

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

JUDr. Marek Valachovič

V prvej časti príspevku sme všeobecne načrtli problematiku výkonu správy nebytových domov pred a po nadobudnutí účinnosti zákona č. 268/2007 Z. z., ktorým sa novelizoval zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „ZoVB“). Na rozbere platnej právnej úpravy sme opísali základné problémy, ktoré zo zmeny právnej úpravy vznikli, pričom z teoretického hľadiska sme rozobrali aj delenie právnych noriem na kogentné a dispozitívne. V tejto časti článku sa budeme zaoberať praktickými dôsledkami platnej právnej úpravy správy nebytových domov a zároveň uvedieme dôvody, pre ktoré sa domnievame, že platná právna úprava je vo viacerých aspektoch protiústavná.

Právne možnosti správy spoločného majetku vlastníkov po 1. júli 2007

Okrem nás sa aj iní autori zhodujú v tom, že novela ZoVB č. 268/2007 Z. z. zaviedla do nášho právneho poriadku vo viacerých smeroch rozpornú právnu úpravu, ktorá je nejasná, rôzne interpretovaná, pričom v praxi spôsobuje nemalé problémy najmä v otázke oprávnení správcu vykonávať správu v nebytových domoch podľa ZoVB. Ako vyplýva z odborných príspevkov k uvedenému predpisu, nie je porozumiteľné, ani právne odôvodniteľné, prečo by mali byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v inom ako bytovom dome diskriminovaní zákonom ohľadne spôsobu vykonávania správy svojho domu a ich podielov na spoločných zariadeniach, spoločných častiach a spoločnom pozemku.¹

V prípade, ak si vlastníci v nebytových domoch na schôdzi vlastníkov zákonom požadovanou väčšinou hlasov neodsúhlasia, že nebudú ďalej prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv, táto povinnosť im ostáva zachovaná aj vtedy, ak ich dom nie je kvalifikovaný ako bytový dom v zmysle § 2 ods. 2 ZoVB a obligatórna správa v tomto dome zanikla. Uvedený záver vyplýva najmä z § 10 ods. 1 ZoVB, ktoré napr. spolu s § 9 ods. 2 ako aj ďalšími ustanoveniami tohto zákona (napr. § 11, § 12, § 13, § 14 a § 15) neboli znením § 24, účinným od 1. 7. 2007, výslovne vylúčené z primeranej aplikácie na právne vzťahy vzniknuté v nebytových domoch. Ak totiž zákon nevy-
lučuje také ustanovenia ako napr.:

- § 9 ods. 2 upravujúci záväznosť právnych úkonov týkajúcich sa domu prijatých nadpolo-
vičnou väčšinou vlastníkov pre všetkých vlastníkov v dome alebo
- § 10 ods. 1 a 6 o povinnostiach vlastníkov platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby
a opráv a preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových pries-
torov, či
- § 14 týkajúci sa rozhodovania o spoločných veciach vlastníkov, vyplývajúcich zo správy
domu alebo

¹ ZIMMERMANN J.,
ZIMMERMANNOVÁ, J.:
**K novele zákona
o vlastníctve bytov
a nebytových priestorov
č. 268/2007 Z. z.**
Poradca, č. 2, 2008, s. 216.

– § 15 o zákonom záložnom práve vznikajúcom k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom na zabezpečenie pohľadávok všetkých vlastníkov v dome, bolo by nelogické a v rozpore s *ratio legis* zákonodarcu, ako aj v rozpore s princípom zmluvnej autonómie, aby zákon kogentne vylučoval možnosť vlastníkom zvoliť si správcu podľa tohto zákona, resp. poveriť tretiu osobu na spravovanie ich záležitosti v súlade s ZoVB.

Inak by bolo potrebné pripustiť teóriu, podľa ktorej by, pri nedostatku zmluvnej úpravy medzi vlastníkami o správe ich spoločného majetku, každý právny úkon musela schváliť nadpolovičná väčšina vlastníkov podľa § 14 ZoVB.

Otázne potom je, ktorý z vlastníkov a v akom rozsahu môže pri absencii takéhoto väčšinového rozhodnutia nakladať so spoločnými finančnými prostriedkami vlastníkov a ako sa v praxi uplatní povinnosť vyúčtovania zálohových platieb

poukazovaných vlastníkami so skutočnými nákladmi na celý dom. Toto vyúčtovanie je zo zákona povinný v bytových domoch uskutočniť správca alebo spoločenstvo najneskôr do 31. mája každého roka za príslušný kalendárny rok (§ 7b ods. 3 a § 8a ods. 2 ZoVB). Tieto kogentné ustanovenia však § 24 ods. 1 explicitne vylučuje z aplikácie v nebytových domoch.

