
O akcesorickom spoluvlastníctve a práve výlučne užívať spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo a príľahlý pozemok bytového domu (1. časť)

JUDr. Marek VALACHOVIČ, PhD.

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

VALACHOVIČ, M.: O akcesorickom spoluvlastníctve a práve výlučne užívať spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo a príľahlý pozemok bytového domu (1. časť); Justičná revue, 71, 2019, č. 10, s. 994 – 1012.

Autor sa v článku zaoberá inštitútom akcesorického spoluvlastníctva spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príľahlého pozemku, ktoré je nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v bytovom dome podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení jeho novely č. 283/2018 Z. z., ktorá zaviedla viaceré významných zmien. Jednou z nich je aj podrobnejšia úprava práva výlučného užívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príľahlého pozemku.

The author deals with the institute of supplementary co-ownership of common parts and common facilities of the residential building and adjacent land, which is inseparably connected with the ownership of flats and non-residential premises in a residential house according to Act no. 182/1993 Coll. on ownership of flats and non-residential premises as amended by amendment no. 283/2018 Coll., which introduced several significant changes. One of them is a more detailed regulation of the right to exclusive use of common parts and common facilities of the residential building and adjacent land.

Úvod

Dňa 1. 11. 2018 nadobudla účinnosť novela zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „BytZ“), publikovaná v Zbierke zákonov SR pod č. 283/2018 Z. z. (ďalej len „Novela“), ktorá priniesla viaceré podstatných zmien.¹⁾ Jednou z týchto zmien bola aj podrobnejšia úprava inštitútu výlučného užívacieho práva k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, príslušenstvu bytového domu (ďalej aj „dom“), k nemu patriacemu príľahlému pozemku, ako aj ku garážovým stojiskám²⁾ a skladovému priestoru.³⁾

1) K hlavným zmenám, ktoré Novela priniesla, pozri: ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: O podstatných zmenách v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Justičná revue, č. 1, 2019, s. 39 – 51.

2) Podľa ust. § 2 ods. 14 BytZ garážovým stojiskom sa na účely tohto zákona rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom. Garážou v dome sa podľa ust. § 2 ods. 13 BytZ rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.

3) Skladovým priestorom sa na účely BytZ podľa ust. § 2 ods. 15 tohto zákona rozumie časť nebytového priestoru v dome, určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.

Keďže inštitút výlučného užívacieho práva⁴⁾ nebol doposiaľ podrobený podrobnej analýze v odbornej časopiseckej ani komentárovej literatúre, považujeme za vhodné v tomto článku uviesť jeho rozbor s poukázaním na niektoré aplikačné problémy, ktoré v súvislosti s týmto inštitútom a Novelou v praxi vznikli. Z dôvodu, že výlučné užívacie právo vecne súvisí so spoluvlastníctvom spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva bytového domu a príslušeného pozemku v režime BytZ, nemožno v tomto článku obísť ani stručnú charakteristiku tohto spoluvlastníctva.

I Akcesorické spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a príslušeného pozemku

Inštitút vlastníctva bytov a nebytových priestorov je nerozlučne spätý s pojmami spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu (ust. § 2 ods. 4 a ods. 5 BytZ), príslušenstvo domu, ako aj zastavaný a príslušený pozemok (ust. § 2 ods. 6 BytZ). Tieto spoločné prvky domu spravidla nemožno reálne rozdeliť medzi jednotlivých vlastníkov, lebo by to bolo v rozpore s ich stavebno-technickým aj účelovým určením. Rovnako samotný bytový dom nemožno bezo zvyšku rozdeliť reálne ani právne len na byty a nebytové priestory bez existencie spoločných častí a spoločných zariadení domu.

S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru je teda *ex lege* nerozlučne spojené akcesorické spoluvlastníctvo uvedených predmetov vlastníctva. Toto spoluvlastníctvo je regulované výlučne BytZ, pričom nejde o podielové spoluvlastníctvo, ktoré je upravené v ust. § 136 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej aj „OZ“). Toto spoluvlastníctvo je natoľko špecifické, že ho možno vymedziť ako osobitný druh podielového spoluvlastníctva (*sui generis*), čo potvrdil aj Ústavný súd SR v náleze sp. zn. PL. ÚS 110/2011 z 3. 7. 2013.⁵⁾

Ide teda o vedľajšie práva, v dôsledku čoho sa popri kategórii ideálneho a reálneho podielového spoluvlastníctva v právnej teórii, v tomto prípade, hovorí o tzv. akcesorickom⁶⁾, resp. „pridruženom“⁷⁾ spoluvlastníctve. To je nielen funkčne, ale aj právne závislé od základných práv, ktorými sú vlastnícke práva k bytom a nebytovým priestorom v dome podliehajúcim režimu BytZ. Akcesorita v tomto prípade predstavuje nerozlučnú spätosť spoluvlastníctva k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a prípadne aj k pozemku (zastavaného i príslušeného) s existenciou vecného práva k bytu alebo nebytovému priestoru. Inými slovami, akcesorita znamená, že spoluvlastnícky podiel k týmto predmetom sekundárneho vlastníctva vždy sleduje právny osud bytu alebo nebytového priestoru a priamo zo zákona pre-

4) V texte príspevku budeme pre zjednodušenie textu používať na označenie tohto práva ďalej len pojem „výlučné užívacie právo“ bez ohľadu na predmet vlastníctva, ku ktorému sa vzťahuje, ak nebude uvedené inak. Ak sa v texte ďalej používa pojem „dom“, s ohľadom na ust. § 24 ods. 1 BytZ platia závery uvedené v tomto článku aj na dom, ktorý nemá charakter bytového domu, avšak je v režime BytZ.

5) Bližšie k rozboru tohto významného nálezu Ústavného súdu SR pozri: VALACHOVIČ, M.: K ústavnej súladnosti právnej úpravy schvaľovania a uzatvárania zmlúv o vstavbe a nadstavbe; *Bulletin slovenskej advokácie*, č. 7-8, 2014, s. 16 – 24.

6) K pojmu akcesorické spoluvlastníctvo bližšie pozri LUBY, Š.: *Vlastníctvo bytov*; Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 373 a nasl. Alebo DVOŘÁK, T.: *O vlastníctví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených*; *Právní rozhledy*, č. 7, 2010, s. 229 – 234. FIALA, J.: *Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek*; *Právní fórum*, č. 4, 2005, s. 131. Alebo KRÁLÍK, M.: *Podílové spoluvlastnictví*; 2. vyd., Praha: C. H. Beck, 2011, s. 23 – 24.

7) DVOŘÁK, T.: *O vlastníctví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených*; *Právní rozhledy*, č. 7, 2010, s. 229 a 230.

chádza na jeho nového nadobúdateľa. Tento postulát je v platnej právnej úprave zvýraznený v ust. § 13 ods. 1, § 19 ods. 1 a § 23 ods. 1 BytZ.

Všeobecná úprava tohto akcesorického spoluvlastníctva ako osobitného druhu spoluvlastníctva však v platnom OZ chýba. Jeho začlenenie do všeobecného civilného kódexu by aspoň podľa Legislatívneho zámeru nového Občianskeho zákonníka z roku 2009 malo byť aktuálne v rámci pripravovanej rekodifikácie súkromného práva v podobe tzv. pridruženého spoluvlastníctva, ktoré je nerozlučne spojené s vlastníctvom určitej veci.⁸⁾ V roku 2017 však došlo k zásadnej zmene v rámci rekodifikačných prác občianskeho práva hmotného⁹⁾ v tom, že namiesto prípravy nového uceleného civilného kódexu, ako tomu bolo v Českej republike, pristúpilo Ministerstvo spravodlivosti SR k postupnému modernizovaniu občianskeho práva hmotného *per partes*. Z tohto dôvodu je otázne, či sa v rámci druhej časti OZ, obsahujúcej úpravu vecných práv, podarí začleniť uvedený inštitút akcesorického spoluvlastníctva do platného OZ. Prvým výsledkom rekodifikačných prác je verejnosti predložený návrh „veľkej“ novely OZ, týkajúcej sa záväzkového práva (dňa 15. 10. 2018). Vecné práva by mali prísť na rad v ďalšej etape rekodifikačných prác.¹⁰⁾

Podľa ust. § 19 ods. 1 BytZ: „*Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome.*“

Základom akcesorického spoluvlastníctva je rozhodujúci účel jeho využitia, ktorý musí byť zachovaný po celú dobu jeho existencie (tohto spoluvlastníctva). **Tento účel nemožno zmariť ani ho zmeniť bez súhlasu všetkých spoluvlastníkov.**¹¹⁾

Akcesorické spoluvlastníctvo je kombináciou reálneho (každý vlastník bytu a nebytového priestoru je vlastníkom určitej reálnej časti nehnuteľnosti) a ideálneho spoluvlastníctva (každý vlastník bytu a nebytového priestoru je ideálnym podielovým spoluvlastníkom spoločných častí domu a prípadne aj pozemku, ak sú k vzťahy k nemu upravené).

