

Problematický výkon správy nebytových domov (alebo úvahy nad kogentnosťou a dispozitívnosťou jednej právnej normy)

I. časť

JUDr. Marek Valachovič

Podnetom na napísanie tohto článku boli naše praktické skúsenosti s aplikáciou noriem obsiahnutých v príslušných ustanoveniach zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZoVB“), ako aj interpretačné problémy s tým spojené. Napriek pomerne jednoznačnému zneniu normatívneho textu zákona, sú faktické dôsledky aplikácie príslušných právnych noriem, ktorých sa tento príspevok týka pre väčšinu z jej adresátov neočakávane nepriaznivé, čo potvrdzuje aj nám dostupná rozhodovacia činnosť všeobecných súdov v tejto oblasti. Keďže predmet tohto príspevku sa týka pomerne veľkého množstva subjektov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správcov či tretích osôb), považujeme za potrebné a vhodné na túto tému upozorniť aj širšiu odbornú verejnosť.¹

Pôsobnosť ZoVB, predmet a rozsah jeho úpravy stanovuje jednak §1 ods. 1 ZoVB,² avšak rovnako ich vymedzuje aj § 24 ods. 1 ZoVB, ktorý znie nasledovne: „**Ustanovenia tohto zákona s výnimkou § 6 až 8b, § 29 a § 29a ods. 1 sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu.**“

JUDr. Marek Valachovič

je absolvent Právnickej fakulty Trnavskej univerzity z roku 2004. Na tej istej univerzite v roku 2007 úspešne vykonal rigoróznú skúšku



v rámci ktorej obhájil svoju rigoróznú prácu na tému „Výkon záložného práva“. Od roku 2004 pôsobí v advokácii, pričom advokátom so sídlom v Bratislave je od

roku 2008. Popri výkone advokátskej praxe príležitostne prednáša a publikuje na rôzne témy z oblasti občianskeho a obchodného práva. Je členom skúšobného senátu pre advokátske skúšky a od júla 2012 je aj členom Komisie pre rekodifikáciu Občianskeho zákonníka zriadenej Ministerstvom spravodlivosti SR. V súčasnosti je tiež externým doktorantom na Fakulte práva Paneurópskej vysokej školy v študijnom programe občianske právo.

Hoci sa to na prvý pohľad nezdá, toto ustanovenie možno v súčasnosti považovať za jedno z najdôležitejších a najkontroverzejších v celom ZoVB aj napriek tomu, že je systematicky zaradené až do spoločných ustanovení, ktoré nájdeme vo štvrtjej časti tohto zákona.

Zákon sa teda v zmysle citovaného ustanovenia **vzťahuje primerane aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu** (ďalej len „nebytové domy“), s výnimkou § 6 – 8b, § 29 a § 29a ods. 1 ZoVB, t. j. okrem ustanovení o povinnom výkone správy domu a povinnosti niektorých pôvodných vlastníkov domov previesť byty alebo nebytové priestory v dome na jeho nájomcu, na základe jeho žiadosti.

Ustanovenie § 24 ods. 1 ZoVB možno interpretovať rôzne, pričom absurdným výkladom by sme dospeli k záveru, že tento zákon sa (okrem vybraných ustanovení) vzťahuje na všetky budovy bez rozdielu (t. j. nielen

¹ Na úvod chceme uviesť, že tento príspevok, resp. jeho podstatnú časť sme mali pripravený na publikáciu už začiatkom roku 2011, avšak pod vplyvom prebiehajúcich súdnych konaní sme sa rozhodli na jeho publikáciu počkať až do právoplatného skončenia väčšiny týchto sporov na všeobecných súdoch. Dôvodom bolo jednak to, že právna argumentácia uvedená v tomto príspevku bola z časti použitá aj v prebiehajúcich súdnych konaniach, pričom procesné protistrany boli zastúpené advokátmi, ale zároveň sme chceli nami prezentované názory konfrontovať aj s výsledkami rozhodovacej praxe všeobecných súdov. To však bolo možné až po právoplatnom skončení týchto sporov.

2 „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.“

3 Podľa tohto ustanovenia: „Bytovým domom (ďalej len dom) sa na účely tohto zákona 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.“

4 ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: **Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s komentárom.** Žilina: Poradca, č. 2, 2008, s. 202.

5 V tejto súvislosti odkazujeme na stanovisko ÚGK a K SR publikované v katastrálnom bulletinu č. 1/2010 ako odpoveď na otázku č. 10, ktorý je dostupný na web stránke www.skgeodesy.sk.

6 MELZER, F.: **Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace.** 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 119.

na bytové domy, ale aj budovy, ktoré nie sú bytovými domami t. z. aj na výrobné haly, sklady, obchodné centrá, hotely, reštaurácie atď.). Správny výklad tohto ustanovenia by však mal byť podľa nášho názoru taký, ktorý vychádza z legálnej definície bytového domu obsiahnutej v § 2 ods. 2 ZoVB³ a tam uvádzanej charakteristiky, samozrejme, v rámci ústavnej konformity interpretácie právnych noriem.

Charakterom bytového domu je *a priori* jeho určenie na bývanie, takže ustanovenia tohto zákona by sa mali vzťahovať aj na iné budovy, ktoré neslúžia na bývanie alebo na tento účel slúžia len v malom rozsahu. Môže ísť o rôzne obchodné a administratívne centrá, či polyfunkčné objekty (ktorých najmä v poslednom desaťročí na Slovensku značne pribudlo), ako aj o tzv. garážové domy (tzv. hromadné garáže), v ktorých sa nachádzajú jednotlivé garážové boxy ako nebytové priestory zapísané v katastri nehnuteľností vo vlastníctve rôznych vlastníkov. Podstatným znakom týchto budov musí byť to, aby mali spoločné časti, spoločné zariadenia, spoločný pozemok pre všetkých vlastníkov a vlastníci by na nich mali určitý spoluvlastnícky podiel, ktorého výšku určuje zákon (§ 5 ods. 1 písm. b) ZoVB). Tento záver podporuje nielen odborná literatúra,⁴ ale aj stanovisko Úradu geodézie kartografie a katastra SR (ďalej len „ÚGK a KSR“), podľa ktorého „príslušné ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú aj na iné budovy, ktoré neslúžia na bývanie alebo na tento účel slúžia len v malom rozsahu. Podstatou však je, aby tieto iné budovy bolo možné deliť na jednotky – nebytové priestory a k nim príslúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na pozemku, na ktorom je dom postavený a na príslušnom pozemku.“⁵

Kľúčovou právnou otázkou v nami nastolenej problematike, ktorú zatiaľ nevyriešila jednoznačne ani súdna prax, je práve miera primeranosti aplikácie ustanovení ZoVB na právne vzťahy v nebytových domoch, najmä v súvislosti s tzv. povinnou správou nebytového domu. Pre správne pochopenie všetkých nejasností a problémov je potrebné spomenúť historický vývoj predmetnej právnej normy.

