

## VLASTNÍCTVO A SPRÁVA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

### ZOZNAM RELEVANTNÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV A SKRATIEK

- ▶ zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, t.j. v znení zákona č. 283/2018 Z. z. účinného od 1.11.2018 /ďalej len „BytZ“/<sup>1</sup>
- ▶ zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov v platnom znení /ďalej len „ZoSp“/
- ▶ zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení /ďalej len „OZ“/
- ▶ zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení /ďalej len „OBZ“/
- ▶ zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v platnom znení /ďalej len „CSP“/
- ▶ zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v platnom znení /ďalej len „KatZ“/
- ▶ zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení (ďalej len „StavZ“)
- ▶ Fond prevádzky, údržby a opráv /ďalej len „FPÚaO“/
- ▶ Najvyšší súd SR /ďalej len „NS SR“/
- ▶ Najvyšší súd ČR /ďalej len „NS ČR“/
- ▶ Ústavný súd SR /ďalej len „ÚS SR“/
- ▶ Krajský súd v Bratislave /ďalej len „KS BA“/
- ▶ Krajský súd v Trnave /ďalej len „KS TT“/

### TEORETICKÉ KONCEPCIE VLASTNÍCTVA BYTOV

Teória aj legislatíva jednotlivých národných právnych poriadkov volí veľmi odlišujúce sa poňatia vlastníctva bytov. Niekedy sa tento právny inštitút podriaďuje pod všeobecnú kategóriu vlastníctva alebo spoluvlastníctva, inokedy sa zasa traktuje ako vlastníctvo, resp. spoluvlastníctvo *sui generis*, dokonca aj ako právo, ktoré nie je možné podradiť pod vlastnícke právo. Najmä vďaka akademikovi Lubymu sa tak v teórii nášho občianskeho práva už niekoľko desaťročí stretávame s rozlišovaním hneď niekoľkých teoretických a legislatívnych koncepcií vlastníctva bytov. Ide o **koncepciu monistickú, dualistickú, dualisticko-monistickú a antiproprietárnu teóriu.**

---

<sup>1</sup> Hoci v prípade BytZ ide o osobitný predpis občianskeho (civilného) práva, je stále v gescii vecne nekompetentného Ministerstva financií SR, ktoré jeho pôvodné znenie pripravovalo. To nezodpovedá dikcii ustanovení zákona č. 575/2001 Z.z. o organizácii vlády a ústredných orgánov štátnej správy (viď § 7, § 8 a § 13 tohto tzv. kompetenčného zákona).

### Počet bytov postavených v jednotlivých časových obdobiach

Obdobie rokov	Počet bytov
Do roku 1919	57 246
1920 – 1945	109 855
1946 – 1970	584 991
Po roku 1970	888 806
Nezistené byty z hľadiska veku	24 638

### Vývoj bytového fondu v Slovenskej republike podľa sčítaní v rokoch 1961 – 2011

Rok	Byty spolu	Trvale obývané byty		z toho:			
		Celkom		v bytových domoch*)		v rodinných domoch	
		absolútne	%	absolútne	%	absolútne	%
1961	.	983 488	100,0	192 899	19,6	790 589	80,4
1970	1 189 784	1 150 148	100,0	340 961	29,6	809 187	70,4
1980	1 496 372	1 413 932	100,0	587 406	41,5	826 526	58,5
1991	1 768 833	1 617 828	100,0	806 388	49,8	811 440	50,2
2001	1 884 846	1 665 536	100,0	845 494	50,8	820 042	49,2
2011	1 994 897	1 776 698	100,0	856 147	49,37	877 993	50,63

\*) V roku 1991 a 2001 - vrátane bytov v ostatných budovách . Údaj nie je k dispozícii

Podľa zverejnených základných údajov Štatistického úradu SR zo sčítania obyvateľov, domov a bytov 2011, bol v Slovenskej republike k 21.5.2011 celkový počet 1 994 897 bytov. Z toho bolo 1 776 698 obývaných bytov, čo predstavovalo 89,1 % zo všetkých bytov. Neobývaných bytov<sup>2</sup> bolo k rozhodujúceho okamihu sčítania (21.5.2011) na Slovensku 205 729, čo predstavuje 10,3 % z celkového počtu bytov. Pomer počtu bytov v bytových domoch oproti bytom nachádzajúcim sa v rodinných domoch svedčí o podstatnej zmene mobility obyvateľstva za uplynulé pol storočie. V súkromnom vlastníctve je podľa dostupných štatistík viac ako 90 % bytov, čo je jeden z najvyšších podielov v celej Európskej únii. Vlastnícke bývanie tak v SR v súčasnosti predstavuje dominantnú formu bývania. Dôvody, ktoré k tomu viedli súvisia najmä s už spomínanou masívnou privatizáciou bytového fondu po roku 1990.

### Právny význam prijatia BytZ

Právna úprava v BytZ odstránila vákuum v oblasti práv vlastníkov domov. Vychádza z princípu realizácie rovného postavenia všetkých vlastníkov pri nakladaní s ich bytmi. Prijatím tohto zákona teda došlo definitívne k uznaniu a následne aj k úprave vlastníctva reálnych častí domu v podobe zákona, ktorý reguluje na Slovensku vlastníctvo bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „np“).

BytZ mal preto komplexne upraviť všetky základné, ale aj parciálne pomery vznikajúce nielen pri nadobúdaní vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytových domoch. Nová právna úprava obsiahnutá v BytZ si teda dala za cieľ čo najdetailnejšie prispôbiť úpravu zmeneným spoločenským a ekonomickým podmienkam vrátane požiadaviek na privatizáciu bytového fondu.

<sup>2</sup> To, že boli byty neobývané, súviselo najmä s ich uvoľnením na prestavbu, tiež išlo o byty po kolaudácii, v dedičskom alebo súdnom konaní, resp. byty neboli obývané z iných nešpecifikovaných dôvodov.

## I. ROZSAH A PÔSOBNOSŤ ZÁKONA Č. 182/1993 Z. z.

Tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku (§ 1 BytZ).

### Základné znaky inštitútu vlastníctva bytov a nebytových priestorov:

- ▶ Predpoklady na uznanie bytu ako veci v právnom slova zmysle je možné vidieť v dikcii § 118 ods. 2 OZ, podľa ktorého „Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory.“;
- ▶ To však automaticky neznamená, že byt môže byť vecou v právnom zmysle slova;
- ▶ Byty a np sú iba reálne neoddeliteľnou **časťou** veci, nie však jej **súčasťou** ani nehnuteľnosťou (viď § 120 OZ), preto sú byty len časťou nehnuteľnej veci;
- ▶ Väčšinové stanovisko právnej doktríny nazerá na byty ako na veci prostredníctvom fikcie;
- ▶ Byt je predmetom občianskoprávných vzťahov, ale len v zmysle osobitného zákona (BytZ, resp. predtým zákon č. 52/1966 Zb.) – viď § 125 ods. 1 OZ;
- ▶ Ak sa nachádza byt v dome, ktorý nie je rozdelený na byty a np podľa BytZ, nie je vecou v právnom slova zmysle;
- ▶ platná právna úprava vlastníctva bytov a np je tak založená na konštrukcii, že byt np sa na účely BytZ považujú za nehnuteľnosti, ak tento neustanovuje inak (§ 3 ods. 2 BytZ);
- ▶ inštitút vlastníctva bytov predstavuje súhrn rôznych práv, ktoré sú bezprostredne (akcesoricky) spojené (§ 13 ods. 1, § 19, § 23 ods. 1 a § 25 BytZ). Táto pluralita práv je nevyhnutná a trvá po celú dobu existencie vlastníctva bytov;
- ▶ Bytový dom rozdelením na byty a np ako nehnuteľnosť nezaniká – mení sa ale jej právny režim;
- ▶ Akcesorické (vedľajšie) práva upínajúce sa k hlavnému predmetu vlastníctva s ktorým sú funkčne a právne spojené predstavujú spoluvlastníctvo k:
  - spoločným časťam a spoločným zariadeniam domu (§ 2 ods. 4 a 5 BytZ);
  - príslušenstvu domu (§ 2 ods. 6 BytZ);
  - zastavanému a príľahlému pozemku (§ 2 ods. 6 BytZ); to neplatí, ak vlastníkom domu nie je aj vlastníkom týchto pozemkov, vtedy vzniká vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 k BytZ);
  - finančným prostriedkom vlastníkov na účtoch v banke (FPÚaO a úhrad za plnenia) – to vyplýva zo zákona len implicitne;
- ▶ Toto spoluvlastníctvo je regulované výlučne BytZ, pričom nejde o podielové spoluvlastníctvo, ktoré je upravené v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka (§ 136 a nasl. OZ);
- ▶ Ide o nezrušiteľné spoluvlastníctvo, keďže jeho zrušenia sa nemožno domáhať cez OZ (§ 13 ods. 2 BytZ – výnimku tu predstavuje len rozhodnutie vlastníkov o prevode príľahlého pozemku alebo príslušenstva alebo ich častí podľa § 14b ods. 3 BytZ);
- ▶ Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná kogentne pravidlom v § 5 ods. 1 písm. b) BytZ, t.z. podľa veľkosti bytu a np vo vzťahu k ploche všetkých bytov a np v dome.

Kľúčová je tu **legálna definícia bytového domu** v zmysle § 2 ods. 2 BytZ a ostatné legálne definície základných pojmov vlastníctva bytov, ktoré sú uvedené v § 2 BytZ.

**Bytom** sa na účely BytZ rozumie *miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.*

Nebytovým priestorom sa na účely BytZ rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti a spoločné zariadenia domu.

Bytovým domom sa na účely BytZ rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

**R 87/2003:** „Pojmovým znakom bytu, ako predmetu občiansko-právnych vzťahov v zmysle § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka, je účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu. Existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občiansko-právnych vzťahov ako byty.“

Rozhodujúcim pre vymedzenie súboru miestností ako bytu je podľa judikatúry NS SR **právny stav založený právoplatným rozhodnutím o povolení užívania stavby** podľa § 76 ods. 1 StavZ (prípadne o zmene účelu užívania podľa § 85 StavZ) a nie stav faktický, t.j. spôsob užívania miestností alebo súboru miestností. Ak nie sú miestnosť alebo súbor miestností objektívne určené kolaudačným rozhodnutím na trvalé bývanie ako samostatné bytové jednotky, určenie ich účelu užívania nemôže byť zmenené rozhodnutím vlastníka, a to ani so súhlasom nájomcov miestností.

