

DISKUSIA

K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

JUDr. Marek VALACHOVIČ, PhD.

advokát

člen Rekodifikačnej komisie pre nový Občiansky zákonník

VALACHOVIČ, M.: K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Justičná revue, 67, 2015, č. 4, s. xx – xx.

Autor v článku nadväzuje na príspevok, ktorý bol publikovaný v Justičnej revue č. 12/2014 v súvislosti s prijatou novelou zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, účinnou od 1. 10. 2014. Prostredníctvom svojich argumentov aj za použitia relevantnej judikatúry autor poukazuje na vybrané ustanovenia predmetnej novely, ktoré môžu spôsobovať v aplikačnej praxi výkladové problémy. V závere príspevku autor poukazuje na zásadný a aplikačný problém a ponúka aj jeho riešenie de lege ferenda. Ide o riešenie otázky procesnej záväznosti súdnych rozhodnutí v sporoch týkajúcich sa správy bytových domov, ktoré sa v praxi vyznačujú značnou pluralitou subjektov.

Úvod

V Justičnej revue č. 12/2014 bol uverejnený článok¹⁾ autorov J. Zimmermanna a J. Zimmermannovej (ďalej v texte spolu len „**Autori**“), reagujúcich na zmeny, ktoré priniesla posledná novela zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej v texte len „**ZoVB**“). Išlo o zákon č. 205/2014 Z. z. (ďalej v texte len „**Novela**“), ktorý s účinnosťou od 1. 10. 2014 priniesol viaceré významné zmeny vrátane niekoľkých novínok. Tie mali, podľa predkladateľov tohto zákona, ambíciu uľahčiť výklad a aplikáciu ZoVB v praxi.

Autori vo svojom článku chronologicky uviedli všetky zmeny, ktoré Novela zaviedla, pričom pri niektorých jej bodoch vyjadrili aj svoje kritické názory a pripomienky. K tejto kritike sa pripájame a týmto príspevkom chceme dať do pozornosti ďalšie problematické aspekty Novely a interpretačné problémy, s ktorými sa bude musieť aplikačná prax vysporiadať. To v niektorých prípadoch nebude jednoduché. V tomto článku sa vzhľadom na jeho obmedzený rozsah budeme venovať, z nášho pohľadu, len najkritičnejším ustanoveniam Novely. Veríme, že podrobnejší a komplexný rozbor novej právnej úpravy v budúcnosti prinesie právna veda či odborný diškurz. K tomu však treba určitý čas, aby novoprijaté právne normy boli konfrontované v ich praktickom využití pri výkone správy bytových a iných domov podriadených režimu ZoVB.

1) ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: O zmenách zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 205/2014 Z. z.; Justičná revue, 66, 2014, č. 12, s. 1536 – 1548.

Napriek tomu, že novela je v účinnosti len niekoľko mesiacov, už za toto relatívne krátke obdobie možno registrovať viaceré kritické ohlasy na jej obsah v rámci odborných periodík, a to nielen z právnických (viď článok Autorov) či správcovských časopisov,²⁾ ale aj z bežne dostupných médií.³⁾ Práve správcovia a spoločenstvá vlastníkov denne aplikujú ZoVB, a preto predovšetkým ich hlasy by mal zákonodarca pri novelizáciách ZoVB vypočuť. Z publikovaných článkov však vyplýva aj to, že predkladatelia Novely dostatočne nezohľadnili pripomienky týchto správcovských subjektov. Máme za to, že takáto výrazná zmena právnej úpravy mala byť predložená ako vládny návrh zákona pod gesciou Ministerstva spravodlivosti SR a nie ako „poslanecká“ novela. V tejto súvislosti možno doplniť, že predkladatelia Novely nekonzultovali jej znenie nielen s kompetentným ministerstvom,⁴⁾ ale ani s členmi Rekodifikačnej komisie pre prípravu nového Občianskeho zákonníka. Tento postup predkladateľov Novely je z hľadiska tvorby legislatívy a vymedzenia kompetencií v tejto oblasti civilného práva v závažných normách a vládnych dokumentoch len ťažko pochopiteľný.⁵⁾ Sme presvedčení, že ak by bola Novela tvorená pod gesciou Ministerstva spravodlivosti SR, jej kvalita by bola vyššia a vplyv na právnu prax by bol pozitívnejší.

Uvedené okolnosti, ktoré predchádzali prijatiu Novely, len potvrdzujú naše už dlhodobo prezentované stanovisko, že legislatíva v tejto oblasti civilného práva je dlhodobo nekonceptná, nesystémová a, bohužiaľ, aj nekvalitná. Všetky tieto faktory sťažujú v aplikačnej praxi výklad právnej úpravy často aj v úplne elementárnych prvkoch inštitútu vlastníctva bytov a nebytových priestorov.⁶⁾ Ani jedného z týchto dlhodobo problematických aspektov platnej právnej úpravy sa Novela ani len okrajovo nedotkla. Interpretáčnych a iných problémov tak v ZoVB aj po prijatí Novely zostalo viac než dosť, pričom mnohé ďalšie v dôsledku prijatia Novely pribudli.

-
- 2) *K tomu pozri napr. 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 vlastníkom 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 a JANKURA, J.: Úskalia zákona č. 182/1993 Z. z. a jeho poslednej novely v praxi; Správca bytových domov, č. 6, 2014, s. 46 – 47.*
 - 3) *Pozri napr. článok v denníku SME publikovaný dňa 27. 2. 2015 a dostupný na <<http://ekonomika.sme.sk/c/7670976/novy-zakon-ochromil-domove-schodze.html>> ako aj diskusiu k nemu.*
 - 4) *Podľa § 11 zákona č. 575/2001 Z. z. (kompetenčný zákon) je len Ministerstvo spravodlivosti SR kompetentné pri tvorbe legislatívy z oblasti civilného práva. Okrem toho, povinnosť pripravovať budúcu legislatívu vo vzťahu k bytom vyplýva aj z Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2015 doplnenej uznesením vlády SR č. 326 zo 6. 7. 2012 (Správa o plnení zámerov Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2015). V tomto vládnom materiáli sa v rámci znenia úloh pre jednotlivé rezorty v bode B11 na str. 37 uvádza, že ministerstvo spravodlivosti má pripraviť v intenciách schváleného legislatívneho zámeru Občianskeho zákonníka návrh zmien súčasného právneho rámca vzťahov vlastníkov a nájomcov bytov s cieľom spružnenia trhu s bytmi. Oba dokumenty sú dostupné z: <<http://www.telecom.gov.sk/index/index.php?ids=81554>>*
 - 5) *Vzhľadom na prebiehajúce rekodifikačné práce pre celé civilné právo by teda akékoľvek činnosti týkajúce sa pripravovanej legislatívy v oblasti bytového zákonodarstva mali byť vopred prerokované a schválené s členmi rekodifikačnej komisie pre nový Občiansky zákonník. Uvedené platí o to viac, keď v prípade Novely išlo o poslanecký návrh zákona predložený dvoma poslancami momentálne vládnej strany, ktorá má vzhľadom na výsledky parlamentných volieb obsadené všetky ministerstvá svojimi nominantami.*
 - 6) *Z mnohých problémov možno príkladom uviesť napr.: (i) zákonné zastupovanie vlastníkov správcov v právnych vzťahoch a na súdoch, (ii) odovzdanie správcovskej agendy a vypracovanie vyúčtovania pri zmene správcu počas kalendárneho roka alebo prechode na spoločenstvo vlastníkov, (iii) zodpovednosť vlastníkov a správcu za záväzky vzniknuté pri správe domu, či (iv) priorita, rozsah či výkon zákonného záložného práva k bytu a nebytovému priestoru pri konkurencii viacerých záložných práv. K týmto problémom sme sa podrobne vyjadrili v diele VALACHOVIČ, M. – GRAUSOVÁ, K. – CIRÁK, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár; C. H. Beck, 2012, 1376 s.; v rámci výkladu k jednotlivým zákonným ustanoveniam.*
-

K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Bohužiaľ, ani nedávno vládou SR schválená Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020, uvedený legislatívny stav dostatočne nerieši. Tento materiál⁷⁾ vychádza z toho, že Ministerstvo financií SR má do 31. 12. 2017 pripraviť novelizáciu ZoVB,⁸⁾ avšak len s cieľom stanovenia termínu ukončenia prevodu bytov z vlastníctva miest a obcí do vlastníctva užívateľov bytov. O príprave novej komplexnej úpravy vlastníctva bytov a nebytových priestorov však tento materiál neustanovuje nič. Uvádza len, že príslušné rezorty majú do konca roku 2019 vypracovať analýzu právnej úpravy v oblasti bývania. To znamená, že minimálne ďalších 5 rokov by sa mal zachovať súčasný nevyhovujúci stav ZoVB, ku ktorému prispela svojou mierou aj Novela.

I Absencia prechodných ustanovení Novely

Autori v úvode ich príspevku správne poukázali, že Novela neobsahuje žiadne Prechodné ustanovenia, čo je viac než zarážajúce s ohľadom na fakt, že Novela mení nielen celé ust. § 14 ZoVB o rozhodovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale prostredníctvom ust. § 24 ZoVB vytvára aj úplne nový režim aplikácie tohto zákona na nebytové domy. Je síce zrejmé, že pravá retroaktivita je nielen v súkromnom práve v zásade vylúčená,⁹⁾ avšak aj nepravá retroaktivita by mala mať stanovené konkrétne pravidlá. V tejto súvislosti poukazujeme, že doposiaľ všetky významné novely ZoVB – s výnimkou zákona č. 367/2004 Z. z. – (t. z. zákony č. 151/1995 Z. z., č. 268/2007 Z. z. a č. 70/2010 Z. z.), obsahovali prechodné ustanovenia, hoci nie v takom znení ako je to štandardné pri novelizácii civilných predpisov.

