
K zohľadneniu miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

JUDr. Marek VALACHOVIČ, PhD.

advokát v advokátskej kancelárii VALACHOVIČ & PARTNERS, s.r.o.
člen Komisie pre Rekodifikáciu súkromného práva

VALACHOVIČ, M.: K zohľadneniu miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu; *Justičná revue*, 71, 2019, č. 1, s. 52 – 63.

Autor v článku rozoberá ustanovenie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré od roku 2014 umožnilo vlastníkom nebytových priestorov domáhať sa voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome plnenia zákonnej povinnosti zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu vlastníckmi nebytových priestorov. Na základe praktických skúseností autor rozoberá výklad dotknutej právnej normy, pričom uvádza viaceré argumenty svedčiace o jej protiústavnosti. Zároveň autor poukazuje na zmenu právnej úpravy, ktorá v súvislosti s predmetným ustanovením nastala od 1. novembra 2018 a analyzuje jeho dosah na právnu prax v budúcnosti.

In this article the author deals with the provisions of the act no. 182/1993 Coll. on ownership of residential and non-residential premises, which in 2014 enabled to the owners of non-residential premises to claim their rights against the remaining owners to fulfill their statutory obligations to take into account the proportion of use of the common parts and common facilities of the residential building by the owners of the non-residential premises. On the basis of his practical experience, the author discusses the interpretation of the above mentioned legal norm, which might be unconstitutional, as it results from the arguments of the author. Simultaneously the author points to the amendment of the legislation that came into force in connection with the respective provision from 1 November 2018 and analyzes its impact on legal practice in the future.

Úvod

Dňa 1. októbra 2014 nadobudla účinnosť novela zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „**BytZ**“), ktorá priniesla viacero podstatných, ale aj kontroverzných zmien.¹⁾ Jednou z nich bolo aj zavedenie nového kritéria pre určenie výšky príspevku do fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej aj „**Fond opráv**“), do ktorého sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome povinní mesačne prispievať v zmysle ust. § 10 ods. 1 BytZ. Dovtedy kogentné pravidlo²⁾ o prispievaní do Fondu opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach sa doplnilo o novú vetu v na-

1) K hlavným zmenám, ktoré táto novela priniesla, pozri: VALACHOVIČ, M.: K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; in: *Justičná revue*. č. 4, 2015, s. 546 – 563.

2) Ustanovenie § 10 ods. 1 BytZ, ktoré nebolo vždy kogentné počas existencie tohto zákona. K tomu bližšie: VALACHOVIČ, M.: Niektoré problémové aspekty poslednej novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; in: *Justičná revue*. č. 4, 2011, s. 563 – 583.

sledovnom znení: „Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome.“

Hneď na úvod musíme zdôrazniť, že takéto znenie poslednej vety ust. § 10 ods. 1 BytZ platilo do 31. októbra 2018, kedy bolo nahradené novým znením zavedeným pomerne rozsiahlou novelou BytZ č. 283/2018 Z. z., ktorá nadobudla účinnosť dňa 1. novembra 2018. Na prvý pohľad sa v dikcii tohto ustanovenia veľa nezmenilo, avšak pre právnu prax ide o zmenu dosť významnú (pozri ďalej).

V prípade citovanej vety, zavedenej novelou BytZ č. 205/2014 Z. z., išlo o mimoriadne spornú a nesystémovú právnu úpravu, ktorá je v praxi ťažko realizovateľná, t. j. spôsobuje značné problémy a narúša vzťahy medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov nielen v bytovom dome. O kontroverznosti tejto úpravy svedčí aj množstvo kritických názorov publikovaných v odborných a verejne dostupných periodikách.³⁾ Napriek zmenenému zneniu, prijatému novelou č. 283/2018 Z. z., nad výkladom predmetného ustanovenia stále existujú viaceré otázky. Hoci sme sa právnej úprave v ust. § 10 ods. 1 in fine BytZ venovali čiastočne už v našom predchádzajúcom príspevku,⁴⁾ vydanom krátko po účinnosti novely č. 205/2014 Z. z., rozhodli sme sa v tomto článku na základe viac ako štvorročných skúseností s aplikáciou predmetného ustanovenia zaujať podrobnejšie stanovisko k úskaliam, ktoré pri jeho interpretácii vznikli v praxi.

I Zohľadnenie miery využívania spoločných častí a zariadení domu ako povinnosť

Ustanovenie § 10 ods. 1 BytZ, ako jediné už od účinnosti BytZ (1. 9. 1993) stanovuje vlastníckom bytov a nebytových priestorov povinnosť prispievať do Fondu opráv mesačne v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy **podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu**. Od 1. apríla 2010 v dôsledku novely BytZ č. 70/2010 Z. z. a po modifikácii zavedenej poslednou novelou BytZ č. 283/2018 Z. z. platí, že ak k bytu alebo nebytovému priestoru prilieha podľa ust. § 19 ods. 4 BytZ balkón, lodžia alebo terasa, na účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % len na účely platieb do Fondu opráv z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

3) JURČÁKOVÁ, Z.: *Novela zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Správca bytových domov*, č. 5, 2014, s. 52. KRAJČIOVÁ, A.: *Štát prikazuje vlastníckom bytov financovať cudzie opravy, tvrdí Združenie bytového hospodárstva na Slovensku; Správca bytových domov*, č. 5, 2014, s. 41. PELIKÁNOVÁ, M.: *Čo nám priniesla novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Správca bytových domov*, č. 6, 2014, s. 42 – 43. JANKURA, J.: *Úskalia zákona č. 182/1993 Z. z. a jeho poslednej novely v praxi; Správca bytových domov*, č. 6, 2014, s. 46 – 47; ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: *O zmenách zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 205/2014 Z. z.; Justičná revue*, 2014, č. 12, s. 1536 – 1548. LESKOVSKÁ, O.: *Práva a povinnosti vlastníckov bytov a spoločenstiev pri správe bytového domu; zverejnené dňa 7. 6. 2016 na: <<https://www.asb.sk/sprava-budov/prava-apovinnosti-vlastnikov-bytov-aspolocenstiev-pri-sprave-bytoveho-domu>>*

