

Názov príspevku: Niektoré právne aspekty zmlúv uzatváraných pri výkone správy bytových domov

Autor: JUDr. Marek Valachovič, PhD., advokát

Úvod

Výkon správy bytových domov, ktorého základný právny rámec tvorí zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „BytZ“) je širokou témou, ktorá síce priťahuje pozornosť laickej verejnosti, ale ktorej sa zároveň venuje pomerne málo priestoru v odborných právnických kruhoch.

V tomto príspevku sa budeme bližšie venovať niektorým zmluvným typom, s ktorými sa pri výkone správy možno stretnúť v praxi najčastejšie.

I. Zmluva o výkone správy versus mandátna zmluva

Prvým zmluvným typom, ktorý je v oblasti bytového práva snád' najčastejšie využívaný je zmluva o výkone správy upravená ust. § 8a BytZ. Tá sa v praxi často stotožňuje s mandátnou zmluvou, ktorú upravuje ust. § 566 a nasl. zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení (ďalej len „ObZ“). Vychádza sa predovšetkým z toho, že na jednej zmluvnej strane vystupuje vždy správca ako podnikateľský subjekt, ktorý má v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu (ust. § 8 ods. 1 BytZ).¹ Ďalším dôvodom stotožňovania mandátnej zmluvy so zmluvou o výkone správy je vymedzenie jej predmetu v zmysle ust. 6 ods. 2 BytZ.

Obstaranie, resp. zariadenie určitej obchodnej záležitosti uskutočnením právnych úkonov alebo inou činnosťou za odplatu je pritom typický pojmový znak mandátnej zmluvy podľa ust. § 566 ods.1 ObZ. Odplatosť je ďalším spoločným znakom oboch uvedených zmluvných typov.

Rovnako je spoločným atribútom oboch zmlúv aj priame zastúpenie „mandanta“, t.j. uskutočňovanie právnych úkonov alebo inej činnosti v mene a na účet zastúpeného. Táto dôležitá zásada, je zakotvená explicitne v ust. § 8b ods. 1 písm. e) BytZ ako aj v ust. § 566 ods. 1 ObZ.

¹ Od 01.01.2016 zároveň platí, že činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa BytZ a správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov.

Z tohto hľadiska sa v praxi často automaticky vyvodzuje, že popri všeobecných ustanovení o zmluve o výkone správy sa subsidiárne aplikujú aj ust. § 566 a nasl. ObZ upravujúce mandátnu zmluvu. Tento názor podľa nášho názoru nie je celkom správny ani právne opodstatnený.

Právny vzťah medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej aj „vlastníci“), ktorí spravidla nie sú podnikateľmi a správcom je totiž regulovaný primárne ustanoveniami BytZ a zmluvou o výkone správy. Tá predstavuje dvojstranný právny úkon, ktorý zakladá typický občianskoprávny vzťah. Ten však nie je upravený zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v platnom znení (ďalej aj „OZ“), ale osobitným predpisom, ktorým je BytZ (s ust. § 118 ods. 2 OZ v spojení ust. § 3 BytZ). V tomto vzťahu na jednej zmluvnej strane vystupuje správca ako podnikateľský subjekt a na strane druhej je to viacero vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sú zároveň podielovými spoluvlastníkmi spravovaného bytového domu (a prípadne aj zastavaného a príslušného pozemku).

Zmluva o výkone správy je teda osobitným (pomenovaným) zmluvným typom, ktorého právnu úpravu môžeme nájsť len v BytZ ako osobitnom predpise občianskeho práva. Z hľadiska právnej charakteristiky zmluvy o výkone správy ide o právny úkon, ktorý síce vykazuje znaky viacero zmluvných typov (príkaznej, resp. mandátnej zmluvy ako aj sprostredkovateľskej zmluvy), avšak je osobitne upravený ako samostatný zmluvný typ.

V žiadnom prípade teda nemožno hovoriť o tom, že zmluva o výkone správy je osobitným typom mandátnej alebo príkaznej zmluvy, prípadne, že by išlo o tzv. zmiešanú zmluvu (ust. § 491 OZ).

Písomná zmluva o výkone správy je právnym titulom na výkon správy v dome správcom, ktorú uzatvárajú vlastníci s osobou, ktorú si zvolili za svojho správcu. Podstatné náležitosti tejto zmluvy sú demonštratívne uvedené v ust. § 8a ods. 1 BytZ², pričom esenciálnymi náležitosťami mandátnej zmluvy je okrem (i) *vymedzenia zmluvných strán* aj (ii)

² Podľa tohto ustanovenia zmluva o výkone správy musí obsahovať najmä:

- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- e) zásady určenia výšky platieb za správu,
- f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa ust. § 8a ods 2 BytZ.

špecifikácia obchodnej záležitosti, ktorá má byť pre mandanta v jeho mene uskutočnená, (iii) spôsob jej zariadenia a (iv) dojednanie o odplate za uskutočnenie tejto obchodnej záležitosti.

