

Vydavateľstvo súhlasí s tým, aby sme zverejnili informáciu o predmetnom článku spolu s príslušným linkom, ktorý je [Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7 Cdo 93/2018 z 27. 10. 2021, ... | legalis.sk](#).

Záujemcovia si môžu tento článok otvoriť po zaregistrovaní sa v rámci bezplatnej 10 dňovej demo licencie na www.legalis.sk.

Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7 Cdo 93/2018 z 27. 10. 2021, R 9/2022 (zodpovednosť správcu za zimnú údržbu bytového domu)

Súvisiace informácie

- [Podobné články](#)
- [Právne predpisy](#)

Kľúčové slová

- [Zodpovednosť](#)
- [ujma na zdraví](#)
- [zodpovednosť správcu](#)
- [bytový dom](#)
- [zodpovednosť zo zmluvy o výkone správy](#)
- [zodpovednosť za zimnú údržbu](#)

Zoznam kľúčových slov

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 zabezpečiť podľa aktuálnej poveternostnej situácie.

1. V glosovanom rozsudku išlo o zodpovednosť za ujmu na zdraví v dôsledku nešťastného pádu na vstupnom schodisku do bytového domu, z ktorého nebol odpratán sneh, v skorých ranných hodinách. Bytový dom bol spravovaný externou spoločnosťou, profesionálnym správcom na základe zmluvy o výkone správy. Poškodený si uplatnil nárok na náhradu škody voči správcovi. Prvostupňový súd žalobe vyhovel, krajský súd odvolaním žalovaného správcu napadnutý rozsudok potvrdil. Voči nemu podal žalovaný správca dovolanie.

2. Dovolací súd riešil tri otázky: či je schodisko k vchodovým dverám domu a plocha pred vchodovými dverami domu spoločnou časťou domu, či povinnosť správcu zabezpečiť prevádzku a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu zahŕňa aj odhrnutie snehu a udržiavanie vstupného schodiska vo vyhovujúcom stave a vzhľadom na okolnosti prípadu (k úrazu došlo o 5:25 hod. ráno) aj to, či povinnosť zimnej údržby platí počas celých 24 hodín neobmedzene.

3. Najvyšší súd vychádzal z toho, že správca bytového domu zodpovedá za škodu podľa všeobecnej skutkovej podstaty občianskoprávnej zodpovednosti za škodu v § 420 ods. 1 OZ. Podmienkou zodpovednosti podľa § 420 OZ je protiprávny úkon, vznik škody a príčinná súvislosť. Zodpovednosti sa škodca môže zbaviť, ak preukáže, že škodu nezavinil.

Podľa najvyššieho súdu je schodisko k vchodovým dverám domu a plocha pred vchodovými dverami domu spoločnou časťou domu (bod 8.1 odôvodnenia rozsudku). Z § 6 ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj "zákon o bytových a nebytových priestoroch") vyplýva správcovi povinnosť zabezpečiť prevádzku a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu, čo podľa najvyššieho súdu zahŕňa aj odhrnutie snehu a udržiavanie vstupného schodiska vo vyhovujúcom stave. Podľa najvyššieho súdu správca túto povinnosť porušil, čím bola spôsobená škoda žalobcovi. Najvyšší súd tu navyše uvažuje aj o tom, že zodpovednosť správcu by vyplývala aj zo všeobecnej prevenčnej povinnosti (bod 11.3 odôvodnenia rozsudku). K

tomu, či sú relevantné okolnosti danej veci, osobitne čas, kedy k úrazu došlo, sa najvyšší súd priamo nevyjadril. Keďže však uvádza, že "v prípade zlých poveternostných podmienok je nutné zimnú údržbu vykonávať a najmä zabezpečovať podľa potreby," možno vyvodit', že najvyšší súd túto povinnosť vníma bez ohľadu na okolnosti veci. Zimná údržba má byť vykonaná "podľa potreby" a nie podľa primeraných možností s ohľadom na čas. Podobne ako krajský súd pred ním, aj najvyšší súd dospel k záveru, že správca zodpovedá za škodu spôsobenú porušením jeho povinnosti údržby spoločnej časti domu.

4. Z rozhodnutia najvyššieho súdu sa javí, že zodpovednosť správcu je prísna a nemôže sa jej zbaviť. Pri podrobnejšej snahe zatriediť ju do jednotlivých podm