Otázne je, či vzniká režim BytZ aj v prípade, ak všetky byty a nebytové priestory v dome vlastní jeden vlastník (k tomu vid' rozhodnutia NS SR sp. zn. 5 Cdo 132/2007 a sp. zn. 6 MCdo 16/2010).

Stavebné predpisy definujú byt ako obytnú miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie (§ 43b ods. 4 StavZ).<sup>3</sup>

Pre porovnanie napr. § 2236 nového českého Občianskeho zákonníka<sup>4</sup> definuje byt pre účely záväzkového práva ako súbor miestností (eventuálne jednu miestnosť), ktorá je súčasťou domu (nie však priestory mimo domu), tvorí obytný priestor a je určený (nie však už rozhodnutím stavebného úradu) a užívaný na bývanie.

### Negatívne vymedzenie pôsobnosti BytZ a jeho aplikácia na iné budovy než bytové domy

BytZ sa nevzťahuje na byty osobitného určenia okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt, byty v domoch osobitného určenia, byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch, ktoré majú len jeden byt.

Ustanovenia BytZ týkajúce sa bytového domu sa podľa § 24 ods. 1 BytZ:

(i) vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty.

(ii) primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 29 a 29a ods. 1; na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis (ZoSP).

<sup>3</sup> Z tejto definície vychádza aj zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, ktorý pojem „byt“ nedefinuje, ale rozlišuje len byt bežný a byt nižšieho štandardu.

<sup>4</sup> Ide o český zákon č. 89/2012 Sb. účinný od 01.01.2014.

Toto pravidlo sa nevzťahuje na budovy a nebytové priestory v budovách, na ktorých prevod vlastníctva sa vzťahuje osobitný predpis.<sup>5</sup>

Novelizáciou § 24 BytZ teda vznikli dva režimy aplikácie BytZ na iné ako bytové domy a to:

- 1) úplná aplikácia ustanovení BytZ týkajúcich sa bytového domu aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty.
- 2) primeraná aplikácia ustanovení BytZ aj na iné budovy, ktoré nespĺňajú podmienky uvedené v bode 1) a nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 29 a 29a ods. 1 BytZ.

## II. SPÔSOBY NADOBÚDANIA VLASTNÍCTVA K BYTOM A NP

Platná právna úprava vlastníctva bytov a np stanovuje štyri spôsoby nadobudnutia vlastníctva, pričom výpočet konkrétnych právnych skutočností majúcich za následok vznik vlastníctva bytov a np je podľa § 4 BytZ nasledovný:

- a) **zmluvné prevody,**
- b) **zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe bytového domu s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve,**
- c) **dedenie,**
- d) **rozhodnutie štátneho orgánu.**

Vo svojom súhrne ide o právne skutočnosti, iné než zákon, ktorých právnym následkom je jednak nadobudnutie vlastníckeho práva k reálnej časti bytového domu a zároveň aj nadobudnutie spoluvlastníctva k spoločným častiam, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a pozemku (§ 13 a § 19 BytZ).

Oproti právnej úprave nadobúdania vlastníctva podľa § 132 a nasl. OZ je tu jediným „novým“ spôsobom nadobúdania vlastníctva, ktorý nie je výslovne upravený v OZ nadobudnutie vlastníctva zmluvou o výstavbe, vstavbe a nadstavbe. Pri ostatných troch spôsoboch ide de facto o zbytočnú duplicitu v právnej úprave. Okrem toho, takáto právna regulácia vyvoláva zbytočné otázky ohľadom toho, či ide o demonštratívny alebo taxatívny výpočet spôsobov nadobúdania vlastníctva bytom a np.

### 2.1 Zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru

V praxi ide o najtypickejší spôsob nadobudnutia vlastníctva k bytom a np. Ustanovenie § 5 BytZ však dostatočne nereflektuje na skutočnosť, že privatizácia bytového fondu už takmer celá prebehla. Dikcia zákona stále dostatočne nerozlišuje medzi povinnými prevodmi vlastníctva bytov na nájomcov (§ 16 BytZ) a následnými prevodmi bytov, resp. medzi prvými prevodmi bytov od povinných osôb (obcí, družstiev a štátnych organizácií) a prevodmi v domoch postavených tzv. developermi zo súkromných prostriedkov, na ktoré sa osobitná regulácia nevzťahuje.

Podmienkou zmluvného nadobudnutia subjektívneho vlastníckeho práva k bytu alebo np je jednak existencia podmienok nadobudnutia vlastníckeho práva, tzv. právneho dôvodu (tzv. *titulus, causa acquirendi*) a jednak spôsobu uskutočnenia týchto podmienok, tzv. spôsob nadobudnutia (*modus*

---

<sup>5</sup> Ide o zákon č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení.

*acquirendi*). Toto rozlišovanie je dôležité najmä pri určení momentu nadobudnutia vlastníctva k bytu a np (§ 28 ods. 5 KatZ).<sup>6</sup>

### Náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru

Keďže prevod vlastníctva bytu a nebytového priestoru sa najviac približuje prevodom nehnuteľností, aj z hľadiska celého procesu vkladu vlastníckeho práva sa uplatňuje rovnaký režim ako pri štandardných nehnuteľnostiach (§ 3 ods. 2 BytZ). Preto zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v záujme právnej istoty **musí vyhovovať požiadavke písomnej formy** a zápisu do katastra nehnuteľností v podobe **vkładu** vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru (§ 5 ods. 1 a 4 BytZ), Zmluva musí byť teda vkladuschopná, **inak je zmluva neplatná** (§ 28 a § 42 KatZ a § 133 ods. 2 OZ).

Obsahové náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva sú v § 5 ods. 1 BytZ dané **kogentne** (viď slovo „musí“). Z tohto dôvodu každá zmluva, ktorou fyzická alebo právnická osoba nadobúda vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru, by mala povinne obsahovať okrem všeobecných náležitostí vyžadovaných pri zmluvách (§ 43 a nasl. OZ) aj úpravu špeciálnych náležitostí týkajúcich sa vzájomných práv a povinností prevodcu a nadobúdateľa /§ 5 ods. 1 písm. a) až g) BytZ/. To však neplatí bez výnimky.

Zákon výslovne nevyžaduje, aby pojmovou náležitosťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome bola odplatosť. Preto nie je vylúčené, aby zmluvy boli odplatané (napr. kúpna zmluva), ale môže ísť v súlade so zákonom aj o bezodplataný prevod vlastníctva na základe darovacej či prevod s použitím ustanovení o zámennej zmluve.

Ustanovenie § 5 ods. 1 BytZ vyžaduje v zmluve uviesť:

- a) *popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,*
- b) *vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),*
- c) *určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,*
- d) *úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,*
- e) *vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,*
- f) *vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,*
- g) *úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.*

Niektoré z vyššie uvedených náležitostí zmluvy nie sú obligatórne (viď označenie štandardným fontom). Tieto náležitosti sa totiž vyžadovali v čase uzatvárania prvých zmlúv o prevode vlastníctva v rámci štátom podporovanej privatizácie bytového fondu.

---

<sup>6</sup> Právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu s právom prednostného prevodu podľa BytZ vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad a nie na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu príslušným okresným úradom.

Ustanovenie § 16 ods. 3 BytZ však upravuje ako ďalšiu náležitosť prvej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a np z bytového družstva na nájomcu aj vzájomné vyrovnanie prostriedkov určených na financovanie údržby a opráv domu pripadajúci na byt a np, ktorý je predmetom prevodu vlastníctva.

Fakultatívnou náležitosťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo np je podľa § 5 ods. 3 BytZ **aj vymedzenie spoluvlastníckeho podielu na kotolni**, ak vykuruje viac domov a na základe dohody medzi nadobúdateľmi bytov a vlastníkom domu prechádza zmluvou o prevode vlastníctva bytu do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a vlastníkov np v dome.

Pri prvozápise bytového domu, t.j. pri prevode vlastníctva prvého bytu alebo np do katastra nehnuteľností sa v zmysle § 5 ods. 5 BytZ spolu s návrhom na vklad do katastra nehnuteľností predkladajú aj situačné plány jednotlivých poschodí s vyznačením jednotlivých bytov a np v dome a od 01.11.2018 vrátane vyznačenia garážových stojísk a skladových priestorov.

### **Absencia niektorej zo zákonných náležitostí zmluvy**

Ide v praxi o často vyskytujúci problém, ktorý treba posúdiť v závislosti od povahy náležitosti, ktorá v zmluve absentuje.

Prevládajúci trend v judikatúre NS SR smeruje k záveru, že ak zmluva neobsahuje všetky relevantné náležitosti podľa § 5 ods. 1 BytZ, nedá tento právny úkon dodatočne konvalidovať dodatkom (viď rozhodnutia NS SR sp. zn. 1 Sžo 177/2008 z 28.4.2009, 8 Sžo 109/2010 z 10.6.2010 a 1 Sžr 63/2012 z 13.11.2012, 10 Sžr 4/2012 z 26.9.2012).

Menšinové stanovisko prezentované rozhodnutím NS SR sp. zn. 6 Sžo 191/2010 z 24.10.2010 preferuje zmluvnú voľnosť, skutočný úmysel zmluvných strán (viď aj rozhodnutie NS ČR sp. zn. 21 Cdo 5171/2009 z 9.3.2011). Tu je potrebné zohľadniť aj ústavnoprávnu doktrínu preferujúcu výklad smerujúci k skôr k platnosti ako neplatnosti zmluvy (viď ÚS SR sp. zn. I. ÚS 242/07 a I. ÚS 640/2015). K tejto problematike bližšie odkazujeme na odborné články publikované v časopise Justičná revue.<sup>7</sup>

Do pozornosti v tejto súvislosti dávame aj rozhodnutie NS SR sp. zn. 4 Cdo 288/2015 z 28.09.2016, v zmysle ktorého aj zmluva o budúcej zmluve na prevod vlastníctva bytov alebo nebytových priestorov musí obsahovať dohodu zmluvných strán o všetkých zákonných náležitostiach aj podľa BytZ, inak je absolútne neplatná pre neurčitosť. To je však ťažko aplikovateľné pri zmluvách s developermi o kúpe bytov a np v novopostavených bytových domoch, keďže budúce byty a np a spoluvlastnícke podiely na dome a pozemku spravidla ešte nie je možné presne špecifikovať podľa náležitostí uvedených v § 5 BytZ.