Historický výklad § 24 ZoVB

V zmysle § 24 ZoVB platného a účinného od 1. 9. 1993 (t. j. od nadobudnutia účinnosti celého zákona) až do 30. 6. 2007 platilo, že „*ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu*“.

Dňa 1. 7. 2007 nadobudol účinnosť zákon č. 268/2007 Z. z., ktorým bol zmenený a doplnený ZoVB vo viacerých jeho ustanoveniach. Okrem iných právnych noriem sa zmena dotkla aj § 24 ods. 1 ZoVB, ktorý bol zmenený tak, že za slovo „zákona“ sa vložili slová „s výnimkou § 6 až 8b a § 29“. Od 1. 7. 2007 tak predmetné zákonné ustanovenie bolo v nasledovnom znení: „*Ustanovenia tohto zákona s výnimkou § 6 až 8b a § 29 sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu*.“ Pre úplnosť uvádzame, že novelou ZoVB č. 70/2010 Z. z. bol z výslovnej aplikácie na nebytové budovy vyňatý aj § 29a ods. 1 ZoVB.

Dôvodová správa k novele ZoVB č. 268/2007 Z. z. konkrétne k zmene § 24 ods. 1 ZoVB uviedla že: „*Navrhovaná úprava spresňuje úpravu prevodu vlastníctva bytov v iných budovách, ako v bytových domoch, vo vlastníctve obce a to v prípade, že na vlastníka sa inak vzťahuje povinnosť previesť vlastníctvo bytu v bytovom dome. Je plne na rozhodnutí vlastníka budovy, či byt odpredá a budovu tak ju rozdelí na byty a nebytové priestory, ktoré budú samostatnými predmetmi občianskoprávných vzťahov alebo nepristúpi k prevodu vlastníctva bytu a budovu odpredá ako celok*.“

Z uvedeného je zjavné, že predkladateľ novely ZoVB č. 268/2007 Z. z. (Ministerstvo financií SR) zmenu predmetného ustanovenia odôvodnil len vo vzťahu k § 29 tohto zákona, ktoré upravuje podmienky prevodu bytu, garáže alebo ateliéru v bytovom dome do vlastníctva nájomcu. Podľa predkladateľa novely sa touto úpravou malo docieľiť, aby sa na prevod bytov, garáží alebo ateliérov v iných budovách ako v bytových domoch nevzťahovala povinnosť previesť tieto priestory do vlastníctva nájomcu podľa tohto ustanovenia.

Predkladateľ návrhu zákona, ktorého v zmysle subjektívne historického výkladu možno subsumovať pod pojem „zákonodarca“⁶ však v dôvodovej správe k zmene predmetnej právnej normy vôbec neuviedol, prečo vylúčil z primeranej aplikácie na právne vzťahy vlastníkov v nebytových domoch aj § 6 až § 8b upravujúci správu bytového domu.

Problematická aplikácia § 24 ods. 1 ZoVB po 1. 7. 2007

Jedným z kľúčových problémov, ktorý prijatie novely ZoVB č. 268/2007 Z. z. v praxi vyvolalo je práve aplikácia zmeneného § 2 ods. 2 v spojení s § 24 ods. 1 ZoVB na právne vzťahy v tzv. nebytových domoch. Išlo o domy, ktoré od 1. 7. 2007 v zmysle legálnej definície podľa § 2 ods. 2 ZoVB nespĺňajú charakter bytových domov a v ktorých sa do 30. 6. 2007 vykonávala správa v súlade s § 6 až 8b ZoVB. Inak povedané, ide o budovy, v ktorých existovali byty a nebytové priestory vo vlastníctve viacerých osôb, ako aj spoločné časti a spoločné zariadenia domu, avšak **nebola** splnená niektorá z nasledovných zákonných podmienok v zmysle § 2 ods. 2 ZoVB a to:

- viac ako 50 % celkovej podlahovej plochy všetkých bytov a nebytových priestorov v objekte je určených na bývanie;
- existencia aspoň 4 bytov alebo nebytových priestorov v dome;
- tieto byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve viacerých vlastníkov;
- v dome sa zároveň nachádzajú aj spoločné časti domu a spoločné zariadenia, ktoré sú súčasne v akcesorickom podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Ak sú všetky tieto podmienky kumulatívne splnené, ide o bytový dom, v ktorom *ex lege* vzniká jeho vlastníkom povinnosť povinnej správy. Len na spresnenie uvádzame, že správa bytového domu sa podľa § 6 ods. 1 ZoVB môže vykonávať len jednou z dvoch zákonom prípustných foriem správy a to buď **(i) spoločenstvom vlastníkov** alebo **(ii) správcom**.

V rámci našej advokátskej praxe sme boli oboznámení s viacerými podnetmi a sťažnosťami fyzických a právnických osôb na problémy vznikajúce pri aplikácii § 24 ods. 1 ZoVB v znení účinnom od 1. 7. 2007, najmä v súvislosti s právnym vykonávaním správy týchto nebytových domov. Ide najmä o pripomienky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v týchto nebytových budovách, ale aj sťažnosti spoločenstiev vlastníkov a správcov týchto objektov, ktorí do 30. 6. 2007 bez akýchkoľvek právnych problémov podľa pôvodného znenia § 2 ods. 2 ZoVB⁷ a § 24 ZoVB vykonávali pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v týchto domoch správu v zmysle ZoVB.⁸ Od správy vlastníctva v oblasti súkromnoprávných vzťahov treba odlišiť správu majetku v oblasti verejného práva, ktorá sa v našom právnom poriadku vyskytuje v niektorých osobitných predpisoch (napr. zákon č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení).

Primárnym problémom výkladu a aplikácie § 24 ods. 1 ZoVB nie je len **explicitné vylúčenie** ustanovení o tzv. povinnej správe v týchto domoch (§ 6 až 8b ZoVB), ale aj skutočnosť, že **zákonodarcu nedostatočne upravil v prechodných a záverečných ustanoveniach zákona č. 268/2007 Z. z., aké právne účinky spôsobí táto novela na právne vzťahy už vzniknuté pred nadobudnutím jej účinnosti**.