Z uvedeného vyplýva, že podstatnou náležitosťou oboch zmlúv je dohoda o odplate za obstaranie určitej záležitosti, ktorá má v prípade zmluvy o výkone správy v praxi charakter mesačného poplatku za výkon správy. Naopak rozdielom je, že vymedzenie predmetu obstarania (mandátu) je v prípade zmluvy o výkone správy kogentne dané zákonom. Tento predmet zmluvy je možné zmluvne rozšíriť, avšak takto dohodnutá činnosť musí vždy vecne zaradená pod pojem „výkon správy domu“. Pri mandátnej zmluve je možné dohodnúť zariadenie akejkoľvek obchodnej záležitosti, takže zmluvná voľnosť čo sa týka predmetu zmluvy je tu podstatne širšia ako pri zmluve o výkone správy.

Ďalšími zjavnými rozdielmi, ktoré vo všeobecnom vymedzení oboch porovnávaných zmluvných typov môžeme nájsť, je absencia nutnosti písomnej formy mandátnej zmluvy oproti obligatórnej písomnej forme zmluvy o výkone správy. Jej znenie musí prejsť ešte osobitným schvaľovacím procesom v rámci vlastníkov v konkrétnom dome (ust. § 8a ods. 1 v spojení s ust. § 14 BytZ). Na platný vznik zmluvy o výkone správy totiž zákon vyžaduje aj existenciu ďalšej právnej skutočnosti.³

Na to, aby zmluva o výkone správy vyvolala zamýšľané právne účinky vo vzťahu k všetkým vlastníkom v dome, je však podľa zákona zároveň nevyhnutné, aby schválenú zmluvu o výkone správy aj podpísala nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome a správca.

Druhou odlišnosťou je, že predmetom mandátnej zmluvy je zariadenie dohodnutej obchodnej záležitosti pre mandanta, ktorá má vzťah k jeho podnikateľskej činnosti.⁴ Mandátna zmluva je totiž relatívnym obchodným záväzkovým vzťahom (ust. § 261 ods. 1 a 2 ObZ), čo znamená, že by mala byť uzatváraná v zásade len medzi podnikateľmi alebo subjektmi uvedenými v ust. § 261 ods. 2 a 3 ObZ a za podmienok uvedených v tomto ustanovení. Z pohľadu vlastníkov ako spotrebiteľov však výkon správy ich majetku nepredstavuje ich vlastnú obchodnú záležitosť, z ktorej by dosahovali zisk.

Určitou osobitosťou zmluvy o výkone správy oproti mandátnej zmluve je najmä obmedzený okruh subjektov, ktoré môžu v procese kontraktácie tejto zmluvy vystupovať ako jej zmluvné strany. Aplikujúc terminológiu mandátnej zmluvy, na strane „mandanta“ tak nemôžu vystupovať iné subjekty ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

³ Zákonnodarca v ust. § 8a ods. 1 BytZ výslovne ustanovil, že zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

⁴ PATAKYOVÁ, M. a kol. Obchodný zákonník. Komentár. 3. vydanie. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 1033.

Zmluva o výkone správy ako osobitný pomenovaný zmluvný typ obsahuje viacero ďalších špecifik, ktoré pri iných zmluvných typoch nenájdem. Ide najmä o to, že ju možno uzavrieť len na dobu neurčitú a za určitých okolností z nej môžu práva a povinnosti vyplývať a trvať aj určitú dobu po jej formálnom ukončení. To platí v prípade splnenia podmienok pre vznik spoločenstva vlastníkov (ďalej aj „spoločenstvo“) *ex lege* podľa ust. § 8a ods. 8 BytZ.

Na zmluvu o výkone správy sa okrem ustanovení BytZ vzťahujú aj ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to najmä ust. § 34 až 42 OZ, pričom nemožno opomenúť aj možnú aplikáciu ust. § 52 až § 54 OZ obsahujúcu úpravu spotrebiteľských zmlúv.⁵ Táto skutočnosť tiež podporuje tézu, že v prípade zmluvy o výkone správy ide na rozdiel od mandátnej zmluvy o typický občianskoprávny vzťah.

Vzhľadom na vyššie uvedené právne argumenty sme toho názoru, že stotožňovanie zmluvy o výkone správy s mandátnou zmluvou je v právnej praxi nenáležité. Rovnako nie je možné podľa nášho názoru na zmluvu o výkone správy ani subsidiárne použiť ustanovenia § 566 a nasl. ObZ o mandátnej zmluve. BytZ totiž obsahuje samostatnú úpravu právneho vzťahu medzi vlastníkami a správcom založeného zmluvou o výkone správy a to vrátane súvisiacich inštitútov akými sú úprava niektorých práv a povinností zmluvných strán, zodpovednosť za škodu vzniknutú pri výkone správy, zastupovanie pri výkone správy, spôsob jeho ukončenia ako aj odovzdanie dokumentácie pri ukončení zmluvného vzťahu. Táto úprava síce zďaleka nie je komplexná a vyhovujúca, avšak napriek podobnosti s príkaznou, resp. mandátnou zmluvou v určitých charakteristických znakoch nie je možné tieto ustanovenia aplikovať na právny vzťah založený zmluvou o výkone správy. Prostredníctvom princípu subsidiarity medzi BytZ a OZ (ust. § 3 ods. 1 a 2 BytZ) možno skôr uvažovať o subsidiárnej aplikácii ustanovení o príkaznej zmluve (ust. § 724 a nasl. OZ), aj keď to bude skôr vylúčené vzhľadom na jej obsahovú podobnosť i celkovú strohosť jej právnej úpravy..