ŠURÍN, L.: *Fond prevádzky, údržby a opráv – Zohľadnenie miery využívania spoločných častí a zariadení domu; zverejnené dňa 25. 11. 2016 na: <<https://blog.lukassurin.sk/fond-prevadzky-udrzby-a-oprav-zohladnenie-miery-vyuzivania-spolocnych-casti-a-zariadeni-domu/>>*

KOLLÁROVÁ, Z.: *Novela zákona o vlastníctve bytov viac komplikuje ako rieši; zverejnené dňa 10. 9. 2014 na: <<https://www.etrend.sk/financie/novela-zakona-o-vlastnictve-bytov-viac-komplikuje-ako-riesi.html>>*

4) *Dielo cit. v poznámke č. 1, s. 552 – 555.*

Novela č. 205/2014 Z. z. teda doplnila do ust. § 10 ods. 1 BytZ č. 205/2014 Z. z. takú (ako poslednú) vetu, ktorou sa však spôsob prispievania do Fondu opráv nezmenil. BytZ od 1. októbra 2014 stanovil vlastníkom bytov a nebytových priestorov pri určení preddavkov do Fondu opráv **povinnosť** zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení vlastníkami nebytových priestorov a garáží. Zákonodarca však **nestanovil absolútne žiadne kritériá**, na základe ktorých by sa miera využívania spoločných častí a spoločných zariadení mala zohľadniť.

Rovnako nie je z gramatickej dikcie zákona zrejmé, prečo uvedené kritérium o zohľadnení miery využívania spoločných častí a zariadení domu **neplatí recipročne aj vo vzťahu k vlastníkom bytov, resp. nevzťahuje sa aj na mieru využívania zastavaného a priloženého pozemku len niektorými vlastníkami**. Dôvodová správa k novele BytZ č. 205/2014 Z. z. vo vzťahu k predmetnému ustanoveniu pritom výslovne uvádza, že „... *novou ustanoveným spôsobom tvorby fondu, prevádzky, údržby a opráv domu v prípadoch, keď s bytom a nebytovým priestorom je spojené užívanie len určitých spoločných častí alebo spoločných zariadení domu*“. Normatívny text spornej vety však smeruje k zohľadneniu miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení len vo vzťahu k vlastníkom nebytových priestorov (a nie aj vlastníkom bytov). Do 31. októbra 2018 boli ešte oprávnenými vlastníkami, v zmysle tohto ustanovenia, popri vlastníkoch nebytových priestorov nepochopiteľne aj vlastníci garáží (hoci tie sú vždy aj nebytovým priestorom). Od 1. novembra 2018 už boli slová „a garáží v dome“ zo zákonného textu vypustené.

Praktickým dôsledkom právnej úpravy, zavedenej zákonom č. 205/2014 Z. z., bolo, že okamžite po nadobudnutí účinnosti tejto novely začali niektorí vlastníci nebytových priestorov v bytových domoch (často aj za pomoci správcov) apelovať na vlastníkov bytov, aby si splnili svoju zákonnú povinnosť a zohľadnili mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení v prospech vlastníkov nebytových priestorov vo výške príspevkov do Fondu opráv. V praxi teda vlastníci nebytových priestorov žiadali „zľavu“ na príspevku do Fondu opráv v rôznom rozsahu. Na základe našich poznatkov táto zľava bola od 20 % do 80 % z výšky príspevku do Fondu opráv, ktorý bol stanovený vlastníkom bytov na meter štvorcovej podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru. V praxi to znamenalo, že ak mali vlastníci v dome stanovený príspevok vo výške 1 eura na 1 m² podlahovej plochy bytu/nebytového priestoru, vlastníci nebytových priestorov žiadali zľavu vo výške 20 až 80 centov na 1 m². Argumentácia vlastníkov nebytových priestorov je založená často na pomere celkových výdavkov, ktoré boli z Fondu opráv vynaložené za určité obdobie najmä v súvislosti s celkovou obnovou bytového domu. S poukazom na dôvodovú správu k zákonu č. 205/2014 Z. z. (pozri čl. II tohto príspevku) – vlastníci nebytových priestorov tvrdia, že z opráv, údržby a rekonštrukcie spoločných častí a zariadení domu, ako sú napr. loggie, schodiskové steny, výmena vstupných brán a okien v bytovom dome, nemajú žiaden ošoh. Toto čerpanie Fondu opráv vlastníci nebytových priestorov účelovo rozdeľujú na časť, ktorá je vynaložená len v prospech vlastníkov bytov a len v prospech vlastníkov nebytových priestorov. Takúto argumentáciu však nemožno považovať za správnu z viacerých dôvodov.

Bytový dom je jedna stavba v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sa na tvorbe Fondu opráv podieľajú podľa svojich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach. V každom bytovom dome sa podľa BytZ vytvára len jeden Fond opráv a to pre celý bytový dom, do ktorého sú povinní podľa ust. § 10 ods. 1 BytZ prispievať všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. Nie sú teda vedené osobitné fondy len pre vlastníkov bytov a len pre vlastníkov nebytových priestorov, pretože byty a nebytové prie-

story sa nenachádzajú vo „vzduchoprázdne“ a nedajú sa z bytového domu reálne vyčleniť či oddeliť.