Hoci by sa na prvý pohľad mohlo zdať, že inštitút výlučného užívacieho práva je úplne nový, resp. že do BytZ ho zaviedla až Novela, nie je to celkom tak. Toto právo bolo totiž v BytZ upravené už pred jeho novelizáciou, vykonanou Novelou účinnou od 1. 11. 2018. Faktom však je,

8) V Legislatívnom zámere nového Občianskeho zákonníka sa uvádza: „Úprava spoluvlastníctva bude doplnená o pridružené podielové spoluvlastníctvo, ktoré je nerozlučne spojené s individuálnym vlastníctvom k určitej veci. V konkrétnosti je spoluvlastníctvo spojené s vlastníctvom bytov a nebytových priestorov, týka sa spoločných dvorov, vzniká v záhradkových a chatových osadách a pri spoločných garážach. Všetky tieto štyri prípady pridruženého spoluvlastníctva sú podrobne a vyhovujúcim spôsobom upravené v Návrhu OZ z roku 1998 (§ 367 – 375) a preto túto úpravu možno bez veľkých formulačných zmien prevziať do pripravovaného OZ.“ Porovnaj Legislatívny zámer nového Občianskeho zákonníka, schválený vládou SR dňa 14. januára 2009, s. 24 a 72. Dostupné na: <www.justice.gov.sk/Dokumenty/OZ/Legislativny%20zamer%20OZ.pdf>

9) Porovnaj Zápisnicu zo zasadnutia predsedníctva Komisie pre rekodifikáciu súkromného práva z 5. 9. 2017. Dostupné na: <<https://www.justice.gov.sk/Stranky/Nase-služby/Nase-projekty/Obciansky-zakonnik/Obciansky-zakonnik.aspx>>

10) Celý návrh novely OZ aj s dôvodovou správou je dostupný na: <<https://www.justice.gov.sk/Lists/Aktuality/DispForm.aspx?ID=2412>>

11) DVOŘÁK, T.: O vlastníctví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených; *Právní rozhledy*, č. 7, 2010, s. 229 a 230.

vo svojej monografii v kontexte so zákonným vymedzením pojmu spoločných častí domu uvádza, že definícia spoločných častí domu aj napriek svojej zdanlivej komplexnosti nie je zďaleka úplná.

Napriek tomu, že rozlišovanie na absolútne spoločné a relatívne spoločné časti domu má svoje teoretické základy a historické korene¹⁹⁾, z hľadiska súčasnej platnej právnej úpravy evidencie katastra nehnuteľností, podľa nášho názoru, nemá praktický význam. **Toto delenie totiž nijako neovplyvňuje veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako celku.** Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve domu je určená kogentne ust. § 5 ods. 1 písm. b) BytZ. Navyše, z verejne dostupnej evidencie katastra nehnuteľností sa ani nedozvieme, či sú v konkrétnom dome vôbec nejaké relatívne spoločné časti alebo spoločné zariadenia vymedzené alebo nie.²⁰⁾

Na určenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na relatívnych spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstva domu neplatí *ex lege* iné kritérium než pomer podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k podlahovej ploche všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Ani pri tzv. relatívne spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu tak neprichádza do úvahy aplikácia ust. § 137 OZ o rovnosti podielov na relatívne spoločných častiach a zariadeniach domu. Právna úprava totiž neumožňuje zapísať do katastra nehnuteľností iné spoluvlastnícke podiely len na niektorých (relatívnych) spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu pri niektorých vlastníkoch a pri iných (absolútnych) spoločných častiach a spoločných zariadeniach uviesť iné spoluvlastnícke podiely. Ak by to možné bolo, takýto zápis by musel nevyhnutne ovplyvniť aj inú rôznu mieru prispievania vlastníkov do spoločného fondu prevádzky, údržby a opráv, keďže aj relatívne spoločné časti a zariadenia by stále boli funkčne, stavebne aj právne súčasťami domu.

Rovnako vo vzťahu k dispozíciám ohľadne znášania nákladov, ako aj ohľadne riešenia nezhôd medzi spoluvlastníkmi, ktoré sa týkajú len relatívne spoločných častí domu, sa ani len primerane neaplikujú ust. § 138 a § 139 OZ. Stále totiž ide o spoločné časti a spoločné zariadenia domu v režime BytZ a to až dovtedy, pokiaľ nebudú rozhodnutím stavebného úradu a v súlade s právnou úpravou presne vymedzené spoločné časti alebo spoločné zariadenia z tohto substrátu právne vyčlenené.

II Možnosť zrušenia akcesorického spoluvlastníctva, alebo – možno po Novele rozdeliť bytový dom?

V súvislosti s novým znením ust. § 19 ods. 1 BytZ, zavedeným Novelou, poukazujeme na jednu malú, ale pre právnu prax pomerne významnú zmenu, ktorá sa tohto ustanovenia dotkla. Pôvodné ust. § 19 ods. 1 BytZ, účinné do 31. 10. 2018, umožňovalo vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako spoluvlastníkom bytového domu dohodnúť sa na obmedzení rozsahu tohto akcesorického (núteného) spoluvlastníctva alebo ho úplne vylúčiť, okrem zastavaného

19) *Dielo cit. v poznámke č. 15, s. 279.*

20) *Porovnaj DVOŘÁK, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor; Praha: ASPI, 2007, s. 55. Alebo DVOŘÁK, T.: K některým otázkám evidence bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v katastru nemovitostí; Právní rozhledy, č. 6, 2011, s. 198.*

a príslušného pozemku. Prvá veta predmetného ustanovenia totiž normovala tak, že spoločné časti a spoločné zariadenia sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, **ak sa vlastníci nedohodli inak.**²¹⁾ Tento dovetok, vyznačený tučným písmom, však Novela z dikcie ust. § 19 ods. 1 BytZ odstránila a to bez bližšieho vysvetlenia od zákonodarcu. Do účinnosti Novely teda išlo o jedinú formu dohody, ktorou bolo možné sa absolútnou väčšinou všetkých vlastníkov dohodnúť na zmene majetkového substrátu v rámci domu (spoločných častí a spoločných zariadení domu). Na ust. § 19 ods. 1 BytZ, účinné do 31. 10. 2018, nepriamo odkazovalo aj ust. § 14 ods. 4 BytZ, účinné do 31. 10. 2018, ktoré výslovne stanovovalo, že **prevod spoločných častí a spoločných zariadení alebo ich častí je možný len so súhlasom všetkých vlastníkov v dome.**

Doktrinálny výklad k ust. § 19 ods. 1 BytZ, účinnému do 31. 10. 2018, uvádzal, že:

- „O zmene vlastníckeho režimu spoločných prvkov domu je potrebný súhlas všetkých vlastníkov, pričom v danom prípade nejde o rozhodnutie o správe domu. Rozhodnutie vlastníkov je konečné a trvalé.“²²⁾
- „Aj keď to zákon explicitne neuvádza, nie o každej záležitosti sa rozhoduje podľa počtu hlasov, niekedy je nevyhnutná jednomyselnosť. **Väčšinový princíp nemožno teda použiť pri zmene alebo odňatí vlastníckeho práva, nakoľko spoluvlastnícke právo upínajúce sa k bytu je absolútnym pomerom.**“²³⁾

„Dohodou všetkých vlastníkov v dome je možné obmedziť rozsah tohto spoluvlastníctva alebo ho úplne vylúčiť. Dohodou je teda možné vylúčiť takmer všetky prvky spoluvlastníctva okrem pozemku. K takémuto vymedzeniu spoluvlastníctva od toho, ako stanovuje zákon je potrebná dohoda všetkých dotknutých vlastníkov. Ide tu totiž o zásah do rozsahu vlastníckeho práva každého vlastníka, dochádza k zmene spoluvlastníckych podielov, o potrebe zmeny všetkých zmlúv o prevode vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome (formou dohody všetkých spoluvlastníkov) a podlahová plocha spoločných priestorov.“²⁴⁾

Tento záver podporuje nielen systematický a doktrinálny, ale aj historický výklad BytZ. Už akademik Š. Luby v súvislosti so zákonom č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov (na ktorého tvorbe sa Š. Luby podieľal a ktorého koncepciu a základné črty prevzal zákonodarca aj do BytZ) uviedol, že „V československom práve nie je možnosť zrušenia vlastníctva bytov *contrario consensu* nie je v zákone o osobnom vlastníctve bytov upravená. [...]“

„[...] Keď vychádzame zo skutočnosti, že sa tu má uzavrieť dohoda, ktorou jednotliví vlastníci disponujú svojim výlučným vlastníckym právom, v nedostatku inej úpravy, musíme trvať na tom, že na túto dohodu je bezpodmienečne nutný súhlas všetkých vlastníkov. Nemožno teda uznať možnosť zrušenia vlastníctva bytov väčšinovým roz-

21) Podľa ust. § 19 ods. 1 BytZ účinného do 31. 10. 2018: „**Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa nedohodnú vlastníci inak.** S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru.“

22) VALACHOVIČ, M. – GRAUSOVÁ, K. – CIRÁK, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár; Praha: C. H. Beck, 2012, s. 1113.

23) ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s komentárom; Žilina: Poradca, 2008, s. 189.

24) Tamtiež, s. 198.

hodnutím vlastníkov, ani súdnym rozhodnutím vydaným na žiadosť niektorých alebo hoci aj väčšiny vlastníkov bytov.²⁵⁾

Dôvodom, pre ktorý na uvedené názory poukazujeme, je skutočnosť, že v praxi existovali v niektorých bytových domoch s viacerými vchodmi už pred Novelou tendencie právne rozdeliť a spravovať každý vchod ako samostatný bytový dom. Najmä po Novele sa začali v praxi medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov, ale aj medzi správcami, množiť hlasy, že v prípade bytového domu s viacerými vchodmi, ale len s jedným súpisným číslom,²⁶⁾ zapísanom na jednom liste vlastníctva, možno rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny hlasujúcich vlastníkov (teda ad absurdum, napr. aj dvomi hlasmi z troch hlasujúcich vlastníkov!) dosiahnuť rozdelenie tohto bytového domu na viacero bytových domov (pre každý dotknutý vchod). Tieto názory sa opierajú o skutočnosť, že zákonodarca hlasovanie o tejto otázke v ust. § 14b ods. 1 až ods. 3 BytZ priamo neuvádza a preto sa musí aplikovať ust. § 14b ods. 5 BytZ. Podľa tohto ustanovenia platí, že „o veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania“.

Tieto názory je potrebné jednoznačne odmietnuť ako nesprávne, pretože sa opierajú len o izolovaný výklad ust. § 14b BytZ, nezohľadňujúci ostatné jeho ustanovenia a základné princípy akcesorického spoluvlastníctva a obsahu vlastníckeho práva ako takého. Sme toho názoru, že skôr citované doktrínálne závery Š. Lubyho a ďalších autorov o nutnosti súhlasu všetkých vlastníkov k zrušeniu existujúceho vlastníctva bytov a nebytových priestorov a spoluvlastníctva bytového domu možno aplikovať aj na platnú právnu úpravu po Novele aj pred ňou.

Aj keď zákonodarca novelou BytZ č. 205/2014 Z. z. legislatívne nesprávne zakotvil do dikcie ust. § 14 ods. 4 BytZ, účinného do 31. 10. 2018, rozhodovanie „o prevode spoločných častí a spoločných zariadení so súhlasom všetkých vlastníkov“, hoci ich samostatný prevod vylučovalo ust. § 13 BytZ, zrejme tým myslel na dohodu všetkých spoluvlastníkov podľa ust. § 19 ods. 1, účinného do 31. 10. 2018. Tento terminologický nedostatok napravil zákonodarca až prijatím Novely. Ako sme už uviedli, **Novela z ust. § 19 ods. 1 BytZ odstránila možnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov dohodnúť sa absolútnou väčšinou o inom rozsahu spoluvlastníctva spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu. Navyše, nové ust. § 13 ods. 2 v spojení s § 14b ods. 4 BytZ, účinné od 1. 11. 2018, umožňujú prevod vlastníctva a teda zrušenie akcesorického spoluvlastníctva len vo vzťahu k príslušenstvu domu a príslušenstvu (nie aj zastavanému) pozemku alebo ich častí so súhlasom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**

Vzhľadom na tieto fakty možno výkladom BytZ dospieť k záveru, že od 1. 11. 2018 zákonodarca už vôbec nepripúšťa akékoľvek delenie bytového domu, resp. zmenu spoluvlastníctva

25) Dielo cit. v poznámke č. 15, s. 424.

26) Podľa rozhodnutia NS SR sp. zn. 5 Cdo 132/2007 z 30. 4. 2008: „Stavba má povahu samostatnej (jednej) veci do vtedy, kým jej reálnym rozdelením, na základe stavebných úprav vykonaných podľa stavebnoprávných predpisov, nevniknú dve alebo viac samostatných vecí. Je vylúčené, aby časť budovy (jednej veci) mala povahu obytného domu a aby jej ďalšia časť mala inú povahu. Všetky budovy trvalého charakteru musia mať súpisné číslo, ktorým sa označí každá samostatná stavba, ktorá má vlastný vchod. Ak ide o zoskupené stavby, súpisným číslom treba označiť každú stavbu, ktorá má vlastný vchod. V pochybnostiach, či určitá budova má povahu samostatnej budovy, je rozhodujúce stanovisko stavebného úradu.“

spoločných častí a spoločných zariadení domu či už vo forme rozhodnutia alebo dohody všetkých vlastníkov.

Oprávnenie s vecou nakladať (*ius disponendi*) tvorí tradičný a základný prvok vlastníckeho práva k veci. Vlastnícke právo je právom absolútnym, pôsobiacim proti všetkým (*erga omnes*) a zodpovedá mu povinnosť všetkých ostatných nerušiť vlastníka vo výkone jeho práva k veci; je právnym panstvom nad vecou, pretože dáva vlastníkovi moc, aby nakladal s vecou podľa svojej vôle.²⁷⁾ Výkon vlastníckych práv teda znamená nielen majetok mať (vlastniť), ale s ním aj právne relevantným spôsobom nakladať na účel, na ktorý bol nadobudnutý (Nález Ústavného súdu SR sp. zn. z 25. 5. 1999).

K tomu aj NS SR uviedol, že „**Oprávnenie nakladať s vecou závisí výlučne od úvahy vlastníka, nikto nemôže vlastníka nútiť aby vec predal, prenajal, alebo aby inak realizoval svoje panstvo nad vecou, z dôvodu a v čase, kedy to sám neuzná za vhodné. Vlastníka bez jeho súhlasu možno pozbaviť jeho vlastníctva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky na základe dvoch právnych dôvodov, a to vyvlastnením (kedy dôjde k zmene osoby vlastníka) a obmedzením vlastníckej dispozície s jeho majetkom (dôvod predstavujúci zásah do rozsahu oprávnení vyplývajúcich z obsahu ústavou zaručeného práva vlastníť majetok). Z iných ako uvedených dvoch dôvodov vlastníka proti jeho vôli nútiť realizovať jeho oprávnenie nakladať s predmetom jeho vlastníctva v čase, ktorý on sám nepovažuje za vhodný, resp. na základe iného dôvodu (napr. kúpa alebo nájom) ako to sám usúdi, by bolo v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky a medzinárodnými zmluvami o ľudských právach, ktorých účastníkom je Slovenská republika.**“²⁸⁾

Takouto medzinárodnou zmluvou je predovšetkým Dohovor o ochrane ľudských práv a základných slobôd, ktorého Dodatok v čl. 1 ods. 1 výslovne ustanovuje, že „**Nikoho nemožno zbaviť jeho majetku s výnimkou verejného záujmu a za podmienok, ktoré stanovuje zákon a všeobecné zásady medzinárodného práva.**“.

Z uvedených skutočností vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sa nemôžu nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov, ani nadpolovičnou väčšinou hlasov hlasujúcich vlastníkov platne rozhodnúť o rozdelení jedného bytového domu na viacero samostatných bytových domov, keďže takéto hlasovanie je v rozpore s kogentnými ustanoveniami BytZ a Ústavy SR a cit. medzinárodného dohovoru. Jedinou ústavno-prípustnou formou interpretácie dotknutých právnych noriem je výklad rešpektujúci princípy „nikoho nemožno pozbaviť vlastníctva proti jeho vôli“ a „čo nie je výslovne zakázané, je dovolené“. Rozdelenie bytového domu, a teda zánik akcesorického spoluvlastníctva spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, by bolo teoreticky možné **len so súhlasom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**

Ustanovenie § 13 ods. 2 BytZ však takúto možnosť zrušenia spoluvlastníctva spoločných častí a spoločných zariadení priamo vylučuje (výkladom *a contrario*), keďže pripúšťa zrušenie akcesorického spoluvlastníctva len v súvislosti s prevodom vlastníctva príslušeného pozemku alebo jeho časti.

27) Rozhodnutia Ústavného súdu SR, sp. zn. III. ÚS 44/2011 z 26. 10. 2011 a sp. zn. I. ÚS 23/01 z 15. 7. 2003.

28) Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 5 M Cdo 1/2011 z 29. 10. 2012.