Mandátna zmluva sa však v praxi často používa na úpravu zmluvného vzťahu medzi spoločenstvom vlastníkov a treťou osobou (správcom), na základe ktorého správca ako mandatár vykonáva pre spoločenstvo nie zriedka celú alebo určitú časť správcovskej agendy.⁶ Takýto postup však už hraničí s obchádzaním zákona.⁷

⁵ Porovnaj napr. rozhodnutia Krajského súdu v Prešove sp. zn. 20 Co 45/2013 z 11.02.2014, Krajského súdu v Žiline sp. zn. 21 S 70/2011 z 30.11.2011, či Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5 Co 140/2010 z 30.04.2010.

⁶ K tomu pozri LESKOVSKÁ, O. Mandatár nie je správca bytového domu podľa zákona o vlastníctve bytov. Správa budov, 2011, č. 5, s. 77-79.

⁷ K tomu bližšie pozri VALACHOVIČ, M., GRAUSOVÁ, K., CIRÁK, J. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. C. H. Beck, 2012, s. 236-239.

II. Zmluva o úvere

Ďalším zmluvným typom, ktorý sa v praxi často uplatňuje najmä v súvislosti s obnovou bytových domov je zmluva o úvere. Tá je zmluvným typom, ktorý je upravený výlučne v Obchodnom zákonníku (ust. § 497 a nasl.), ktorého právny režim sa uplatní bez ohľadu na povahu účastníkov tejto zmluvy (na rozdiel od mandátnej zmluvy ide o tzv. absolútny záväzkový vzťah).⁸ Na jednej zmluvnej strane zmluvu o úvere uzatvára ako dlžník spoločenstvo vlastníkov alebo všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zastúpení správcom a na strane veriteľa je to tretia osoba, spravidla banka, avšak môže ísť aj o nebankový subjekt poskytujúci úver z vlastných zdrojov.

V tejto súvislosti možno doplniť, že úver poskytovaný vlastníkom zastúpených správcom alebo spoločenstvom na účely podľa BytZ nie je spotrebiteľským úverom podľa ust. § 3 ods. 1 písm. r) zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch v platnom znení. Napriek tomu sa na takýto úver vzťahujú taxatívne vymedzené zákonné ustanovenia tohto zákona.⁹ Podstatou zmluvy o úvere je záväzok veriteľa poskytnúť dlžníkovi na jeho požiadanie v jeho prospech peňažné prostriedky v určitej dohodnutej výške, pričom dlžník sa uzavretím zmluvy zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky veriteľovi vrátiť aj s dohodnutými úrokmi v stanovenej lehote. Zmluva o úvere je konsenzuálnym kontraktom, čo znamená, že na jeho vznik sa vyžaduje dohoda zmluvných strán o jej podstatných náležitostiach.

Na to, aby zmluva o úvere uzavretá na účely financovania obnovy domu vyvolala v rámci BytZ zamýšľané právne účinky, však zákonodarca stanovil špecifické podmienky, ktoré sa na uzavretie bežnej zmluvy o úvere podľa ust. § 497 a nasl. ObZ nevyžadujú. Prvým predpokladom účinnosti zmluvy o úvere a každého dodatku k nej uzatváratej so spoločenstvom alebo vlastními zastúpenými správcom je súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome v zmysle ust. § 14 ods. 4 BytZ.

Druhou nevyhnutnou podmienkou účinnosti zmluvy o úvere je účelová viazanosť úveru, ktorý sa môže použiť výlučne na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu

⁸ Napriek tomu, že zmluva o úvere sa spravuje výlučne ustanoveniami Obchodného zákonníka podľa ust. § 261 ods. 3 písm. d) ObZ, nevylučuje to vzhľadom na princíp subsidiarity aplikáciu všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka vrátane ust. § 52 až § 54, týkajúcich sa ochrany spotrebiteľa. Porovnaj napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 395/2012 z 22.01.2013.

⁹ Porovnaj ust. § 24a zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch. Zákonodarca v tomto ustanovení výslovne uvádza, že vlastníci bytov a nebytových priestorov ako dlžníci vykonávajú svoje práva v súvislosti s uvedenými úvermi spoločne prostredníctvom správcu alebo spoločenstva vlastníkov a veriteľ plní povinnosti voči takýmto dlžníkom tak, že ich plní voči správcovi alebo voči spoločenstvu vlastníkov; to neplatí, ak ide o úvery poskytované Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z..

spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Nedôslednosťou zákonodarcu je však táto účelová viazanosť úveru v BytZ upravená len pri spoločenstve vlastníkov (ust. § 7b ods. 6 BytZ)¹⁰, nie však aj v ustanoveniach týkajúcich sa správcu, ktorý vlastníkov *ex lege* zastupuje pri uzatváraní zmluvy o úvere.