Ako je však uvedené vyššie, v zmysle § 10 ods. 1 a 6 ZoVB majú povinnosť prispievať do fondu, platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov (tzv. služby) všetci vlastníci v bytovom i nebytovom dome. Toto zákonné ustanovenie však výslovne predpokladá² bližšiu úpravu platobných podmienok dohodnutých v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve, ktorých uzavretie po 1. 7. 2007 paradoxne a nelogicky zákonodarca vylúčil v § 24 ods. 1 ZoVB. Je nepochybné, že vyúčtovanie by mala uskutočniť odborne spôsobilá osoba. Pokiaľ niektorý z vlastníkov nebude mať také-

to skúsenosti (adekvátnu kvalifikáciu), resp. i ochotu vyúčtovania vykonať, neostane vlastníkom nič iné, iba si túto službu objednať zmluvne u nejakej správcovskej organizácie alebo účtovnej spoločnosti na základe prijatia väčšinového rozhodnutia.

Hoci vlastníci v nebytovom dome po zániku spoločenstva majú k dispozícii fond prevádzky, údržby a opráv, po 1. 1. 2008 však už nemajú *ex lege* osobu, ktorá by ich zo zákona mohla zastupovať vo veciach týkajúcich sa správy ich majetku vo vzťahu k tretím osobám a nim samotným (napr. povinnosť vykonať ročné vyúčtovanie nákladov a pod.). Tento záver platí *mutatis mutandis* aj pre výkon správy v nebytových domoch formou správcu.

Niektorí autori³ uvádzajú, že tieto budovy možno spravovať len na základe rozhodnutia vlastníkov, ktorí zveria tretej osobe výkon správy domu, nie však za podmienok uvedených ZoVB. Toto rozhodnutie môže prijať na schôdzi aj nadpolovičná väčšina vlastníkov prítomných na schôdzi hodinu po jej začatí podľa § 14 ods. 2 ZoVB. Teoreticky môžu teda vlastníci uzavrieť s treťou osobou mandátnu, príkaznú alebo inominátnu zmluvu, ktorej účelom a obsahom bude nahradiť absentujúcu zmluvu o výkone správy. Otázne však je, či by takýto právny úkon so všetkými náležitosťami zmluvy o výkone správy podľa § 8a ods. 1 ZoVB súd nevnímal ako rozporný pre obchádzanie zákona podľa § 39 OZ, keďže právny úkon sa neposudzuje podľa jeho formálneho jazykového označenia, ale najmä podľa obsahu a úmyslu zmluvných strán existujúceho v čase jeho uzavretia.

Bude takto uzavretá zmluva záväzná pre všetkých vlastníkov v dome aj na základe rozhodnutia prijatého nadpolovičnou väčšinou vlastníkov prítomných na schôdzi hodinu po jej začatí? Priama aplikácia § 8a ods. 1 ZoVB,⁴ ktoré podmieňuje platnosť a záväznosť zmluvy o výkone správy jej schválením ako aj podpísaním nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov a správcem je pri

2 Podľa § 10 ods. 1 prvej vety „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade¹⁰⁾ vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“

3 Porovnaj ZIMMERMANN, J., ZIMMERMANNOVÁ, J.: *Nová definícia pojmu bytový dom a zánik niektorých spoločenstiev vlastníkov podľa zákona č. 268/2007 Z. z.*, Justičná revue, č. 11, 2007, s. 1459.

4 „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorila so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa **schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome**. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je **záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom.**“

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.

nebytových domoch vylúčená. Práve táto skutočnosť môže oslabovať legitimitu takeého „správca“, vystupujúceho na základe mandátnej či inej obdobnej zmluvy v mene všetkých vlastníkov vo vzťahu k tretím osobám, ak mu nadpolovičná väčšina z nich písomné splnomocnenie neudelí. Niektorí dodávatelia služieb, či štátne orgány sa však v praxi neuspokojujú s prijatím uznesenia zo schôdze vlastníkov, ktoré je len výsledkom tvorby kolektívnej vôle viacerých osôb, pretože toto nemá charakter právneho úkonu a teda nemôže priamo zaväzovať tretie osoby.⁵ Vzhľadom na uvedené môžeme len hádať, či bolo naozaj úmyslom zákonodarcu urobiť takéto zásadné právne rozdiely v procese schvaľovania „správcovskej zmluvy“ medzi vlastníkami v bytových a nebytových domoch.

Ďalším súvisiacim praktickým problémom je, kto v mene všetkých vlastníkov uzavrie s treťou osobou zmluvu o dodávke tovarov, či služieb pre dom, prípadne vykoná v mene vlastníkov po 1. 1. 2008 potrebný právny úkon, napr., ak vlastníci odhlasujú použitie fondu na určitý účel.