Akakoľvek diferenciacia platieb Fondu opráv je bezpredmetná, pretože aj vlastníci nebytových priestorov sú spoluvlastníkmi obnovených loggií, okien, brán i schodísk tak, ako aj ostatných spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Skutočnosť, že tieto spoločné časti a zariadenia každý deň vlastníci nebytového priestoru nevyužívajú, je však irelevantná z hľadiska znášania nákladov na ich údržbu, opravy a obnovu, ktoré sú závislé od ich vlastníctva a nie reálneho užívania. Vlastníci nebytových priestorov pritom majú reálny úžitok aj z obnovy týchto spoločných častí a zariadení bytového domu (zníženie nákladov na teplo, zvýšenie hodnoty nebytových priestorov, zvýšenie estetického vzhľadu objektu atď.). **Týmto sa zhodnocuje aj majetok vlastníkov nebytových priestorov z titulu existencie akcesorických spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu (ust. § 13 a § 19 BytZ).**

Pokiaľ ide o finančné vyčíslenie takejto zľavy z príspevku do Fondu opráv, na ilustráciu možno uviesť príklad bytového domu s 50 bytmi bez lodžií, balkónov a terás s celkovou rozlohou 3 000 m² a 1 nebytovým priestorom spolu s rozlohou podlahovej plochy 300 m². Požiadavka vlastníka tohto nebytového priestoru napr. na 50% zľavu z príspevku do Fondu opráv oproti výške, ktorú majú schválenú vlastníci bytov, potom predstavuje mesačnú tvorbu opráv 3 000 eur mesačne za byty a 150 eur za nebytový priestor. Za rok ide u vlastníka nebytového priestoru o úsporu na tvorbe Fondu opráv vo výške 1 800 eur. V prípade dlhodobého záväzku všetkých vlastníkov (napr. úver na zateplenie) so splatnosťou 30 rokov by takáto zľava (v prípade, ak by nedošlo k zmene v jej výške či splatnosti úveru) už nebola zanedbateľnou finančnou úsporou, keďže by išlo o sumu 54 000 eur. Pre vlastníkov bytov to však predstavuje stratu na ich strane, pričom tento rozdiel by museli vo svojich príspevkoch do Fondu opráv počas doby splácania úveru uhradiť. Na veľkosti ich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach by sa počas celého obdobia nič nezmenilo.

Aj z našej praxe sú nám známe prípady, keď vlastníci nebytových priestorov dosiahli svoj cieľ a vlastníci bytov im odsúhlasili požadované zľavy na mesačnom príspevku do Fondu opráv. Pre úplnosť dodávame, že na platnosť hlasovania o tejto otázke BytZ, účinný od 1. októbra 2014 do 31. októbra 2018, vyžadoval rozhodnutie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ust. § 14 ods. 3 a 7 BytZ, účinné do 31. októbra 2018). Na tomto kvóre sa nič nezmenilo ani po nadobudnutí účinnosti novely BytZ č. 283/2018 Z. z. (porovnaj ust. § 14b ods. 1 písm. k BytZ, účinné od 1. novembra 2018). Boli však aj bytové domy, v ktorých vlastníci tento návrh neakceptovali, t. z. vlastníckmi nebytových priestorov požadované zníženie príspevku do Fondu opráv neschválili, resp. mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení určili v nulovej hodnote.

II Vlastnícke právo versus užívacie právo

V súvislosti s už uvedeným, pri prečítaní ustanovenia § 10 ods. 1 BytZ sa každému logicky vynorí otázka, ako možno spravodlivo určiť mieru užívania spoločných častí a zariadení bytového domu?

Predkladatelia novely BytZ č. 205/2014 Z. z. (poslanci vtedy vládnej strany A. Martvoň a O. Brixi) zdôvodnili potrebu prijatia uvedenej zmeny takto: „*Tvorba fondu prevádzky, údržby a*

opráv je upravená inak v tých prípadoch, kedy vlastníci nebytových priestorov **neužívajú spoločné zariadenia domu a ani všetky spoločné časti domu, teda nemajú osoh z ich opravy alebo rekonštrukcie**. Prax ukázala, že napr. v domoch sa nezateplujú garáže alebo nebytové priestory v prízemí, aj keď ich vlastníci sa preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv domu podieľajú na financovaní zateplenia celého domu, ako aj na splácaní úveru.“ Takéto uvažovanie je však v rozpore so základnými princípmi nielen vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ale aj s racionálnou úvahou a elementárnou logikou. Zákonodarca, resp. predkladatelia novely BytZ č. 205/2014 Z. z. tu predovšetkým zmiešali dva rôzne pojmy, resp. inštitúty, a to:

- vlastnícke právo k bytu/nebytovému priestoru, s ktorým je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu (ust. § 13 a § 19 BytZ), a
- užívacie právo k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu, ktorého mieru (teda rozsah) majú vlastníci zohľadniť v rozhodnutí o výške príspevku do Fondu opráv.