V dôsledku absencie prechodných ustanovení Novely tak nie sú *prima facie* zrejmé právne účinky uzavretých zmlúv alebo žalobných návrhov, ktoré boli podané pred nadobudnutím účinnosti Novely. Rovnako sú sporné účinky rozhodnutí vlastníkov, ktoré boli prijaté za účinnosti predošlej právnej úpravy, ak sú v rozpore s Novelou. V praxi sme už zaregistrovali prípad, keď sa schôdza vlastníkov, na ktorej bola daná správcovi výpoveď zo zmluvy o výkone správy, konala 16. 9. 2014, pričom posledný deň 15-dňovej prekluzívnej lehoty na podanie žaloby podľa ust. § 14 ods. 4 ZoVB, v znení účinnom do 30. 9. 2014, pripadol na 1. 10. 2014, t. z. na prvý deň účinnosti Novely. Tá však predĺžila zákonnú lehotu na podanie žaloby prehlasovaným vlastníkom z 15 na 30 dní. V praxi tak u prehlasovaných vlastníkov vznikla v dôsledku absencie prechodných ustanovení Novely právna neistota v tom, či majú *ex lege* 15 alebo 30 dní na podanie žaloby na súde. Časť zákonnej lehoty im totiž plynula aj za účinnosti ZoVB, platného do 30. 9. 2014, a časť už v režime Novely. Uvedená pochybnosť platí aj pre prípad, ak sa schôdza (zhromaždenie vlastníkov) či písomné hlasovanie v dome konali dňa 30. 9. 2014, t. z. v posledný deň platnosti predchádzajúcej právnej úpravy; teda aj možnosť aplikovať nový právny režim ochrany spoluvlastníkov v bytovom či nebytovom dome podria-

7) Jeho úplné znenie je dostupné na: <<http://www.telecom.gov.sk/index/index.php?ids=81554>>, pričom podľa webstránky vlády SR nová Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 bola vládou SR schválená dňa 7. 1. 2015 ako uznesenie vlády č. 13/2015, ktoré má pre dotknuté rezorty záväzný charakter. Vid' <<http://www.rokovania.sk/Rokovanie.aspx/GetUznesenia/?idRokovanie=779>>

8) V tomto dokumente je na str. 24 v bode 3.6 (Prioritné úlohy) Ministerstvo financií SR uvedené ako gestor ZoVB, čo však nezodpovedá ust. § 7 zákona č. 575/2001 Z. z. (kompetenčný zákon) v platnom znení.

9) Prává retroaktivita je stav, v ktorom nová právna úprava neuznáva oprávnenia a povinnosti založené právnymi vzťahmi len *lex priori* (porovnaj nálezy Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 37/99) alebo stav, kedy zákon dodatočne a pozmeňujúco zasahuje do už právne uzavretých minulých skutkových a právnych vzťahov (vid' nálezy Ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 3/00). Ústavný súd SR viackrát zreteľne vyslovil, že pravá retroaktivita je v rozpore s princípom právneho štátu.

denom režimu ZoVB aj na hmotnoprávne rozhodnutie vlastníkov prijaté v „starom“ právnom režime.

Domnievame sa, že tieto otázky sú pre právnickú obec riešiteľné prostredníctvom výkladu právnych noriem a ústavnoprávnych princípov, avšak pre bežného občana, ktorý nemá právnické vzdelanie, alebo nemá peniaze na odbornú právnu pomoc, je to ťažko riešiteľný rébus. Predkladatelia návrhu zákona, hoci majú právnické vzdelanie, na túto základnú právnu normu, ktorá by mala tento problém vyriešiť, očividne nemysleli. Pritom už z čl. 6 ods. 4 Legislatívnych pravidiel tvorby zákonov¹⁰⁾ vyplýva, že „Vplyv navrhovaného zákona na právne vzťahy upravené doterajším zákonom **treba do návrhu zákona zaradiť do časti označenej nadpisom „Prechodné ustanovenia“.** To isté platí, ak časť ustanovení zákona má časovo obmedzenú platnosť.“ Legislatívne pravidlá sú pritom záväzné pre navrhovateľov zákonov, a teda aj pre predkladateľov Novely s výnimkou vlády, ktorá má však vo svojich legislatívnych pravidlách totožné ustanovenie (čl. 9 ods. 4).

Vychádzajúc z legislatívnej praxe v oblasti občianskeho práva (využívajúc pri tom znenie posledných noviel Občianskeho zákonníka a ich prechodných ustanovení) potom možno konštatovať, že v Novele malo byť obsiahnuté prechodné ustanovenie približne v nasledovnom znení: „*Ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. 10. 2014. Vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. 10. 2014 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov, ak nie je ustanovené inak.*“

Absenciu prechodných ustanovení nerieši ani novelizované ust. § 25a ZoVB, ktoré upravuje kogentnosť právnej úpravy v prípade, ak sú dojednania v zmluve o výkone správy alebo zmluve o spoločenstve v rozpore so zákonom (viď v ďalšom texte).

II Striktná kogentnosť právnej úpravy alebo ako interpretovať nielen ZoVB?

Autori vo svojom príspevku uvádzajú, že „*Podľa § 25a nemôže zmluva o spoločenstve ani zmluva o výkone správy upraviť inak právne vzťahy ako ich upravuje ZVBNP, a teda **pravdepodobne ani nad rámec ZVBNP.***“ Naplnenie tohto reštriktívneho pravidla v praxi aj tam, kde zákon ustanovuje len minimálnu alebo rámcovú úpravu vzťahov, by bolo, podľa nášho názoru, v rozpore so zásadou zmluvnej voľnosti, ktorá v súkromnom práve platí od nepamätí. Ústavný súd v súvislosti s touto zásadou 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 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 Slovenskej republiky), ktorý vytvára priestor pre čo najširšie uplatnenie seberealizácie 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 morál-**

10) Prijaté ako uznesenie NR SR č. 19/1997 z 18. 12. 1996 v znení uznesenia č. 1146 zo 6. 11. 2008. Dostupné z: <www.nrsr.sk/web/Static/sk-SK/NRSR/Doc/zd_legislativne-pravidla.rtf>

K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

*ne, mravné i etické hodnoty spoločnosti nespravodlivo zvýhodnila, resp. znevýhodnila niektorého z kontrahentov.*¹¹⁾

Podľa V. Knappa – právnici v praxi vždy poznajú kogentné normy, a to jednoducho intuíciou, ktorá nie je nejakou nadprirodzenou, metafyzickou intuíciou, ale veľmi prirodzenou, opierajúcou sa o všeobecný základ právnického vzdelania a ním získaného právnického spôsobu myslenia a tiež o niektoré všeobecné teoretické poznatky, ktoré sa ukladajú v „zásobárni“ ľudskej mysli. Ako zástanca širšieho poňatia dispozitívnosti prof. Knapp dodáva, že dispozitívna norma dovoľuje nie to, aby sa ľudia určitým spôsobom správali po práve, ale to, aby si sami svoje právo *inter partes* vytvorili.¹²⁾

Odhladnuc od ústavne garantovanej slobody konať všetko to, čo zákon nezakazuje (Čl. 2 ods. 3 Ústavy SR), z ust. § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka¹³⁾ možno vyvodiť, že **pravidlom je možnosť odlišnej dohody účastníkov, teda dispozitívnosť právnych noriem a zákaz odchylnej dohody je iba výnimkou**. Inak povedané, iba vtedy sa nemožno dohodnúť, ak to zákon zakazuje. Kogentné normy tak potrebujú určité odôvodnenie svojej kogentnosti. Ako dôvod pre kogentnú úpravu býva často uvádzaný dôvodný, ochrany hodný verejný záujem, ochrany hodné záujmy jednej zmluvnej strany¹⁴⁾ alebo tretích osôb, právna istota atď. **Možnosť odchýlenia sa od právnej normy nemusí byť v texte zákona výslovne uvedená. Postačí i mlčanie zákona.**¹⁵⁾

Podstatou teoreticko-právneho rozlišovania právnych noriem kogentnej a dispozitívnej povahy je hľadisko teleologické. V prípade, ak právna norma výslovné pravidlo o možnosti odchýlenia sa neobsahuje, je nevyhnutným skúmanie, kedy z obsahu právnej normy vyplýva, že sa od nej nemožno odchýliť.¹⁶⁾ Ak neexistuje žiaden dôvod na kogentnosť normy, je potrebné normu považovať za dispozitívnu.

Kogentnosť konkrétnej právnej normy je výrazom určitého záujmu na jej záväznosti. Je otázne, či je v konkrétnom prípade možné, aby tento záujem ustúpil individuálnemu záujmu, ktorý by dokázal lepšie presadiť kogentný cieľ. Ide vlastne o otázku, či je abstraktne kogentné ustanovenie vždy kogentným. Snaha zákonodarcu vymedzením niektorých kogentných noriem sledovať ochranné ciele je určite legitímna a efektívna, najmä ak sa ňou vytvárajú predpoklady pre samotné uskutočnenie zmluvnej slobody. Súčasne však nesmie bez rozumného dôvodu neprimerane obmedzovať ústavnú slobodu subjektov.