Ak by sme vychádzali z § 9 ods. 2 ZoVB,⁶ ktoré je takmer celé prevzaté zo všeobecnej právnej úpravy podielového spoluvlastníctva upravenej v OZ (§ 139 ods. 2 OZ), dospeli by sme k záveru, že pri právnych úkonoch voči tretím osobám môže konať ktorýkoľvek z podielových spoluvlastníkov z titulu solidarity. Voči tretím osobám by teda mohli konať vlastníci spoločne a nerozdielne v zmysle § 9 ods. 2 ZoVB, čo by spôsobovalo značnú právnu neistotu v právnych vzťahoch (napr. ktorýkoľvek vlastník by mohol uzavrieť zmluvu s treťou osobou, uznať záväzok, či podať žalobu, pričom iný vlastník by mohol následne tieto právne úkony znegovať či korigovať).⁷ Na druhej strane je tu ale režim § 14 ZoVB, ktorý sa v zmysle § 24 ods. 1 ZoVB aplikuje aj na právne vzťahy vlastníkov v nebytových domoch, čo znamená, že každé rozhodnutie týkajúce sa spoločnej veci (t. j. nebytového domu) musia schváliť vlastníci na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou.

Určité riešenie sa ponúka vo forme splnomocnenia, udeleného rozhodnutím vlastníkov konkrétnej osobe, či už niektorému z vlastníkov v dome alebo osobe oprávnenej na správu majetku vlastníckmi na domovej schôdzi. Autor J. Zimmermann v tejto súvislosti pripúšťa, aby vlastníci vykonávali správu tak, že splnomocnia určitú osobu na nakladanie s fondom prevádzky, údržby a opráv či už v konkrétnom prípade alebo určitým spôsobom aj pre dlhšie obdobie.⁸ S týmto názorom v zásade možno súhlasiť s tým, že takouto osobou môže byť buď ktorýkoľvek vlastník, prípadne úplne iná osoba (napr. správca bytových domov). Ten však nebude môcť uplatňovať všetky výhody vyplývajúce zo zákonného mandátu správcu podľa § 8 až 8b ZoVB, čo je na škodu. Na určité bežné a pravidelne sa opakujúce úkony alebo naopak, jednorazové záležitosti väčšieho významu, by si mali vlastníci spomedzi seba v každom prípade určiť osobu, ktorá ich bude v konkrétnom prípade zastupovať presne stanoveným spôsobom (napr. notár či advokát, ktorí môžu zo zákona vykonávať v zmysle príslušných predpisov⁹ aj správu cudzieho majetku). Je však otázne, ako by sa k splnomocneniu, udelenému na nakladanie s fondom prevádzky, údržby a opráv, len niektorými vlastníckmi (napr. nadpolovičnou väčšinou vlastníkov prítomných na domovej schôdzi), postavili tretie osoby, napríklad banka pri dispozícii s týmto bankovým účtom alebo napríklad podnikatelia vykonávajúci stavebné úpravy domu.

Z uvedeného vyplýva aj otázka konania vlastníkov v nebytových domoch v iných prípadoch, netýkajúcich sa priamo nakladania s fondom prevádzky, údržby a opráv, napríklad zastupovania v súdnych sporoch, či pred orgánmi verejnej správy (v prípade stavebného, či iného konania), pri uzatváraní zmlúv s tretími osobami alebo aj pri výkone záložného práva k bytom a nebytovým priestorom v súlade s § 15 ZoVB. Súčasná právna úprava je v praxi oproti vlastníckom v bytových domoch značne komplikovaná. Vychádzajúc z analógie s právnou úpravou konania spoluvlastníctva podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „OZ“), by bolo správne, aby tretie osoby rešpektovali udelené oprávnenie zástupcu vlastníkov konať v mene vlastníkov na základe ich rozhodnutia zákonom ustanoveným spôsobom (§ 14 ZoVB).

Sme toho názoru, že právne konanie vo vzťahu k tretím osobám je aj v prípadoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v budovách, ktoré nemajú charakter bytového domu, regulované týmto zákonom (najmä § 9 ods. 2 ZoVB), z čoho vyplýva solidarita záväzkov pre ostatných spoluvlastníkov domu. Obe ustanovenia je však potrebné, podľa nášho názoru, vykladať vo vzájomnej súvislosti, keďže obe nie sú znením § 24 ods. 1 ZoVB vylúčené z primeranej aplikácie v nebytových domoch. To znamená, že pri nedostatku zmluvnej úpravy medzi vlastníckmi alebo absencie splnomocnenia udeleného v prospech niektorého z vlastníkov, by každý právny úkon týkajúci sa výkonu správy nebytového domu mal pred jeho uskutočnením podliehať rozhodnutiu

5 K právnej povahe uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov pozri bližšie náš podrobný právny rozbor v diele VALACHOVIČ, M. GRAUSOVÁ, K., CIRÁK, J.: **Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár.**, C. H. Beck, 2012, s. 907 až 919.