Je nepochybné, že užívacie právo patrí pod jedno zo základných vlastníckych práv, ktorým je právo vlastníka užívať predmet vlastníctva (tzv. *ius utendi*)⁵⁾ v zmysle ust. § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej v texte aj „OZ“). V kontexte BytZ teda ide o mieru využívania celého bytového domu, resp. jeho spoločných častí a spoločných zariadení jednotlivými vlastníkmi. Dovoľme si tvrdiť, že určenie tejto miery je bez stanovenia zákonných kritérií objektívne nemerateľná veličina. V tejto súvislosti je potrebné položiť a zodpovedať jednoduché otázky.

a) Akým spôsobom využívajú vlastníci nebytových priestorov strechu, obvodový plášť budovy, základy domu, rozvody kúrenia, teplej alebo studenej vody, kanalizáciu atď.? Menej alebo viac ako vlastníci bytov v dome? V akej miere užíva napr. vlastník bytu na 1. poschodí bytového domu s dvoma vchodmi strechu alebo schodisko nachádzajúce sa v druhom vchode toho istého bytového domu oproti vlastníkovi bytu na 5. poschodí druhého vchodu, ktorý tiež nechodí ani na strechu bytového domu ani do spoločných častí a spoločných zariadení nachádzajúcich sa v prvom vchode?

b) Nemajú snáď aj vlastníci nebytových priestorov osoh (teda úžitok) z toho, že fasáda bytového domu a strecha je zateplená?, alebo z faktu, že na dome sa odstránili systémové poruchy? Veď vykonaním celkovej obnovy domu, a teda aj zateplením fasády sa nevyhnutne zníži spotreba tepla (znížia sa aj prestupy tepla do bytov a spoločných častí domu) aj vlastníkom nebytových priestorov, čím sa znížia aj celkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov.

c) Nezískajú nebytové priestory vyššiu trhovú hodnotu a atraktivitu, ak sa nachádzajú v zateplenom a obnovenom bytovom dome, ktorý bude mať príjemnejší vzhľad v porovnaní so zanedbaným domom s narušenou statikou, padajúcou omietkou, zatekajúcou strechou či neopravenými rozvodmi tepla, vody a kanalizácie?

Odpovede na uvedené otázky sú absolútne jednoznačné. Po ich zodpovedaní možno bez zaváhania konštatovať, že v praxi je takmer nemožné určiť, ktorý vlastník a v akej miere využí-

5) K obsahu vlastníckeho práva odkazujeme napr. na rozhodnutie NS SR, sp. zn. 5 Cdo 49/2010, z 29. 3. 2011.

va konkrétnu spoločnú časť či spoločné zariadenie domu. V prípade každého bytového domu by sa všetkými prostriedkami mala podporovať rovnaká miera zodpovednosti za celý bytový dom, viažuca sa na všetkých vlastníkov v dome, ktorého sú byty a nebytové priestory neoddeliteľnou súčasťou.

V tejto súvislosti poukazujeme na názor ústavného sudcu L. Mészárosa z jeho odlišného stanoviska k nálezu Ústavného súdu SR, sp. zn. PL. ÚS 110/2011, z 3. júla 2013, ktoré vyriešilo dlhodobu spornú otázku ústavnej súladnosti súhlasu 2/3 väčšiny vlastníkov k realizácii vstavieb a nadstavieb v bytových domoch. Podstatu inštitútu vlastníctva bytov a nebytových priestorov zhrnul L. Mészáros v tomto náleze takto: **„Užívateľnosť a funkčnosť prízemného bytu v bytovom dome závisí rovnako od podlahy bytu nad ním a v konečnom dôsledku od funkčnej strechy a oporných múrov, ktoré ju držia, ako existencia, bezpečnosť a užívateľnosť podkrovného bytu závisí od riadnych základov a funkčných oporných múrov, ktoré ho držia. Všetky priestory domu tak v zásade slúžia každému bytu a nebytovému priestoru v ňom, preto je dôležité, aby mal vlastník každého z nich svoje práva vo vzťahu k týmto priestorom.“**⁶⁾

Práve túto podstatu vlastníctva bytov v praxi opomínajú vlastníci nebytových priestorov, ktorí majú odmietavé stanovisko k rozhodovaniu o otázkach, ktoré sa užívania ich nebytového priestoru bezprostredne netýkajú. Uvedomenie si všetkých základných aspektov bytového vlastníctva (bývania v bytovom dome), vrátane pochopenia podstaty akcesorického spoluvlastníctva, je základom pre nerušený výkon vlastníckych práv z tohto vlastníctva prameniacych. Vlastníci nebytových priestorov predsa nikto nenútil nadobudnúť nebytové priestory v bytovom dome. Ak im výška mesačných platieb, ktoré majú vlastníci v dome nastavené, nevyhovuje, vždy majú možnosť svoje nebytové priestory previesť na inú osobu.

Čo je však najpodstatnejšie na celej veci, miera využívania spoločného vlastníctva (bytového domu) nezbavuje žiadneho vlastníka povinnosti starať sa o svoj majetok. Je predsa nespochybniteľné, že v Čl. 20 ods. 3 Ústavy SR je stanovené – **„Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom.“**

Nespochybniteľným faktom je tiež to, že vlastníci nebytových priestorov sú **v rovnakej miere zodpovední za technický stav a funkčnosť bytového domu ako celku, ako vlastníci bytov**. Aj vlastníci nebytových priestorov by teda mali mať záujem napr. na oprave zatekajúcej strechy, výfahu či spoločných rozvodov vody, tepla, plynu. Ak tieto rozvody prechádzajú aj cez nebytové priestory, mal by byť ich záujem ešte výraznejší. Z titulu zlého technického stavu bytového domu potom aj všetci vlastníci bytov **a aj nebytových priestorov zodpovedajú za škodu týmto stavom spôsobenú**.