ZoVB je vo vzťahu k Občianskemu zákonníku *lex specialis*, čo je vyjadrené predovšetkým v ust. § 3 ods. 1 ZoVB, ako aj v ust. § 125 ods. 1 Občianskeho zákonníka.¹⁷⁾

11) *Nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 48/2012 z 28. 3. 2012 publikovaný v Zbierke náleзов a uznesení Ústavného súdu SR pod č. 21/2012. K zásade zmluvnej voľnosti pozri aj nález ÚS SR sp. zn. PL. ÚS 43/95 a rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Cdo 274/2004.*

12) KNAPP V: *O právu kogentným a dispozitívným (a také o právu heteronómim a autonómim)*; Právnik, č. 1, 1995, s. 2 a 4.

13) *„Účastníci občianskoprávných vzťahov si môžu vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchyľne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchýliť.“*

14) *Napr. ochrana spotrebiteľa, nájomcu, zamestnanca, ale aj ochrana v obchodnoprávných vzťahoch, napr. ako ochrana dlžníka v rámci § 371 Obchodného zákonníka.*

15) TŮMA, P.: *Smluvní licence v autorském právu*; Praha: C. H. Beck, 2007, s. 17.

16) WEYR, F.: *Teorie práva*; Brno – Praha: Orbis, 1936, s. 194 a dielo cit. v poznámke č. 11, s. 2.

17) *Podľa tohto ustanovenia „Ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobité predpisy.“*

Zdôvodnenie potreby prijatia nového ust. § 25a ZoVB je v dôvodovej správe k Novele pomerne strohé a všeobecné. Podľa nej: „*V snahe eliminovať uplatňovanie práv v súdnych konaniach, navrhuje sa aplikačné pravidlo pre tie prípady, kedy je sporné, či ustanovenia zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve sú v súlade so zákonom.*“

Typickým prípadom z praxe, kedy sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy odchyľujú od zákonnej úpravy, sú kompetencie zástupcov vlastníkov. Tým môžu vlastníci už priamo v zmluve zveriť kompetencie nad rámec zákona, a to najmä s ohľadom na mimoriadne stručnú právnu úpravu tohto inštitútu v ust. § 8a ods. 5 ZoVB. Práve za účelom, aby zástupca vlastníkov nebol len komunikačným prostriedkom vo vzťahu k správcovi, má v praxi často posilnené kompetencie, v rámci čoho môže konať za všetkých vlastníkov v určitých vymedzených záležitostiach týkajúcich sa správy domu.¹⁸⁾ Spravidla pôjde o schvaľovanie dodávok a služieb pre celý dom v určitej výške (väčšinou nie vysokej sumy), kedy nie je účelné na ich odsúhlasenie zvolávať schôdzu vlastníkov alebo vyhlasovať písomné hlasovanie.

Vychádzajúc zo striktnej dikcie ust. § 25a ZoVB a jeho reštriktívneho výkladu by sme mohli dospieť k záveru, že ustanovenia zmluvy o výkone správy, ktoré uvedené kompetencie zástupcov vlastníkov rozširujú nad rámec ust. § 8a ods. 5 ZoVB, by boli neplatné, a teda zástupcovia vlastníkov by o týchto otázkach nemohli od 1. 10. 2014 ďalej rozhodovať. Takýto výklad by však nepochybne nebol správny, ani ústavno-konformný. Na uvedený problém je totiž potrebné nazerať aj z pohľadu základných náležitostí zmluvy o výkone správy, ktoré upravuje ust. § 8a ods. 1 ZoVB. Jednou z podstatných náležitostí tejto zmluvy sú aj zásady hospodárenia s prostriedkami fondu, prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi [ust. § 8a ods. 1 písm. e) ZoVB]. Preto možno časť kompetencií zástupcov vlastníkov, ktoré sa nepochybne týkajú nakladania s prostriedkami prevádzky, údržby a opráv subsumovať pod citovanú kogentnú náležitosť zmluvy o výkone správy. V dôsledku toho tak nebude možné kvalifikovať takúto zmluvnú úpravu ako rozpornú so zákonom. Iným prípadom by však bolo napr. zmluvné dojednanie, ktoré by zástupcom vlastníkov nad rámec výslovnej regulácie v ust. § 11a ZoVB priznalo právo zvolať schôdzu vlastníkov. Tu by bolo možné uvažovať skôr o kogentnosti právnej úpravy. *De lege ferenda* by však bolo takéto doplnenie ust. § 11a ZoVB nepochybne vhodné.

V praxi však môže nastať množstvo iných otázok, ktoré zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve upravuje odchyľne od zákona. Do úvahy je tu však potrebné vziať aj možnosť, že úprava určitej otázky nebude riešená modifikáciou zmluvy, ale len vo forme uznesenia vlastníkov. Čo ak si napr. vlastníci odsúhlasia na schôdzi, že neplatičov môžu zverejňovať od nižšieho alebo, naopak, až vyššieho limitu nedoplatkov než to ustanovila Novela v ust. § 9 ods. 3 ZoVB? Pôjde v oboch prípadoch *a priori* o rozpor takéhoto uznesenia so zákonom?

Domnievame sa, že by nebolo správne, aby na každé odchylenie od zákona bolo nutné nazerať len zúženou optikou ust. § 25a ZoVB a takéto odchylenie paušálne kvalifikovať ako rozporné so zákonom, najmä ak judikatúra Ústavného súdu SR preferuje taký výklad, ktorý smeruje skôr k platnosti ako neplatnosti zmluvy.¹⁹⁾ Hoci sa tento náález vzťahoval na neplatnosť celej zmluvy, použitím logického argumentu *a maiori ad minus* ho možno nepochybne aplikovať

18) Tieto kompetencie sú podrobne popísané v našom diele cit. v poznámke č. 6. s. 580 – 582.

19) „Ďalším základným princípom výkladu zmlúv je prioritá výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp

K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

aj na posúdenie akejkoľvek časti zmluvy pre rozpor so zákonom (ust. § 25a ZoVB v spojení s ust. § 41 Občianskeho zákonníka). K takejto kvalifikácii je však v každom prípade kompetentný len všeobecný súd s prihliadnutím na všetky okolnosti prípadu (t. z. najmä obsahu zmluvy a konkrétnej zákonnej normy). Preto bude dôležité, či správca alebo vlastníci takýto spor o platnosť zmluvy o výkone správy či zmluvy o spoločenstve so zákonom vyvolajú a či sa niekto z nich bude domáhať v tomto smere aj súdnej ochrany. Zakotvením už uvedeného pravidla do ust. § 25a sa však spory o súlad zmlúv so ZoVB v tomto smere neodstránia. Naopak, takéto legislatívne riešenie právnej normy s kogentným charakterom môže viesť súdy skôr k výkladu v neprospech zásady zmluvnej voľnosti.

Na uvedenom príklade sme chceli demonštrovať, že na každý potenciálny rozpor „správcovskej“ zmluvy je potrebné nahliadať individuálne, pričom mechanická aplikácia ust. § 25a ZoVB tu aj s ohľadom na princíp zmluvnej autonómie a ďalšie ústavné princípy (ako napr. právna istota) nie je vhodná. Naopak, pri interpretácii ZoVB a iných predpisov treba využiť štandardné i moderné interpretačné metódy, ktoré nám dostatočne ponúka judikatúra Ústavného súdu SR, pričom žiadna z týchto výkladových metód nemá absolútnu prednosť.²⁰⁾ Z množstva jeho rozhodnutí možno poukázať na nasledovné právne vety.

*„Pri výklade a aplikácii ustanovení právnych predpisov je nepochybne **potrebné vychádzať prvočne 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) odchýliť 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.“* (Nález ÚS SR III. ÚS 341/2007, 1. 7. 2008).

Tento záver však nemožno aplikovať paušálne. a napr. v trestnom konaní, kde sú jednotlivé skutkové podstaty trestných činov dané kogentne, bude jeho aplikácia vylúčená.

„K výkladu právnych predpisov a ich inštitútov nemožno pristupovať len z hľadiska textu zákona, a to ani v prípade, keď sa text môže javiť ako jednoznačný a určitý, ale predovšetkým podľa zmyslu a účelu zákona.“ (Nález ÚS SR IV. ÚS 71/2013, 23. 5. 2013).

Tu je však problém v tom, že zmysel a účel zákona sa dá v praxi len ťažko zistiť, a preto možno vychádzať len z názorov, ktoré formovala právna doktrína (viď záver tohto článku).

III Povinnosť zohľadniť inú mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu určitou skupinou vlastníkov

Doposiaľ asi najviac kritizovaným²¹⁾ ustanovením Novely je doplnenie poslednej vety v ust. § 10 ods. 1 ZoVB, v zmysle ktorého *sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní pri určení preddavkov do fondu zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoloč-*

autonómie zmluvných strán, povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, a nie zásadou.“ (Nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 242/2007 z 3. 7. 2008 publikovaný v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu SR pod č. 40/2008).

20) Porovnaj rozhodnutia ÚS SR sp. zn. III. ÚS 341/07, II. ÚS 148/06, II. ÚS 348/06, IV. ÚS 209/07, I. ÚS 252/07.