V zmysle § 32c ods. 1 ZoVB, ktorý bol prijatý predmetnou novelou, spoločenstvá, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov v budovách a ktoré nie sú bytovými domami, **sa nepovažujú za spoločenstvá** podľa tohto zákona a správny orgán ich do 31. decembra 2007 vyčiarkne z registra. Tento následok sa však dodnes v praxi úplne nere realizoval, pretože ešte k dnešnému dňu možno nájsť v registri spoločenstiev také spoločenstvá, ktoré už *de iure* k 1. 1. 2008 nemali existovať.

Zároveň zákonodarcu v § 32c ods. 2 ZoVB uložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, správcom a predsedom spoločenstiev **uviesť zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. júla 2007 do súladu s týmto zákonom do 31. decembra 2007**. Sankciou za nesplnenie tejto povinnosti bola **absolútna neplatnosť** tých častí zmlúv o výkone správy alebo zmlúv o spoločenstve, ktoré boli v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty. Tomuto problému sa budeme bližšie venovať v druhej časti tohto príspevku.

Podľa článku 20 ods. 1 veta druhá Ústavy SR „**vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu**.“ Imanentnými znakmi výkonu vlastníckeho práva je podľa § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „OZ“) súbor jednotlivých práv, v rámci ktorých je vlastník oprávnený v medziach zákona predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. V rámci týchto oprávnení je v súkromnoprávných vzťahoch každému vlastníkovi umožnené vykonávať si správu svojho majetku buď samostatne alebo vlastník môže prenechať svoj majetok do správy tretiemu subjektu (správcovi) za dohodnutú odplatu, prípadne bezodplatne. V kontexte právneho režimu ZoVB sa

7 V tejto súvislosti treba zdôrazniť, že do účinnosti spornej novely ZoVB č. 268/2007 bola aj legálna definícia bytového domu iná než je tomu v súčasnosti (viď definíciu uvedenú v poznámke č. 2). Do 30. 6. 2007 sa totiž nevyžadovala podmienka existencie aspoň 4 bytov a nebytových priestorov, nakoľko bez ohľadu na počet bytov a nebytových priestorov muselo ísť o dom určený na bývanie. Zákon pritom pri definícii bytového domu od svojej účinnosti, t. j. od 1. 9. 1993 až do 30. 6. 2004 nevyžadoval ani túto podmienku (určenie domu na bývanie), ale stačili len predpoklady bytového domu uvedené v texte pod písm. c) a d).

8 Podľa ust. § 6 ods. 2 ZoVB Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva,
- služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- vedenie účtu domu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

pod pojmom správa spoločného majetku rozumejú najmä **spoločné časti a spoločné zariadenia domov, ich príslušenstvo a príľahlý pozemok**, ktoré zákon definuje v § 2 ods. 4, 5, a 6 ZoVB. Okrem toho však ide aj o správu spoločných prostriedkov na účtoch vlastníkov, na ktoré sú všetci vlastníci v dome bez výnimky povinní pravidelne prispievať v zmysle § 10 ZoVB.

Od 1. 9. 1993 až do 30. 6. 2007 tak nevznikli žiadne pochybnosti o tom, že by sa inštitút tzv. povinnej správy domu, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov vykonávajú buď formou **spoločenstva** alebo prostredníctvom **správcu** neaplikoval aj na nebytové domy. Nadobudnutím účinnosti novely ZoVB č. 268/2007 Z. z. však neodôvodneným zásahom zákonodarcu boli tieto objekty vyňaté z režimu správy podľa § 6 až 8b, a preto je na mieste otázka, či má predmetné ustanovenie kogentný alebo dispozitívny charakter.

Kogentnosť alebo dispozitívnosť právnej úpravy

V praxi je teda spornou právnou otázkou to, (i) či sa ustanovenia ZoVB týkajúce sa správy domu vzťahovali aj na správu nebytových domov pred účinnosťou novely č. 268/2007 Z. z., resp. (ii) či súčasné znenie § 24 ods. 1 ZoVB je kogentné alebo dispozitívne. Inak povedané, od 1. 7. 2007 je diskutabilná možnosť vlastníkov odchýliť sa od tohto ustanovenia v tom smere, že by si títo zriadili režim správy ich domu (jednou zo zákonom stanovených foriem správy) podľa ZoVB aj v tzv. nebytových budovách. Pokiaľ už takýto režim vlastníci mali založený pred 1. 7. 2007, otázne je, či v ňom vlastníci mohli, resp. môžu nerušene a v súlade so zákonom pokračovať aj naďalej alebo či je takýto postup *ex lege* zakázaný.

Na prvú otázku možno v zásade odpovedať kladne, o čom svedčí nielen samotné znenie § 24 ZoVB účinné od 1. 9. 1993 do 30. 6. 2007, ale aj názor jednej z autoriek tohto zákona prezentovaný v rámci jej komentára k § 24. V ňom sa uvádza, že „*pri prevode vlastníctva nebytových priestorov a pri výkone správy týchto nebytových priestorov sa postupuje rovnako ako pri prevode vlastníctva bytov*“.⁹ Dôvodová správa k pôvodnému zneniu § 24 ZoVB tiež len stroho uvádzala, že „*podľa ustanovení tohto zákona sa postupuje aj pri predaji samostatných nebytových priestorov v budovách, ktoré nemajú charakter obytného domu napr. kancelárie v bývalých administratívnych budovách*.“ Napriek tomu sme v praxi zaregistrovali aj opačný názor, podľa ktorého sa § 6 až 8b o povinnej správe, týkajú výlučne správy bytových domov a nikdy neboli určené aj na nebytové domy. Je však prekvapujúce, že takéto stanovisko paradoxne zaujalo v roku 2010 aj Ministerstvo financií SR, v jednom svojom verejne nepublikovanom stanovisku, s ktorým sme sa mali možnosť oboznámiť. V tejto súvislosti pripomíname, že práve Ministerstvo financií SR malo ZoVB pôvodne vo svojej gescii,¹⁰ pričom zhodou okolností JUDr. Zányiová v mene tohto ministerstva prezentovala toto protichodné a rozporné stanovisko, s ktorým sa nestotožňujeme.

Hoci správa domov bola pri koncipovaní tohto zákona nepochybne len okrajovou oblasťou (pôvodné znenie zákona jej venovalo len § 6, § 7 a § 8), je nepochybné, že tento inštitút sa nevzťahoval len na bytové domy. Stanovisko Ministerstva financií SR je podľa nášho názoru nesprávne, pretože súčasné § 6 až 8b nielenže neboli v pôvodnom znení ZoVB obsiahnuté, ale žiadne zákonné ustanovenie explicitne nevylučovalo správu nebytových domov v režime ZoVB. Vychádzať len z toho, že legislatívna skratka „dom“ je použitá v celom zákone pre bytový dom definovaný v § 2 ods. 2 ZoVB nepovažujeme to, vzhľadom na existenciu § 24 ZoVB, za dostatočný argument pre retroaktívne vylúčenie správy v nebytových domoch aj pred účinnosťou novely ZoVB č. 268/2007 Z. z.