Miera využívania niektorých spoločných častí a spoločných zariadení domu sa má, podľa ust. § 10 ods. 6 BytZ, zohľadniť prioritne v stanovení inej výšky zálohových platieb **za služby spojené s užívaním** nebytových priestorov, než majú vlastníci bytov v dome. Inak povedané, výšku preddavkov za služby spojené s užívaním spoločných častí a zariadení domu môže správca alebo spoločenstvo upraviť v mesačnom zálohovom predpise aj tak, že určité položky

6) Bod 4.2 odlišného stanoviska sudcu L. Mészárosa k nálezu Ústavného súdu SR, sp. zn. PL. ÚS 110/2011, z 3. 7. 2013 (dostupné na www.concourt.sk). Odlišné stanovisko však bolo len pokiaľ ide o doplnenie odôvodnenia rozhodnutia väčšiny pléna Ústavného súdu SR, s ktorou sudca Mészáros vo výroku vo veci samej ako aj s hlavnými líniami jeho argumentácie súhlasil.

zniži alebo úplne vypustí na základe ust. § 10 ods. 6 BytZ alebo zmluvy o výkone správy a zmluvy o spoločenstve.

Platby do Fondu opráv sú tak z povahy veci viazané výlučne na vlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení a nie na mieru ich využívania.

III Ústavno-konformný výklad ust. § 10 ods. 1 BytZ

Premietnutím ústavného príkazu „vlastníctvo zaväzuje“ do BytZ v kontexte s citovanou dôvodovou správou dospejeme k záveru, že každý vlastník bytu a nebytového priestoru má povinnosť starať sa o svoje vlastníctvo a zákonom stanoveným spôsobom prispievať do Fondu opráv. **V žiadnom prípade nemožno uvedenú normu interpretovať ako povinnosť zohľadniť konkrétnu mieru využitia spoločných častí a spoločných zariadení vlastníckmi nebytových priestorov.**

Uvedený názor zastávame napriek tomu, že zákonodarca (v rozpore s dôvodovou správou) v normatívnom texte ust. § 10 ods. 1 BytZ *in fine*, účinnom do 31. októbra 2018, použil slovné spojenie „vlastníci sú povinní“. Ak však túto normu interpretujeme systematicky, logicky a aj teologicky (v zmysle citovanej dôvodovej správy), ústavno-konformným výkladom dospejeme jednoznačne k tomu, že musí ísť len o právo a nie povinnosť vlastníkov bytov zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení. V tomto prípade bolo potrebné odchyliť sa od gramatického znenia zákona v súlade s výkladom, ktorý poskytol Ústavný súd SR v náleze I. ÚS 341/07 z 1. júla 2008:

„Pri výklade a aplikácii ustanovení právnych predpisov je nepochybne potrebné vychádzať prvotne z ich doslovného znenia. Súd však nie je doslovným znením zákonného ustanovenia viazaný absolútne. Môže, ba dokonca sa musí od neho (od doslovného znenia právneho textu) odchyliť v prípade, keď to zo závažných dôvodov vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavne súladného výkladu zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov (čl. 152 ods. 4 ústavy). Samozrejme, že sa v takýchto prípadoch musí zároveň vyvarovať svojvôle (arbitrárnosti) a svoju interpretáciu právnej normy musí založiť na racionálnej argumentácii.

V prípadoch nejasnosti alebo nezrozumiteľnosti znenia ustanovenia právneho predpisu (umožňujúceho napr. viac verzií interpretácie) alebo v prípade rozporu tohto znenia so zmyslom a účelom príslušného ustanovenia, o ktorého jednoznačnosti niet pochybnosti, možno uprednostniť výklad e ratione legis pred doslovným gramatickým (jazykovým) výkladom.

Viazanosť štátnych orgánov zákonom v zmysle čl. 2 ods. 2 ústavy totiž neznamená výlučnú a bezpodmienečnú nevyhnutnosť doslovného gramatického výkladu aplikovaných zákonných ustanovení. Ustanovenie čl. 2 ods. 2 ústavy nepredstavuje iba viazanosť štátnych orgánov textom, ale aj zmyslom a účelom zákona.“ (Zvýraznenia M. V.)

Uvedený záver opierame o tieto fakty.

(i) Sám zákonodarca v dôvodovej správe k zákonu č. 205/2014 Z. z. nehovoril o „povinnosti“, ale o tom, že „Navrhovaná úprava má **umožniť**, aby boli pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnené **špecifiká** niektorých domov a obmedzené užívanie spoločných priestorov vlastníckmi nebytových priestorov a garáží pri zachovaní **princípu veľkosti spolu-**

vlastníckeho podielu. *Vlastníkom nebytových priestorov alebo garáží bude umožnené podieľať sa na tvorbe fondu inou výškou preddavku, než vlastníkom bytov, ktorá však taktiež **bude vychádzať z veľkosti podlahovej plochy nebytového priestoru alebo garáže.*** (Zvýraznenia M. V.)

Z uvedeného vyplýva, že zámerom zákonodarcu bolo jednoznačne ponechať konkrétne rozhodnutie o zohľadnení miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkom bytov a nebytových priestorov vzhľadom na okolnosti konkrétneho prípadu a teda špecifiká rôznych bytových domov.

(ii) Ako sme už uviedli, zákonodarca ani len príkladmo neustanovil žiadne kritériá, na základe ktorých by sa miera využívania mala zohľadniť. Ide teda o právnu normu s relatívne neurčitou hypotézou, t. j. o právnu normu, ktorej hypotéza nie je priamo ustanovená právnym predpisom, ale ktorá tak prenecháva súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jednotlivom prípade sám pri aplikácii vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého, vopred neobmedzeného okruhu okolností. Určiť preto na účely tvorby Fondu opráv spravodlivo mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení z pohľadu vlastníkov nemožno, keďže tento druh právnej normy s relatívne neurčitou hypotézou „obsahuje pojmy istého stupňa abstraktnosti (napr. verejný záujem, ochrana verejného poriadku atď.). **Takto určená hypotéza je taktiež určitá, no kladie na štátne orgány iné nároky, ako to je pri relatívne konkrétnejších hypotézach.**“⁷⁾ (Zvýraznenia M. V.)