21) Porovnaj názory autorov cit. v poznámke č. 2.

ných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome. Dôvodom kritiky tejto úpravy je predovšetkým skutočnosť, že vlastníci garáží²²⁾ a nebytových priestorov v rovnakej miere využívajú spoločné časti domu ako vlastníci bytov. Rovnako nie je zrejmé, prečo uvedené kritérium neplatí recipročne aj vo vzťahu k vlastníkom bytov, resp. nevzťahuje sa aj na mieru využívania zastavaného a prilehlého pozemku.²³⁾

Pokiaľ ide o využívanie spoločných zariadení, akým napr. výťah, aj na týchto zariadeniach majú vlastníci nebytových priestorov, ktorí v dome nebývajú, svoj spoluvlastnícky podiel. Miera ich využívania sa dá zohľadniť v stanovení inej výšky zálohových platieb za služby než majú vlastníci bytov v dome. Inak povedané, výšku preddavkov za služby môže správca alebo spoločenstvo upraviť v mesačnom zálohovom predpise aj tak, že určité položky zníži alebo úplne vypustí na základe ust. § 10 ods. 6 ZoVB alebo zmluvy o výkone správy a zmluvy o spoločenstve. Faktom je, že aj vlastníci nebytových priestorov sú v rovnakej miere zodpovední za technický stav bytového domu ako celku, a teda mali by mať záujem aj na oprave zatekajúcej strechy, či spoločných rozvodov vody, plynu, ktoré spravidla prechádzajú aj cez nebytové priestory.

Predkladatelia návrhu zákona, naopak, zdôvodnili potrebu prijatia uvedenej zmeny nasledovne: *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. Navrhovaná úprava má umožniť, aby boli pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnené **špecifiká niektorých domov a obmedzené užívanie spoločných priestorov vlastníkmi nebytových priestorov a garáží pri zachovaní princípu veľkosti spoluvlastníckeho 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.***

Interpretačným problémom novelizovanej časti ustanovenia je, že z doslovnej dikcie zákona nemožno vyvodiť, čo presne bolo účelom prijatej právnej normy. To sa dá zistiť až z dôvodovej správy k Novele, a preto je potrebné pristúpiť k teleologickému výkladu zákona.²⁴⁾ Inak by bola totiž novelizovaná časť vágna a v zjavnom rozpore s prvou vetou ust. § 10 ods. 1 ZoVB. Tá totiž od 1. 4. 2010 kogentným spôsobom stanovila spôsob prispievania všetkých vlastníkov v dome do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“), a to bez možnosti odchyľnej úpravy. Hoci sme tento spôsob v minulosti podrobili kritike²⁵⁾ a citované

22) Pojem garáž je v zákonnej dikcii nadbytočný, nakoľko každá samostatne stojaca garáž, ktorá je uzavretá obvodovými stenami (teda nie garážové státie), je nebytovým priestorom v zmysle ust. § 2 ods. 3 ZoVB.

23) Viď dielo cit. v poznámke č. 1, s. 1541.

24) Teologický výklad je však len jedným z metód výkladu právnych noriem, pričom nemožno vylúčiť, že v praxi sa nájdu sudcovia, ktorí budú pri jeho výklade od 1. 10. 2014 aplikovať štandardné výkladové metódy a teda môžu dospieť k záveru, že diferenciácia medzi výškou príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv možná nie je vzhľadom na kogentný charakter prvej vety ust. § 10 ods. 1 ZoVB.

25) VALACHOVIČ, M.: Niektoré problematické aspekty poslednej novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; *Justičná revue*, 63, 2011, č. 4, s. 568 – 574.

K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

ustanovenie bolo dokonca aj predmetom konania o súlade s Ústavou SR,²⁶⁾ máme za to, že forma, ktorú zákonodarca pri novelizácii zvolil, nebola pre právnu prax najvhodnejšia.

V praxi totiž ťažko možno určiť, kto z vlastníkov a v akej miere využíva konkrétnu spoločnú časť či spoločné zariadenie domu. V tomto prípade by mala existovať medzi vlastními určitá miera solidarity a pocitu spoluzodpovednosti za celý bytový dom. V tejto súvislosti sa javí hodné spomenúť názor ústavného sudcu L. Mészároša z jeho odlišného stanoviska k nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 110/2011 z 3. 7. 2013, ktoré vyriešilo dlhodobu spornú otázku ústavnej súladnosti vstavieb a nadstavieb (k tomu viď aj bod 4.3 tohto článku). Podstatu bytového spoluvlastníctva v ňom L. Mészáros zhrnul 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.*“²⁷⁾

Práve túto podstatu bytového vlastníctva v praxi opomínajú najmä vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú často odmietavé a neochotné stanovisko k rozhodovaniu o otázkach, ktoré sa užívania ich bytu či nebytového priestoru bezprostredne netýkajú. Práve 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 prameniacich.

Akákoľvek zmena právnej úpravy či už úplná kogentnosť (aká bola do účinnosti Novely) alebo súčasná dispozitívnosť právnej úpravy ohľadom výšky príspevkov do FPÚaO, ktorú možno vyvodíť len teleologickým výkladom, však má svoje úskalía. V konkrétnom prípade totiž môže byť novelizovaná časť ust. § 10 ods. 1 ZoVB, a to vzhľadom na stavebno-technické riešenie domu, celkový počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich subjektívny postoj, či narušené vzájomné vzťahy, obrazne povedané, plášťom na zakrytie nespravodlivosti voči určitej skupine vlastníkov.

Všeobecné a optimálne riešenie pre právnu prax teda asi neexistuje, pričom nám sa javí predsa len o niečo spravodlivejšia úprava, ktorá by o takejto zásadnej zmene v prispievaní do FPÚaO umožňovala rozhodnúť až 2/3 väčšine vlastníkov v celom dome. Tak tomu bolo v období od 1. 7. 2007 do 31. 3. 2010.

Podľa platného znenia ust. § 10 ods. 1 a § 14 ods. 3 ZoVB však bude možné inú výšku príspevku pre vlastníkov bytov a inú pre vlastníkov nebytových priestorov dosiahnuť nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov, či už na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní. Prípadné vybočenie z medzí ústavne akceptovanej zásady rovnosti pri hlasovaní a jednotného obsahu vlastníckeho práva (Čl. 20 ods. 1 a 3 Ústavy SR), ktoré by aplikáciou ust. § 10 ods. 1 *in fine* ZoVB smerovalo k diskriminácii určitej skupiny vlastníkov, by totiž mal korigovať až súd v konaní o preskúmanie rozhodnutia väčšiny vlastníkov.²⁸⁾ Ten môže *in concreto* rozhodnúť buď

26) Porovnaj konanie vedené na Ústavnom súde SR pod sp. zn. PL. ÚS 16/2012, ktoré však skončilo bez meritórneho prieskumu napadnutej časti ust. § 10 ods. 1 a časti ust. § 24 ods. 1 ZoVB.

27) Bod 4.2 odlišného stanoviska sudcu L. Mészároša k nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 110/2011.

28) Analogicky možno poukázať, že pri nákladoch na údržbu a opravu stavby v režime podielového spoluvlastníctva podľa ust. § 136 a nasl. Občianskeho zákonníka (napr. rodinného domu) je bezpredmetné, či niektorý zo spolu-

o (ne)znižení alebo, naopak, o zvýšení príspevku do fondu pre vlastníkov nebytových priestorov.

IV Nová úprava hlasovania a rozhodovania vlastníkov

Ustanovenie § 14 ZoVB, ktoré tvorí jadro platnej úpravy vlastníctva bytov, sa Novelou nahradilo úplne novým znením, hoci, väčšina odsekov bola s väčšími či menšími úpravami prevzatá z predchádzajúcej úpravy. Celkovo má predmetné ustanovenie 9 odsekov na rozdiel od 7 pôvodných, a z hľadiska systematického členenia i rozsahu zákonného textu ide o najrozsiahlejšie zákonné ustanovenie v ZoVB. V dôsledku toho sa toto ustanovenie stalo ešte viac neprehľadným než doteraz, a to aj napriek mierne zmenenej systematike celého ustanovenia. Naďalej sa rozlišujú dva spôsoby rozhodovania vlastníkov, a to hlasovanie na schôdzi / zhromaždení / alebo písomné hlasovanie.

Je trochu zarážajúce, že zatiaľ čo v prípade ust. § 14 ods. 1 ZoVB ide nielen o právo, ale aj povinnosť vlastníka bytu alebo nebytového priestoru zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať na schôdzi vlastníkov **ako spoluvlastník**, táto všeobecná zásada už, paradoxne, **neplatí expressis verbis** aj pre písomné hlasovanie podľa ods. 7. Rovnako tomu bolo aj do účinnosti Novely, čo môže evokovať dojem, že zákonodarca stále nedáva na jednu úroveň hlasovanie na schôdzi a písomné hlasovanie, hoci platné uznesenia prijaté oboma formami rozhodovania majú rovnaké právne účinky i právnu ochranu (ust. § 14 ods. 8 ZoVB).

Nakoľko Autori sa členeniu ust. § 14 ZoVB i jeho jednotlivým zmenám dostatočne venovali, uvádzame niekoľko aspektov, ktoré sa nám javia ako problematické.