Od zákonodarcu by sa žiadalo, aby v dôvodovej správe k Novele bližšie vysvetlil, čo ho viedlo k zrušeniu možnosti dohody spoluvlastníkov o inom spôsobe usporiadania akcesorického spoluvlastníctva spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu. Keďže pôvodné ust. § 19 ods. 1 BytZ s možnosťou dohody o rozsahu akcesorického spoluvlastníctva platilo od účinnosti BytZ (1. 9. 1993) nepretržite do 1. 11. 2018, išlo o zásadnú zmenu v právnej úprave, ktorá si vyžadovala od zákonodarcu bližšie vysvetlenie. Najmä ak pri „klasickom“ podielovom spoluvlastníctve podľa OZ platí zásada, že nikoho nemožno nútiť, aby ďalej zotrval v spoluvlastníckom zväzku. Domnievame sa, že táto zásada mala byť aplikovaná v režime BytZ práve vo forme dohody podľa pôvodného ust. § 19 ods. 1 BytZ, teda nie vo forme zrušenia celého akcesorického spoluvlastníctva bytového domu, ale len niektorých jeho prvkov, ktoré mohli byť z tohto nerozlučného spoluvlastníctva vyňaté na základe súhlasu všetkých spoluvlastníkov.

Dôvodová správa k § 19 BytZ v tomto smere neuvádza nič a k doplneniu ust. § 13 ods. 2 BytZ sa v spoločnej správe výboru Národnej rady SR (ďalej aj „NR SR“) pre hospodárske záležitosti uvádza nasledovné: „*Vychádzajúc zo zákonnej definície spoločnej časti domu ako časti domu nevyhnutnej na jeho podstatu a bezpečnosť, resp. definície spoločného zariadenia domu ako zariadenia, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, **je ich predaj ako samostatnej veci nereálny**. Zmena vo vlastníckych vzťahoch k spoločnej časti domu alebo spoločnému zariadeniu domu je možná len prostredníctvom zmluvy o vstavbe alebo zmluve o nadstavbe, ktorou sa taktiež upravujú vlastnícke a spoluvlastnícke vzťahy v rámci domu, keďže touto zmluvou vzniknú nové byty alebo nebytové priestory v dome.*“

Zmluvou o vstavbe a nadstavbe sa síce upravujú vlastnícke vzťahy k spoločným častiam a spoločným zariadeniam, avšak len zmenou veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ak sa vstavbou alebo nadstavbou na úkor spoločných častí a spoločných zariadení rozširujú existujúce byty alebo nebytové priestory v dome, alebo vytvárajú nové byty a nebytové priestory. V dôsledku toho dochádza nevyhnutne aj k zmene spoluvlastníckych podielov na týchto akcesorických predmetoch vlastníctva. To však neplatí v prípade, ak dochádza vstavbou k vytvoreniu novej spoločnej časti alebo spoločného zariadenia v dome bez zmien v podlahových plochách bytov a nebytových priestorov (napr. výstavbou nového balkónu, lodžie alebo výťahu).

Problematickosť súčasného ust. § 13 ods. 2 a § 19 ods. 1 BytZ vidíme aj v tom, že pri už uvedenej interpretácii nebude právne možné zo substrátu spoločných častí a spoločných zariadení vyňať určitú miestnosť alebo súbor miestností (napr. sušiareň, kočíkareň, manglovňu) na účel jej prekvalifikovania na samostatný byt alebo nebytový priestor, ktoré by boli v zmysle ust. § 2 ods. 1 a ods. 3 BytZ, na základe rozhodnutia stavebného úradu, samostatným predmetom vlastníckeho práva. Takýto byt či nebytový priestor by bol takouto zmenou právneho charakteru v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Prevod vlastníctva takéhoto spoločného bytu alebo nebytového priestoru by bol možný len so súhlasom všetkých spoluvlastníkov v zmysle ust. § 14b ods. 3 BytZ. Súčasná právna úprava v BytZ (na rozdiel od platnej do 31. 10. 2018), žiaľ, k takému prekvalifikovaniu spoločnej časti či spoločného zariadenia domu na nebytový priestor nedáva podklad. Rozhodnutie vlastníkov o zmene účelu užívania spoločnej časti a spoločného zariadenia domu minimálne dvojtretinovou väčšinou hlasov podľa ust. § 14b ods. 2 písm. a) BytZ totiž nie je rozhodnutím o zme-

ne právneho charakteru predmetu akcesorického spoluvlastníctva (spoločnej časti alebo zariadenia domu) na predmet hlavného vlastníctva (nebytový priestor) v režime BytZ.

III Právne tituly vzniku, zániku a doba trvania výlučného užívacieho práva

Diferenciácia medzi absolútne a relatívne spoločnými časťami a zariadeniami domu je v praxi významná najmä z hľadiska lepšieho pochopenia rozdielu medzi pojmi vlastníť a užívať majetok. K tomu prispela práve Novela, ktorá zakotvila inštitút výlučného užívacieho práva v ust. § 19 ods. 4 BytZ, podľa ktorého **vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok, ak:**

- a) z ich stavebnotechnického alebo účelového určenia vyplýva, že majú byť užívané len s určitým bytom alebo nebytovým priestorom v dome, alebo
- b) sú určené na výlučné užívanie v prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu, v prvej zmluve o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome alebo v zmluve o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe, alebo
- c) tak rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8 BytZ.

3.1 Právne dôvody vzniku výlučného užívacieho práva

Z dikcie citovaného ustanovenia vyplýva, že zákonodarca určil len **tri právne tituly**, na základe ktorých môže vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome vzniknúť výlučné užívacie právo k uvedeným predmetom akcesorického spoluvlastníctva. V skutočnosti však ide o štyri právne tituly, keďže v písm. b) cit. ustanovenia sú uvedené dva rôzne tituly nadobudnutia výlučného užívacieho práva. Zákonodarca v taxatívnom výpočte právnych titulov síce neuvádza aj rozhodnutie súdu, avšak sme takého názoru, že aj tento právny titul môže konštitutívne založiť výlučné užívacie právo. Takýto postup je možný v prípade žaloby prehlasovaného vlastníka podľa ust. § 14a ods. 8 BytZ, ktorý sa bude úspešne domáhať zmeny zamietavého rozhodnutia vlastníkov bytov o priznaní tohto práva. Druhým prípadom sú situácie uvedené v ust. § 14a ods. 8 *in fine* BytZ, teda:

- ak sa v dome pri hlasovaní dosiahne rovnosť hlasov, alebo
- ak sa potrebná väčšina podľa ust. § 14b ods. 1 písm. q) BytZ na prijatie rozhodnutia o udelení výlučného užívacieho práva nedosiahne.

V týchto prípadoch sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru bude domáhať toho, aby súd vo veci sám rozhodol a teda, ak na to budú opodstatnené dôvody, zmenil zamietavé, tzv. negatívne rozhodnutie vlastníkov v prospech prehlasovaného vlastníka. Druhou situáciou je prípad, ak toto rozhodnutie vo veci súd priamo vytvorí z dôvodu nedosiahnutia zákonom vyžadovanej nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých hlasov v dome. O takýto nový právny titul nepôjde v prípade určovacieho výroku rozsudku súdu o tom, že vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru prináleží výlučné užívacie právo na základe niektorého z právnych dôvodov uvedených v ust. § 19 ods. 4 písm. a) až c) BytZ. Táto situácia môže nastať vtedy, ak bude táto otázka existencie výlučného užívacieho práva medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome sporná.

Ad a) V prípade prvého právneho titulu vzniku výlučného užívacieho práva pôjde o posúdenie stavebnotechnického a účelového určenia určitej spoločnej časti, spoločného zariadenia

príslušenstva domu alebo príslušeného pozemku. Typickým prípadom sú v tomto balkóny, lodžie a terasy, ktoré sú spoločnou časťou domu, hoci to BytZ explicitne neuvádza. Opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu, sa podľa ust. § 10 ods. 3 BytZ hradia z fondu prevádzky, údržby a opráv, teda z prostriedkov všetkých vlastníkov v dome.

Zaujímavosťou je, že pôvodný návrh Novely, predložený dňa 23. 4. 2018 do NR SR, obsahoval aj doplnenie definície spoločných častí domu do ust. § 2 ods. 4 BytZ o vetu: „*Spoločnými časťami domu sú aj balkóny, lodžie a terasy a to aj vtedy, ak slúžia na výhradné užívanie len určitému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru*“.²⁹⁾

V tejto súvislosti stojí za zmienku poukázať na to, že v dôvodovej správe k Novele je k tomuto bodu uvedené: „*V súlade so závermi súdnej praxe (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Sžr 6/2014 z 9.9.2015) sa do definície spoločných častí domu explicitne zakotvujú aj balkóny, lodžie a terasy, čo doteraz vyplývalo z právnej úpravy len implicitne. Ide totiž o spoločné časti domu, na ktoré niektorí vlastníci prispievajú aj zvýšeným príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa § 10 ods. 1 zákona. V prípade balkónov, lodžií a terás nejde o priestorovo vymedzenú časť budovy, ktorú by bolo možné charakterizovať ako miestnosť alebo súčasť súboru miestností, ale o konštrukčné prvky vonkajšej konštrukcie obvodových múrov, prípadne strechy domu, ktoré už zo svojho technického riešenia a svojej technickej funkcie musia byť spoločnými časťami domu, rovnako ako spoločný obvodový plášť, či strecha budovy. Tento princíp sa uplatní aj v prípade, ak ide o prvky priliehajúce k jednotlivým bytom, pričom možno označiť za nepodstatné, že na takýto konštrukčný prvok majú prístup iba vlastníci priliehajúcich bytov.*“.