Tak ako je spoločenstvo vlastníkov právnickou osobou *sui generis*, rovnako je aj spôsob zákonnej úpravy zabezpečenia záväzkov tejto právnickej osoby ručiteľským záväzkom každého jednotlivého člena spoločenstva zvláštnym a špecifickým oproti právnym vzťahom v iných právnických osobách. Predmetné ustanovenie (ust. § 7b ods. 6 BytZ) totiž oprávňuje spoločenstvo vo vlastnom mene na účet vlastníkov uzavrieť zmluvu o úvere na zabezpečenie finančných prostriedkov na realizáciu údržby a opráv bytového domu. Pri tomto právnom úkone teda bude konať spoločenstvo za vlastníkov na základe nepriameho zastúpenia, pričom splácať úver nebude spoločenstvo z vlastných zdrojov, ale z majetku vlastníkov vytvorenom na účte fondu prevádzky, údržby a opráv (ust. § 10 ods. 2 BytZ). Je zaujímavé, že správca takéto oprávnenie uzavrieť zmluvu o úvere *expressis verbis* nemá, takže vlastníci ho na tento právny úkon musia osobitne výslovne splnomocniť. Správca pritom bude konať vždy v mene a na účet vlastníkov v dome ako priamy zástupca (ust. § 8b ods. 1 a 2 BytZ).

V súvislosti s takýmto vymedzením osobitných podmienok vyžadovaných BytZ na existenciu záväzku zo zmluvy o úvere však vzniká viacero právnych otázok.

a) V prvom rade je diskutabilné, či má nesplnenie niektorých z uvedených podmienok (nedostatok platného uznesenia prijatého dvojtretinovej väčšiny hlasov vlastníkov o schválení zmluvy o úvere, či nedodržanie zákonom stanoveného účelu úveru) za následok neplatnosť zmluvy o úvere alebo ide iba o osobitné zákonné podmienky nadobudnutia jej účinnosti. Z povahy veci vyplýva, že spoločenstvo vlastníkov alebo správca by nemali uzavrieť zmluvu o úvere s veriteľom skôr, než sa na zhromaždení (schôdzi) vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní rozhodne o schválení zmluvy o úvere, dodatku k nej a prípadne zabezpečení úveru (ust. § 7c ods. 9 písm. i BytZ). Uznesenie vlastníkov o schválení zmluvy o úvere by malo obsahovať všetky dôležité podmienky poskytnutého úveru, ako aj identifikáciu veriteľa, ktorý úver poskytne.

¹⁰ Podľa ust. § 7b ods. 6 BytZ platí, že: „Spoločenstvo môže uzavrieť zmluvu o úvere na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, ručenie sa týka iba vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa úver týka. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome ručí za záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy v pomere veľkosti spoluvlastníckeho podielu na dome vymedzeného podľa § 5 ods. 1 písm. b) až do výšky ceny bytu alebo nebytového priestoru podľa znaleckého posudku.“

Ak však už dôjde k uzavretiu zmluvy o úvere medzi spoločenstvom a veriteľom aj bez splnenia uvedených podmienok, podľa nášho názoru je takáto zmluva platná, ale nenadobudne účinnosť, t.j. nemôže vyvolať zamýšľané právne následky. Vo väčšine prípadov veriteľ, ktorým je banka, poskytne úver na financovanie obnovy domu až po predložení všetkých relevantných dokumentov potrebných na schválenie žiadosti o úver. Do predloženia týchto listín (zápisnica zo schôdze vlastníkov aj s prezenčnou listinou hlasujúcich vlastníkov či zápisnica o výsledkoch písomného hlasovania, aktuálne informácie o toku finančných príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, počet neplatičov v dome atď.) banka zmluvu o úvere so spoločenstvom neuzavrie, ale maximálne vydá tzv. úverový prísľub, ktorý je platný po určitú dobu. Ak by predseda spoločenstva alebo správca zmluvu o úvere s veriteľom predsa len podpísali aj bez písomného súhlasu dvoch tretín hlasov všetkých vlastníkov v dome, platnosť samotnej zmluvy o úvere by tým podľa nášho názoru nemala byť dotknutá. Zákon totiž s nedodrzaním podmienok uvedených v ust. § 7b ods. 6 BytZ, ani v inom ustanovení nespája sankciu neplatnosti predmetnej zmluvy.

b) V prípade zmluvy o úvere by sa malo vychádzať z podobného princípu, aký sa uplatňuje napr. pri prevode obchodného podielu v spoločnosti s ručením obmedzeným. Ak sa totiž vyžaduje na účinnosť prevodu obchodného podielu okrem uzavretia perfektnej zmluvy aj súhlas valného zhromaždenia podľa ust. § 115 ObZ, zmluva o prevode obchodného podielu nenadobudne účinnosť skôr, než s prevodom vysloví súhlas valné zhromaždenie spoločnosti. Podobne aj pri zmluve o úvere, ktorú uzavrie spoločenstvo alebo správca bez potrebného súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, by zmluva o úvere a jeho zabezpečení nemala nadobudnúť právne účinky napriek tomu, že od momentu svojho uzavretia je platná.