4.1 Uznášaniaschopnosť schôdze vlastníkov

Jedným z najdiskutovanejších, a zároveň aj najviac kritizovaných zmien, je zvýšenie minimálneho počtu vlastníkov, potrebného na uznášaniaschopnosť schôdze, z nadpolovičnej väčšiny na dvojtretinovú väčšinu všetkých vlastníkov (ust. § 14 ods. 3 ZoVB). Podľa zákonodarcu „*cieľom tohto opatrenia je dosiahnuť čo najlepšiu informovanosť o veciach týkajúcich sa domu*“. **Tento cieľ zákonodarcu je nielenže pochybný, ale dovoľíme si tvrdiť, že je úplne mimo reality bežného života.** Už do účinnosti Novely bolo pri domoch s niekoľkými desiatkami bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve rôznych osôb veľmi ťažké dosiahnuť na začiatku schôdze prítomnosť nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. To napokon avizujú aj záujmové združenia správcov i spoločenstiev.

Podľa mediálnych výstupov predkladateľov Novely, k jej zneniu, správcovia by mali motivovať vlastníkov k účasti na schôdzach vlastníkov. Máme za to, že vlastníci, ktorí doposiaľ schôdze či zhromaždenia ignorovali, tak budú robiť aj naďalej, či už z dôvodu úplného nezájmu o správu domu, pre dlhodobú neprítomnosť alebo z iných dôvodov. Tento stav je – vzhľadom na súčasnú hektickú dobu, v ktorej žijeme, kde sa ľudia prioritne starajú o zabezpečenie svojich pracovných či rodinných povinností a potrieb – pochopiteľný. Málokto vlastníka bytu či nebytového priestoru si aj tu uvedomí ústavný postulát, že vlastníctvo zaväzuje. Povinnosť starať

vlastníkov túto stavbu či už celú alebo len jej časť reálne užíva. Tieto náklady totiž znášajú všetci spoluvlastníci rovnako podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov, ak sa nedohodnú inak. Rozdiel medzi domom v spoluvlastníctve, ktorý nepodlieha režimu ZoVB a domom, ktorý tomuto režimu podlieha, je teda zrejmy.

K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

sa náležite o svoj majetok sa tak v prípade inštitútu vlastníctva bytov vzťahuje nielen na primárny objekt vlastníctva (byt alebo nebytový priestor), ale aj na sekundárny predmet vlastníctva. Ten totiž akcesoricky pristupuje k bytu alebo nebytovému priestoru v podobe spoluvlastníctva celého bytového domu, jeho príslušenstva a spravidla aj zastavaného a príslahlého pozemku (ust. § 13, § 19 a § 23 ods. 1 ZoVB).

V tejto súvislosti treba rešpektovať, že v zmysle ust. § 14 ods. 1 ZoVB ide o právo i povinnosť vlastníka zúčastňovať sa na správe domu. Nevyužitie subjektívneho práva nemožno sankcionovať a, naopak, priama sankcia za nesplnenie povinnosti zúčastniť sa na schôdzi vlastníkov v ZoVB už od jeho účinnosti (1. 9. 1993) absentuje. Pri hybridnej konštrukcii zákonodarcu, podľa ktorej ide o právo i povinnosť, by akákoľvek priama sankcia za nevyužitie súkromnej dispozície so svojim hlasovacím právom bola zrejme protiústavná. Negatívny právny následok (spočívajúci) pre vlastníka, ktorý sa na správe domu nepodieľa, tak môže byť vnímaný len nepriamo cez povinnosť rešpektovať a dodržiavať rozhodnutia, ktoré budú aj bez aktívnej účasti vlastníka a rámci hlasovania vlastníkov prijaté (viď ust. § 14 ods. 8 ZoVB a bod 4.4 tohto príspevku). S tým súvisí aj znížená miera právnej ochrany vlastníka, ktorý sa dobrovoľne odmietol na schôdzi či písomnom hlasovaní zúčastniť.²⁹⁾

Dovolíme si oponovať zákonodarcovi v tom, že zvýšenie kvóra uznášaniaschopnosti na schôdzach vlastníkov je najvhodnejším prostriedkom na zabezpečenie informovanosti o veciach týkajúcich sa domu. **Na účely informovania vlastníkov o správe spoločných záležitostí je v ZoVB zakotvených hneď niekoľko inštitútov.** Od zverejňovania oznámenia výsledkov hlasovania je to predovšetkým právo každého vlastníka informovať sa, či už priamo u správcu o veciach týkajúcich sa správy domu, vrátane práva nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv (ust. § 11 ods. 6 ZoVB). Uvedené právo na informácie sa dá realizovať aj prostredníctvom na to určených osôb (zástupcovia vlastníkov a členovia rady spoločenstva). Navyše, novela v záujme vyššej transparentnosti zaviedla aj povinnosť správcovi (pozn. autora: nie však aj spoločenstvu vlastníkov) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom alebo na webovom sídle, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb pre dom vrátane zverejňovania cenových ponúk (ust. § 8b ods. 2 ZoVB).

Obávame sa, že uvedené opatrenie zákonodarcu vo zvýšení kvóra na uznášaniaschopnosť schôdze tak nebude smerovať k posilneniu rozhodovacieho práva vlastníkov na schôdzach, ktoré zákon aspoň opticky a formálne prioritizuje, ale, naopak, bude znamenať presun rozhodovania o dôležitých otázkach na písomné hlasovanie. Vychádzajúc z praxe je totiž malý predpoklad, že ak v stanovenom termíne schôdze vlastníkov nie je dostatočný počet hlasov vlastníkov na jej uznášaniaschopnosť, po hodine sa tento počet vlastníkov výrazne zvýši tak, aby bolo možné prijímať aj dôležité rozhodnutia. Ide o tie rozhodnutia, na ktoré zákon vyžaduje minimálne nadpolovičnú väčšinu všetkých vlastníkov. Toto legislatívne opatrenie tak zvýši administratívnu a časovú záťaž povinných subjektov,,, spojenú s priebehom písomného hlasovania, ktoré však tiež má v novom režime svoje úskalia vzhľadom na to, že v ňom možno vyjadriť len súhlas alebo nesúhlas s určitým návrhom. V dôsledku toho tak bude problematické napr. v písomnom hlasovaní rozhodovať o výbere jedného dodávateľa z viacerých záujemcov,

29) Porovnaj výklad uvedený v diele cit. v poznámke č. 6 na s. 880 – 881, alebo rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 14 Co 289/2011 z 18. 12. 2012, ktoré sa venovalo aj výkladu pojmu „prehlasovaný vlastník“. Rozhodnutie je dostupné na <www.justice.gov.sk>

alebo bude ťažšie naformulovať iné uznesenia, kde bude nutné vykonať selektívny výber možnosti (napr. určiť prioritné výdavky z fondu prevádzky, údržby a opráv a pod.).

4.2 Splnomocnenia na hlasovanie

Zákonodarca prijal nový režim aj vo vzťahu k splnomocneniam na hlasovanie vlastníkov, kde sa už na rozdiel od predchádzajúcej úpravy výslovne vyžaduje príkaz splnomocniteľa na to, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka.

Udeľovať splnomocnencovi príkazy na konkrétne otázky pred konaním schôdze je však dosť problematické vzhľadom na skutočnosť, že splnomocniteľ spravidla vopred nevie presný rozsah otázok, o ktorých sa na schôdzi bude hlasovať. Program schôdze, uvedený v pozvánke, je totiž len rámcový, t. z. priamo na schôdzi sa môže ešte meniť a dopĺňať. Okrem toho však v rámci jedného bodu programu môže byť prijatých viacero rozhodnutí, ktoré nevyplývajú z navrhovaného znenia programu v pozvánke na schôzdu.

Otázniky v tejto súvislosti vyvoláva aj povaha splnomocnenia, t. j. či ide o tzv. generálne splnomocnenie na zastupovanie vo všetkých otázkach týkajúcich sa správy domu, alebo ide len o splnomocnenie na zastupovanie pri hlasovaní podľa ust. § 14 ZoVB a všetkých práv a povinností z toho vyplývajúcich (t. z. napr. vrátane práva podať návrh na súd). Nakoľko však má ísť o splnomocnenie na hlasovanie (ust. § 14 ods. 6 prvá veta ZoVB), zo systematického zaradenia tejto právnej normy máme za to, že ide prioritne o splnomocnenie na úkony podliehajúce režimu ust. § 14 ZoVB. To však nevylučuje, aby takéto splnomocnenie obsahovalo aj mandát na zastupovanie vlastníka voči správcovi bytového domu, či zástupcom vlastníkov pri riešení inej agendy (napr. reklamácie ročného vyúčtovania, nahliadanie do dokladov týkajúcich sa domu a pod.). Zastupovanie pri výkone celého mandátu v orgánoch samosprávy splnomocnením by však malo byť z povahy vecí vylúčené vzhľadom na osobný výkon týchto voliteľných funkcií.

4.3 Nové kvórum na rozhodovanie o vstavbe a nadstavbe – je v súlade s Ústavou?

Ust. § 14 ods. 4 ZoVB rozšírilo okruh otázok, na ktoré sa vyžaduje dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov. K tomu máme len dve poznámky.