Práve naopak, prax jednoznačne potvrdzovala potrebu a účelnosť takejto správy aj v nebytových budovách spĺňajúcich charakteristiky uvedené vyššie. Z judikatúry Ústavného súdu SR navyše vyplýva smerom k orgánom aplikácie práva požiadavka, aby v prípadoch nejasnosti alebo nezrozumiteľnosti znenia ustanovenia právneho predpisu (umožňujúceho napr. viac verzíí interpretácie) alebo v prípade rozporu tohto znenia so zmyslom a účelom príslušného ustanovenia, o ktorého jednoznačnosti niet pochybnosti, bol uprednostnený výklad *e ratione legis* pred doslovným gramatickým (jazykovým) výkladom (napr. nález ÚS SR spis. zn. III. ÚS 341/07 z 1. 7. 2008). Pod predpokladom racionálneho zákonodarcu pritom musíme rozumieť požiadavku „interpretovať“ tak, aby interpretačný výsledok čo najviac rešpektoval existujúci právny poriadok a spoločenské podmienky.¹¹

9 ZÁNYIOVÁ, J.: **Odborný komentár k novelizovanému zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s príkladmi, vzormi a súvisiacimi predpismi**, Bratislava : EPOS, 1995, s. 93.

10 V súčasnosti však už táto typicky občianskoprávna agenda prináleží v zmysle § 13 zák. č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v platnom znení Ministerstvu spravodlivosti SR. Tento fakt sa však v praxi často opomína a aj napriek jednoznačnému zneniu „kompetenčného zákona“ sa Ministerstvo financií SR stále považuje za gestora tvorby legislatívy v tejto oblasti, čo je z nášho pohľadu zjavne nesprávne. V tejto súvislosti nemožno opomenúť aj ústavnoprávnu zásadu legality zakotvenú v čl. 2 ods. 2 Ústavy SR podľa ktorej štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

11 Dielo cit. v poznámke č. 6, s. 86 – 87.

Pokiaľ ide o druhú nastolenú otázku, či predmetné ustanovenie (§ 24 ods. 1 ZoVB) obsahuje kogentnú alebo dispozitívnu právnu normu, odpoveď na túto otázku nie je jednoduchá. Keďže v občianskom práve nie sú kogentné normy taxatívne uvedené v zákone, ako je to napr. obchodnom práve (pozri § 263 Obchodného zákonníka), podľa nášho názoru je potrebné v tomto prípade vychádzať najmä zo základných princípov a požiadaviek, ktoré pri rozlišovaní medzi týmito kategóriami právnych noriem vyplývajú z teórie práva.¹² Tá totiž jednoznačne konštatuje, že v prípade, ak bude cieľom právnej úpravy najmä ochrana určitého právneho statku, tak bude v ochrannom predpise prirodzene prevládať kogentný charakter právnych noriem (to však neplatí nevyhnutne, nakoľko, aj dispozitívne pravidlá by mohli sledovať ochranné ciele).

Podľa V. Knappa právnici v praxi vždy poznajú kogentné normy, a to jednoducho intuíciou, ktorá nie je nejakou nadprirodzenou, metafyzickou intuíciou, ale veľmi prirodzenou, opierajúcou sa o všeobecný základ právnického vzdelania a ním získaného právnického spôsobu myslenia a tiež o niektoré všeobecné teoretické poznatky, ktoré sa ukladajú v „zásobárni“ ľudskej mysli. Ako zástanca širšieho poňatia dispozitívnosti prof. Knapp dodáva, že dispozitívna norma dovoľuje nie to, aby sa ľudia určitým spôsobom správali po práve, ale to, aby si sami svoje právo *inter partes* vytvorili.¹³

Naproti tomu ďalší významný európsky právnik E. Ehrlich už v úvode k svojej prevratnej práci¹⁴ uvádza, že je zásadne potrebné opustiť myšlienku, že súkromné právo je vo všeobecnosti dispozitívne. Takýto predpoklad podľa neho nehovorí ani v prospech dispozitívnosti ani kogentnosti právnej úpravy. Túto otázku treba preskúmať a zodpovedať v každom konkrétnom prípade osobitne.

Odhliadnuc od ústavne garantovanej slobody konať všetko to, čo zákon nezakazuje (čl. 2 ods. 3 Ústavy SR), z § 2 ods. 3 OZ¹⁵ možno vyvodíť, že **pravidlom je možnosť odlišnej dohody účastníkov, teda dispozitívnosť právnych noriem a zákaz odchylnej dohody je iba výnimkou.** Inak povedané, iba vtedy nie je možné sa dohodnúť, ak to zákon zakazuje. Kogentné normy tak potrebujú určité odôvodnenie svojej kogentnosti. Ako dôvod pre kogentnú úpravu býva často uvádzaný dôvodný ochrany hodný verejný záujem, ochrany hodné záujmy jednej zmluvnej strany¹⁶ alebo tretích osôb, právna istota atď. **Možnosť odchýlenia sa od právnej normy nemusí byť v texte zákona výslovne uvedená. Postačí i mlčanie zákona.**¹⁷

Podstatou teoreticko-právneho rozlišovania právnych noriem kogentnej a dispozitívnej povahy je hľadisko teleologické. V prípade ak právna norma výslovne pravidlo o možnosti odchýlenia sa neobsahuje, je nevyhnutným skúmanie, kedy z obsahu právnej normy vyplýva, že sa od nej nemožno odchýliť.¹⁸ Ak neexistuje žiaden dôvod na kogentnosť normy, je potrebné normu považovať za dispozitívnu.

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

Vo všeobecnosti sa v občianskom práve uplatňuje princíp zmluvnej autonómie (slobody vôle alebo zmluvnej voľnosti). Práve súkromné právo je svojou povahou a inštitútmí usposobené tak, aby sa uvedená slobodná iniciatíva mohla uskutočňovať vo sfére jeho spôsobenia. Preto väčšina noriem súkromného práva má dispozitívny charakter (*ius dispositivum*), to znamená, že subjekty nielenže slobodne vstupujú do súkromnoprávných vzťahov, ale v prevažnej miere majú možnosť utvárať a formovať svoje vzájomné práva a povinnosti podľa vlastnej slobodnej vôle, pokiaľ nie sú v tomto správaní viazané kogentnými normami. To znamená, že platí predovšetkým to, čo si účastníci zmluvy dohodli, pokiaľ to zákon výslovne nezakazuje alebo pokiaľ z povahy príslušného zákonného ustanovenia nevyplýva, že sa od neho nemožno odchýliť.