Judikatúra NS SR riešila aj otázku samostatného prevodu pivnice (rozsudky NS SR sp. zn. 1 Sžr 133/2015 z 13.1.2015 a 10 Sžr 174/2013 z 24.9.2014), a loggie v bytovom dome (rozsudok NS SR sp. zn. 5 Sžr 6/2014 z 9.9.2015).

---

<sup>7</sup> VALACHOVIČ, M. *Niekoľko poznámok k náležitostiam zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru*. Justičná revue. 2012, č. 4, s. 495-507; ZIMMERMANN, J., ZIMMERMANNOVÁ, J.: *K podstatným náležitostiam a k prílohe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru*. Justičná revue, 2012, roč. 64, č. 11, s. 1354-1359 a VALACHOVIČ, M.: *Ešte raz k podstatným náležitostiam a k prílohe zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru*. Justičná revue, 2013, roč. 65, č. 5, s. 731-745.

## 2.2 Potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva o nedoplatkoch vlastníka (§ 5 ods. 2 BytZ)

- ▶ Ide o prílohu k zmluve, avšak jej existenciu okresné úrady skúmajú akoby išlo de iure o jej podstatnú náležitosť. Časté sú však prípady, ak toto vyhlásenie správca alebo predseda nevystaví. Podľa rozhodnutia NS SR sp. zn. 8 SŽr/17/2014 z 19.11.2015 si okresný úrad môže od správcu či spoločenstva vlastníkov vyžiadať tento doklad aj sám (jeho absencia nie je dôvodom na zastavenie konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu a np).
- ▶ Obsah potvrdenia musí jednoznačne byť, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo np a na tvorbe FPÚaO; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo np.
- ▶ V prípade existencie nedoplatkov alebo v prípade, ak správca alebo predseda svojvoľne a bez opodstatneného dôvodu odmietne prevodcovi takéto vyhlásenie vystaviť, príslušný orgán vklad nepovolí a podľa niektorých autorov to má za následok neplatnosť celej zmluvy.

Takýto zásah do zmluvnej voľnosti je v právnom štáte neprípustný, najmä s ohľadom na zákonnú konštrukciu o prevode a prechode všetkých práv a povinností spojených s vlastníctvom bytu a vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve (§ 7a ods. 2 a § 8a ods. 7 BytZ).

## 2.3 Nadobúdanie vlastníctva na základe zmlúv o výstavbe, vstavbe a nadstavbe

Jedným zo spôsobov nadobúdania vlastníckeho práva k bytom sú podľa BytZ aj zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe. Spoločným znakom týchto zmlúv je, že na ich základe (nie však ich bezprostredným uzavretím) vzniká originárne (pôvodné) vlastnícke právo k bytu, na rozdiel od zmlúv o prevode vlastníctva uzavretých podľa § 5 BytZ, pri ktorých hovoríme o derivatívnom (odvodenom) nadobudnutí vlastníckeho práva.

Zo širšieho pohľadu problematika výstavby bytových domov (vrátane vstavby a nadstavby) v sebe zahŕňa niekoľko právnych aspektov. Na jednej strane ide o osobitné typy zmlúv a konkrétny postup na získanie stavebného povolenia na výstavbu, vstavbu alebo nadstavbu bytového domu. Na druhej strane ide o právne kroky, ktoré sú potrebné na zápis relevantných údajov o právach k bytom, ktoré neskôr vznikli na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe, a ďalších právnych skutočností bytového domu. S uzavretím týchto zmlúv je teda nevyhnutne spojená aj potreba ďalšieho administratívneho (správneho) konania.

Hmotnoprávna úprava je v podstate zahrnutá len v tretej časti BytZ a to v § 21 a § 22. Vlastníctvo bytov v dome môže takto vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu uzavretej medzi stavebníkmi<sup>8</sup> a medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

V bytovom dome sa môžu vykonávať rôzne stavebné úpravy, ktorých realizácia nepodlieha režimu § 21 a 22 BytZ. Môže ísť o vstavbu či nadstavbu nových spoločných častí, spoločných zariadení a nového príslušenstva domu, alebo ich zmeny prípadne zmeny tých častí príslušenstva bytov, ktoré sa neprejavia v zmene podlahovej plochy bytu.

<sup>8</sup> Použitie pojmu „stavebník“ v § 21 a § 22 BytZ však nemá zhodný obsah s pojmom stavebník v zmysle § 59 ods. 1 písm. a) StavZ a z tohto dôvodu nie je možné tieto dva pojmy zamieňať. To však nevylučuje, aby išlo o rovnaké osoby. Stavebníkom je pri vstavbe spravidla aj aktuálny vlastník bytu.



- ▶ Právna povaha zmlúv je sporná, ale prevládajúci názor je, že ide o zmluvu sui generis (Š. Luby, T. Dvořák);
- ▶ Samotné pojmy ako „výstavba“, „vstavba“ alebo „nadstavba“ však BytZ nedefinuje, ani neodkazuje na iný predpis. *In abstracto* rozumieme vstavane byty v neobývanom podkroví, pričom vstavbou sa neprekračuje svetelná výška bytového domu, ale nadstavbou áno;
- ▶ Od 01.11.2018 už BytZ rozlišuje vstavbu bytu a np od vstavby alebo nadstavby novej spoločnej časti a spoločného zariadenia alebo nového príslušenstva domu alebo ich zmene /viď ust. § 14b ods. 2 písm. e)/;
- ▶ Zmluvu treba odlíšiť od zmluvy o dielo, t.z. nejde o zmluvu, ktorou by sa upravovali vzťahy pri príprave či zhotovení diela medzi objednávateľom a zhotoviteľom diela;
- ▶ Podľa rozhodnutia NS SR sp. zn. 3 Cdo 170/2004 „uzavretie zmluvy o výstavbe podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmluvy o dielo podľa § 631 Občianskeho zákonníka sa vzájomne nevylučuje; súčasne uzavretie oboch druhov zmlúv nespôsobuje neplatnosť zmluvy o dielo podľa § 39 Občianskeho zákonníka.“;
- ▶ Tieto zmluvy musia mať písomnú formu a musia obsahovať obligatórne náležitosti uvedené v § 22 ods. 1 BytZ (napr. úradné osvedčenie podpisov sa tu nevyžaduje);

Do katastra nehnuteľností sa vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe zapisuje záznamom podľa § 34 a nasl. v spojení s ust. § 46 KatZ, pričom sa okresnému úradu predkladá v prípade :

**a) zmluvy o výstavbe**, táto zmluva a listina pridelujúca domu súpisné číslo, pričom ako vlastníak sa zapíše osoba uvedená v zmluve, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.

**b) zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu**, táto zmluva a kolaudačné rozhodnutie; pričom ako vlastníak sa zapíše osoba uvedená v zmluve, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.

Podmienky zápisu rozostavaných bytov a nebytových priestorov upravujú ust. § 46 ods. 5 a 6 KatZ.

#### **Problémy v praxi:**

- postúpenie práv a povinností stavebníka zo stavebného povolenia a potreba schválenia zmluvy 2/3 väčšinou vlastníakmi, a zároveň aj všetkými vlastníakmi najvyššom poschodí, ktorí majú so vstavbou a nadstavbou bezprostredne susediť. Ide o „absolútne veto“ v rukách určitej skupiny vlastníakov, ktoré pri iných hlasovaniach v rámci BytZ neexistuje. Môže ísť o neprimeraný zásah zo strany zákonodarcu (k tomu bližšie viď odborné články<sup>9</sup> vzťahujúce sa k novele BytZ č. 205/2014 Z. z. a nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 110/2011 z 3.7.2013);
- Odstúpenie od tejto zmluvy zo strany vlastníakov alebo stavebníka, BytZ neupravuje nutnosť predchádzajúceho hlasovania a kvóra potrebného na odstúpenie od zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe zo strany vlastníakov; argumentom a maiori ad minus môžeme dospieť, že aj pri zániku tejto zmluvy je potrebný súhlas min. 2/3 väčšiny všetkých hlasov, nakoľko

<sup>9</sup> VALACHOVIČ, M.: *K ústavnej súladnosti právnej úpravy schvaľovania a uzatvárania zmlúv o vstavbe a nadstavbe*. Bulletin slovenskej advokácie. 2014, roč. 20, č. 7-8, s. 16-24 a VALACHOVIČ, M.: *K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov*. Justičná revue. 2015, roč. 67, č. 4, s. 546-563.

- platným odstúpením by malo dôjsť k zmene spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a zastavanom a príľahlom pozemku;
- pristúpenie nových vlastníkov k zmluve o výkone správe alebo zmluve o spoločenstve (ust. § 7a ods. 2 a ust. § 8a ods. 7 BytZ);
  - vlastníkovi rozostavaného bytu a np ešte nevyplývajú práva a povinnosti z BytZ (t.j. najmä právo hlasovať, povinnosť platiť príspevky do FPÚaO, úhrady za plnenia v atď.). V čase rozostavanosti ešte vlastník nie je viazaný zmluvou o výkone správy alebo zmluvou o spoločenstve (ak nie je už vlastníkom iného skolaudovaného bytu či np). V praxi je viacero prípadov, kedy vlastníci tieto byty užívajú ešte pred ich kolaudáciou, hoci sú už stavebne dokončené. Kolaudačné rozhodnutie len potvrdzuje splnenie podmienok užívateľnosti stavby, resp. bytu alebo np.