Súhlas **všetkých vlastníkov sa vyžaduje** na hlasovanie o prevode spoločných častí a spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí. Dôvodová správa sa k tomuto hlasovaniu bližšie nevyjadruje, avšak **prevod akcesorických spoluvlastníckych podielov na dome a pozemku nie je možný vzhľadom na povahu tohto nezrušiteľného spoluvlastníctva** (ust. § 13 ods. 2 ZoVB). Zákonodarca tu mal zrejme na mysli dohodu vlastníkov podľa ust. § 19 ods. 1 ZoVB o vyňatí nejakého prvku zo spoločných častí a spoločných zariadení v dome a jeho prekvalifikovaní na byt alebo nebytový priestor (nie však formou vstavby). V rámci tohto právneho úkonu sa vlastníci môžu dohodnúť o tom, či tento prvok ostane v podielovom spoluvlastníctve doterajších vlastníkov, alebo sa dostane do vlastníctva len jedného alebo viacerých vlastníkov, prípadne tretích osôb.³⁰⁾ V kontexte ďalších úvah sa však aj takáto úprava môže javiť minimálne ako diskutabilná.

³⁰⁾ K tomu bližšie pozri výklad K. Grausovej v diele cit. v poznámke č. 6 na s. 1114 – 1115.

K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Zásadnú pripomienku možno vysloviť k časti ust. § 14 ods. 4 ZoVB, ktorým sa modifikuje doterajšie dvojtretinové kvórum potrebné na rozhodnutie o zmluve o vstavbe a nadstavbe. Podľa novej úpravy sa okrem dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov pri rozhodovaní o vstavbe a nadstavbe od 1. 10. 2014 vyžaduje aj **súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí, ak pôjde o rozhodnutie o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale**. Takáto úprava je už *prima facie* v rozpore s princípom rovnosti hlasov všetkých vlastníkov v dome, pretože privileguje hlas určitej skupiny spoluvlastníkov domu nad hlasy ostatných, čo je pri podielovom spoluvlastníctve *a priori* neprípustné. V tomto prípade tak ide o zásadnú výnimku zo všeobecne platného pravidla pri rozhodovaní spoluvlastníkov v režime ZoVB, podľa ktorého na každý byt a nebytový priestor pripadá jeden hlas.

Táto zásada platí od prijatia ZoVB a doposiaľ v ňom nikdy nebola takto výslovne konštruovaná výnimka, ktorá by pri určitom type hlasovania umožňovala určitej malej skupine vlastníkov „právo absolútneho veta“, ak neberieme do úvahy dohodu v zmysle ust. § 19 ods. 1 ZoVB. V tomto poňatí má teda hlas určitej skupiny vlastníkov (čo môže byť v praxi často aj jeden vlastník) v podstate absolútnu váhu nad hlasmi všetkých ostatných vlastníkov. Inak povedané, individuálny záujem jedného alebo viacerých spoluvlastníkov domu tak prevýši pri hlasovaní o celej spoločnej veci nad väčšinovým záujmom ostatných spoluvlastníkov. Nie je našou ambíciou tu uviesť rozsiahle ústavno-právne uvažovanie na túto tému, podporujúce absurdnosť takejto úpravy. Dávame však do pozornosti nasledovné argumenty, ktoré mal zákonodarcu pri zavedení takejto úpravy zohľadniť.

Predovšetkým je potrebné brať do úvahy, že v prípade akéhokoľvek rozhodovania v režime ZoVB ide o rozhodovanie spoluvlastníkov celej nehnuteľnosti, ktorá je len rozdelená na bytové a nebytové jednotky. Inak povedané, vlastníci aj pri vstavbe a nadstavbe nerozhodujú o konkrétnom byte alebo nebytovom priestore, ale predovšetkým o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktoré sú v akcesorickom spoluvlastníctve. Z tohto pohľadu teda neobstojí argument zákonodarcu, že vlastníkov na najvyššom poschodí sa bude vstavba alebo nadstavba bezprostredne týkať, resp. ich bude najviac obmedzovať pri nerušenom užívaní bytu alebo nebytového priestoru, a preto ich treba takýmto spôsobom chrániť. Každá vstavba alebo nadstavba je z hľadiska trvania nevyhnutných stavebných prác, tak ako akákoľvek iná významnejšia rekonštrukcia či obnova bytového domu (napr. zateplenie, odstránenie systémových porúch, či výmena nevyhovujúcej strechy), len dočasným obmedzením plného výkonu vlastníckych práv. Po ich úspešnom završení, a teda po kolaudácii vstavby či nadstavby, by mal byť bytový dom ako celok funkčný a užívateľsky schopný, čo potvrdí aj stavebný úrad kolaudačným rozhodnutím.

Máme za to, že ochrana vlastníkov na najvyššom poschodí nemôže ísť až do takej miery ako to učinil zákonodarcu. Dočasné obmedzenia v užívaní ich bytov, spočívajúce v samotnej realizácii stavby a nadstavby, sú totiž proporcionálne prospechu, ktorý všetci vlastníci v dome (vrátane tých vlastníkov bytov na najvyššom poschodí) v dôsledku vstavby či nadstavby získajú. Tento benefit spočíva nielen v odplate od stavebníka za „odpredaj“ časti spoločných častí a spoločných zariadení domu, ale aj v znížení mesačných výdavkov v dôsledku rozpočítania nákladov na celý dom na vyšší počet bytov v dome pri nadstavbe. Okrem toho je tu aj prínos spočívajúci v nepeňažnom plnení, nakoľko takýmto stavebnými zásahmi dochádza spravidla aj k zlepšeniu či obnove spoločných častí domu (obnova či vytvorenie úplne novej strechy

a pod.). Samozrejme, aj pri týchto prácach tu môžu nastať časom určité vady či technické nedostatky (napr. zatekanie a pod.), avšak to môže nastať aj bez vstavby a nadstavby a na odstránenie tohto stavu sú určené iné súkromnoprávne inštitúty (zodpovednosť za vady diela, zodpovednosť za škodu, povinnosť správcu či spoločenstva opraviť spoločné časti a spoločné zariadenia domu, ak by plnenie nebolo možné vymôcť od zhotoviteľa vstavby či nadstavby).

Pripomíname, že aj vlastníci bytov na najvyššom poschodí sú len spoluvlastníkmi všetkých spoločných častí a spoločných zariadení (strechu či povalu, kde sa má vstavba a nadstavba realizovať, nevynímajúc).

Platná právna úprava tak neguje nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 110/2011 z 3. 7. 2013, ktorý sa z ústavnoprávneho hľadiska venoval, okrem iného, aj tomu, či je legitímne, aby čo i len jeden vlastník mohol zablokovať prijatie platného rozhodnutia o vstavbe a nadstavbe. Zákonodarca akoby toto zásadné rozhodnutie ústavného súdu buď vôbec nepostrehol alebo ho odignoroval. Inak si totiž nemožno vysvetliť, že po dlhoročnom odbornom diškurze, ktorý sa od zavedenia tejto úpravy³¹⁾ v roku 2004 v právnickej obci viedol, zákonodarca prijal právnu úpravu, ktorá je s uvedeným nálezom v rozpore. Dôvody, ktoré ho k tomu viedli, možno teda len hádať, a kacírsku myšlienku, že by tak zákonodarca snád urobil zámerne, radšej hneď v zárodku odmietnime.

Hoci sme sa rozboru tohto nálezu venovali na stránkach iného odborného periodika,³²⁾ na účely tohto príspevku si dovoľujeme poukázať len na nasledovné právne závery vyslovené v náleze. Podľa Ústavného súdu SR absolútna, resp. prinajmenšom dôslednejšia ochrana každého vlastníka (spoluvlastníka) bytu alebo nebytového priestoru, pri rozhodovaní o veciach tvoriacich predmet spoluvlastníctva, by sa legislatívnou cestou mohla naplniť len tak, že by ZoVB vyžadoval, aby sa v určitých veciach mohli rozhodnutia prijímať len jednomyselne, t. j. hlasmi všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Ústavný súd sa v tejto súvislosti stotožnil s argumentáciou obsiahnutou vo vyjadrení Národnej rady SR, v zmysle ktorej by *„takáto úprava mohla reálne viesť k ohrozeniu vlastníckeho práva tých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, v záujme ktorých by bolo prijatie určitého rozhodnutia, ktoré by pri požiadavke jednomyselnosti iný vlastník zablokoval“*. Rozvíjajúc túto argumentáciu, ústavný súd konštatoval, že *„právna úprava, v zmysle ktorej by sa k niektorým rozhodnutiam vyžadoval súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, by vo svojej podstate mohla smerovať k spochybneniu koncepčných základov inštitútu spoluvlastníctva k spoločným častiam domu podľa zákona o vlastníctve bytov, keďže by vo svojich dôsledkoch bola spôsobilá zabrániť jeho funkčnosti, vzhľadom na nemožnosť dospieť ku konsenzu vo veciach, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie kľúčovej funkcie bytového domu (riadne užívanie bytov a nebytových priestorov), napr. v prípade potreby rozhodnúť o prijatí úveru na nevyhnutné opravy a pod.“*³³⁾

Ústavný súd SR v tejto súvislosti poukázal aj na dikciu Čl. 20 ods. 3 ústavy, podľa ktorej *„Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných...“*, z ktorej možno vyvodíť po-

31) K tejto téme porovnaj články cit. v diele uvedenom v predchádzajúcej poznámke na s. 852 – 853 alebo v príspevku uvedenom v poznámke č. 32.

32) Porovnaj VALACHOVIČ, M.: K ústavnej súladnosti právnej úpravy schvaľovania a uzatvárania zmlúv o vstavbe a nadstavbe; *Bulletin slovenskej advokácie*, 2014, č. 7-8, s. 16 – 24.