Citovaná dôvodová správa prevzala záver vyplývajúci z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR (ďalej aj „NS SR“) sp. zn. 5 Sžr 6/2014 z 9. 9. 2015, ktorý sa k tejto problematike výslovne vyjadril. NS SR v tomto rozhodnutí vyjadril, že lodžia nemôže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov v zmysle § 118 OZ, ale je súčasťou predmetov právnych vzťahov – bytu.

Až následne pod vplyvom, podľa nášho názoru nedôvodného, mediálneho tlaku³⁰⁾ a po kritike tohto bodu Novely, jej predkladatelia od tohto novelizačného bodu v ďalšom legislatívnom procese pri prerokovaní návrhu Novely v NR SR upustili.

29) Porovnaj pôvodné znenie zákona predloženého do NR SR ako tlač č. 975 dňa 23. 4. 2018 a jeho následne pozmeňovacie návrhy. Dostupné na:

<<https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=6810>>

30) K tomu pozri napr.: KOLLÁROVÁ, Z.: Máte balkón či lodžiu v bytovke? Po novom už majú byť spoločným vlastníctvom. Dostupné na:

<https://www.etrend.sk/financie/balkony-lodzie-a-terasy-v-dome-uz-maju-byt-spolocne-2.html?itm_site=etrend&itm_template=article&itm_area=article&itm_module=related&itm_position=1>

Alebo KOLLÁROVÁ, Z.: Balkónový zákon odsunuli na september. Spornú časť navrhovateľa stiahli.

Dostupné na:

<<https://www.etrend.sk/ekonomika/balkonovy-zakon-posunuli-na-september.html>>

RAÁBOVA, M.: Balkón bude spoločným priestorom. Koho naň musíte pustiť? Dostupné na:

<<https://ekonomika.sme.sk/c/20846272/na-opravu-domu-poslanci-ziadaju-viac-hlasov.html>>

Alebo ďalšie články dostupné na:

<<https://www1.pluska.sk/rady-a-tipy/balkon-ako-spolocny-priestor-rozohneni-slovaci-reaguju-vziat-ich-nedame>>

<<https://www1.pluska.sk/rady-a-tipy/majitelia-bytov-pripravte-zmeny-je-rozhodnute-bude-vas-balkon-spolocne-vlastnictvo>>

Združenie bytového hospodárstva kritizuje poslaneckú novelu zákona o vlastníctve bytov. Dostupné na:

<<http://www.zbhs.sk/?p=3928>>

Paradoxne, citovaným záverom o charaktere balkónov, lodží a terás zákonodarca odôvodnil vypustenie predmetného novelizačného bodu, keď uviedol: „Vzhľadom na túto odbornú definíciu a na skutočnosť, že balkóny a lodžie, ako aj terasy, ak sú nevyhnutné na podstatu a bezpečnosť domu, sú súčasťou definičných znakov spoločných častí domu podľa § 2 ods. 4 platného znenia zákona, **nie je tento novelizačný bod nevyhnutne potrebný**. Navrhuje sa, aby sa terasy nezarátavali do podlahovej plochy bytu v prípade, ak ide o terasy, ktoré sú zároveň spoločnou časťou domu, ako napr. strecha bytového alebo nebytového priestoru umiestneného na nižšom podlaží domu.“³¹⁾

Tým, že zákonodarca do demonštratívneho výpočtu spoločných častí domu v ust. § 2 ods. 4 BytZ nedoplnil balkóny, lodžie a terasy, ale na druhej strane mierne modifikoval ust. § 2 ods. 7 a § 10 ods. 3 BytZ, *de facto* (aj skôr uvedeným odôvodnením) potvrdil, že **balkóny a lodžie sú spoločnými časťami domu**. Pri terasách sa musí rozlišovať, či ide o terasu, ktorá tvorí súčasť bytu alebo nebytového priestoru, alebo ide o terasu, ktorá je spravidla aj strechou bytu iného vlastníka a táto je spoločnou časťou domu.³²⁾

V praxi môže byť problematické, z pohľadu vlastníka, preukázať právny titul podľa ust. § 19 ods. 4 písm. a) BytZ a to najmä vtedy, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nebude mať k dispozícii stavebno-technickú alebo inú dokumentáciu, ktorá by jeho výlučné užívacie právo potvrdzovala. Spravidla bude takýmto dokladom projektová dokumentácia stavby, a to na úrovni realizačnej projektovej dokumentácie, kolaudačného rozhodnutia k bytovému domu, prípadne ostatných dokumentov, súhlasov alebo povolení od príslušných orgánov či subjektov.

Pri balkónoch, lodžiach či terasách prístupných len z konkrétnych bytov alebo nebytových priestorov nebudú v praxi vznikať pochybnosti o účelovom určení na užívanie spolu s týmito bytmi a nebytovými priestormi. Z tohto hľadiska boli obavy médií i časti verejnosti prezentované pri prerokovaní Novely v NR SR v duchu, že „vlastníci bytov prídu prijatím Novely o svoje balkóny, lodžie či terasy“, absolútne neopodstatnené. Dotknutí vlastníci bytov a nebytových priestorov sú totiž spoluvlastníkmi týchto spoločných častí domu s výlučným užívacím právom k týmto spoločným častiam domu, daným ust. § 19 ods. 4 BytZ, a to bez ohľadu na to, že toto právo nadobudli ešte pred účinnosťou Novely.

Hoci Novela v prechodnom ust. § 32g BytZ nestanovila špeciálne pravidlo vo vzťahu k výlučným užívacím právam nadobudnutým už pred účinnosťou Novely, malo by sa pri absencii takejto právnej normy vychádzať zo všeobecných pravidiel novelizácie občianskoprávných hmotných predpisov. Týmto pravidlom je, že ustanoveniami nového zákona sa spravujú aj právne vzťahy

31) Cit. zo spoločnej správy Výboru pre hospodárske záležitosti NR SR tlač 975a k Novele dostupná na webstránke cit. v poznámke pod čiarou č. 29.

32) V tejto súvislosti možno poukázať na dve odlišné rozhodnutia zo súdnej praxe k právnej povahe terasy. Krajský súd v Bratislave v rozhodnutí sp. zn. 6Co/95/2015 z 24. 10. 2018 konštatoval, že poškodená terasa vybudovaná na izolačnej konštrukcii priliehajúca bytu, ktorú si vlastník sám na vlastné náklady opravil, je spoločnou časťou domu, za ktorej technický stav zodpovedá žalované spoločenstvo vlastníkov.

Na rozdiel od toho Krajský súd v Trenčíne zaujal v rozhodnutí sp. zn. 6Co/390/2016 z 25. 10. 2016 názor, že vzhľadom na charakter „terasy“, resp. plochej strechy s terasovou úpravou nad sociálnymi zariadeniami bytového domu, tento priestor nie je súčasťou spoločných častí bytového domu. Z vykonaného dokazovania tiež vyplynulo, že terasa slúžila pre byt žalovaných, preto aj tento priestor, ako súčasť bytu, získali do vlastníctva žalovaní. Z tohto aspektu nebola zmluva o prevode vlastníctva k bytu podľa zák. č. 182/1993 Z. z. neplatná pre rozpor so zákonom. „Terasa“ nespĺňa zákonné predpoklady podľa § 2 ods. 4 citovaného zákona. Jej užívanie totiž nebolo určené pre všetkých užívateľov (vlastníkov) bytov, ale iba pre byt žalovaných.

vzniknuté pred dátumom účinnosti novej právnej úpravy (t. z. Novely), avšak vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté, sa posudzujú podľa doterajších predpisov.³³⁾

Ďalším príkladom, keď výlučné užívacie právo môže vyplývať zo stavebnotechnického alebo účelového určenia, je výťah, ktorý slúži len na prepravu niektorým vlastníkom bytov z určitého poschodia. Iným príkladom je napr. právo využívať príľahlý pozemok alebo jeho časť len vlastníkom nebytového priestoru, v ktorom je zriadená obchodná prevádzka potravín či iného tovaru (napr. na účely pravidelného zásobovania tohto nebytového priestoru).