### III. GARÁŽOVÉ STOJISKÁ A SPÔSOB NAKLADANIA S NIMI

Definíciu garážového stojiska, garáže v dome a skladového priestoru zaviedla až novela BytZ č. 283/2018 Z. z. účinná od 01.11.2018 v § 2 ods. 13 až 15 BytZ, pričom právny režim nakladania s garážovým stojiskom je upravený v § 20a BytZ.

**Garážovým stojiskom** sa na účely BytZ rozumie *plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom. garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom*;

**Garážou v dome** sa na účely BytZ rozumie *nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel*;

- ▶ V bytových a polyfunkčných domoch sú desiatky až stovky garážových stojísk, pričom na účely hlasovania vlastníkov podľa § 14 a nasl. BytZ je podstatné je, že za celý nebytový priestor v ktorom sa garážové stojiská nachádzajú prináleží všetkým vlastníkom garáže v dome len 1 hlas.
- ▶ Pri výkone spoluvlastníckych práv týkajúcich sa celého nebytového priestoru sa postupuje podľa ust. § 136 a nasl. OZ o spoluvlastníctve. V dome môže byť aj viac nebytových priestorov (garáží v dome) v ktorých sa nachádzajú garážové stojiská.
- ▶ Právo výlučne užívať určité garážové stojisko je právo spojené so spoluvlastníckym podielom na garáži v dome, ktoré vzniká prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome. Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska môže zaniknúť len s jeho písomným súhlasom.
- ▶ Právo výlučne užívať určité garážové stojisko prechádza spolu s prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome, s ktorým je spojené, na jeho nadobúdateľa.
- ▶ Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať určité garážové stojisko bez prevodu alebo prechodu spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome nie je prípustný.
- ▶ Spoluvlastník garáže v dome, ktorý má právo výlučne užívať určité garážové stojisko, je oprávnený ho prenechať inej osobe do užívania aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov garáže v dome.
- ▶ Za právo výlučne užívať určité garážové stojisko nepatrí ostatným spoluvlastníkom garáže v dome právo na náhradu.
- ▶ Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska sa zapisuje do katastra nehnuteľností formou poznámky na príslušnom liste vlastníctva.

► Spoluvlastníci garáže v dome **nemajú predkupné právo**, 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, a
- 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,
- v dome, ktorý v rámci súboru stavieb inak vzájomne súvisí s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza.

Rovnaký právny režim užívania primerane sa vzťahuje aj na výlučné užívanie **skladového priestoru**, ktorým je na účely BytZ 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 (§ 20b BytZ).

Podľa prechodného ust. § 32g ods. 1 až 3 BytZ platí, že :

- ak je k 1. novembru 2018 zapísané v katastri nehnuteľností garážové stojisko spolu so spoluvlastníctvom garáže v dome, považuje sa za právo na výlučné užívanie určitého garážového stojiska spojené so spoluvlastníckym podielom na garáži v dome podľa § 20a.

- ak nie je k 1. novembru 2018 zapísané v katastri nehnuteľností garážové stojisko spolu so spoluvlastníctvom garáže v dome, zapiše sa do katastra nehnuteľností právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska na základe písomnej dohody všetkých spoluvlastníkov garáže v dome, ktorou sa určí, ktorý spoluvlastník garáže v dome je oprávnený výlučne sám alebo spoločne s iným spoluvlastníkom garáže užívať určité garážové stojisko.

#### IV. UŽÍVANIE SPOLOČNÝCH ČASTÍ A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU, PRÍSLUŠENSTVA A PRÍLAHLÉHO POZEMKU

**Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.** Úprava ich užívania je upravená najmä v § 19 BytZ.

- 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.
- Práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku **prechádzajú** nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- K spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku je možné zriadiť vecné bremeno na základe rozhodnutia dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov /§ 14b ods. 2 písm. f) BytZ/. Ide o výnimku účinnú od 01.11.2018 zo všeobecného pravidla

(§ 13 a § 25 BytZ), že spoločné časti a spoločné zariadenia nie sú samostatným predmetom právnych vzťahov pokiaľ ide o zriadenie vecných práv bez toho, aby sa tieto úkony týkali aj bytu a np.

- ▶ Konkrétne spoločné časti a spoločné zariadenia nie sú predmetom zápisov v katastri nehnuteľností, kde je evidovaný len dom, byty, nebytové priestory a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku. Je teda otáznе, ako budú príslušné okresné úrady postupovať po novele BytZ č. 283/2018 Z. z. pri zápise vecných bremien k týmto spoločným prvkom domu do katastra nehnuteľností.
- ▶ Vlastník bytu alebo np 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 np v dome alebo
  - b) sú určené na výlučné užívanie v prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu, v prvej zmluve o prevode vlastníctva np v dome alebo v zmluve o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe alebo
  - c) tak rozhodnú vlastníci bytov a np v dome podľa § 19 ods. 8 BytZ (dikcia tohto ust. však výslovne uvádza sa týka výlučne nových spoločných častí a spoločných zariadení v dome nie tých existujúcich).Ak teda v existujúcom bytovom dome bolo zriadené výlučné užívacie právo k spoločným častiam, zariadeniam, príslušenstvu, či príľahlého pozemku, môže byť zriadené len na základe písm. a) až b) vyššie. Existujúce výlučné užívacie práva tak nemôžu byť oprávneným vlastníkom odňaté ani rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov podľa § 14b ods. 1 písm. r) BytZ.
- ▶ Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo môže patriť viacerým vlastníkom bytov a np v dome spoločne.
- ▶ Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok prechádza na nového vlastníka bytu alebo np v dome, s ktorým je spojené.
- ▶ Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok bez súčasného prevodu alebo prechodu bytu alebo np v dome, s ktorým je spojené, nie je prípustný.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú právo požadovať od vlastníka bytu alebo np v dome, ktorý má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok, náhradu za toto právo. Je to rozdiel od nájmu či výpožičky v prospech tretej osoby odlišnej od vlastníka bytu a np v dome. Nájom je medzi spoluvlastníkmi pojmovovo vylúčený.

Na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14b ods. 2 písm. e) BytZ môže vzniknúť nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo. Vlastníci bytov a np v dome môžu rozhodnúť, že právo výlučne užívať nové spoločné časti domu, nové spoločné zariadenia domu alebo nové príslušenstvo majú len niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

BytZ upravuje aj osobitné hlasovanie o nájme alebo výpožičke (teda nie o zmluve ale o inštitúte odplateného alebo bezodplatného užívania) spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva v § 14b ods. 1 písm. p) BytZ. Na prijatie tohto rozhodnutia sa vyžaduje nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov v dome, ak nejde o opätovné hlasovanie do 1 roka o tejto otázke, pri ktorom sa vyžaduje dvojtretinové kvórum. Ide o výraznú zmenu oproti stavu pred 01.11.2018, nakoľko dovtedy stačil súhlas aj nadpolovičnej väčšiny vlastníkov prítomných na schôdzi.

## V. SPRÁVA DOMU, JEJ FORMY A VYBRANÉ PROBLÉMY

Pri vlastníctve bytov a np sa uplatňuje inštitút súkromného práva (správa cudzieho majetku), kedy jednu zo zložiek vlastníckeho práva vykonáva v prospech vlastníka tretia osoba.

- ▶ V režime BytZ sa správa týka akcesorického vlastníctva, pretože ide najmä o spoločné časti a spoločné zariadenia domu, ale správca alebo spoločenstvo vlastníkov zabezpečujú aj dodávku niektorých médií do bytov ako napr. teplo a vodu;
- ▶ Zatiaľ čo pri správe bytov a np rozhodujú výlučne ich individuálni vlastníci autonómne, pri rozhodovaní o správe spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj zastavaného a príslušného pozemku už rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov ako ich podieloví spoluvlastníci;
- ▶ Ide najmä o právne vzťahy s dodávateľmi tepla, elektrickej energie, plynu, vody, ale aj vzťahy týkajúce sa zabezpečenia upratovania spoločných priestorov, odvozom a likvidáciou bytového a domového odpadu, zimnou údržbou, havarijnou službou, deratizáciou a dezinfekciou, strážnou službou, právnymi službami atď.;
- ▶ Vyžaduje sa znalosť viacerých právnych predpisov najmä z oblasti verejného práva;
- ▶ Po prijatí BytZ v roku 1993 správa domu predstavovala z pohľadu zákonodarcu len okrajovú záležitosť (mala len 2 ustanovenia), v súčasnosti ide v praxi o najviac aplikované časti BytZ.

Legálna definícia správy domu je upravená v § 6 ods. 2 BytZ, podľa ktorého správou domu: je **obstarávanie služieb a tovaru**, ktorými **správca alebo spoločenstvo** zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

- a) *prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,*
- b) *služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,*
- c) *vedenie účtu domu v banke,*
- d) *vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,,*
- e) *iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.*

Pojmy prevádzka, údržba a opravy, modernizácia a rekonštrukcia sú od 1.10.2014 legálne definované v § 2 ods. 8 až 10 BytZ.

### DÔLEŽITÉ ZÁSADY VÝKONU SPRÁVY:

- 1) **správu domu vykonáva len spoločenstvo alebo správca**, pričom vlastníci bytov a np sú od 01.11.2018 už ex lege povinní zabezpečiť správu domu jednou z týchto foriem už dňom prvého prevodu vlastníckeho práva k bytu a np v dome. To má význam najmä pri súčasnej developerskej výstavbe nových bytových a polyfunkčných domov, kedy developer ako prvý vlastník domu pred prevodom vlastníctva prvého bytu alebo np by mal mať uzavretú zmluvu o výkone správy so správcom alebo zriadené a v registri zapísané spoločenstvo vlastníkov.
- 2) na správu domu **nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy**. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve; Ak boli uzavreté zmluvy v rozpore s týmto princípom, je platná zmluva o výkone správy alebo o zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá; ostatné zmluvy dohodnuté na správu domu ako aj iné zmluvy

(v praxi najčastejšie príkazné či mandátne) uzavreté v rozpore s týmto princípom (§ 6 ods. 3 BytZ) **sú neplatné.**

Z uvedeného vyplýva ďalšia zásada kontinuity správy, t.z., že aj pri zmene formy správy alebo zmene správcu by vlastníci bytového domu nemali byť ani jeden deň bez zabezpečenej správy niektoej z uvedených foriem.