33) Vid' bod IV. 2 nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 110/2011 z 3. 7. 2013.

K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

žiadavku, aby každý vlastník bytu, resp. nebytového priestoru v dome nezneužíval svoje práva vyplývajúce zo spoluvlastníctva spoločných častí domu na úkor ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú k spoločným častiam domu rovnaké práva a povinnosti.

Ďalším argumentom proti zneniu platnej právnej úpravy je, že naozaj niet rozumného dôvodu, aby bola táto otázka vyňatá z doterajšieho dvojtretinového kvóra, ktoré je potrebné aj pri iných zásadných otázkach uvedených v ust. § 14 ods. 4 ZoVB. Utrpí vlastník bytu na najvyššom poschodí väčšiu ujmu pri realizácii nadstavby ako keď sa napr. rekonštruje spoločný nebytový priestor na prízemí bytového domu napr. za účelom jeho prenájmu tretej osobe, keď takouto rekonštrukciou budú dotknutí aj vlastníci majúci byty nad predmetným nebytovým priestorom?

Okrem toho možno analogicky poukázať aj na to, že aj pri „klasickom“ podielovom spoluvlastníctve v režime Občianskeho zákonníka nemá žiadny zo spoluvlastníkov právo absolútneho veta. Naopak, ak ide o dôležitú zmenu veci napr. vstavbu alebo nadstavbu rodinného domu v spoluvlastníctve, má každý menšinový spoluvlastník právo domáhať sa súdnej ochrany na súde. Rovnaké právo majú predsa v režime ZoVB aj vlastníci bytov a nebytových priestorov na najvyššom poschodí, ktorí môžu väčšinové rozhodnutie o schválení vstavby a nadstavbe napadnúť na súde. Od 1. 10. 2014 im zákonodarca dokonca *expressis verbis* priznal aj právo domáhať sa pozastavenia účinnosti napadnutého rozhodnutia, čo bolo prostredníctvom OSP možné aj doteraz. Máme za to, že tieto prostriedky ochrany sú v porovnaní s podobnými situáciami, či už v rámci ZoVB (rozhodovanie o veciach, na ktoré sa vyžaduje súhlas 2/3 väčšiny vlastníkov) alebo pri podobnom právnom inštitúte podielového spoluvlastníctva inej veci (napr. domu v režime Občianskeho zákonníka), adekvátne. **Z týchto dôvodov, podľa nás, nie je daný opodstatnený a ústavne konformný dôvod na prelomenie právnej úpravy spôsobom ako to realizoval zákonodarca v tomto prípade.**³⁴⁾ Domnievame sa, že citované zákonné ustanovenie, aj vzhľadom na jeho historický vývoj a doterajší judikatúrny trend, by testom ústavnej súladnosti neprešlo. Dôvody, ktoré nás vedú k tomuto presvedčeniu, sú dostatočne zrejmé už z nálezu sp. zn. PL. ÚS 110/2011, ako aj z našich argumentov uvedených k tomuto rozhodnutiu.³⁵⁾

Vzhľadom na už uvedené, možno teda vysloviť závažné pochybnosti o súladnosti ust. § 14 ods. 4 ZoVB v časti týkajúcej sa rozhodovania o vstavbách a nadstavbách. Je teda celkom reálne, že toto ustanovenie bude v budúcnosti opäť podrobené ďalšiemu ústavnému prieskumu podľa Čl. 125 ods. 1 Ústavy SR na návrh niektorého z aktívne legitimovaných orgánov.

34) Vychádzajúc z testu proporcionality ako základnej interpretačnej metódy pri výklade ústavnosti zásahu do ľudských práv a slobôd, ktorý sa pri posudzovaní protiústavných právnych noriem v judikatúre Ústavného SR využíva, sú relevantné tri kritériá, a to (i) kritérium vhodnosti, (ii) kritérium potrebnosti a (iii) kritérium primeranosti. **Kritérium vhodnosti** pýta odpoveď na otázku, či uvedeným opatrením (právnou normou) je vôbec možné dosiahnuť sledovaný cieľ. Ak nie je daný zásah spôsobilý dosiahnuť sledovaný účel, ide o prejav svojvôle, ktorý je v rozpore s princípom právneho štátu. **Kritérium potrebnosti** pýta odpoveď na otázku, či rovnakého cieľa nemožno dosiahnuť aj inými prostriedkami. Ak je možné sledovaný účel dosiahnuť alternatívnymi prostriedkami, je potom ústavno-konformný ten, ktorý danú ústavou chránenú hodnotu obmedzuje v čo najmenšej miere. **Kritérium primeranosti** komparuje medzi mierou zásahu do ľudského práva a použitými prostriedkami alebo inými slovami, či je miera zásahu primeraná sledovanému cieľu.

35) Vid' dielo cit. v poznámke č. 32, s. 20 – 22.

4.4 Závaznosť rozhodnutí vlastníkov, a čo závaznosť súdnych rozhodnutí?

V súvislosti s ďalšími zmenami ust. § 14 ZoVB možno poukázať, že Novela síce explicitne upravila závaznosť prijatých rozhodnutí pre všetkých vlastníkov (ust. § 14 ods. 8 ZoVB), čo zo zákona i judikatúry³⁶⁾ nepochybne implicitne vyplývalo aj do účinnosti Novely, avšak procesných následkov tejto novej právnej úpravy sa Novela vôbec nedotkla. Spory medzi vlastníkami, ktoré majú právny základ v ust. § 14 ZoVB, prípadne spory o neplatnosť právnych úkonov týkajúcich sa vzniku, zmeny a zániku zmlúv, na základe ktorých sa výkon správy realizuje, sa musia týkať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako podielových spoluvlastníkov bytového domu.³⁷⁾

Hoci sme na tieto praktické problémy súvisiace s aplikáciou procesných noriem v týchto prípadoch už v minulosti upozorňovali,³⁸⁾ zákonodarca sa im pri poslednej novelizácii ZoVB vôbec nevenoval. Ide predovšetkým o to, že na to, aby žalobca bol v konaní podľa ust. § 14 ZoVB alebo aj v konaní o určovacej žalobe podľa ust. § 80 písm. c) OSP na (ne)existenciu práva alebo právneho vzťahu úspešný, musí mať v čase vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej „zažalovaný“ správny okruh pasívne legitimovaných osôb. To, čo vyjadruje Novela v ust. § 14 ods. 8 ZoVB vo forme hmotnoprávnej závaznosti prijatého rozhodnutia vlastníkov, musí byť v prípade žaloby niektorého z vlastníkov napádajúceho toto rozhodnutie v procesnej sfére premietnuté v ust. § 159 ods. 2 OSP.³⁹⁾ Inými slovami, **aby rozhodnutie súdu o neplatnosti, či zrušení rozhodnutia vlastníkov zavazovalo teda všetkých vlastníkov v dome, musí žalobca dosiahnuť, aby v čase vyhlásenia rozhodnutia súdu vo veci samej boli účastníkmi konania všetci vlastníci a spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.** Počas súdneho sporu dochádza k prevodom či prechodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov na základe rôznych právnych skutočností, čo žalobcovi sťažuje podmienky pri riadnom uplatnení svojho práva na súde. Ustrážiť si tento okruh žalovaných je preto v praxi dosť ťažké, a to aj napriek tomu, že aktuálne údaje v katastri nehnuteľností sú už v súčasnosti každému k dispozícii (takmer každý deň) na internete.⁴⁰⁾

Sme toho názoru, že v záujme zabezpečenia práva na súdnu ochranu v sporoch týkajúcich sa režimu ZoVB, by okruh vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako účastníkov konania (či už na strane žalobcov alebo na strane žalovanej) v podobe aktuálneho výpisu z listu vlast-

36) Porovnaj napr. rozhodnutie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 13 Co 109/2007 z 23. 10. 2007, cit. v diele uvedenom v poznámke č. 6 na s. 964.

37) Porovnaj napr. rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3 Co 472/2011 z 1. 12. 2011, ktorého závery boli z ústavného hľadiska potvrdené aj v rámci konania na Ústavnom súde SR sp. zn. IV. ÚS 194/2012. Ústavná sťažnosť neúspešného účastníka bola odmietnutá ako zjavne neopodstatnená. Ústavný súd tak potvrdil právny názor odvolacieho súdu keď uviedol, že „V prípade rozhodnutia súdu o neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov by došlo k anulovaniu rozhodnutia prijatého príslušnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rámci tohto hlasovania a vo svojej podstate k zmene rozhodnutia príslušnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. **Je preto samozrejmé, že účastníkmi konania o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.**“ Rovnaký názor je vyslovený aj v diele cit. v poznámke č. 6 na s. 900.

38) Tamtiež, s. 897 – 899.

39) Podľa tohto ustanovenia „Výrok právoplatného rozsudku je **záväzný pre účastníkov** a pre všetky orgány; ak je ním rozhodnuté o osobnom stave, je záväzný pre každého.“

40) Podľa platnej právnej úpravy sú všetky údaje o nehnuteľnostiach a ich vlastníkoch v rámci SR všeobecne a verejne prístupné cez webový portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR <www.katasterportal.sk>. To znamená, že údaje o všetkých evidovaných vlastníkoch bytov a nebytových priestorov v SR, ktoré vyplývajú z katastra nehnuteľností, sú všetkým subjektom, vrátane súdov SR všeobecne známe, podobne ako údaje vyplývajúce napr. z obchodného registra.