Zvlášť v oblasti občianskeho práva, t. j. v oblasti zmluvného práva platí toto tzv. *lex contractus*, v dôsledku čoho sa dohoda účastníkov stáva rovnako záväznou ako sám zákon. Zmluvné strany tak legitímne urobili preto, lebo im zákonom navrhovaná štandardná úprava z nejakých dôvodov nevyhovuje. Pri tejto úprave sa vychádza z dlhoročných skúseností a poznatkov, ktoré svedčia o tom, že sú to samy subjekty občianskoprávných vzťahov (fyzické a právnické osoby), ktoré na základe slobodného rozhodovania a sebaurčenia o tom, aké povinnosti zmluvou prevezmú,

12 Napr. KNAPP, V.: **O právu kogentným a dispozitívním (a také o právu heteronomným a autonómím)**, Právnik, č. 1, 1995, s. 1–11; alebo KNAPP, V.: **Teorie práva. 1. vydání.** Praha : C. H. Beck, 1995, s. 52 – 55.

13 Tamtiež, s. 2 a 4.

14 EHRlich, E.: **Das zwingende und nichtzwingende Recht.** Jena : Gustav Fischer, 1899, s. 9.

15 „Účastníci občiansko-právnych vzťahov si môžu vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchylne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchýliť.“

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

17 TŮMA, P.: **Smluvní licence v autorském právu. 1. vydání.** Praha : C. H. Beck, 2007, s. 17.

18 WEYR, F.: **Teorie práva.** Brno – Praha. Orbis 1936, s. 194 a prvé dielo cit. v poznámke č. 12 s. 2.

aké práva si zmluvou založia, akých práv sa eventuálne vzdajú atď. Len tak môžu najlepšie uplatniť svoje individuálne záujmy a potreby a tak si vytvárať predpoklady nielen pre rozvoj svojho súkromného života, ale jeho prostredníctvom zároveň cestu k prosperite celej spoločnosti. Preto sa štát má v súlade s garanciou ústavného poriadku (čl. 4 ods. 4 Listiny základných ľudských práv a slobôd) zásadne zdržovať všetkých zbytočných intervenčných (reglementačných) zásahov do súkromnoprávnej oblasti a tým do slobodného súkromného rozhodovania a sebaurčenia fyzických a právnických osôb.

V tejto súvislosti je potrebné opätovne zdôrazniť, že čím je menej zásahov štátu v súkromnoprávnej oblasti, tým viac sa uplatní sloboda fyzických a právnických osôb. Ak však subjekty občianskoprávných vzťahov už raz, podľa vlastného uváženia a sebaurčenia, určitú zmluvu (či už pomenovanú alebo nepomenovanú) uzavrujú, majú povinnosť túto zmluvu plniť a dodržiavať v zmysle zásady *pacta sunt servanda* a to i keď by sa plnenie pre niektorú stranu stalo následne nevýhodným. Štát by do týchto vzťahov nemal zasahovať bez toho, aby na to mal vážny dôvod. Uvedená zásada *pacta sunt servanda* sa stáva jednou z ďalších občianskoprávných zásad vyplývajúcich z čl. 2 ods. 3 Listiny základných ľudských práv a slobôd, ktorá musí byť v občianskoprávnom styku dôsledne rešpektovaná.¹⁹

Vzhľadom na uvedené preto nemožno vylúčiť kombináciu prvkov zmlúv zákonom upravených (pomenovaných) so zmluvami zákonom neupravenými (nepomenovanými). V takom prípade sa zmluva bude spravovať, okrem dojednania zmluvných strán, prvkami pomenovanej zmluvy, ako aj ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú občianskoprávne vzťahy, ktoré sú v zostávajúcej časti obsahom najbližšie (§ 853 OZ). Inak povedané, ak účastníci občianskoprávneho vzťahu využili priestor daný im § 2 ods. 3 OZ, majú ich zmluvné dohody prednosť pred dispozitívnymi ustanoveniami zákona. Ak tento priestor nevyužili, platí podporne na ich právny vzťah dispozitívna právna norma.²⁰

Česká judikatúra dospela k záveru, že ak nie je priamo v právnom predpise obsiahnutý zoznam kogentných ustanovení (napr. § 263 Obchodného zákonníka), treba usudzovať na kogentnosť či dispozitívnosť so zreteľom na súvisiace ustanovenia právneho predpisu, príp. právneho poriadku.²¹

Domnievame sa, že by bolo v rozpore s ústavne garantovaným princípom zmluvnej autonómie, aby zákon kogentne vylučoval možnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch založiť si na účel správy spoločenstvo vlastníkov alebo zvoliť si správcu ako tretiu osobu, ktorá bude spravovať ich majetok a hájiť ich záujmy, t. z. upraviť svoj vzájomný vzťah v intenciách ZoVB tak, ako to bolo možné počas 14 rokov jeho platnosti, resp. do účinnosti spornej novely č. 268/2007 Z. z.

Prípustnosť opačnej argumentácie by sme dospeli k popretiu základných ústavných princípov zmluvnej voľnosti, rovnosti subjektov občianskoprávných vzťahov, ako aj ochrany a rovnakého obsahu vlastníckeho práva vlastníkov v nebytových domoch v porovnaní s vlastníckymi v bytových domoch (bližšie k tomu odkazujeme na druhú časť tohto príspevku).

Na podporu našich názorov uvádzame aj stanovisko Najvyššieho súdu SR prezentované v rozhodnutí spis. zn. 2 Cdo 274/2004 v zmysle ktorého: „**Medzi základné zásady súkromného práva, predstavujúce pravidlá aj pre legislatívne orgány, subjekty súkromného práva aj orgány aplikácie práva, patrí zásada individuálnej autonómie, resp. autonómie vôle (možnosť urobiť právny úkon, zvoliť si jeho obsah a formu), zásada, že je dovolené všetko, čo nie je výslovne zakázané, zásada, že zmluvy sa majú dodržiavať (pacta sunt servanda) a zásada, že sa možno odchyliť od právnej úpravy.**“

K tomuto základnému princípu súkromného práva Ústavný súd SR už dávnejšie v náleze PL. ÚS 43/95 uviedol, že článok 12 ods. 1 v spojení s čl. 46 ods. 1 Ústavy SR obsahuje ústavné právo na autonómiu vôle strán. Obsahovým prvkom autonómie vôle strán (niekedy tiež označovaného ako právo na sebaurčenie, samo dispozíciu) je aj právo jedinca, aby svoje hmotné a procesné práva uplatňoval v rôznych štátnych orgánoch, a teda aj na súde (čl. 46 ods. 1 Ústavy SR). K uvedeným názorom možno podporne poukázať aj na rozhodnutie Ústavného súdu ČR, ktorý zohľadnil aj medzinárodnú ochranu princípu zmluvnej voľnosti vo svojom náleze spis. zn. I. ÚS 546/03.