### 5.1 Podmienky vzniku zmluvy o spoločenstve a zmluvy o výkone správy

Obe formy výkonu správy domu sú v zásade založené na zmluvnom princípe, pretože právnym titulom nevyhnutným pre vznik spoločenstva vlastníkov je až na jednu zákonnú výnimku (ust. § 8a ods. 8 BytZ, kedy vzniká spoločenstvo ex lege) platne schválená zmluva nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.

Od 1.11.2018 však zmluva o spoločenstve **musí**:

- byť v písomnej forme (ust. § 40 OZ),
- obsahovať aspoň minimálne zákonné náležitosti uvedené v § 7a ods. 3 BytZ,
- byť aj podpísaná osobou zvolenou od predsedu a inou osobou poverenou vlastníkmi, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť osvedčená (§ 7a ods. 1 BytZ).

Rovnako zmluva o výkone správy od 01.11.2018 **musí**:

- byť v písomnej forme (ust. § 40 OZ),
- obsahovať aspoň zákonné náležitosti uvedené v § 8a ods. 1 BytZ,
- byť podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníkmi, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť osvedčená (§ 8a ods. 1 BytZ).

Osoby, ktoré podpisujú schválenú zmluvu o výkone správy a zmluvy o spoločenstve musia byť poverené vlastníkmi formou rozhodnutia prijatého aspoň nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a np v dome podľa ust. § 14b ods. 1 písm. a) BytZ. Z toho vyplýva, že ide o dve samostatné rozhodnutia – rozhodnutie o schválení samotnej zmluvy o spoločenstve / zmluve o výkone správy a zároveň aj rozhodnutie o poverení osôb na jej podpis.

Tento proces sa vyžaduje aj pri schvaľovaní a uzatváraní akékoľvek zmien v obsahu takýchto zmlúv či zániku týchto zmlúv (napr. nováciou).

Neplatí to však v prípade výpovede zo zmluvy o výkone správy, kde sa vyžaduje len jej schválenie nadpolovičnou väčšinou vlastníkov a poverenie osoby na jej podpis, nie však aj podpis správcu na výpovedi udelenej vlastníkmi. Logickým a systematickým výkladom ust. § 8a ods. 1 a 6 a 8 BytZ možno dospieť k záveru, že zatiaľ čo ods. 1 tohto ust. upravuje podmienky dvojstranného vzniku, zmeny či zániku zmluvy, ale ods. 6 a 8 sa týkajú jednostranného zániku zmluvy výpoveďou danou vlastníkmi alebo správcom.

Zmluvu o spoločenstve a zmluvu o výkone správy už nemusí podpísať nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a np ako to bolo do 31.10.2018.

Spoločnou črtou oboch foriem správy je tiež totožný objekt správy, resp. akcesorického spoluvlastníctva, ktorým je bytový dom, jeho príslušenstvo, prípadne aj zastavaný a príľahlý pozemok, hoci táto okolnosť vyplýva už z povahy veci.

Správca a spoločenstvo majú voči vlastníkom stanovené v zásade obsahovo rovnaké povinnosti súvisiace so správou ich vlastníctva (t.j. najmä viesť samostatné analytické účty, oddelené účtovníctvo pre každý spravovaný dom, vykonať ročné vyúčtovanie úhrad na plnenia a fondu prevádzky údržby a opráv do 31.5. kalendárneho roka za predchádzajúce obdobie, vymáhať škody a nedoplatky do FPÚaO, atď.).

Správca i spoločenstvo nie sú v zásade viazaní individuálnymi pokynmi jednotlivých vlastníkov bytov ohľadom správy spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku. Právne záväzné sú pre nich (aj to len nepriamo) len niektoré rozhodnutia vlastníkov prijaté zákonom ustanoveným spôsobom. Určitú modifikáciu tejto zásady je možné dojednať aj v zmluve o výkone správy alebo zmluve o spoločenstve v určitých otázkach (napr. rozšíriť kompetencie zástupcov vlastníkov či členov rady spoločenstva, avšak nie možné zmluvne napr. určiť iné hlasovacie kvóra než určuje BytZ).

## 5.2 Spoločenstvo vlastníkov

Je právnická osoba *sui generis* založená podľa BytZ len na účely správy bytového domu. Od väčšiny ostatných právnických osôb sa odlišuje najmä nasledujúcimi znakmi:

- ▶ vzniká výlučne na účel stanovený osobitným zákonom (BytZ);
- ▶ nemá generálnu právnu subjektivitu, ale tzv. špeciálnu právnu subjektivitu, čo znamená, že spoločenstvo môže vykonávať len také činnosti, ktoré vymedzuje zákon a iba v týchto veciach je oprávnené vykonávať svoje práva a zaväzovať sa v právnych vzťahoch (viď § 7 ods. 1 a 7b ods. 1 BytZ);
- ▶ vlastný majetok môže spoločenstvo nadobúdať len v obmedzenom rozsahu a výlučne na účely činností vymedzených v zákone a nemôže vlastniť nehnuteľnosti vrátane bytov a np v dome;
- ▶ vzniká na základe prejavu vôle väčšiny vlastníkov v dome (§ 7a BytZ), ako aj nezávisle od vôle vlastníkov (*ex lege*) za podmienok stanovených zákonom (§ 8a ods. 8 BytZ – sporná je aplikácia tohto ustanovenia aj na prípad výpovede zo zmluvy o výkone správy udelenej vlastníkmi);
- ▶ účasť vlastníka bytu a np v spoločenstve vzniká bez súhlasu vlastníkov len v prípade vzniku spoločenstva zo zákona (§ 8a ods. 8 BytZ) a za normálnych okolností vzniká síce so súhlasom nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov, ale aj v týchto prípadoch sa *de facto* osobami v spoločenstve stáva časť vlastníkov proti svojej vôli (§ 7a ods. 1 BytZ), pričom to isté platí aj pre zánik účasti v spoločenstve;
- ▶ činnosť a hospodárenie (správa domu spôsobom a v rozsahu podľa BytZ) sa prioritne týka spoločného majetku vlastníkov bytov a np v spoločenstve (t.j. podielového spoluvlastníctva spoločných častí a zariadení domu), a nie hospodárenia s vlastným majetkom spoločenstva, ktorý môže byť iba odvodený od uvedenej činnosti;
- ▶ zo zákona má spoločenstvo postavenie subjektu spravujúceho spoločný majetok vlastníkov, ktoré však v určitom rozsahu obmedzuje niektoré práva vlastníkov, pokiaľ sa týkajú podielového spoluvlastníctva spoločných častí a zariadení domu a pozemku, oproti spoluvlastníckemu režimu podľa OZ.

### 5.3 Správca

- ▶ Správca je na rozdiel od spoločenstva vlastníkov podnikateľským subjektom, ktorého hlavným cieľom a motívom je dosahovanie zisku či už výlučne alebo aj prostredníctvom výkonu správy domov podľa BytZ;
- ▶ Predmet činnosti (podnikania) je správa a údržba bytového fondu, avšak v praxi majú často správcovia zapísaný aj inak formulovaný predmet podnikania;
- ▶ Postavenie a povinnosti správcu sú okrem BytZ regulované aj ďalšími súkromnoprávnymi a verejnoprávnymi právnymi predpismi (najmä ZoSP);
- ▶ správcom môže byť akákoľvek fyzická alebo právnická osoba spĺňajúca definíciu podnikateľa podľa § 2 ods. 1 OBZ za podmienky, že má v predmete činnosti alebo v predmete podnikania správu a údržbu bytového fondu;
- ▶ Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa BytZ; správca, ktorý spravuje bytové domy (nie aj nebytové podliehajúce režimu BytZ), musí byť zapísaný do zoznamu správcov, ktorý vedie Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a zverejňuje ho na svojom webovom sídle ([www.telecom.gov.sk](http://www.telecom.gov.sk));<sup>10</sup>
- ▶ do zoznamu správcov možno zapísať len správcu, ktorý spĺňa podmienky odbornej spôsobilosti<sup>11</sup>, je dôveryhodný (viď § 8 ods. 3 ZoSp) a má zriadenú vlastnú kanceláriu<sup>12</sup>, pričom správcovia, ktorí vykonávali činnosť do účinnosti ZoSp sú povinní splniť podmienky do 31.12.2017, inak nastal zánik zmlúv o výkone správy uzavretých s takýmto správcom najneskôr do 30.06.2018 (viď § 8a ods. 9-11 a § 32e BytZ);

#### Podstatnými náležitosťami zmluvy o výkone správy podľa § 8a ods. 1 BytZ sú:

- 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 odseku § 8a ods. 2 BytZ.*

Zmluva zaniká v praxi najčastejšie udelením výpovede s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak (§ 8a ods. 6 BytZ) alebo dohodou. Problémy sú s doručovaním a určením momentu účinnosti výpovede zo strany správcu vzhľadom na počet vlastníkov. Rovnako je spornou dohoda o dlhšej výpovednej lehote s ohľadom na § 25a BytZ.

---

<sup>10</sup> Zoznam správcov je dostupný na: <[http://www.zoznamspravcov.sk/cake\\_administrator/publishedAdministrators](http://www.zoznamspravcov.sk/cake_administrator/publishedAdministrators)>.

<sup>11</sup> Správca musí získať odbornú spôsobilosť absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa zákona č. 568/2009 Z. z., pričom minimálny rozsah ďalšieho odborného vzdelávania podľa odseku § 3 ods. 2 ZoSp je 90 hodín a je rozdelený do štyroch oblastí, pričom na každú oblasť musí byť vyhradených najmenej 15 hodín.

<sup>12</sup> Kancelária musí byť riadne označená obchodným menom správcu a označením „Správca bytových domov“ a musí byť otvorená pre vlastníkov najmenej dva pracovné dni v týždni minimálne štyri za sebou idúce hodiny.