K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

níctva v každom momente trvania súdneho sporu, mal predstavovať skutočnosť súdu všeobecne známu v zmysle ust. § 121 OSP. Ide totiž o verejne dostupné údaje nielen pre účastníkov konania, ale aj pre všetky štátne orgány, vrátane súdov.

Na druhej strane, okruh účastníkov konania stanovuje v sporovom konaní žalobca ako *dominus litis* a nie súd. Vzhľadom na administratívno-technické a procesné prekážky spojené s týmto typom sporov vyznačujúcich sa značnou pluralitou subjektov, ktoré najmä od prehlásovaného vlastníka bytu, ktorý je spravidla fyzickou osobou, vyžadujú zvýšenú mieru procesnej ostražitosťi, bolo by vyslovene žiaduce, aby zákonodarca na tento nedostatok adekvátne zareagoval. Ako vhodným sa javí zakotviť do zákona podobnú právnu normu ako je obsiahnutá v ust. § 159a OSP⁴¹⁾ aj pre konania týkajúce sa režimu ZoVB. Modifikáciou by tu bolo, že konečné rozhodnutie súdu by zaväzovalo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí budú zapísaní k danej nehnuteľnosti ku dňu vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej. Tu však treba uviesť, že aj údaje katastra nehnuteľností sú hodnoverné a záväzné len vtedy, ak sa nepreukáže opak (ust. § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon v platnom znení). Inú možnosť ako spoľahnúť sa na údaje zapísané v katastri nehnuteľností však žalobca nemá, hoci súd by sa od nich mohol odchyliť, ak by sa v súdnom konaní preukázal opak.⁴²⁾

Zároveň by bolo vhodné všetkým žalovaným počas konania ustanoviť spoločného zástupcu, čo už procesná úprava v súčasnosti umožňuje (viď ust. § 29a OSP). Žalobcovi by tak stačilo správne určiť okruh žalovaných spoluvlastníkov v čase podania žaloby (napr. odkazom a predložením výpisu z listu vlastníctva), pritom následné objektívne zmeny v okruhu účastníkov by už nemali vplyv na procesnú stránku záväznosti rozhodnutia súdu vo veci samej.

Žalobca by teda nemusel byť počas sporu v právnej neistote ohľadom preukázania základnej podmienky každej žaloby spočívajúcej v správnom určení aktívne a pasívne legitimovaných osôb v danom spore. Žalobca by v žalobe odkázal len na príslušný výpis z listu vlastníctva, ktorý je verejnou listinou, a súd by tak už bol povinný tento okruh ustáliť podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva ku dňu konania pojednávania, resp. ku dňu vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej. To by síce vo zvýšenej miere oproti bežnému súdnemu konaniu s 2-3 účastníkmi zaťažilo konajúci súd, ale žalujúcemu vlastníkovi by to pomohlo pri uplatňovaní materiálnej stránky jeho práva na súdnu ochranu a spravodlivý súdny proces. Tým by sa nepochybne prispelo k riadnemu (účinnému a efektívnemu) uplatneniu dôležitých procesných práv účastníkov konania, ktoré slúžia na ochranu ich práv a oprávnených záujmov v občianskom súdnom konaní.⁴³⁾ Pri ustanovení spoločného zástupcu všetkým takýmto účastníkom by tak ani prípadné zmeny v okruhu žalovaných neboli na ujmu uplatňovaní ich procesných práv účastníkov konania.

41) Podľa tohto ustanovenia „Výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.“

42) Napr. v rámci posúdenia predbežnej otázky vlastníckeho práva konkrétneho bytu alebo nebytového priestoru, ak by túto skutočnosť niektorý z účastníkov konania o preskúmanie uznesení vlastníkov namietal.

43) Porovnaj ust. § 1 a 6 OSP a čl. 2 ods. 1 návrhu nového Civilného sporového poriadku. Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 48/2010 z 29. 2. 2012 v tejto súvislosti uviedol, že „Všeobecné súdy v občianskom súdnom konaní nemajú poskytovať formálny či formalistický výklad a aplikáciu práva, ale majú poskytovať taký výklad a aplikáciu práva, ktorý je materiálnoú ochranou zákonnosti, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov (porovnaj § 1 O.s.p.). Občianske súdne konanie sa musí v každom jednotlivom prípade stať zárukou zákonnosti a slúžiť na jej upevňovanie a rozvíjanie (porovnaj § 3 O.s.p.).“

Naznačený problém so zmenami v okruhu vlastníkov sa však netýka len súdnych sporov medzi spoluvlastníkmi domu navzájom, pri žalobe podľa ust. § 14 ods. 8 ZoVB, ale uplatní sa aj v súdnych sporoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov s tretími osobami. V nich sú všetci vlastníci zastúpení správcom na základe priameho zastúpenia (ust. § 8b ods. 1 ZoVB), ktorý koná **v ich mene a na ich účet** aj v súdnom konaní.⁴⁴⁾

Nevidíme racionálny dôvod, aby *de lege ferenda*, t. j. v novom Civilnom sporovom poriadku,⁴⁵⁾ účastník konania nemohol sporové strany identifikovať odkazom na prílohu k žalobe alebo verejne dostupnú evidenciu (napr. na konkrétny list vlastníctva, viažuci sa k bytovému alebo inému domu v režime ZoVB), resp. aby sa tento úplný výpis z katastrálnej evidencie, obsahujúci presné označenie sporových strán v rozsahu meno a priezvisko vlastníka, dátum narodenia, bydlisko,⁴⁶⁾ k vyhlásenia rozsudku nemohol stať súčasťou rozhodnutia súdu.

Záver

V súhrne možno konštatovať, že Novela priniesla do platnej právnej úpravy viaceré rozporných a kontroverzných ustanovení, na ktoré však nebolo možné v tomto príspevku adekvátne zareagovať. Napriek tomu, že tento článok celkovo vyznieva v kritickom duchu, Novela priniesla aj viaceré užitočných prvkov, ktoré vlastníkom i správcom niektoré činnosti pri výkone správy v praxi o niečo uľahčia. Aj keď nepochybujeme o dobrom úmysle predkladateľov Noveľy zlepšiť bytovú legislatívu, žiaľ, jej negatíva, z nášho pohľadu, ďaleko prevyšujú nad jej pozitívami, pravda, až čas ukáže, či sa naše obavy i pochybnosti iných autorov, prezentované v tomto príspevku, naplnia.

Ako najväčší problém vnímame skutočnosť, že Novela opäť množstvo dlhodobo problematických ustanovení ZoVB obchádza, čo svedčí o nekonceptnosti, neochote a asi aj o neschopnosti kompetentných legislatívnych orgánov riešiť skutočné problémy v tejto oblasti, a to aj napriek širokému apelu laickej i odbornej verejnosti. Právna prax tak bude musieť aj naďalej pri výklade právnych noriem v ZoVB vychádzať len zo známych výrokov, či už rímskych právnikov⁴⁷⁾ alebo neskorších právnych teoretikov,⁴⁸⁾ prednesených v súvislosti s výkladom nejasného znenia zákona či zámeru zákonodarcu, ktorý bol dôvodom jeho prijatia.⁴⁹⁾

Týmto článkom teda opätovne apelujeme na Ministerstvo spravodlivosti SR, aby aj reálne uplatnilo svoje zákonné kompetencie v tejto oblasti civilného práva.

44) K právno-aplikačným problémom s tým spojeným porovnaj aj náš podrobný výklad v diele cit. v poznámke č. 6, s. 622 – 634.

45) V súčasnosti (k 15. 3. 2015) je už návrh Civilného sporového poriadku predložený do NR SR ako parlamentnej tlače č. 1333, takže ešte stále sú v ňom možné revízie v zmysle nami predloženého návrhu. <http://www.justice.gov.sk/Dokumenty/Nase_sluzby/1.%20vlast.mat_CSP_NRSR.pdf>

46) Tieto údaje plne zodpovedajú aj obligatórnym náležitostiam žaloby podľa navrhovaného ust. § 125 Civilného sporového poriadku.

47) Aj dnes je známa Celsova veta „*Scire leges non hoc est verba eorum tenere, sed vim ac potestatem*“ (Poznať zákony neznamená poznať ich slová, ale pochopiť ich význam a pôsobenie) D. 1, 3, 17.

48) G. Radbruch vyslovil, že „Vôľa zákonodarcu nie je metódou výkladu, ale cieľom výkladu a výsledkom výkladu, výrazom pre apriornú nevyhnutnosť systémovo – nerozporného výkladu celého právneho poriadku. Je preto možné konštatovať ako vôľu zákonodarcu to, čo nikdy ako vedomá vôľa autora zákona nebolo prítomné. **Interpret môže zákonu rozumieť lepšie, než mu rozumeli jeho tvorcovia, zákon môže byť múdrejší než jeho autori – on dokonca musí byť múdrejší než jeho autori**“. RADBRUCH, G.: *Rechtsphilosophie*. Studienausgabe. Hrsg. R. Dreier, S. Paulson, Heidelberg 1999, s. 107.

49) V. Knapp uvádza, že „Právnu normu nemožno vykladať podľa doby, kedy bola vydaná, ale v čase keď je aplikovaná, nezáleží čo chcel zákonodarcu vyjadriť, ale čo vyjadril, t.z. čo možno vyčítať zo slov zákona“. KNAPP, V.: *Teorie práva*; Praha: C. H. Beck, 1995, s. 171.