Toto určenie miery vlastného „využívania“, resp. nevyužívania spoločných častí a spoločných zariadení domu **nemôže určiť svojvoľne sám vlastník nebytového priestoru.** (Tento právny názor vyslovil aj Krajský súd v Bratislave v aktuálnom rozhodnutí sp. zv. 4Co/105/2018 z 31. októbra 2018.) Napriek tomu tak ale v praxi niektorí vlastníci nebytových priestorov postupovali, čím nerešpektovali vôľu ostatných vlastníkov bytov a sami sa rozhodli, že budú prispievať do Fondu opráv v menšom rozsahu, ako prispievali vlastníci bytov. Keďže na rozdiel od iných prípadov⁸⁾ žiadne kritériá pre určenie miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení v BytZ nie sú upravené, vlastníci môžu rozhodnúť o zohľadnení miery využitia spoločných častí a spoločných zariadení aj tak, že ich zohľadnia v nulovej hodnote. Nič nevylučuje ani zohľadnenie tejto miery tak, že vlastníci nebytových priestorov budú povinní prispievať vo vyššom rozsahu do Fondu opráv ako vlastníci bytov. Aj keď v praxi sú tieto prípady ojedinelé, právna norma takéto rozhodnutie vlastníkov nevylučuje. Každé rozhodnutie vlastníkov (alebo rozhodnutie súdu) o zohľadnení miery využívania by však malo byť dostatočne a racionálne odôvodnené.

(iii) Rozhodovanie na schôdzi vlastníkov, ako aj v písomnom hlasovaní o akejkoľvek otázke je jednoznačne **výkonom hlasovacieho práva** a nie povinnosťou. Z toho je zrejmé, že nikto, ani zákonodarca „silou zákona“ nemôže vlastníkov bytov a nebytových priestorov nútiť, aby hlasovali a prijali rozhodnutie, ktorým zohľadnia konkrétnu mieru „zľavy“ z príspevku do Fondu opráv pre vlastníkov nebytových priestorov v porovnaní s výškou stanovenou pre vlastníkov bytov. Rovnako to platí aj naopak, keď v prípade nadmerného využívania spoločných

7) BRÖSTL, A. a spol.: *Teória práva*; 2. vydanie, Košice: Univerzita Pavla Jozefa Šafárika, 2004, s. 71.

8) V rámci komparácie možno uviesť, že pri spôsoboch zrušenia podielového spoluvlastníctva podľa ust. § 142 ods. 1 OZ, zákon priamo určuje základné kritériá, ku ktorým je súd povinný prihliadnúť, ak zrušuje a vyporiadava podielové spoluvlastníctvo a bezpodielové spoluvlastníctvo (ust. § 150 OZ).

častí a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov nikto nedonúti vlastníkov prijať rozhodnutie, ktorým zvýšia príspevok do Fondu opráv vlastníkom nebytových priestorov. V prípade, ak by sa citovaná právna norma mala interpretovať ako kogentná povinnosť zohľadniť konkrétnu výšku, ktorú požaduje vlastník nebytového priestoru, išlo by o výklad v rozpore s inými ustanoveniami zákona, a to predovšetkým s ust. § 14 a nasl. BytZ, so základným princípom hlasovania, ako aj s ústavným princípom zmluvnej autonómie (Čl. 2 ods. 3 Ústavy SR).

Ústavný súd SR k princípu autonómie vôle uviedol, že: „**Zmluvná voľnosť je právny princíp umožňujúci zmluvným stranám upraviť si vzájomné pomery tak, aby to čo najlepšie vyhovovalo ich potrebám a záujmom.** Preto i sústava objektívneho záväzkového práva ponecháva účastníkom zmluvných vzťahov pomerne veľkú voľnosť pri zmluvnej úprave vzájomných práv a povinností. Zodpovedá to ústavnému princípu autonómie konania subjektov práva (čl. 2 ods. 3 ústavy), ktorý vytvára priestor pre čo najširšie uplatnenie sebarealizácie jednotlivca pri uspokojovaní jeho právom chránených potrieb a záujmov v demokratickej spoločnosti. **Právo v tejto sfére plní iba korekčnú a preventívnu funkciu voči takej zmluvnej úprave vo vzájomných vzťahoch súkromno-právnych subjektov, ktorá by s ohľadom na všeobecne akceptované morálne, mravné i etické hodnoty spoločnosti nespravodlivo zvýhodnila, resp. znevýhodnila niektorého z kontrahentov.**“⁹⁾ (Zvýraznenia M. V.)

Zákonodarcia tak nemôže vstúpiť do autonómie vôle vlastníkov a prikázať im, ako majú hlasovať o určitej otázke týkajúcej sa ich vlastníctva (stanovenie výšky príspevku do Fondu opráv), keďže ide o neodôvodnený zásah do ich súkromnoprávných vzťahov. Ide nielen o zásah do platnej a účinnej zmluvy o výkone správy, v ktorej je výška tohto príspevku spravidla uvedená, ale aj do autonómie vôle vlastníkov, pokiaľ ide o prijatie rozhodnutia v tejto veci, ktoré:

- uvedenú mieru buď nezohľadní vôbec (t. j. vlastník nebude vôbec o tejto otázke hlasovať), alebo
- sa vlastník vyjadrí tak, že návrh na zmenu výšky príspevku s poukazom na ust. § 10 ods. 1 BytZ zamietne, prípadne ho zohľadní tak, že bude hlasovať za nulovú mieru zohľadnenia využívania spoločných častí a spoločných zariadení vlastníckmi nebytových priestorov.