#### 5.4 Problém tzv. dvojitej správy bytového domu

- ▶ Vyskytuje sa pri výkone správy formou spoločenstva vlastníkov, kedy toto uzavrie mandátnu alebo inú zmluvu podobného typu s treťou osobou (najčastejšie správcom), ktorý de facto vykonáva celú správu domu;
- ▶ Formálne však na základe mandátnej zmluvy vykonáva činnosť v mene a na účet spoločenstva vlastníkov, avšak obsahom zmluvného vzťahu je často výkon správy celého domu; takýto mandatár pritom nie je v priamom zmluvnom vzťahu s vlastníkmi bytov a np v dome;
- ▶ Do 31.10.2018 bolo možné takýto postup kvalifikovať ako obchádzanie zákona - kogentného príkazu v § 6 ods. 3 BytZ a teda o neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 6 ods. 4 BytZ a § 39 OZ.<sup>13</sup> Od 01.11.2018 v dôsledku zmeny ust. § 6 ods. 3 a 4 BytZ už pôjde o priamy rozpor so zákonom. Argumentom je, že správcovia podľa ZoSp majú sprísnené podmienky na výkon činnosti (v pozícii mandatárov voči spoločenstvu však toto splňať nemusia);
- ▶ Ak ide o platný výkon správy, vzniká tu dvojitý právny vzťah a aj prípadnú právnu zodpovednosť za škodu, či iné pochybenie pri výkone správy mandatárom voči spoločenstvu je potrebné podľa toho posudzovať;
- ▶ (ne)platnosť takejto zmluvy je však oprávnený posúdiť len súd v sporovom konaní;
- ▶ Podobné problémy vznikajú aj v bytových domoch s viacerými vchodmi, ktoré sú fakticky, nie však právne (jedno súpisné číslo, zápis na jednom liste vlastníctva) samostatnými stavbami (k tomu viď NS SR sp. zn. 5 Cdo 132/2007).<sup>14</sup> Vlastníci bytov a np v jednotlivých vchodoch majú často záujem mať pre „svoj“ vchod v bytovom dome samostatný výkon správy správcom či spoločenstvom odlišný od vlastníkov bytov a np v ostatných vchodoch toho istého bytového domu. Takýto postup je v rozpore s cit. ustanoveniami BytZ.

#### 5.5 Prechod správy medzi správcami

- ▶ Hmotnoprávna regulácia tejto situácie je obsiahnutá jednotne v § 9 ods. 6 BytZ.
- ▶ Kľúčovým je však výklad § 8a ods. 3 BytZ *„Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.“* Táto zásada však **neplatí aj naopak, t.z. pri ukončení správy spoločenstvom, kedy toto zaniká a tým aj právne vzťahy, ktorých bolo účastníkom**; novela BytZ č. 283/2018 Z. z. to vyriešila len, že od 01.11.2018 už aj spoločenstvo bude konať pri výkone správy ako priamy zástupca vlastníkov;
- ▶ To sa týka len konania spoločenstva v právnych vzťahoch nie aj v súdnych sporoch po jeho zániku; správca totiž ako právny subjekt nie je právnym nástupcom zaniknutého spoločenstva;
- ▶ Z toho vznikajú problémy najmä v súdnych sporoch, kde je spoločenstvo sporovou stranou a toto zanikne výmazom z registra spoločenstiev. Extenzívne túto zákonnú zmenu zákonného zástupcu vlastníkov nemožno vykladať tak, že dochádza automaticky aj k procesnému nástupníctvu.

<sup>13</sup> Takýto právny záver o neplatnosti takejto zmluvy bol vyslovený za právnej úpravy BytZ účinnej do 31.10.2018 vyslovený napr. v rozsudku Krajského súdu v Nitre sp. zn. 25 Co 249/2013 z 11.06.2014.

<sup>14</sup> NS SR pri rozhodovaní v tejto občianskoprávnej veci okrem iného uviedol, že *„stavba má povahu samostatnej (jednej) veci dovtedy, kým jej reálnym rozdelením, na základe stavebných úprav vykonaných podľa stavebnoprávnych predpisov, nevzniknú 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.“*

V danom prípade tak nie je možný ani postup podľa § 80 CSP (zmena strany zo spoločenstva na správcu či dokonca jednotlivých vlastníkov bytov a np v dome), keďže zmenou subjektu oprávneného vykonávať správu a zastupovať vlastníkov pri vymáhaní pohľadávok nedochádza k prevodu alebo prechodu práv, o ktorých sa v súdnom konaní koná. Pohľadávky či dlhy vlastníkov voči neplatičom alebo tretím osobám patria vždy len samotným vlastníkom, a preto nikdy nedochádza k ich prevodu alebo prechodu na spoločenstvo alebo správcu (dochádza však k prechodu oprávnenia ich vymáhať);

- ▶ K zmene správcu (aktívnej legitímácie) počas súdneho konania o vymoženie nedoplatkov poukazujeme na rozhodnutie NS SR sp. zn. 7 Cdo 278/2014 z 4.11.2015.

Správca alebo spoločenstvo je povinný najneskôr v deň zániku zmluvy o spoločenstve/zmluvy o výkone správy alebo v deň skončenia svojej činnosti:

- predložiť všetkým vlastníkom správu o svojej činnosti /nie je stanovená forma ani minimálny obsah tejto správy/;

- odovzdať správcovi, novozvolenému predsedovi spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi všetky písomné materiály súvisiace so správou domu vrátane vyúčtovania FPÚaO a úhrad za plnenia /bližšie demonštratívne vymedzenie týchto dokumentov je od 01.11.2018 upravené v ust. § 9 ods. 6 BytZ/<sup>15</sup>,

- previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený v banke novým správcom /rozpor s § 8a ods. 3 BytZ, kde je stanovená sukcesia do všetkých práv a povinností teda aj zo zmluvy o zriadení bankového účtu/ - nutné interpretovať ako výnimku z tejto zásady.

## 5.6 Povinnosť správcu vykonať vyúčtovanie po zmene správcu počas roka

V praxi ide o jednu z najčastejšie sa vyskytujúcich otázok k výkladu § 8a ods. 2 BytZ, ktoré obsahuje dve skutkové podstaty.

Podľa § 8a ods. 2 BytZ platí, že: *„Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.“*

Z účelu celého ustanovenia vyplýva, že vyúčtovanie sa predkladá vlastníkom bytov a np v zákonom stanovenej lehote /t.j. najneskôr do 31.5. daného roka/, pričom sa vykonáva vždy za celý kalendárny rok.

Správca, ktorý skončí svoju činnosť počas kalendárneho roka nemôže vypracovať ročné vyúčtovanie nákladov na byty a np podľa § 8a ods. 2 BytZ (nakolko od dodávateľov služieb nemá k dispozícii ešte vyúčtovacie faktúry), pričom nové ust. § 9 ods. 6 BytZ mu takúto povinnosť ani neukladá. Končiaci správca má povinnosť len vydať všetky materiály vrátane predchádzajúcich vyúčtovaní FPÚaO a úhrad za plnenia na základe nových správcu alebo spoločenstvo vykonajú vyúčtovanie aj za celý rok v ktorom došlo k zmene správcovského subjektu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je možné domáhať sa jej splnenia formou neodkladného opatrenia (viď napr. rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2Cob/52/2018 z 19.04.2018).

---

<sup>15</sup> Vlastníci bytov a np na rozdiel od spoločenstva či správcu nie sú účtovnou jednotkou na ktorú sa vzťahuje zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.

Správca končiaci správu totiž nemá prípadné preplatky vlastníkom ako a z čoho zaslať, keďže zostatok na účte domu má previesť novému správcovi ku dňu ukončenia správy v zmysle § 9 ods. 6 BytZ. Navyše, v čase vzniku povinnosti vykonať reálne vyúčtovanie /t.j. nasledujúci rok/ už bývalý správca nemá zákonné ani zmluvné splnomocnenie nielen na výkon správy domu, ale ani na vymáhanie prípadných neuhradených nedoplatkov, či riešenia prípadných reklamácií vzniknutých z ročného vyúčtovania.

Povinnosť vykonať vyúčtovanie za celý predchádzajúci kalendárny rok podľa prvej a druhej vety § 8a ods. 2 BytZ zapažuje výlučne aktuálneho správcu bytového domu /nie bývalého správcu/, ktorý má s vlastníkami uzavretú platnú zmluvu o výkone správy a to bez ohľadu na skutočnosť, že v predchádzajúcom roku správu reálne nevykonával.

Okrem toho existujú na podporu uvedeného záveru aj ďalšie právne argumenty: (i) povinnosť odovzdať všetky materiály končiacim správcom; (ii) sukcesia do správcovského postavenia voči dodávateľom podľa § 8a ods. 3 BytZ a (iii) absurdnosť situácie po opakovanej zmene správcu počas kalendárneho roka.

## VI. ZASTUPOVANIE VLASTNÍKOV PRI SPRÁVE DOMU

Právna teória rozlišuje:

- ▶ **Nepriame zastúpenie (tzv. náhradníctvo)**, pri ktorom zástupca vo vzťahu k určitej osobe uskutočňuje vlastné vyhlásenie vôle vo svojom mene a na cudzí účet, v dôsledku čoho nadobúda práva a povinnosti nepriamy zástupca (náhradník), ktorý podľa zmluvy so zastúpeným povinnosť previesť nadobudnuté práva na zastúpeného<sup>16</sup>;
- ▶ **Priame zastúpenie**, pri ktorom zástupca vo vzťahu k tretej osobe uskutočňuje svoje vlastné vyhlásenie vôle a to v mene a na účet zastúpeného, v dôsledku čoho pri priamom zastúpení vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému. Pri tomto druhu zastúpenia uskutočňuje právny úkon zástupca, ale účinky z toho vznikajú priamo zastúpenému;
- ▶ Občiansky zákonník v § 22 vychádza len z princípu priameho zastúpenia;
- ▶ Vecný rozsah zastúpenia vymedzuje legálna definícia pojmu správa v § 6 BytZ; Nespadá sem napr. zastúpenie v sporoch týkajúcich sa neplatnosti zmlúv o vstavbe, nadstavbe alebo zmlúv o úvere, zmluve o nájme a kúpe veci, či dohôd o užívaní spoločných častí a spoločných zariadení domu medzi spoluvlastníkmi (často uzatvárané nesprávne ako nájomné zmluvy).
- ▶ Zastúpenie sa v režime BytZ sa od 01.11.2018 nelíši podľa formy výkonu správy bytového domu<sup>17</sup>;
- ▶ Spoločenstvo vykonáva správu domu už len **v mene a na účet vlastníkov** (§ 7b ods. 1, 2 a 6 BytZ)
- ▶ Od 01.11.2018 sú kľúčovými § 9 ods. 7 a 8 BytZ, ktoré jednotne upravujú zastupovanie vlastníkov spoločenstvom i správcom, pričom týmito ust. sa nahradil aj pôvodný § 8b ods. 1 BytZ, ktorý sa novelou BytZ č. 283/2018 Z. z. zo zákona úplne vypustil.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Typickými prípadmi nepriameho zastúpenia je napr. zmluva o obstaraní predaja veci podľa § 737 a nasl. OZ alebo zmluva o sprostredkovaní podľa § 774 a nasl. OZ.