c) Iná situácia nastane vtedy, ak aj súhlas so zmluvou o úvere udelený je, avšak spoločenstvo alebo vlastníci nepoužijú finančné prostriedky z úveru alebo ich časť na účel stanovený zákonom, t.j. na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu. Ak by bol úver v takom prípade použitý napr. na úhradu plnení voči dodávateľom služieb, na likvidáciu starých dlhov, na mzdy zamestnancov spoločenstva, či správcu, prípadne ich odmenu alebo na nákup hnutel'ných vecí nesúvisiacich s výkonom správy, sme toho názoru, že aj v takom prípade bude zmluva o úvere platná a účinná. Pri aplikácii ust. § 507 ObZ tak veriteľovi zostane len právo odstúpiť od zmluvy a z toho vyplývajúci obligačný nárok žiadať od dlžníka, aby bez zbytočného odkladu vrátil už použité a nevrátené prostriedky veriteľovi späť aj s úrokmi. Dlžníkovi tak na základe platného

odstúpenia od úverovej zmluvy vznikne záväzok vrátiť poskytnuté finančné prostriedky bez zbytočného odkladu späť. Použitie ustanovenia § 507 ObZ, ktoré sa týka len tzv. účelového úveru, sa v tomto prípade javí ako veľmi vhodné, keďže účelovosť úveru tu vyplýva priamo z osobitného zákona, ktorým je práve ust. § 7b ods. 6 BytZ. To však platí len pri výkone správy spoločenstvom, nakoľko ako už bolo uvedené vyššie, BytZ pre výkon správy formou správcu neobsahuje ustanovenie podobné ust. § 7b ods. 6 BytZ.

d) Tretia zaujímavá situácia môže nastať pri úvere poskytnutom spoločenstvu alebo vlastníkom na základe platnej zmluvy o úvere vtedy, ak síce úver aj bol schválený rozhodnutím vlastníkov a bol použitý na zákonom stanovený účel, avšak súd na základe žaloby niektorého vlastníka alebo vlastníkov podľa ust. 14 ods. 8 BytZ rozhodne o neplatnosti, prípadne o zrušení napadnutého rozhodnutia o schválení zmluvy o úvere. Ak vychádzame z premisy uvedenej v bode a), t.j. že zmluva o úvere je platná, aj keď súhlas na jej uzavretie nebol zo strany vlastníkov daný, pri vyhlásení neplatnosti uznesenia o schválení zmluvy o úvere súdom by sa na uzavretú zmluvu, z ktorej sa už medzičasom plnilo, malo nahliadať rovnako. Navyše veriteľ, ktorému bude doručená zápisnica o hlasovaní preukazujúca súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome, ani nemusí mať vedomosť o podaní takejto žaloby dotknutým vlastníkom. Navyše v prípade konania o neplatnosti uznesenia nie je veriteľ ani pasívne legitimovaným subjektom (tým sú len samotní vlastníci). Veriteľ však môže v konaní vystupovať ako intervenient, pretože rozhodnutie súdu o neplatnosti uznesenia o schválení zmluvy o úvere nepochybne bude mať vplyv aj na jej platnosť a účinnosť.

Pri kvalifikovaní zmluvy o úvere ako absolútne neplatnej z dôvodu neplatnosti uznesenia o jej schválení by však nastali vzájomné povinnosti zmluvných strán podľa ust. § 451 a nasl. OZ. V záujme právnej istoty a rešpektujúc zásadu zmluvnej voľnosti by mal takýto právny následok nastať len v celkom výnimočných prípadoch.¹¹

Dočasne pozastaviť účinnosť žalobou napadnutého uznesenia schôdze možno dosiahnuť rozhodnutím súdu o neodkladnom (predtým predbežnom) opatrení.¹²

¹¹ Judikatúra Ústavného súdu SR už dlhodobo preferuje v pochybnostiach výklad v prospech platnosti ako neplatnosti zmlúv, ak sú možné obidva výklady. Porovnaj rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 640/2014 z 01.04.2015 a sp. zn. I. ÚS 243/07 z 03.07.2008.

¹² Dikcia ust. § 14 ods. 8 BytZ síce počíta s takouto možnosťou, avšak zákonodarca ani po účinnosti zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku zatiaľ nereflektoval na neaktuálny odkaz v poznámke č. 15a pod čiarou k tomuto ustanoveniu. Tá v súčasnosti ešte stále v súvislosti s odkladom účinnosti napadnutého uznesenia odkazuje na už neúčinné ustanovenia zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku o predbežných opatreniach, ktoré boli súčasťou právneho poriadku do 30.06.2016.