Právne normy sú teda v zásade dispozitívne. V pochybnostiach je potrebné dať, v súlade so zásadami, ktorými je občianske právo ovládané, prednosť záveru, že norma má dispozitívny charakter (favor contractus).²² Nezmeniteľný charakter získavajú, ak existuje dostatočný

19 ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. akol.: **Občiansky zákonník Komentár. 1. vydání.** Praha: C. H. Beck 2009, s. 55 – 57 (vzťahujúci sa k ust. § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka).

20 FEKETE, I.: **Občiansky zákonník 1. Veľký komentár.** Bratislava: Eurokodex 2011, s. 46.

21 Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 23 Cdo 2307/2000 z 25. 10. 2000 vnaďváznosti na nález Ústavného súdu ČR sp. zn. II. ÚS 236/1997 zo 4. 11. 1998.

22 Dielo cit. v poznámke č. 20, s. 47.

dôvod na ich kogentnosť. Dostatočným dôvodom môže byť ochrana verejného poriadku, iného verejného záujmu, ochrana určitej osoby, právna istota atď.

V danom prípade nie je, sledujúc v zmysle právnej teórie teleologický prístup pri zisťovaní charakteru právnej normy zakotvenej v § 24 ods. 1 ZoVB, ani v dôvodovej správe k novele ZoVB č. 268/2007 Z. z., zákonodarcom nijako odôvodnená potreba úplne obmedziť režim správy podľa ZoVB v nebytových domoch na úkor vlastníkov bytov a nebytových priestorov v týchto domoch. Dôvodová správa k novelizovanému § 24 ods. 1 ZoVB v tomto smere doslova mlčí. Neexistuje teda žiadny verejný záujem, ani ochrana tretích osôb, pretože právny vzťah je v tomto prípade založený výlučne medzi vlastními ako subjektami občianskoprávných vzťahov a správcom ako podnikateľom, pričom ten na základe zmluvne dohodnutých podmienok spravuje v mene a na účet vlastníkov spoločné časti a spoločné zariadenia domu ako aj majetok vlastníkov najmä v podobe finančných prostriedkov na účte fondu prevádzky, údržby a opráv.

Vzhľadom na dikciu § 2 ods. 2 ZoVB v praxi naozaj nastávajú prípady, keď je v dome viac bytov ako nebytových priestorov, ale ich celková výmera je nižšia ako jeden, či dva nebytové priestory nachádzajúce sa v tomto dome. Rovnako nie je uspokojivo zákonodarcom vyriešený ani postup v prípade **prekvalifikovania nebytového priestoru na byt**, v dôsledku čoho sa zvýši celkový podiel bytov v dome (podlahová plocha určená na bývanie) na celkovej podlahovej ploche všetkých bytov a nebytových priestorov v budove.

V dôsledku tejto skutočnosti vzniká zo zákona povinnosť výkonu správy podľa § 6 a nasl. ZoVB. Zákonodarcu však neupravil, ktorý subjekt by mal v takomto prípade vykonávať potrebné úkony smerujúce k začatiu výkonu správy takto vzniknutého bytového domu, resp. ani to, ako by sa malo postupovať v prípade, ak sa takáto správa vykonávať nezačne. Obdobný deficit v explicitnej právnej úprave nastane aj v opačnom prípade (t. j., ak dôjde k prekvalifikovaniu bytu na nebytový priestor, v dôsledku čoho sa z bytového domu s existujúcou a fungujúcou správou zrazu stane nebytový dom).

Dôkazom, že novela zákona č. 268/2007 Z. z. bola vo viacerých rovinách a aspektoch nekoncepčná, nespravodlivá a v niektorých častiach na hranici ústavnosti svedčí aj dôvodová správa k predposlednej novele ZoVB, ktorá bola vykonaná zákonom č. 70/2010 Z. z.²³

Domnievame sa, že by bolo upieraním subjektívnych práv vlastníkov v nebytových domoch a v rozpore s čl. 2 ods. 3 a čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, ak by im bola zákonom vylúčená možnosť určiť si osobu správcu, ktorá bude ich majetok spravovať, resp. rozhodnúť sa o pokračovaní vo výkone správy, ako aj o poverení správcu zastupovať ich pred príslušnými orgánmi verejnej správy, či súdom so všetkými dôsledkami, ktoré z toho vyplývajú tak, ako tomu bolo do 1. 7. 2007. Ak raz zákonodarcu umožnil takýto režim pre všetky domy od účinnosti ZoVB a tento režim platil takmer 14 rokov, niet rozumného a legitímneho dôvodu, pre ktorý by táto možnosť mala byť zákonom pre určitú skupinu vlastníkov vylúčená.

Od 1. 7. 2007 teda vznikla absurdná situácia, keď správcovia riadne vykonávajúci správu v objektoch spadajúcich do kategórie nebytových domov by pri prijatí ústavne nekonformného výkladu o striktnéj kogentnosti interpretovanej právnej normy ďalej nemohli vykonávať správu podľa ZoVB so všetkými oprávneniami a právnymi dôsledkami, ktoré sú s tým pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v takýchto domoch spojené (napr. spoločná správa majetku vrátane fondu prevádzky, údržby a opráv, zjednodušené vymáhanie pohľadávok od vlastníkov v dome vrátane zastupovania v súdnych konaniach, uzatváranie právnych úkonov s tretími osobami atď.).