<sup>17</sup> Do účinnosti novely BytZ č. 283/2018 Z. z. konal správca v právnych vzťahoch ako priamy zástupca vlastníkov bytov a np a spoločenstvo vystupovalo vždy ako nepriamy zástupca vlastníkov.

<sup>18</sup> Do 1.7.2004 nebola v BytZ zakotvená žiadna úprava zákonného zastúpenia vlastníkov správcom.

Od 1.7.2004 do 30.6.2007 konal správca pri výkone správy vo vlastnom mene;

Od 1.7.2007 do 31.10.2018 „*Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.*“;

- ▶ Treba odlišiť konanie správcu pri právnych úkonoch a v konaní pred súdom; hoci pri právnych úkonoch (typicky uzatváranie zmlúv s tretími osobami) konajú správca a spoločenstvo navonok ako priami zástupcovia vlastníkov, pri zastupovaní a konaní pred súdom voči tretím osobám či samotným vlastníkom **podľa § 9 ods. 7 BytZ konajú vo vlastnom mene a na účet vlastníkov** ako nepriamy zástupcovia (t.j. majú aktívnu legitimáciu);
- ▶ Výnimkou zo zásady nepriameho zastúpenia budú len prípady, kedy správca a spoločenstvo budú zastupovať a konať **v mene na účet vlastníkov** pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci, t. j. pôjde o prípady konaní iniciovaných vlastníkom bytu a np **podľa § 9 ods. 8 BytZ**:
  - a) ktorý bol prehlasovaný podľa ust. § 14a ods. 8 BytZ;
  - b) o určenie platnosti zmluvy o výkone správy;
  - c) o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva;
  - d) ako aj konanie, v ktorom sa vlastníci domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Zastupovanie vo všetkých prípadoch bude trvať, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

#### **Relevantná judikatúra, avšak vzťahujúca sa k ust. § 8b ods. 1 BytZ účinného do 31.10.2018**

- ▶ Rozhodnutie NS SR sp. zn. **3 Cdo 180/2008 z 15.10.2009** riešilo aktívnu legitimáciu správcu, ak podal žalobu v čase do prijatia novely BytZ č. 367/2004 Z.z., pričom aktuálne tento svoj záver NS SR potvrdil aj v rozhodnutí sp. zn. **3 Cdo 194/2014 z 6.6.2016**. V ňom NS SR konštatuje, že aj po novele BytZ č. 268/2007 Z.z. účinnej od 01.07.2007 bol správca oprávnený pri výkone správy v mene vlastníkov a na ich účet vymáhať nedoplatky. NS SR však dodal, že to nevyklučuje, aby aj sami vlastníci nemôžu tieto úhrady sami vymáhať.
- ▶ Opačne a v súlade s vyššie cit. názorom NS SR judikoval napr. KS BA v rozhodnutiach **sp. zn. 8 Co 542/2013 z 24.02.2015** a **sp. zn. 8 Co 613/2015 z 29.2.2016**, ktoré potvrdzujú opak, t.z. existenciu priameho zákonného zastúpenia v súdnych sporoch;
- ▶ Akúsi „tretiu cestu“ reprezentujú rozhodnutia KS BA **sp. zn. 3 Cob 15/2013 z 26.2.2014** a KS TT **sp. zn. 31 Cob 75/2014 z 3.12.2015**, ktoré judikovali, že správca môže podať ako zástupca vlastníkov návrh na súd v súlade s ust. § 8b BytZ, avšak petit žaloby musí znieť na meno zastúpených a nie na meno a účet ich správcu.
- ▶ K aktívnej legitimácii správcu nebytového domu, ktorej absencia bola v období od 1.7.2007 do 30.9.2014 vid' rozhodnutia KS BA **sp. zn. 14 Co 54/2011 z 20.1.2015** a **sp. zn. 14 Co 25/2010 z 11.11.2015**.
- ▶ K označeniu strán v žalobe medzi vlastními bytov a np navzájom podľa ust. § 8b ods. 1 BytZ (od 01.11.2018 ide o ust. § 9 ods. 8 BytZ) KS BA v rozhodnutí sp. zn. 6Co 102/2017 z 26.04.2017 v rámci výkladu ust. § 8b ods. 1 BytZ uviedol: *„Je teda zrejme, že aj v sporoch vymenovaných v druhej vete ust. § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. sú pasívne vecne legitímovanými vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Účelom novely vykonanej zákonom č. 246/2015 Z. z. nebolo zmeniť princíp priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom, ale uľahčenie situácie vlastníkom bytu, resp. nebytového priestoru. Ten totiž v predmetných sporoch nemusí v žalobe vymenovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale*

---

Zákonom č. 246/2015 Z. z. (ZoSp) bolo vtedajšie ust. § 8b ods. 1 doplnené o druhú vetu, ktorá upravila zastupovanie správcom aj v súdnych sporoch medzi vlastními bytov a np navzájom, pričom túto dikciu prevzala mierne doplnenú aj novela BytZ č. 283/2018 Z. z. do § 9 ods. 8 BytZ.

*postačí, ak v žalobe všeobecne uvedie, že pasívne vecne legitimovaní sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v konkrétnom dome (prípadne priloží list vlastníctva, z ktorého sú konkrétni vlastníci bytov a nebytových priestorov zrejmí) a uvedie, že zo zákona koná v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcu.“*

## VII. ROZHODOVANIE VLASTNÍKOV BYTOV A NP

- ▶ Po novelizácii vykonanej zákonom č. 283/2018 Z. z. došlo k viacerým zmenám pokiaľ ide o proces rozhodovania vlastníkov bytov a np. Pôvodná úprava v § 14 BytZ sa systematicky rozčlenila do 3 ustanovení § 14, § 14a a § 14b BytZ, pričom:
  - § 14 má všeobecný charakter upravuje formy rozhodovania (na schôdzi alebo písomne), počet hlasov a podmienky zastúpenia vlastníka bytu alebo np pri hlasovaní;
  - § 14a upravuje procedurálne náležitosti oboch foriem hlasovaní a s tým spojené práva a povinnosti osôb zodpovedných za vyhlásenie schôdze či písomného hlasovania, ich vedenie priebehu a zverejnenie oznámenia o ich výsledkoch; dôležitým je najmä upravenie inštitútu zápisníc zo schôdzi alebo z písomného hlasovania vlastníkov, ktorý doposiaľ v BytZ prakticky absentoval, pričom v praxi ide často o jediný dokument preukazujúci priebeh a výsledok hlasovania vlastníkov;
  - § 14b upravuje prehľadne v jednotlivých odsekoch samotné hlasovacie kvóra o jednotlivých podstatných otázkach týkajúcich sa správy domu a to:
    - ods. 1 hlasovania, v otázkach pri ktorých je potrebná nadpolovičná väčšina všetkých hlasov;
    - ods. 2 hlasovania, v otázkach pri ktorých sa vyžaduje dvojtretinová väčšina všetkých hlasov;
    - ods. 3 hlasovanie, v otázkach pri ktorých sa vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov;
    - ods. 4 hlasovanie nadpolovičnou väčšinou vlastníkov účastných na hlasovaní (ide o veci neuvedené v ods. 1 až 3);
  - časté sú v praxi hlasovania vlastníkov o rozdelení bytového vchodu na jednotlivé vchody; takéto hlasovanie ani dohodu už BytZ od 01.11.2018 explicitne neupravuje<sup>19</sup>, čo nasvedčuje výkladu, že toto nie je vôbec možné (svedčí o tom najmä ust. § 13 ods. 2 BytZ, ktoré výslovne pripúšťa možnosť zrušenia akcesorického spoluvlastníctva len v prípade prevodu príslušného pozemku);
- ▶ Novela č. 283/2018 Z. z. zrušila tzv. hodinu čakania na uznášaniaschopnosť schôdze podľa predošlej úpravy, od 01.11.2018 môžu vlastníci bytov a np hlasovať o jednotlivých návrhoch rozhodnutí hneď po začiatku schôdze, ak na nej bude prítomní dostatočný počet vlastníkov na prijatie konkrétneho rozhodnutia podľa § 14b BytZ;
- ▶ Zvolávanie schôdze a písomného hlasovania zostalo de facto nezmenené akurát v prípade doručenia žiadosti ¼ vlastníkov alebo predsedu spoločenstva o zvolanie schôdze alebo vyhlásenie písomného hlasovania je správca alebo rada spoločenstva musia konať tak, aby sa schôdza alebo písomné hlasovanie konali do 15 dní od doručenia predmetnej žiadosti (§ 14a ods. 1 BytZ);
- ▶ Termín konania schôdze alebo písomného hlasovania sa musí určiť tak, aby sa ho zúčastnil čo najvyšší počet vlastníkov bytov a np v dome;
- ▶ Pokiaľ ide o kvóra obe formy rozhodovania vlastníkov sa zjednotili, takže na prijatie toho istého rozhodnutia platí rovnaké kvórum pre schôdzu ako aj pre písomné hlasovanie;
- ▶ Pri hlasovaní spoluvlastníkov bytu a np sa uplatnia príslušné ustanovenia OZ, keďže BytZ v tomto už osobitnú úpravu nemá (vypustilo sa pôvodné ust. § 14 ods. 2 BytZ účinného do 31.10.2018, že spoluvlastníci musia hlasovať ako celok);

<sup>19</sup> Do 31.10.2018 umožňovalo takéto rozdelenie bytového domu ust. § 19 ods. 1, podľa ktorého sa na zrušenie akcesorického spoluvlastníctva vyžadovala dohoda všetkých vlastníkov v dome, v spojení s ust. § 14 ods. 4 BytZ.