Ustanovenie § 7b ods. 6 BytZ je v BytZ jediné, ktoré konštituuje zákonné ručenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Existencia vzniku ručenia *ex lege* nie je v našom právnom poriadku neznámym inštitútom, avšak aplikuje sa skôr v obchodných ako občianskych vzťahoch.¹³ Komplexnú úpravu ručenia ako významného zabezpečovacieho prostriedku v súkromnom práve pritom upravuje všeobecný občiansky (ust. § 546 až § 550 OZ), ako aj obchodný kódex (ust. § 303 až § 312 ObZ).

Pokiaľ ide o rozsah zákonného ručenia podľa ust. § 7b ods. 6 BytZ, zákonodarca obmedzil jeho rozsah u každého dotknutého vlastníka jednak pomerom jeho spoluvlastníckeho podielu na dome vymedzeným podľa ust. § 5 ods. 1 písm. b) BytZ, ale aj celkovou výškou, ktorá zodpovedá maximálnej cene bytu alebo nebytového priestoru podľa znaleckého posudku. Z uvedeného legálneho vymedzenia rozsahu a výšky ručenia vyplýva, že všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú v pozícii nesolidárnych ručiteľov, pričom u každého z nich je logicky iný rozsah ručenia za záväzky vyplývajúce spoločenstvu zo zmluvy o úvere. Ide teda o individuálne ručenie každého jedného vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome, takže veriteľ sa v prípade neplnenia záväzkov spoločenstva zo zmluvy o úvere môže uspokojiť prostredníctvom zákonného ručenia voči ktorémukoľvek vlastníkovi v dome, avšak len v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu. Veriteľ tak nemusí skúmať a dokazovať, či vlastníci, voči ktorým uplatní zákonné ručenie neplnia aj svoj podiel na splátkach úveru voči spoločenstvu.

Pri prevode alebo prechode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu aj povinnosti vyplývajúce zo zákonného ručenia podľa ust. § 7b ods. 6 BytZ, a to aj napriek tomu, že to zo zákona explicitne nevyplýva. Logickým a teleologickým výkladom ust. § 7a ods. 2 *in fine* BytZ (ktoré upravuje singulárnu sukcesiu práv vyplývajúcu z právnych úkonov týkajúcich sa domu a uskutočnených pred prevodom alebo prechodom vlastníctva) v spojení s ust. § 7b ods. 6 BytZ tento záver jednoznačne možno vyvodiť. Pod právny úkon, ktoré zákonné ručenie zabezpečuje, totiž možno zaradiť aj zmluvu o úvere uzavretú na účely financovania obnovy alebo rekonštrukcie domu. Zákonné ručenie podľa predmetného ustanovenia sa teda vzťahuje len na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, a nie na osobu, ktorá už o toto vlastníctvo prišla. Zaväzovať

¹³ Zákonné ručenie môžeme nájsť vo viacerých ustanoveniach Obchodného zákonníka (napr. v ust. § 60, 66, 76, 86, 93, 106, 115, 153, 161, 181, 206, 477, 658, 678 a § 754 ObZ). V Občianskom zákonníku možno nájsť zmienku o zákonomnom ručení len v ust. § 527 ods. 2 OZ v súvislosti s ručením postupcu za vymožiteľnosť postúpenej pohľadávky voči postupníkovi.

predchádzajúcich vlastníkov by nebolo ústavne konformné. Naopak, nový nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru by si mal preveriť aj rozsah záväzkov, ktoré nadobudnutím vlastníctva preberá a ktoré nemusia vyplývať len zo zmluvy o spoločenstve, ku ktorej *ex lege* pristupuje.

III. Zmluva o dielo a zodpovednosť za záväzky z nej vyplývajúce

Ďalším zmluvným typom, ktorý sa nielen v súvislosti s obnovou bytových domov v praxi často uzatvára je zmluva o dielo podľa ust. § 536 a nasl. ObZ. Ak sa teda vlastníci rozhodnú obnoviť svoj bytový dom alebo jeho časť, spravidla pred uzavretím zmluvy o úvere, ktorou si zabezpečia financovanie obnovy domu uzatvárajú často zmluvu o dielo s vybraným zhotoviteľom. Toho vlastníci spravidla vyberajú vo výberovom konaní po zvážení viacerých cenových ponúk, referencií jednotlivých zhotoviteľov ako aj ponúkaných zmluvných podmienok. Po ukončení tohto procesu spoločenstvo vlastníkov alebo správca, v závislosti od formy výkonu správy uzavrie s takto vybraným subjektom zmluvu o dielo, ktorá je často podriadená režimu ObZ. Zhotovitelia totiž spravidla dávajú pochopiteľne prednosť svojim osvedčeným návrhom zmlúv, ktoré používajú vo svojej podnikateľskej praxi.

Keďže BytZ žiadne osobitné náležitosti zmluvy o dielo, ktorej predmetom má byť obnova bytového domu neustanovuje, celý zmluvný vzťah by mal byť regulovaný príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a to nielen pokiaľ ide o práva a povinnosti zmluvných strán, ale aj súvisiacich právnych inštitútov ako je napr. zodpovednosť za vady diela, náhrada škody, odstúpenie od zmluvy alebo premlčanie. Aplikáciu režimu ObZ, aj keď bol písomne dohodnutý podľa ust. § 262 ObZ však koriguje kogentné ust. § 52 ods. 4 OZ.¹⁴ Je nepochybné, že vlastníci ako fyzické osoby môžu byť považovaní za spotrebiteľov, avšak spoločenstvo vlastníkov už vzhľadom na aktuálnu koncepciu vnímania spotrebiteľa ako výlučne fyzickej osoby účinnú od 01.05.2014 už nemožno považovať za spotrebiteľa (ust. § 52 ods. 4 OZ).