Na takomto kroku, ktorým by sa zasiahlo do uvedenej autonómie vôle, nemôže byť v právnom štáte legitímny záujem, pretože **otázka rozsahu využívania spoločného majetku niektorými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov je vo vzťahu k nutnosti znášať náklady na jeho opravu a rekonštrukciu bezpredmetná.** Analogicky možno poukázať, že pri nákladoch na údržbu a opravu stavby v režime podielového spoluvlastníctva podľa ust. § 136 a nasl. OZ (napr. rodinného domu) je irelevantné, či niektorý zo spoluvlastníkov túto stavbu či už celú alebo len jej časť reálne užíva, prípadne ju neužíva vôbec. Tieto náklady totiž znášajú všetci spoluvlastníci podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov na spoločnej veci, ak sa nedohodnú inak (ust. § 137 OZ).

V režime BytZ vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome tiež prispievajú do Fondu opráv podľa svojho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a v tomto pomere znášajú aj náklady spojené s ich údržbou, opravami, rekonštrukciou a modernizáciou, ak sa nerozhodnú inak (to im umožňuje práve ust. § 10 ods. 1 BytZ *in fine*).

9) *Nález Ústavného súdu SR, sp. zn. III. ÚS 48/2012, z 28. 3. 2012.*

IV Argumenty v prospech protiústavnosti ust. § 10 ods. 1 *in fine* BytZ

Vybočenie z medzí ústavne akceptovanej zásady rovnosti pri hlasovaní je protiústavné, a to s prihliadnutím na jednotný obsah vlastníckeho práva (Čl. 20 ods. 1 a 3 Ústavy SR), ktoré by aplikáciou ust. § 10 ods. 1 *in fine* BytZ smerovalo k diskriminácii určitej skupiny vlastníkov. Ústavný súd SR v náleze PL. ÚS 38/95 z 3. apríla 1996, publikovanom v Zbierke zákonov pod č. 135/1996 Z. z., uviedol, že „*Ústava Slovenskej republiky v čl. 20 ods. 1 neustanovuje absolútne rovnaký obsah vlastníckeho práva všetkých vlastníkov ku všetkým veciam, ktoré môžu byť predmetom vlastníctva. Určuje však rovnaký zákonný obsah vlastníckeho práva všetkých vlastníkov. Z uvedeného vyplýva, že vlastníci druhovo rovnakej veci musia mať rovnaký zákonom stanovený obsah svojho vlastníckeho práva.*“ (Zvýraznenia M. V.)

Podľa iného rozhodnutia Ústavného súdu SR, ktoré sa týkalo BytZ – „*Priamou diskrimináciou je právna úprava určujúca, že s určitou skupinou osôb sa zaobchádza v porovnateľnej situácii menej výhodným spôsobom ako s inou skupinou osôb, ak sa tak deje na základe tzv. kvalifikovaného kritéria. Ústavný súd hodnotí porušenie rovnosti hlavne v súvislosti s porušením iného základného práva alebo slobody (rovnosť pridružená, akcesorická). Naznačuje to text ústavy čl. 12 ods. 2: „Základné práva a slobody sa zaručujú... bez ohľadu na...“ a vyplýva to z dôležitosti ochrany slobody pred štátom. Princípy zákazu diskriminácie a rovnosti ľudí nie sú spravidla chránené samy osebe, ale len v súvislosti s porušením iného základného práva a slobody.“¹⁰⁾*

V prípade ust. § 10 ods. 1 BytZ však rovnosť obsahu vlastníckeho práva zachovaná nie je, lebo vlastníci rovnakej veci (bytového domu) nemajú rovnaký obsah vlastníckeho práva. Vlastníci nebytových priestorov boli do 31. októbra 2018 zvýhodnení tým, že právna úprava ukladala vlastníkom bytov *expressis verbis* povinnosť zohľadniť mieru užívania spoločných častí a spoločných zariadení len v prospech vlastníkov nebytových priestorov. Recipročne, teda v prospech vlastníkov bytov to už neplatí, v dôsledku čoho sú vlastníci bytov znevýhodnení v porovnaní s vlastníkom nebytových priestorov, pretože sa nemohli s úspechom domáhať či už v rámci hlasovania alebo následne na súde splnenia rovnakej povinnosti voči vlastníkom nebytových priestorov.

Na tejto skutočnosti nič nezmenila ani novela BytZ č. 283/2018 Z. z., ktorá uvedenú diskrimináciu v texte zákona zachovala. Vlastníci bytov tak naďalej nemajú právnu normou vytvorenú rovnakú možnosť domáhať sa zníženia príspevku do Fondu opráv s poukazom na mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu. Odstránením „povinnosti“ z dikcie ust. § 10 ods. 1 BytZ *in fine* sa uvedená diskriminácia medzi vlastními bytov a vlastními nebytových priestorov neodstránila. Zákon totiž vôbec nepripúšťa aj rozhodovanie vlastníkov o zohľadnení miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení v prospech vlastníkov bytov. Z toho vyplýva aj neexistencia ďalších práv vlastníkov bytov v porovnaní s vlastníkom nebytových priestorov (napr. práva domáhať sa na súde práva podľa ust. § 14a ods. 8 BytZ, aby súd vo veci nepriazniveho rozhodnutia vlastníkov rozhodol o výške príspevku do Fondu opráv s poukazom na ust. § 10 ods. 1 BytZ *in fine*).