Ad b) Tento právny titul nadväzuje na už spomínané ust. § 5 ods. 1 písm. c) BytZ, v ktorom je možnosť určenia, ktoré spoločné časti a spoločné zariadenia užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov. Zakotvenie výlučného užívacieho práva v prospech len niektorých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bolo nepriamo upravené už od účinnosti BytZ (1. 9. 1993). Vo vzťahu k príslušenstvu bytového domu a príľahlého pozemku bolo toto určenie možné od účinnosti prvej novely BytZ č. 151/1995 Z. z. (t. j. od 1. 8. 1995). Uvedenú náležitosť prvej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru možno vnímať tak, že prvý vlastník domu mohol toto výlučné užívacie právo udeliť vlastníkovi (prípadne viacerým vlastníkom) bytov či nebytových priestorov práve tým, že v prvých zmluvách o prevode vlastníctva určil, že určité spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo domu alebo príľahlý pozemok sú určené na „spoločné užívanie“ len niektorým vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

Tým prvá zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome (uzavretá s prvým vlastníkom domu) určila, ktoré spoločné časti a spoločné zariadenia budú absolútne alebo relatívne. Ak takéto vymedzenie v tejto zmluve absentuje, má sa za to, že všetky spoločné časti a spoločné zariadenia sú absolútne, t. z. sú určené na užívanie všetkým vlastníkom v dome. Napríklad v dome s viacerými vchodmi, ktorý je však jednou stavbou, môžu byť v jednotlivých vchodoch výťahy, schodišťa, mangľovne, sušiarne či práčovne dohodnuté len vo výlučnom užívaní tých vlastníkov, ktorí vlastnia byty a nebytové priestory v danom vchode, keďže pre ostatných vlastníkov sú spravidla reálne neužívané. To isté platí pre spoločné podkrovné, resp. povalové priestory domu, ktoré sú prístupné len pre vlastníkov bytov nachádzajúcich sa na najvyššom podlaží domu alebo pre balkóny, lodžie a terasy prístupné len z určitých bytov a nebytových priestorov, ku ktorým tieto spoločné časti domu priliehajú (porovnaj dikciu ust. § 10 ods. 1 BytZ).

V tejto súvislosti upozorňujeme, že dohodu o takomto určení relatívneho charakteru niektorého z predmetov akcesorického spoluvlastníctva možno zrealizovať **len v prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu či nebytového priestoru v dome**. Po právnom rozdelení domu na byty a nebytové priestory bolo možné do účinnosti Novely takéto vymedzenie dohodnúť len v dohode všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa ust. § 19 ods. 1 BytZ. Od účinnosti Novely je však možnosť takejto dohody vzhľadom na dikciu ustanovení BytZ sporná.

Ad c) Od účinnosti Novely však možno rozhodnúť o udelení výlučného užívacieho práva na základe rozhodnutia vlastníkov podľa ust. § 14b ods. 1 písm. q), § 19 ods. 4 písm. c) a § 19 ods. 8 BytZ **len k novej spoločnej časti, novému spoločnému zariadeniu domu**. Z gramatické-

33) Príkladom takýchto intertemporálnych ustanovení sú napr. ust. § 31 BytZ alebo ust. § 879e, § 879f, § 879i ods. 1, § 879j, § 879l, § 879m, § 879p, § 879r.

O akcesorickom spoluvlastníctve a práve výlučne užívať spoločné časti ...

ho aj systematického výkladu týchto ustanovení vyplýva, že právo výlučného užívania **nemožno** rozhodnutím vlastníkov udeliť

- (i) k už existujúcej spoločnej časti, spoločnému zariadeniu, príslušenstvu domu,
- (ii) k príslušenstvu pozemku alebo jeho časti.

Dôvodom tohto kroku zákonodarcu bola zrejme skutočnosť, že vymedzenie tzv. absolútnych a relatívnych spoločných častí a zariadení domu, resp. určenie výlučných užívacích práv k príslušenstvu pozemku by malo byť dané už pri kolaudácii domu, resp. by malo vyplývať z prvých zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ktoré uzatvára prvý vlastník domu (tzv. developer). Len ten má právo ešte pred uzavretím prvej zmluvy o prevode vlastníctva rozhodnúť sa, akým spôsobom bytový dom postaví, ako usporiada vzťahy v ňom, t. j. aké priestory v dome vymedzí ako byty a nebytové priestory, od čoho následne závisí aj vymedzenie spoločných častí a spoločných zariadení vrátane výlučných užívacích práv k predmetom akcesorického spoluvlastníctva jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Inak povedané, keďže toto právo by malo vyplývať z niektorého titulu uvedeného v ust. § 19 ods. 4 písm. a) alebo b) BytZ, zákonodarca už vlastníkom nedáva možnosť toto právo udeliť inému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru, prípadne toto právo rozhodnutím vlastníkov zrušiť.

Uvedené dáva zmysel aj právnu istotu vlastníkom v tom, že ak sú v dome napr. už od kolaudácie účelovo určené na výlučné užívanie napr. balkóny, lodžie či terasy, prípadne časti príslušenstva len k niektorým bytom alebo nebytovým priestorom (napr. spomínané zásobovanie obchodných prevádzok), a toto určenie by bolo možné modifikovať rozhodnutím vlastníkov, došlo by tým k popretiu účelu tohto práva i samotnej právnej úpravy.

Gramatický výklad o nemožnosti rozhodnutia vlastníkov o zriadení výlučného užívacieho práva k príslušenstvu pozemku však v tomto smere neguje odôvodnenie pozmeňovacieho návrhu predloženého predkladateľmi Novely v NR SR³⁴⁾, v ktorom sa uvádza: „*Nad rámec navrhnutých zmien v § 19 je potrebné umožniť zriadiť vecné bremeno aj k príslušenstvu pozemku. **Takisto nie je dôvod neumožniť právo výlučného užívania príslušenstva pozemku iba niektorými vlastníkami, ak sa tak vlastníci dohodli.***“ Spojenie „ak sa tak vlastníci dohodli“, podľa nášho názoru, smerovalo k prijatiu rozhodnutia podľa ust. § 14b ods. 1 písm. q), ktoré však o príslušenstve pozemku nehovorí nič, podobne ako ust. § 19 ods. 8 BytZ. V porovnaní s tým dikcia ust. § 19 ods. 4 BytZ v úvodnej vete uvádza v predmetoch tohto práva aj príslušenstvo pozemku, avšak v písm. c) odkazuje na ods. 8 v § 19 BytZ.

V praxi môžu vzniknúť situácie, že určité spoločné časti a spoločné zariadenia domu slúžili pôvodne na užívanie všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome a už od kolaudácie nemali charakter relatívnej spoločnej časti domu. Napr. v starých domoch sú práčovne, manglovne, sušiarne, či iný priestor (napr. časti chodby pred bytom), ktoré môžu využívať všetci vlastníci v dome. V súčasnosti môžu mať niektorí vlastníci v dome záujem o využívanie týchto spoločných zariadení domu na účel ich prispôsobenia pre svoje potreby a záujmy (napr. zariadenie posilňovne alebo na uskladnenie vecí). To je možné aj bez zmeny účelu užívania týchto priestorov ako spoločných častí domu. Platná právna úprava však vzhľadom na pojem

34) Cit. zo spoločnej správy Výboru pre hospodárske záležitosti NR SR tlač 975a k Novele dostupná na webstránke cit. v poznámke pod čiarou č. 29.

„novej spoločnej časti, spoločného zariadenia či príslušenstva“, použitej v ust. § 14b ods. 1 písm. q), § 19 ods. 4 a § 19 ods. 8 BytZ, udelenie výlučného užívacieho práva k už existujúcim predmetom akcesorického spoluvlastníctva neumožňuje.

Uvedený záver podporuje aj dôvodová správa k Novele, v ktorej sa v súvislosti s ust. § 19 v bode 2 uvádza: „Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo môže vyplývať zo stavebnotechnického riešenia domu, z prvej zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo zo zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe, alebo **na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov o realizácii novej spoločnej časti, spoločného zariadenia alebo príslušenstva.**“.

Z toho vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov musia najskôr rozhodnúť o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva (napr. nového balkónu, lodžie, výťahu alebo kotolne) minimálne dvojtretinovou väčšinou všetkých hlasov podľa ust. § 14b ods. 2 písm. e) BytZ. Následne môžu prijať samostatné rozhodnutie o udelení výlučného užívacieho práva k tejto novej spoločnej časti, spoločnému zariadeniu domu alebo nového príslušenstva domu.