Typickým znakom zmlúv o dielo uzatváraných na účely obnovy bytových domov je odklad ich účinnosti do momentu zabezpečenia financovania celého alebo časti diela zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Účinnosť tieto zmluvy často nadobudnú až

¹⁴ Podľa ust. § 52 ods. 4 OZ in fine platí, že na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva. Dohodu o voľbe ObZ vyhodnotil Najvyšší súd SR ako neprijateľnú zmluvnú podmienku napr. aj v rozhodnutí sp. zn. 5 M Cdo 20/2009 z 25.01.2011, t.j. ešte pred účinnosťou súčasného znenia § 52 ods. 2 OZ (zákon č. 102/2014 Z.z.).

uzavretím úverovej zmluvy s príslušným veriteľom (bankou alebo Štátnym fondom rozvoja bývania SR) alebo pridelením štátnej dotácie poskytovanej na obnovy bytových domov podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

Zásadnou právnou otázkou, na ktorú chceme v súvislosti so zmluvami o dielo poukázať je určenie charakteru záväzku v prípade, ak zmluvu o dielo (ale *mutatis mutandis* aj akúkoľvek inú zmluvu) uzavrie v mene vlastníkov správca alebo spoločenstvo. Je totiž nepochybné, že v prvom prípade (pri zastúpení správcom) pôjde o spoločný záväzok, nakoľko na jednej zmluvnej strane vystupuje niekoľko subjektov, ktorí sú zo zákona v postavení podielových spoluvlastníkov celého bytového domu (ust. § 13 BytZ). Z právneho hľadiska je však diskutabilné, o aký druh záväzkov v tomto prípade ide, ak žiadna dohoda v tomto smere medzi zmluvnými stranami neexistuje. Z gramatického a logického výkladu ust. § 7b ods. 5 BytZ¹⁵ a ust. § 9 ods. 2 BytZ¹⁶ možno usudzovať, že v prípade výkonu správy domu spoločenstvom, právne úkony týkajúce sa domu zaväzujú len spoločenstvo vlastníkov. Ak z týchto právnych úkonov, ktoré uskutoční v rámci výkonu správy domu spoločenstvo vo vlastnom mene a na účet vlastníkov, vznikne voči tretej osobe záväzok, zodpovednosť nesie v zmysle ust. § 7b ods. 5 BytZ spoločenstvo, avšak len v rozsahu nesplatených úhrad za plnenia a zostatku na fonde prevádzky, údržby a opráv. Za zvyšok záväzku prevyšujúci aktuálnu výšku týchto finančných prostriedkov ku dňu splatnosti záväzku zodpovedajú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa ust. 7b ods. 5 BytZ.¹⁷

S nedostatkom vo formulácii zákonného ustanovenia ust. § 9 ods.2 BytZ, v ktorom absentuje zmienka o solidarite, sú spojené viaceré právno-aplikačné dôsledky najmä v prípade, ak sa akýkoľvek veriteľ napr. zhotoviteľ diela alebo tretia osoba domáha svojej pohľadávky, vyplývajúcej zo zmluvy, zákona či iného právneho titulu. V nami modelovanom prípade uvažujme o situácii, keď zhotoviteľ diela uzavrie s vlastníkami bytov a nebytových priestorov zastúpených pri uskutočnení tohto právneho úkonu správcom zmluvu o dielo podľa ust. § 536 a nasl. ObZ. Tí ako objednávateľia diela následne nezaplatia zhotoviteľovi časť zo zmluvne dohodnutej ceny diela.

¹⁵ Podľa ust. § 7b ods. 5 BytZ: „Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva spoločenstvo v rámci zmluvy o spoločenstve, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv spoločenstvu.“

¹⁶ Podľa ust. § 9 ods. 2 BytZ „Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú spoločenstvo, a ak sa spoločenstvo nezriadi, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“

¹⁷ K tomu bližšie pozri GRAUSOVÁ, K.: Rozsah zodpovednosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vo vzťahu k tretím osobám. Bulletin slovenskej advokácie, č. 1-2, 2012, s. 13-25.