Na druhej strane sme toho názoru, že ak by zákonodarca takúto možnosť vlastníkom bytov legislatívne upravil, otvoril by tým pomyselnú „pandorinu skrinku“. Spory o zohľadnenie miery

10) *Nález Ústavného súdu SR, sp. zn. PL. ÚS 10/04, zo 6. 2. 2008.*

využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré v dôsledku súčasnej právnej úpravy existujú len medzi vlastníkami bytov a vlastníkami nebytových priestorov, by nevyhnutne vznikli aj medzi vlastníkami bytov navzájom. Určite by sa v praxi vyskytli absurdné spory o to, ktorý z vlastníkov bytov chodí viac po schodoch, kto viac využíva výťah či kočíkareň, fasádu alebo strechu, kde majú niektorí vlastníci často namontované klimatizačné jednotky, antény či satelity. K tomuto presvedčeniu nás vedú jednak historické skúsenosti s rôznym znením ust. § 10 ods. 1 BytZ,¹¹⁾ ako aj samotný faktor medziľudských susedských vzťahov v bytovom dome a s tým spojené prejavy ľudskej povahy, ako je ľudská závisť či pocit krivdy a nespravodlivosti. Tento jav sa pri správe bytových domov vyskytuje najmä pri rozúčtovaní plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, ktoré realizuje na základe tzv. osobomesiacov, teda počtu osôb bývajúcich v byte počas roka.¹²⁾

Uvedenému záveru o protiústavnosti ust. § 10 ods. 1 BytZ *in fine*, účinnom do 31. októbra 2018 sa bolo možné, podľa nášho názoru, vyhnúť len ústavno-konformnou interpretáciou textu ust. § 10 ods. 1 BytZ, smerujúcou k tomu, že ide o **právo a nie povinnosť** vlastníkov, tak ako je uvedené skôr. Pri tejto interpretácii je potrebné využiť aj všetky ostatné metódy výkladu právnych noriem, najmä systematický a logický výklad, a zohľadniť ústavné právne princípy rovnosti, ochrany dobrej viery a zásady ochrany nadobudnutých práv.

Záver – alebo ako ďalej po novele BytZ č. 283/2018 Z. z.

Dňa 13. septembra 2018 bola NR SR prijatá pomerne rozsiahla novela č. 283/2018 Z. z., ktorá nadobudla účinnosť dňa 1. novembra 2018. S účinnosťou od tohto dátumu totiž zákonodarca vypustil z ust. § 10 ods. 1 posledná veta BytZ slovo „povinní“ a od 1. novembra 2018 teda táto veta znie: „*Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome **zohľadnia** mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome.*“

Dôvodová správa, respektíve spoločná správa výborov NR SR č. 975 (bod 19) k novele č. 283/2018 Z. z., presnejšie k tejto zmene uvádza: „*Vzhľadom na navrhovanú úpravu výlučného užívania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva v § 19 je potrebné aj spresnenie s tým súvisiaceho ustanovenia. **Zároveň sa vzhľadom na aplikačné problémy a spory medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome upravuje znenie poslednej vety.***“

Je teda zrejmé, že vlastníci bytov a nebytových priestorov tak majú od 1. novembra 2018 už priamo z dikcie zákonného ustanovenia **len právo (a nie povinnosť)** zohľadniť uvedenú mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení vlastníkami nebytových priestorov. Túto zmenu možno jednoznačne hodnotiť pozitívne. V súčasnosti, t. z. pár týždňov po nadobudnutí účinnosti novely č. 283/2018 Z. z., sa ešte nedá zhodnotiť, do akej miery nová dikcia ust. § 10 ods. 1 BytZ odradí vlastníkov nebytových priestorov od ich vlastných požiadaviek voči vlastníkom bytov o úpravu príspevku do Fondu opráv. V každom prípade však v prípadných súdnych sporoch, vyvolaných predmetným ustanovením, bude v rukách vlastníkov bytov ďalší podstat-

11) K jednotlivým novelizáciám tohto ustanovenia pozri bližšie dielo cit. v poznámke č. 2, s. 568 – 574.

12) Bližšie k problémom spojeným s týmto legislatívne nikde neupraveným inštitútom tzv. osobomesiacov pozri KANTNER, M.: *Osobomesiace ako ilúzia spravodlivosti*; Zlepšovák, č. 2, 2018, s. 35 – 36. Článok je dostupný na: <https://lepsiasprava.sk/wp-content/uploads/2018/07/LS-Zlep%C5%A1ovak-2_2018-A4-web.pdf>

ný argument, na základe ktorého by mohli úspešne čeliť prípadnej žalobe vlastníka nebytového priestoru, ktorý sa aj po 1. novembri 2018 bude domáhať zľavy z príspevku do Fondu opráv pod hrozbou „nesplnenia zákonnej povinnosti“.

V tejto súvislosti treba dodať, že v dôsledku absencie prechodného ustanovenia k novele č. 283/2018 Z. z., týkajúceho sa ust. § 10 ods. 1 BytZ, je potrebné vychádzať zo všeobecných právnych princípov a zákazu retroaktivity právnych noriem. To v praxi znamená, že platné rozhodnutia vlastníkov, prijaté v období od 1. októbra 2014 do 31. októbra 2018 (t. z. za účinnosti ust. § 10 ods. 1 BytZ *in fine* v zmysle novely BytZ č. 205/2014 Z. z.) o zohľadnení miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov zostávajú zákonom č. 283/2018 Z. z. nedotknuté. Rovnako tak súdy, ktoré budú na návrh prehlasovaných vlastníkov preskúmať predmetné rozhodnutia vlastníkov v konaniach podľa ust. § 14 ods. 8 BytZ, účinného do 31. októbra 2018, budú musieť na vec aplikovať právnu normu platnú a účinnú v čase prijatia rozhodnutia vlastníkov. To však nevylučuje, aby vlastníci bytov nemohli uplatniť voči tejto právnej úprave, zakotvenej v ust. § 10 ods. 1 *in fine* BytZ (účinnom do 31. októbra 2018), námietky vrátane tých, ktoré sme uviedli v tomto článku.