne 20.01.1967, sp. zn. 13 Co 725/66, ECLI:CZ:KSBA:1967:13.CO.725.1966.1

**Číslo:** 70/1967

**Právní věta:** Úlavu podľa § 170 ods. 1 o. z. možno uplatniť iba vtedy, ak ide o závady odstraniteľné. Pokiaľ by tedy súd dospel k záveru, že ide o neodstrániteľnou závadu, ktorá vznikla po určení výšky úhrady za užívanie bytu dohodou, alebo administratívnym rozhodnutím, išlo by o určenie výšky náhrady rozhodnutím národného výboru.

**Soud:** Krajský soud v Bratislavě

**Datum rozhodnutí:** 20.01.1967

**Spisová značka:** 13 Co 725/66

**Číslo rozhodnutí:** 70

**Číslo sešitu:** 7

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Byt, Hospodaření s byty

**Předpisy:** 40/1964 Sb. § 170

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Č. 70/1967 sb. rozh.*

Úlavu podľa § 170 ods. 1 o. z. možno uplatniť iba vtedy, ak ide o závady odstraniteľné. Pokiaľ by tedy súd dospel k záveru, že ide o neodstrániteľnou závadu, ktorá vznikla po určení výšky úhrady za užívanie bytu dohodou, alebo administratívnym rozhodnutím, išlo by o určenie výšky náhrady rozhodnutím národného výboru.

(Rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 20. januára 1967, [13 Co 725/66](#).)

Okresný súd Bratislava-mesto zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi 262,80 Kčs a prísl. ako náhradu nedoplatkov v súvislosti s užívaním bytu ku dňu 30. máju 1965. V odvolaní proti tomuto rozsudku navrhovala žalovaná rozsudok zmeniť a žalobu zamietnuť, pretože jej byt susedí s výťahovou šachtou a prevádzka výťahu je tak hlučná, že ju ruší pri práci i nočnom odpočinku. Tvrdila, že ide o nedostatky vyvolané závadami, ktoré možno opraviť a namietala, že súd neodstránil rozpor medzi znaleckým posudkom inž. Š. a rozhodnutím KHES hoci pre rozhodnutie veci to bolo potrebné.

Krajský súd v Bratislave rozhodnutie súdu prvého stupňa zrušil.

Z odôvodnenia:

Žalovaná nepopierala, že si z úhrady za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu spornú sumu zadržala, tvrdí však, že tak urobila právom s ohľadom na § 170 odst. 1 o. z., pričom nárok na zľavu opierala o údajnú hlučnosť výťahu. Je pravda, že okresný súd vykonal dokazovanie znalcom inž. Š. a že podľa posudku uvedeného znalca vychádza pre byt žalovanej dovolené číslo triedy hluku. Treba však uviesť, že už vo svojej výpovedi znalec udal, že v byte žalovanej presahuje hlučnosť o priemere 5 decibelov. už z tohoto hľadiska zdá sa byť rozpor medzi písomným posudkom a medzi výpoveďou znalca. Je však treba dať znalecký posudok do súladu s rozhodnutím mestského hygienika, v ktorom sa zisťuje, že v byte žalovanej je hladina hluku o 5 - 11 db vyššia, ako povoľuje norma, že tento stav predstavuje závalu v životnom prostredí a následkom toho bolo prevádzkarni žalobcu uložené vykonať odbornú technickú revíziu výťahu a také protihlučné opatrenia, ktoré znížia hladinu hluku na prípustnú mieru. Je tu teda rozpor v znaleckom posudku inž. Š. a rozhodnutí KHES aj v tom zmysle, či ide o závady odstraniteľné, lebo nie. Pre rozhodnutie o žalobnom nároku táto otázka má však podstatný význam. Podľa § 170 ods. 1 o. z. má totiž užívateľ právo na primeranú zľavu z úhrady za užívanie pokiaľ organizácia napriek jeho upozorneniu v byte, alebo v dome neodstraní závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Z uvedeného znenia zákonného ustanovenia vyplýva, že zľavu možno uplatniť iba vtedy, ak ide o závady odstraniteľné ( § 135, 109 ods. 2 lit. c) o. s. p.). Tento výklad možno aj logicky odôvodniť, že účelom zákonného ustanovenia je donútiť organizáciu spravujúcu byt k vykonaniu opravy, že záujem na skrátaní doby, po ktorú sa má platiť znížená úhrada povedie organizáciu k vykonaniu opravy čo najskôr. Tento prípad treba odlišovať od prípadov, kedy kvalita bytu je trvale zhoršená, a kde v zmysle § 20 vyhl. 60/64 Zb. a § 156 ods. 1 o. z. je daná príslušnosť MNV. Nemôže teda rozhodovať súd bez toho, aby si tento rozdiel neuvedomil a nevyvodil z neho i patričné právne závery. Pokiaľ by teda súd dospel k záveru, že ide o neodstraniteľnú závalu, ktorá vznikla po určení výšky úhrady za užívanie bytu dohodou, alebo administratívnym rozhodnutím, pôjde o určenie výšky náhrady rozhodnutím národného výboru.