V praxi potom v dôsledku pasívnej solidarity vznikne problém nielen so skladbou žalobného petitu, ale aj s určením pasívne legitimovaných osôb. Pri pasívnej solidarite (ak by bola založená priamo zákonom) by veriteľ mohol teoreticky žalovať o zaplatenie ktoréhokoľvek vlastníka pre celý dlh, resp. jeho časť, ktorú by neuhradilo spoločenstvo alebo správca v zmysle ich právnej zodpovednosti založenej ust. § 7b ods. 5 BytZ a ust. § 8b ods. 4 BytZ. Ak by sme však striktno formalisticky vychádzali z dikcie zákona a zo všeobecne platnej zásady uplatňovanej v občianskoprávných vzťahoch, že v pochybnostiach ohľadom druhu záväzku sa považuje záväzok za delený (*obligationes dividuae*), bolo by nevyhnutné zvyšok záväzku, ktorý si veriteľ neúspešne uplatňoval voči spoločenstvu a správcovi, rozdeliť pomerne medzi všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. To by pre veriteľa nevyhnutne znamenalo, že pri pohľadávke vzniknutej pri výkone správy napr. vo výške 1.000 € by pri počte 100 vlastníkov mohol vymáhať od každého v samostatnom konaní sumu 10 €. Táto konštrukcia by platila len za predpokladu, že by sme vychádzali z toho, že podiel, resp. miera účasti každého dlžníka na spoločnom záväzku je rovnaký. Takáto právna úprava však v BytZ nie je obsiahnutá.

Iná by bola situácia, ak by v rámci určitého zmluvného vzťahu, ktorého zmluvnou stranou sú vlastníci alebo spoločenstvo, bolo v súlade s ust. § 262 ObZ výslovne písomne dohodnuté, že sa tento právny vzťah riadi režimom ObZ. To by *inter alia* znamenalo, že v pochybnostiach ohľadom druhu spoločného záväzku, (ak by ho zmluva výslovne neurčovala) by platila zásada, že ak je na to isté plnenie spoločne zaviazaných viacerých osôb, predpokladá sa, že sú zaviazané spoločne a nerozdielne (ust. § 293 ObZ). Prekážkou akceptácie takejto dohody o aplikácii noriem ObZ je už spomínané ust. § 52 ods. 4 in fine OZ.

V zákonnej domnienke podľa § 293 ObZ vidieť výrazný rozdiel medzi občianskoprávnou a obchodnoprávnou úpravou spoločných záväzkov. Ak však v zmluve o dielo nebude dohodnutý solidárny charakter záväzku, či už priamo alebo prostredníctvom odkazu na ust. § 293 ObZ, v rámci občianskoprávneho režimu vlastníctva bytov a nebytových priestorov a princípu subsidiarity (ust. § 3 ods. 1 a 2 BytZ) možno solidaritu vyvodiť z ust. § 139 ods. 1 OZ, k čomu sa pripájajú odborná literatúra¹⁸ i stanovisko sudcu Ústavného súdu SR.¹⁹

¹⁸ K tomu bližšie porovnaj dielo cit. v poznámke č. 17, s. 21 a 23. Bližšia analýza tejto problematiky je obsiahnutá v diele cit. v poznámke č. 7, s. 680-687.

¹⁹ Vid' odlišné stanovisko sudcu Lajosa Mészáros k nálezu Ústavného súdu SR č. k. PL. ÚS 110/2011-40 zo dňa 03.07.2013. Zároveň podotýkame, že nejde o odlišné stanovisko brojace proti väčšinovému rozhodnutiu pléna, ale ide o odlišné stanovisko doplňujúce, resp. zdôrazňujúce niektoré podstatné myšlienky samotného nálezu Ústavného súdu SR.

Je legitímne domnievať sa, že ak zákonodarca vo všeobecnom civilnom kódexe vo viacerých aspektoch uľahčil pri pluralite subjektov občianskoprávných vzťahov ich právne postavenie zakotvením inštitútu solidarity záväzkov napr. pri podielovom či bezpodielovom spoluvlastníctve (ktoré sa najviac podobá inštitútu pridruženého spoluvlastníctva podľa BytZ), pri zodpovednosti za škodu, úprave nájomných vzťahov či inštitúte zmluvy o združení, o to viac racionálne, dôvodné a účelné je túto solidaritu uplatňovať aj v rámci režimu BytZ pri tak vysokej pluralite subjektov, ktorú v praxi často zakladá spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Záver

Na záver tohto príspevku konštatujeme, že vyššie uvedené okruhy problémov spojených s uplatňovaním vybraných zmluvných typov v rámci režimu BytZ sú v praxi pomerne frekventované a nie sú jediné, na ktoré možno v praktickom živote naraziť. Na základe prezentovaných poznatkov a úvah možno vysloviť názor, že previazanosť niektorých typických zmluvných inštitútov s BytZ nie je dostatočná. Z toho logicky vyplýva aj záver, že na niektoré nastolené otázky sa bohužiaľ ani pri použití rôznych metód výkladu právnych noriem nedajú nájsť vždy jednoznačné a uspokojivé odpovede (napr. spomínaná absencia solidarity vyjadrená priamo v BytZ). To následne spôsobuje, že aj právno-aplikačná prax je rôzna, nakoľko v tomto smere prakticky neexistuje ani relevantná a stabilná judikatúra súdov. Väčšina z nami uvádzaných nedostatkov by sa pritom dala odstrániť prijatím kvalitnejšej a najmä modernejšej právnej úpravy, ktorá by vychádzala z moderných trendov v tejto špecifickej oblasti práva.