V tejto súvislosti poukazujeme na ostatnú novelu BytZ č. 230/2019 Z. z., ktorá sa síce primárne týka zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, avšak v súvislosti s ním novelizuje aj ust. § 14b ods. 3, § 19 ods. 8 a § 21 BytZ. Táto, v poradí už dvadsiata prvá novela BytZ, zavádza nové znenie ust. § 14b ods. 3 BytZ, čím rozširuje potrebu absolútnej väčšiny všetkých vlastníkov o ďalšom predmete hlasovania. Absolútna väčšina hlasov všetkých vlastníkov sa bude od 1. 1. 2020 vyžadovať aj pri **zmluve o výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, alebo pri zmene takejto zmluvy.** V poznámke 15b pod čiarou k tomuto ustanoveniu sa pritom odkazuje na definíciu zmeny dokončených stavieb podľa ust. § 139b ods. 5 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona v znení neskorších predpisov (ďalej aj „StavZ“).

Zároveň sa v ust. § 19 ods. 8 BytZ za slová „§ 14b ods. 2 písm. e)“ vložil odkaz na ust. § 14b ods. 3 písm. b) BytZ, a ust. § 21 BytZ sa zákonom č. 230/2019 Z. z. doplnilo o nový odsek 4, ktorý znie „**Zmluvou** ³⁵⁾ môže vzniknúť aj výlučne nová spoločná časť domu, výlučne nové spoločné zariadenie domu alebo výlučne nové príslušenstvo. **Účastníkmi takejto zmluvy sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.**“.

V praxi to bude znamenať nutnosť dôsledne rozlišovať medzi:

- **zmluvou o vstavbe a nadstavbe** spoločných častí a spoločných zariadení podľa ust. § 14b ods. 2 písm. e) BytZ, na schválenie ktorých sa bude vyžadovať aj naďalej minimálne dvojtretinová väčšina všetkých hlasov
- **a zmluvou o výstavbe výlučne** novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom alebo o jej zmene, na ktorú sa bude vyžadovať súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

35) Podľa ust. § 21 ods. 1 BytZ sa pod pojmom „zmluva“ na účely ust. § 21 a § 22 BytZ rozumie zmluva o výstavbe, zmluva o vstavbe, ako aj zmluva o nadstavbe.

Zákonodarca v dôvodovej správe nevysvetlil bližšie pojem „výlučne“, použitý v nových ust. § 14b ods. 3 BytZ a § 21 ods. 4 BytZ. Nevedno, či použitím pojmu „výlučne“ rozumel to, že predmetom zmluvy o výstavbe bude **výlučne len** nová spoločná časť, spoločné zariadenie alebo príslušenstvo domu, bez toho, aby sa takouto výstavbou menila aj podlahová plocha už existujúcich bytov a nebytových priestorov v dome. Druhou možnosťou interpretácie je, že pojmom „výlučne“ zákonodarca rozumel výstavbu len takých nových spoločných častí, spoločných zariadení alebo príslušenstva, s ktorými bude zároveň spojené výlučné užívacie právo podľa ust. § 19 ods. 4 BytZ. Z dôvodovej správy, ktorej úplné znenie uvádzame v poznámke pod čiarou č. 36 tohto príspevku, skôr vyplýva prvá možnosť interpretácie tohto pojmu.

Podľa tejto dôvodovej správy³⁶⁾ sa má **aj výstavba/prístavba nových lodžii, balkónov a terás ako nových spoločných častí domu realizovať prostredníctvom zmluvy o výstavbe**, ktorá bude podliehať súhlasu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa ust. § 14b ods. 3 písm. b) BytZ, účinného od 1. 1. 2020.

Toto nepovažujeme za šťastné riešenie, keďže z legislatívneho procesu k Novele účinnej od 1. 11. 2018 vyplýva, že zákonodarca prijal ust. § 14b ods. 2 písm. e) BytZ práve z dôvodu, aby neznemožnil aj výstavbu balkónov, lodžii a terás v domoch, kde tieto doposiaľ neboli nainštalované. Hoci pôvodný návrh Novely obsahoval na tieto stavebné úpravy súhlas všetkých vlastníkov, zákonodarca napokon v pozmeňovacom návrhu v NR SR tento návrh korigoval a zaviedol na výstavbu týchto spoločných častí a zariadení domu dvojtretinové kvórum. Túto zmenu odôvodnil zákonodarca nasledovne: „**Podľa navrhovanej zmeny § 14b je na rozhodnutie o vstavbe alebo nadstavbe (čím sa rozumie aj vybudovanie) novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva potrebná dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov, rovnako ako pri vstavbe a nadstavbe nových bytov a nebytových priestorov v tomto dome.**“.

Po vyše roku od účinnosti Novely tak bude táto právna úprava *de facto* negovaná zmenami, ktoré zavedie novela č. 230/2019 Z. z. To však, podľa nášho názoru, spôsobí v praxi ďalšie výkladové problémy v súvislosti s kvórami vyžadovanými napr. bankami alebo Štátnym fondom rozvoja bývania na schválenie zmlúv o výstavbe podľa ust. § 14b ods. 3 písm. b) BytZ a ust. § 14b ods. 2 písm. e) BytZ. Jediným rozlišovacím kritériom bude len to, či ide o vstavbu, nadstavbu alebo o výstavbu novej spoločnej časti, spoločného zariadenia alebo príslušenstva

36) V dôvodovej správe k zákonu č. 230/2019 Z. z. sa k čl. II, ktorý zavádza zmeny v BytZ, uvádza: „V súlade s čl. I návrhu zákona by sa prostriedky Štátneho fondu rozvoja bývania mohli použiť aj na výstavbu novej spoločnej časti domu alebo nového spoločného zariadenia domu aj formou prístavby podľa § 139b ods. 5 písm. b) stavebného zákona. V tomto prípade ide o zmenu dokončenej stavby, ktorou sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou. **Prístavbou sa rozumie taká stavebná činnosť, ktorej výsledkom je pôdorysné rozšírenie existujúcej stavby, pričom prístavba je jej súčasťou a zároveň bude prevádzkovo spojená so stavbou. K takýmto stavebným činnostiam patrí aj výstavba/prístavba balkónov, lodžii a terás.** Z uvedeného dôvodu sa navrhuje, aby sa zmluva o výstavbe podľa § 21 a 22 zákona o vlastníctve bytov uzatvárala aj v prípade, že jej predmetom je výlučne výstavba novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva (t. j. ak súčasne s realizáciou stavebných prác na spoločnej časti domu, spoločnom zariadení domu alebo príslušenstve **nedochádza k výstavbe/vzniku nového bytu alebo nového nebytového priestoru**). Účastníkmi zmluvy o výstavbe budú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome ako budúci spoluvlastníci tejto novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu, resp. nového príslušenstva. Nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo by sa zapisovalo do katastra nehnuteľností len v prípade, že výstavbou by došlo k zmene skutočností, ktoré sa zapisujú do katastra. Pri podpisovaní tejto zmluvy o výstavbe sa bude postupovať podľa § 14a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov.“.

domu, resp. či sa vykonanými stavebnými zmenami a úpravami pôdorysne dom rozšíri. Je totiž nepochybné, že každá výstavba novej spoločnej časti, spoločného zariadenia či príslušenstva bude prevádzkovo spojená s domom.

Inak povedané, pri výklade BytZ bude potrebné rozlišovať na jednej strane medzi jednotlivými zmenami dokončených stavieb, definovanými v ust. § 139b ods. 5 StavZ, na ktoré bude odkazovať nové ust. § 14b ods. 3 písm. b) BytZ, a na druhej strane pojmami „výstavba“, „nadvýstavba“ a „výstavba“, ktoré nie sú v BytZ bližšie definované.

Hoci ust. § 19 BytZ neobsahuje obdobné ustanovenie ako § 20a ods. 4 BytZ o prenechaní výlučného práva k predmetom akcesorického spoluvlastníctva do užívania tretej osobe odlišnej od vlastníka, sme takého názoru, že z obsahu vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru vyplýva, že takéto prenechanie možné je. Právna úprava to explicitne nezakazuje. Ide totiž o právo, ktoré súvisí s vlastníckym právom k bytu a nebytovému priestoru. Napriek tomu, že to BytZ výslovne neustanovuje, je, podľa nášho názoru, prípustné prenechať toto právo k užívaniu spolu s bytom a nebytovým priestorom, ku ktorému sa vzťahuje. To znamená, že keď vlastník dá do nájmu alebo výpožičky byt alebo nebytový priestor v dome, nájomca alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti môžu toto výlučné užívacie právo pochopiteľne využívať v rozsahu, aký vyplýva vlastníkovi bytu či nebytového priestoru.

Bolo by absurdné, ak by vlastník bytu dal do nájmu byt, ku ktorému prilieha balkón, lodžia či terasa ako spoločná časť domu, alebo by dal do nájmu nebytový priestor, ku ktorému sa vzťahuje výlučné užívacie právo k príslušenstvu pozemku na zásobovanie tohto nebytového priestoru a nájomca by tieto práva nemohol využívať. Výlučné užívacie právo vyplývajúce z ust. § 19 ods. 4 písm. a) a b) BytZ majú tieto tretie osoby užívajúce dotknuté byty a nebytové priestory k dispozícii aj v prípade, ak to nie je výslovne uvedené v nájomnej zmluve alebo zmluve o výpožičke s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru. Máme za to, že ust. § 19 ods. 6 BytZ, ktoré zakazuje samostatný prevod alebo prechod výlučného užívacieho práva, je potrebné interpretovať aj vo vzťahu k nemožnosti samostatného prenechania tohto práva vlastníkom v prospech tretej osoby bez súčasného udelenia oprávnenia disponovať s bytom alebo nebytovým priestorom, ku ktorému sa toto právo vzťahuje.