Podľa nášho názoru by bolo v rozpore s *rationem legis* zákonodarca, aby ZoVB kogentne vylučoval možnosť vykonávania správy podľa tohto zákona aj v budovách, ktoré nemajú charakter bytového domu. O tomto svedčí historický, systematický i logický výklad predmetného ustanovenia. Už z dôvodovej správy k pôvodnému zneniu zákona, účinnému od 1. 9. 1993 implicitne vyplýva, že úmyslom zákonodarcu pri prijatí pôvodnej formulácie § 24 (ktorý platil v nezmenenej podobe až do 30. 6. 2007) bolo zahrnúť pod režim tohto zákona nielen bytové domy spĺňajúce definíciu § 2 ods. 2 ZoVB, ale aj iné ako bytové domy. To však len za predpokladu, že charakteristickým znakom týchto budov bolo, že byty a nebytové priestory sa v nich nachádzajúce sú za podmienok ustanovených týmto zákonom vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Vzhľadom na rozmach trhového hospodárstva a výstavby nových administratívnych a obchodných centier, rôznych polyfunkčných objektov, ako aj garážových domov existuje aj v súčasnosti

23 Napriek tomu, že v predkladateľ tejto novely v úvode jej dôvodovej správy uviedol, že: „pri aplikácii ostanej novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 268/2007 Z. z., ktorá sa stala účinnou od 1. 7. 2007 dochádza v praktickej činnosti správcov k nejasnému výkladu a niekedy aj dvojakému výkladu právnych noriem v novele obsiahnutých, pričom nejednoznačné výklady sťažujú postavenie oboch účastníkov záväzkového vzťahu pri realizácii výkonu správy bytového domu“, ust. § 24 ods. 1 ZoVB sa žiadna výrazná zmena novelou č. 70/2010 Z. z. neuskutočnila a nami spomínaný nedostatok v platnej právnej úprave stále pretrváva.

dôvodná potreba na riadnej správe týchto objektov, ktoré síce nemusia byť primárne určené len na bývanie, ale spĺňajú základné kritérium, ktoré sa vyžaduje na aplikáciu ZoVB. Tento záver podporuje tak odborná literatúra ako aj stanovisko Úradu geodézie kartografie a katastra SR prezentované v úvode tohto príspevku.

V tejto súvislosti treba zdôrazniť aj fakt, že v praxi sa nezriedka vyskytujú aj také domy, v ktorých sú napr. dva tak veľké nebytové priestory, ktoré majú väčšiu podlahovú plochu ako desať a viac bytov spolu. Pre vlastníkov bytov najčastejšie v najvyšších podlažiach týchto objektov je teda súčasná právna úprava nevhodná, nakoľko po účinnosti novely č. 268/2007 Z. z. je starostlivosť o spoločné časti a spoločné zariadenia, ako sú napr. strecha, či výtah, chýbajúca alebo značne komplikovaná. V týchto prípadoch sa obligatórna správa len bytových domov stala ochranou vlastníkov v týchto domoch. *Vice versa* pri tzv. hromadných garážových domoch, či rôznych administratívnych centrách s veľkým počtom nebytových priestorov (spravidla obchodných prevádzok) vlastníci týchto nebytových priestorov argumentujú, že oproti vlastníkom v bytových domoch nemajú rovnakú ochranu a možnosti spoločnej správy ich majetku, ktorá im bola poskytovaná do účinnosti novely č. 268/2007 Z. z.

Reštriktívnym výkladom § 24 ods. 1 ZoVB v spojení s § 32c ZoVB je v praxi upierané právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch nechať si spravovať vlastný majetok správcom, či spoločenstvom vlastníkov zriadeným na tento účel. Zároveň sa tým vlastníkom podstatne sťažila možnosť vymáhať svoje pohľadávky na súde. Vlastníci síce môžu uzavrieť s takýmto subjektom nepomenovanú zmluvu o výkone správy, či príkaznú (mandátnu) zmluvu, avšak tým nebudú požívať všetky výhody, ktoré vyplývajú z ustanovení o povinnej správe domu. Tími sú napr. zastupovanie v zmluvných vzťahoch *ex lege*, jednoduchšie nakladanie so spoločnými finančnými prostriedkami vlastníkov, povinnosť správcu vykonať ročné vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby opráv ako aj úhrad za plnenia v stanovenej lehote, singulárna sukcesia nových vlastníkov do všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy a zmluvy o spoločenstve atď. Účelom prijatia § 6 až 8b do zákona bolo okrem iného aj zjednodušiť proces vymáhania nedoplatkov jednou splnomocnenou a na tento účel zriadenou osobou (spoločenstvo alebo správca) vykonávajúcou mandát, či už vo svojom mene alebo v mene a na účet vlastníkov.

Zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch na súde

Osobitné a závažné problémy vznikajú v praxi najmä pri zastupovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcami v budovách, ktoré nemajú charakter bytového domu po novele ZoVB č. 268/2007 Z. z. v občianskom súdnom konaní.

Vzhľadom na súčasnú dikciu § 24 ods. 1 ZoVB totiž prevláda v súdnej praxi²⁴ názor, že vlastníci v týchto domoch si nemôžu na výkon správy založiť spoločenstvo vlastníkov, ani nemôžu založiť zmluvný vzťah so správcom na základe zmluvy o výkone správy podľa príslušných ustanovení ZoVB. Títo správcovia boli pritom v znení ZoVB platnom a účinnom do 30. 6. 2007 v súlade s § 8b ods. 1 tohto zákona oprávnení zastupovať vlastníkov vo vlastnom mene vo všetkých veciach týkajúcich sa správy vrátane vymáhania nedoplatkov spojených s úhradami platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré sú všetci vlastníci povinní platiť podľa § 10 ods. 1 ZoVB, náhrady škôd, či iných pohľadávok (pozri § 6 ods. 2 ZoVB).

Od toho je, samozrejme, odvodená aj **aktívna legitímácia správcov** podávať návrhy na začatie súdnych a iných konaní podľa § 8b ods. 1 ZoVB (napr. iniciovať súdne konanie voči neplatičom na vymáhanie pohľadávok ostatných vlastníkov vzniknutých pri správe domu, podávať návrh na exekučné konania, či návrhy na vykonanie dobrovoľnej dražby pri výkone zákonného záložného práva podľa § 15 ZoVB, zastupovať vlastníkov v stavebnom konaní atď.).

V súdnej praxi však za uplynulé obdobie (od 1. 1. 2008) možno sledovať, že všeobecné sudy si nevedia dostatočne ústavnokonformne poradiť s týmto problémom v konaniach, v ktorých vystupoval správca (nebytového objektu) ako žalobca vymáhajúci vzniknuté nedoplatky v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v týchto domoch. Zatiaľ čo do 30. 6. 2007 mohli správcovia (v bytových a nebytových domoch) uplatňovať práva vlastníkov **vo vlastnom mene** na súde *ex lege*, od 1. 7. 2007 tak, podľa právnej úpravy prijatej zákonom č. 268/2007 Z. z.,

24 V ďalšej časti budeme naše úvahy prezentovať na základe obsahu niekoľkých súdnych rozhodnutí týkajúcich sa skúmanej problematiky, ktoré sú nám známe z našej advokátskej praxe alebo rozhodnutí, ktoré sú verejne dostupné.

už môžu urobiť **len správcovia v bytových domoch a to v mene a na účet vlastníkov** (v zmysle § 8b ods. 1 a 2 ZoVB), pričom zákonodarca vôbec nevyriešil právne účinky novely vo vzťahu k už uplatneným právam vlastníkov do prijatia novely č. 268/2007 Z. z.