- Novela BytZ č. 283/2018 Z. z. sa nedotkla zákonných lehôt na podanie žaloby prehlasovaného vlastníka na súd /30 dní a 3 mesiace/ a zachovala sa aj možnosť súdu pozastaviť účinnosť prijatých uznesení formou neodkladného opatrenia na návrh prehlasovaného vlastníka bytu alebo np v dome až do skončenia veci samej (viď § 14 ods. 8 BytZ).

## VIII. ZÁKONNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO K BYTU A NP PODĽA § 15 BytZ

- Ide o jeden z charakteristických znakov inštitútu vlastníctva bytov a np, hoci ide de iure o iné vecné právo. Práve tu sa prejavuje vzťah medzi hlavným a vedľajším predmetom vlastníctva bytov a np. Z titulu akcesorického spoluvlastníctva bytového domu, s ktorým je spojená povinnosť každého vlastníka prispievať na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu ako aj do FPÚaO, zo zákona vzniká záložné právo ku každému bytu či nebytovému priestoru ako hlavného objektu vlastníctva;
- Záložné právo vzniká v prospech spoločenstva vlastníkov (pozn. čo je nesprávna dikcia lebo spoločenstvo nie je veriteľom zabezpečených pohľadávok)<sup>20</sup> alebo v prospech všetkých vlastníkov v dome ex lege na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva ako aj na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Záložné právo vzniká zo zákona ku každému bytu a nebytovému priestoru v dome;
- Dôležité je vymedzenie subjektov právneho vzťahu, vymedzenie vecného rozsahu zabezpečenia a určenie priority tohto zákonného záložného práva medzi inými záložnými právami vzhľadom na všeobecnú úpravu záložného práva v OZ;
- Zabezpečuje existujúce ako aj všetky budúce pohľadávky. Ide o výnimku zo zásady akcesority záložného práva, pričom je možné aplikovať § 151c ods. 2 OZ (k tomu viď napr. rozhodnutia NS ČR R 70/2006 a sp. zn. 29 Cdo 4340/2011 z 26.08.2014) ako aj na rozdiel medzi pohľadávkou a záväzkom (ust. § 488 OZ);
- Podľa rozhodnutia NS SR **sp. zn. 6 MCdo 8/2010 z 27.7.2011** vznik tohto zákonného záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky (nemá povahu zábezpeky do budúcnosti), resp. že existencia zákonného záložného práva podľa citovaného zákonného ustanovenia je teda podmienená vznikom pohľadávky; Toto rozhodnutie je už v praxi prekonané. Potvrdila to jednak dôvodová správa<sup>21</sup> k novele BytZ č. 70/2010 Z. z., ktorá k zmene § 15 BytZ, časť súdnej praxe<sup>22</sup> ako aj posledná novela KatZ č. 212/2018 Z. z. účinná od 01.10.2018, ktorá zmenila § 35 ods. 2 tohto predpisu, v zmysle ktorého okresný úrad pri zápise zákonného

<sup>20</sup> V čase spracovania tohto materiálu (22.01.2019) je v NR SR poslanecký návrh novely § BytZ, ktorý má s účinnosťou od 01.04.2019 legislatívne spresniť toto ustanovenie tak, že:

- v prvej vete sa za slovo „pohľadávok“ vkladá čiarka a slovo „vzniknutých“ sa nahrádzajú slovami „*ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti*“ a vypúšťajú sa slová „*v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo*“.

- V druhej vete sa slová „*Vznik a zánik*“ nahrádzajú slovom „*Existencia*“ a na konci sa pripájajú tieto slová: „*a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.*“.

- Zároveň sa navrhuje do ust. § 15 doplniť nový odsek 3, ktorý má znieť „*Záložné právo podľa odseku 1 trvá počas celej existencie predmetu záložného práva.*“.

Návrh predmetnej novely BytZ je ako parlamentná tlač č 1223 aj s dôvodovou správou dostupný na: <<https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=7061>>.

<sup>21</sup> „*Na základe tohto ustanovenia, správy katastra budú mať povinnosť znova ex officio zapisovať zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov v dome a neopenechávať zápis záložného práva na osobitné rozhodnutie vlastníkov.*“

<sup>22</sup> Napr. Rozsudok KS BA sp. zn. 3 Cob 233/2013 z 28.1.2015.

záložného práva podľa ust. § 15 BytZ **nevyžaduje predloženie listiny preukazujúcej vznik pohľadávky**;<sup>23</sup>

- ▶ Treba zohľadniť ratio legis právnej úpravy, ktorá bol prijatá dávno pred reformou záložného práva v OZ účinnou od 1.1.2003;
- ▶ Je v rozpore s účelom zákona, aby každý mesiac vznikalo nové záložné právo k bytu a np a toto sa každý mesiac zapisovalo do katastra nehnuteľností;
- ▶ podľa § 74 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách v platnom znení, hypoúvery a komunálne úvery nesmú byť zabezpečené záložným právom k nehnuteľnosti, na ktorej viazne iné záložné právo okrem prípadov uvedených v tomto ust. (výnimkou je tu aj záložné právo podľa § 15 BytZ);
- ▶ Sporným je aj osud zákonného záložného práva k bytu a np, ak by toto vecné právo nemalo prednostné postavenie pri výkone záložného práva prednostným záložným veriteľom, t.j. tým, ktoré malo v katastri nehnuteľností zapísané skoršie poradie. Zákonné záložné právo k bytu a np by malo vzniknúť znovu, ak zabezpečuje tie isté pohľadávky, ktoré zabezpečovalo pôvodné záložné právo. Zánikom záložného prednostného veriteľa totiž pohľadávky zabezpečené zákonným záložným právom, ktoré bolo zapísané v katastri nehnuteľnosti ako ďalšie v poradí totiž nezanikajú (NS SR sp. zn. 10 Sžr 144/2012 z 25.09.2013);
- ▶ Ide teda o vecnoprávny charakter pohľadávok zabezpečených zákonným záložným právom; V ust. § 7a ods. 2 a ust. § 8a ods. 7 BytZ je zakotvená singulárna sukcesia do práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv o výkone správy alebo zmlúv o spoločenstve; To je odlišnosť od všeobecnej úpravy v OZ, v zmysle ktorej za dlhy viaznuce na predanej veci zodpovedá scudziteľ (ust. § 500 ods. 2 OZ); Rozhodnutia súdov podporujúce vecnoprávny status pohľadávok (napr. Okresný súd Galanta sp. zn. 23C/398/2012, KS TT sp. zn. 24Co/191/2014 a KS TT sp. zn. 11Co/425/2013, Okresný súd Trnava sp. zn. 8C/206/2015, Okresný súd Prešov sp. zn. 29C/19/2016, NS SR sp. zn. 10Sžr/144/2012 a sp. zn. 2Cdo/5/2008, **(vecnoprávny status)**; KS BA v rozhodnutí sp. zn. 6 Co 759/2014 z 18.12.2014 zaujal **opačné stanovisko**.

## IX. NAMIESTO ZÁVERU /Ako interpretovať BytZ?/

- ▶ Predpoklad racionálneho zákonodarcu – t.z. právne predpisy musia byť interpretované takým spôsobom, aby sa čo možno najviac rešpektovali platný právny poriadok a spoločenské podmienky (viď bohatá judikatúra ÚS SR k výkladu zákonov napr. III. ÚS 341/2007 z 1.7.2008);
- ▶ Štandardné i moderné metódy výkladu právnych noriem (výklad e ratione legis, t.z. subjektívno-historický výklad a ústavno-konformný výklad);
- ▶ Celsova veta „*Scire leges non hoc est verba eorum tenere, sed vim ac potestatem*“ /Poznať zákony neznamená poznať ich slová, ale pochopiť ich význam a pôsobenie/ - táto veta sa stala teoretickým východiskom neskoršej právnej vedy, ktorá od 19. storočia venovala interpretácii právnych predpisov zvýšenú pozornosť;
- ▶ G. Radbruch - „*Vôľa zákonodarcu nie je metódou výkladu, ale cieľom výkladu a výsledkom výkladu, výrazom pre apriornú nevyhnutnosť systémovo – nerozporného výkladu celého právneho poriadku. Je preto možné konštatovať ako vôľu zákonodarcu to, čo nikdy ako vedomá vôľa autora zákona nebolo prítomné. Interpret môže zákonu rozumieť lepšie, než mu rozumeli jeho tvorcovia, zákon môže byť múdrejší než jeho autori – on dokonca musí byť múdrejší než jeho autori*“ ;

<sup>23</sup> V podrobnostiach ohľadom argumentácie o absolútnej prioritě zákonného záložného práva podľa § 15 BytZ odkazujeme na VALACHOVIČ, M.: Ešte raz k zákonnému záložnému právu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. In: Justičná revue, č. 11, 2018, s. 1253-1267

- ▶ K. Knapp – „Právnu normu nemožno vykladať podľa doby, kedy bola vydaná, ale v čase keď je aplikovaná, nezáleží čo chcel zákonodarca vyjadriť, ale čo vyjadril, t.z. čo možno vyčítať zo slov zákona“ ;
- ▶ K. Eliáš – „Len samotná skutočnosť, že zákonodarca použije v určitej norme nejaké slová, nerozhoduje ešte o určitom pojme, ale je na právnej vede, aby jeho obsah stanovila podľa podstatných znakov inštitútu a rovnako je na nej, aby viedla prax k jeho poznaniu, keď o ňom často i sám zákonodarca má len nejasnú predstavu.“.

**Akékoľvek pripomienky či podnety sú vítané.**

**JUDr. Marek Valachovič, PhD.**

**telefonický kontakt: 02/ 592 28 143, e-mail: valachovic@akvap.sk**