Samozrejme, zmluvné strany sa v nájomnej zmluve alebo v zmluve o výpožičke môžu dohodnúť, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nebude využívať výlučné užívacie právo, ktorým disponuje vlastník bytu alebo nebytového priestoru na základe rozhodnutia vlastníkov napr. k spoločnému zariadeniu v dome, kde má vlastník bytu alebo nebytového priestoru uložené svoje veci, alebo kde má zriadenú obchodnú prevádzku.

3.2 Zánik výlučného užívacieho práva

Fakt, že zákonodarca upravuje v ust. § 19 BytZ len spôsoby nadobúdania výlučného užívacieho práva a nie aj právne spôsoby jeho zániku, navodzuje *prima facie* dojem, že ak už vlastník bytu alebo nebytového priestoru disponuje niektorým právnym titulom na výlučné užívanie predmetov akcesorického spoluvlastníctva, tohto jeho práva ho nemožno pozbaviť a to ani rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. Bolo by preda v rozpore s účelom zákona, aby napr. vlastníci mohli nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov v dome rozhodnúť, že vlastníkovi bytu na 2. poschodí, ku ktorému od kolaudácie domu prináleží výlučné užívacie právo k balkónu, na ktorý je prístup len z toho bytu, bude toto právo odňaté, resp. bude udelené vlastníkovi iného bytu, ktorý na predmetný balkón nemá reálne prístup.

Na druhej strane, podľa ust. § 14b ods. 5 BytZ platí, že ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce hlasovanie. Z tohto ustanovenia teda vyplýva možnosť zmeny rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov podľa ust. § 14b ods. 1 písm. q), resp. ust. § 19 ods. 4 písm. c) BytZ, na základe ktorého bude udelené výlučné užívacie právo. To znamená, že ak sa v súvislosti s výstavbou nového balkóna, lodžie alebo výťahu vlastníci dohodnú na udelení výlučného užívacieho práva, môžu teoreticky toto rozhodnutie rovnakým hlasovacím kvórom zrušiť. Samozrejme, treba rešpektovať aj ust. § 14b ods. 5 BytZ v súvislosti so zvýšením hlasovacieho kvóra pri rozhodovaní do jedného roka od platného hlasovania v tej istej veci. Otázka, či je rozhodnutie o udelení výlučného užívacieho práva a nové rozhodnutie o jeho zrušení tou istou vecou, by si žiadala samostatnú analýzu pojmu „tá istá vec“, resp. celého ust. § 14b ods. 5 BytZ, čo však presahuje rámec tohto článku.

Otázne je, či sa vlastník môže práva výlučného užívania jednostranne vzdať. Domnievame sa, že v prípade vzniku tohto práva podľa ust. § 19 ods. 4 písm. a) sa tohto práva vzdať nemožno, pretože je viazané na stavebnotechnické alebo účelové určenie na užívanie spolu s konkrétnym bytom alebo nebytovým priestorom v dome. V prípade ust. § 19 ods. 4 písm. b), keď je vznik tohto práva viazaný na zmluvný základ, jednostranný zánik tohto práva nie je prípustný aj vzhľadom na dikciu ust. § 574 OZ, ktoré na zánik práva vyžaduje **písomnú dohodu medzi veriteľom a dlžníkom**. Keďže právo udeľuje prvý vlastník domu (developer), ktorého práva a povinnosti následne prevodom bytov a nebytových priestorov prechádzajú na ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zánik tohto práva je prípustný len dohodou všetkých vlastníkov v dome, vrátane oprávneného z tohto práva.

Zánik výlučného užívacieho práva tak môže reálne nastať buď

- zánikom bytu alebo nebytového priestoru, ku ktorému sa toto právo upína, alebo
- zánikom samotného predmetu akcesorického spoluvlastníctva, ktorého sa výlučné užívacie právo týka (napr. zbúraním balkónu, zničením antény), alebo
- transformáciou spoločnej časti domu (napr. povaly alebo strechy) na základe platne uzavretých zmlúv o vstavbe a nadstavbe, v dôsledku ktorých sa tieto spoločné časti domu stanú výlučným vlastníctvom vlastníkov vstavaných alebo nadstavených bytov a nebytových priestorov.

3.3 Právo výlučne užívať garážové stojisko a skladový priestor

Právo výlučne užívať garážové stojisko a skladový priestor zákonodarca upravil v Novele v samostatnom ustanovení § 20a a ust. § 20b BytZ. Podľa dôvodovej správy k ust. § 20a BytZ boli dôvodom prijatia tejto úpravy najmä komplikácie pri prevode garážového stojiska, vzhľadom na predkupné právo podľa § 140 OZ, pri správe tohto priestoru, ktorý je len súčasťou iného nebytového priestoru, a nie je spoločnou časťou domu alebo spoločným zariadením domu. Preto sa v takomto prípade aplikuje všeobecná právna úprava rozhodovania spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou podľa OZ, teda s celým nebytovým priestorom v dome, v ktorom sa garážové stojiská nachádzajú.

Na rozdiel od výlučného užívacieho práva podľa ust. § 19 BytZ upravil zákonodarca odlišne v ust. § 20a ods. 1 BytZ právne tituly vzniku a zániku tohto práva.

Právo výlučne užívať určité garážové stojisko je právo spojené so spoluvlastníckym podielom na garáži v dome, ktoré **vzniká prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho po-**

dielu na garáži v dome. Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska **môže zaniknúť len s jeho písomným súhlasom.**³⁷⁾

V ust. § 20a ods. 7 BytZ je zakotvená úprava predkupného práva pri prevode spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome. Spoluvlastníci garáže v dome nemajú predkupné právo podľa ust. § 140 OZ, ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na garáži v dome:

- a) spolu s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome, v dome, ktorý je stavebnotechnicky prepojený s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza, alebo v dome, ktorý v rámci súboru stavieb inak vzájomne súvisí s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza,
- b) na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome, v dome, ktorý je stavebnotechnicky prepojený s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza, alebo v dome, ktorý v rámci súboru stavieb inak vzájomne súvisí s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza.

Tieto odlišnosti sú dané predovšetkým tým, že zatiaľ čo výlučné užívacie právo podľa ust. § 19 ods. 4 BytZ sa vzťahuje na predmety akcesorického spoluvlastníctva, výlučné užívacie právo ku garážovému stojisku je spojené so spoluvlastníckym podielom na nebytovom priestore garáži v dome. Nebytový priestor je v režime BytZ hlavným objektom vlastníckeho práva, s ktorým je spojené akcesorické spoluvlastníctvo k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, príslušenstvu a príľahlému pozemku.

Z hľadiska obsahu je právo výlučne užívať garážové stojisko totožné s výlučným užívacím právom k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, príslušenstvu a príľahlému pozemku, ktoré je upravené v ust. § 19 BytZ a s ktorým má spoločné tieto znaky:

- môže patriť viacerým spoluvlastníkom garáže spoločne (ust. § 20a ods. 2 BytZ)
- má vecnoprávny charakter, keďže prechádza spolu s prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome, s ktorým je spojené, na jeho nadobúdateľa, pričom samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať určité garážové stojisko bez prevodu alebo prechodu spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome nie je prípustný (ust. § 20a ods. 3 BytZ)
- spoluvlastník garáže v dome ho môže prenechať inej osobe do užívania aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov garáže v dome (ust. § 20 ods. 4 BytZ)
- je bezodplatné, keďže ostatným spoluvlastníkom garáže v dome nepatrí právo na náhradu (ust. § 20 ods. 5 BytZ).

Výlučné užívacie právo ku garážovým stojiskám by si vyžadovalo hlbšiu analýzu, čo však presahuje rozsah tohto článku. K rozboru tohto inštitútu sa vrátíme v inom príspevku či publikácii v budúcnosti.

37) *Dôvodová správa k Novele k tomu uvádza: „Z dôvodu ochrany spoluvlastníka, ktorý nadobudol platným titulom výlučné právo užívať garážové stojisko alebo viac garážových stojísk v určitom nebytovom priestore, sa neumožňuje, aby sa toto právo mohlo meniť rozhodnutím spoluvlastníkov nebytového priestoru, v ktorom sa garážové stojisko nachádza. V danom prípade ide o osobitnú úpravu vo vzťahu k rozhodovaniu spoluvlastníkov podľa 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka.“*