V praxi tak všeobecné sudy vykladajú § 24 ods. 1 ZoVB, v spojení s § 24 a § 26 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v platnom znení (ďalej len „OSP“) tak, že hoci správca ako žalobca bol legitimovaný na podanie žaloby vo svojom mene a na účet vlastníkov do 30. 6. 2007 (do účinnosti zákona č. 268/2007 Z. z.), po tomto dátume túto svoju procesnú legitimáciu stratil. Všeobecné sudy tak žalobcom, ktorých správcovia takto postupovali odmietajú poskytovať právnu ochranu. Podobne, podľa našich poznatkov, postupovali takto všeobecné sudy aj v prípadoch, kedy pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov uplatnili v súdnych konaniach vo svojom mene spoločenstvá vlastníkov zriadené v nebytových domoch, ktoré však zásahom zákonodarca od 1. 1. 2008 prestali *ex lege* existovať, pretože zanikli v zmysle § 32c ods. 1 ZoVB. V týchto prípadoch v dôsledku zániku spoločenstiev zo zákona bez právneho nástupcu museli všeobecné sudy konania v zmysle 107 ods. 4 OSP zastaviť.

Takéto závažné nedostatky v právnej úprave tak hmotného ako aj procesného práva ovplyvňujúce subjektívne práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch ohrozujú ústavné práva týchto subjektov v zmysle čl. 20 ods. 1, 12 ods. 2, v spojení s čl. 46 ods. 1 Ústavy SR ako aj ústavné princípy právnej istoty a zmluvnej autonómie upravené v čl. 1 ods. 1, čl. 2 ods. 3 Ústavy SR.

V neposlednom rade ide predovšetkým aj o **plynutie premlčacej doby** vo vzťahu k pohľadávkam vlastníkov vzniknutých pri výkone správy, ktoré uplatňovali do 30. 6. 2007 správcovia alebo spoločenstvá na súdoch voči neplatiteľom vo vlastnom mene. Po nevyhnutnom zastavení súdnych konaní (pre zánik spoločenstiev *ex lege*) alebo pri zamietnutí žalôb z dôvodu nedostatku aktívnej vecnej legitimácie správcov v nebytových domoch (zánik ich oprávnenia vystupovať v mene vlastníkov na súde podľa § 8b ods. 1 ZoVB) potom nastáva stav predpokladaný v § 112 OZ²⁵ a *contrario*. V oboch prípadoch sa totiž pri nárokoch uplatní hypotéza § 112 OZ, podľa ktorého hmotnoprávny nárok nebol na súde riadne uplatnený, hoci v čase podania žaloby na súde bol uplatnený oprávnenou osobou. To má za následok, že premlčacia doba však počas súdneho konania ani neprestala plynúť a uplatnená pohľadávka vlastníkov sa tak mohla medzičasom premlčať.

Pri nároku uplatnenom spoločenstvom ako žalobcom je to z dôvodu zastavenia konania pre zánik právnej subjektivity spoločenstva vlastníkov, ktorá jeho zánikom na vlastníkov neprechádza. Pri nároku uplatnenom správcom nebytového domu zasa 3-ročná všeobecná premlčacia doba podľa § 101 OZ uplynie z dôvodu, že nárok neuplatnila osoba oprávnená v mene vlastníkov tento nárok vymáhať v čase vyhlásenia rozsudku (§ 154 ods. 1 OSP). Táto skutočnosť má za následok zamietnutie žaloby pre nedostatok aktívnej legitimácie na strane správcu. Tu treba povedať, že sudy takto rozhodujú aj pri pohľadávkach, ktoré v čase podania žalôb (t. j. pred 1. 7. 2007) boli uplatnené aktívne legitimovaným správcom nebytového domu, avšak v čase rozhodnutia súdu (po 1. 7. 2007) už správca *ex lege* aktívnou legitimáciou nedisponuje.

Konkrétny prípad z praxe, na ktorý by sme v tejto súvislosti chceli poukázať je situácia, kedy vlastníci nebytových priestorov v nebytovom dome prejavili vôľu, aby ich v súdnych sporoch začatých už pred 1. 7. 2007 zastupoval aj naďalej ich doterajší správca – právnická osoba, ktorú si zvolili na základe väčšinového rozhodnutia prijatého v súlade s ust. § 14 ZoVB. Tomuto správcovi vlastníci udelili aj osobitné písomné plnomocenstvo, nakoľko vzhľadom na právnu úpravu § 24 ods. 1 ZoVB po 1. 7. 2007, všeobecné sudy odmietali správcov v nebytových domoch uznať za spôsobilých zástupcov vlastníkov v zmysle § 8b ods. 1 a ods. 2 ZoVB.

Vzhľadom na dikciu § 24 OSP²⁶ a § 26 ods. 5 OSP²⁷ však podľa väčšiny všeobecných súdov (nachádzajúcich sa v bratislavskom kraji), na ktorých správca v nami spomínanom prípade uplatnil práva vlastníkov, takéto zastupovanie nie je prípustné. V dôsledku prijatia tohto záveru vyplývajúceho z aplikácie príslušných noriem, **sú vlastníci v nebytových domoch zákonom nepriamo nútení, aby si na uplatňovanie svojich práv v občianskom súdnom konaní zvolili len fyzickú osobu spôsobilú na právne úkony alebo advokátsku kanceláriu, ktorá je právnickou osobou.**

Vyššie uvedený postup všeobecných súdov je pritom v rozpore s rozhodnutím Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 180/08,²⁸ ktorý sa tejto problematike (aktívnej legitimácie správcu v súdnych sporoch) výslovne zaoberal. Najvyšší súd SR v rámci podrobného rozboru relevantných ustanovení ZoVB uviedol: „**Keďže právna úprava účinná od 1. júla 2004 oprávnenie (a povinnosť)**

25 „Ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie. To platí aj o práve, ktoré bolo právoplatne priznané a pre ktoré bol na súde alebo u iného príslušného orgánu navrhnutý výkon rozhodnutia.“

26 „Ak nejde o zastupovanie podľa § 26, môže si účastník zvoliť za zástupcu len fyzickú osobu.“

27 „Iná právnická osoba ako v odsekoch 1 až 4 môže na základe plnomocenstva v konaní zastupovať účastníka, len ak tak ustanoví osobitný zákon.“

28 Rozhodnutie bolo publikované v časopise Zo súdnej praxe č. 6/2009 pod č. 63.