6 „Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú spoločnosť, a ak sa spoločnosť nezriadi, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“

7 K tomu bližšie pozri GRAUSOVÁ, K.: **Rozsah zodpovednosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vo vzťahu k tretím osobám.** Bulletin slovenskej advokácie, č. 1–2, 2012, s. 20 – 23 alebo dielo uvedené v poznámke č. 5, s. 674 – 687. Právne závery uvedené v týchto dielach ohľadom solidarity vlastníkov môžeme aplikovať aj pri vlastníckom v nebytových domoch, nakoľko ust. § 9 ods. 2 ZoVB nie je podľa ust. § 24 ods. 1 vylúčené z aplikácie v právnych vzťahoch vlastníkov v nebytových domoch.

8 Dielo cit. v poznámke č. 1, s. 216.

9 V zmysle § 5 písm. c) zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení notár v súvislosti s výkonom notárskej činnosti môže fyzickým osobám a právnickým osobám vykonávať správu majetku a zastupovať ich v súvislosti so správou ich majetku, ak zákon neustanovuje inak. Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 583/2003 Z. z. o advokácii v platnom znení Výkonom advokácie je zastupovanie

klientov v konaní pred súdmi, orgánmi verejnej moci a inými právnymi subjektmi, obhajoba v trestnom konaní, poskytovanie právnych rád, spisovanie listín o právnych úkonoch, spracúvanie právnych rozborov, **správa majetku klientov** a ďalšie formy právneho poradenstva a právnej pomoci, ak sa vykonáva sústavne a za odmenu.

10 Ani aplikácia tohto ustanovenia však tiež nie je pri nebytových domoch úplne bezproblémová, pretože napr. pri vyhlásení písomného hlasovania nebude v dome existovať subjekt, ktorý by bol oprávnený písomné hlasovanie vyhlásiť. Správca, zástupca vlastníkov ani predseda spoločenstva v tomto dome vzhľadom na vylúčenie. § 6 až 8b ZoVB v dome existovať nemôžu. Z tohto dôvodu môže byť problematické aj zvolávanie schôdzí vlastníkov, keďže tieto už nebude zvolávať rada spoločenstva alebo správca, ale v zmysle. § 11a ZoVB len štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

podľa § 14 ZoVB.¹⁰ Až po jeho schválení by mal právne zaväzovať vlastníkov i tretiu osobu, ktorá by mala mať nielen preukázané, že koná s vlastníkami v nebytovom dome, ale najmä by jej mal byť predložený relevantný dôkaz, preukazujúci oprávnenie osoby konajúcej v mene všetkých vlastníkov konať na základe udeleného mandátu s touto treťou osobou.

Ústavnoprávny rozmer právnej úpravy

Prechodné ustanovenie § 32c ZoVB stanovuje *ex lege* zánik spoločenstiev ako právnických osôb zriadených za účelom výkonu správy a tým aj *de facto* zánik samotných zmlúv o spoločenstvách, ktoré boli právnym titulom na vznik spoločenstiev v tzv. nebytových domoch. Zánik tu podľa nášho názoru nastáva v dôsledku nemožnosti plnenia podľa § 575 OZ. Zároveň však zákonodarca explicitne neustanovil aj zánik zmlúv o výkone správy uzavretých medzi vlastníkami v nebytových domoch a ich správcom. Zákon uložil pre všetky dotknuté subjekty len povinnosť uviesť pôvodne uzavreté zmluvy do súladu s prijatou novelou, avšak jednoznačne neupravil, že pôvodne založený právny vzťah medzi vlastníkami a správcom v nebytovom dome sa po novele č. 268/2007 Z. z. nemôže aj naďalej spravovať režimom ZoVB. Ako je možné právne vzťahy vzniknuté v nebytových domoch možné zosúladiť so znením zákona sa však už z textu zákona, či dôvodovej správy k nemu vydedukovať nedá.

Zákonodarca teda v uvedenom prechodnom ustanovení použil prísny sankčný prvok za nesplnenie povinnosti zosúladiť zmluvy o spoločenstve a zmluvy o výkone správy podľa ZoVB. **Od 1. 1. 2008 sú ustanovenia zmlúv o spoločenstve a zmlúv o výkone správy, ktoré sú v rozpore s kogentnými ustanoveniami platného a účinného ZoVB neplatné.** Subjekt vykonávajúci správu na ne pri svojej činnosti neprihliada a spravuje sa priamo ustanoveniami ZoVB vzťahujúcimi sa ku konkrétnej problematike.

V dôsledku aplikácie tejto právnej normy tak v praxi došlo jednak k zrušeniu spoločenstiev zo zákona s tým, že tieto spoločenstvá nemôžu po 1. 1. 2008 (ak k ich výmazu už nedošlo skôr) ďalej vykonávať správu nebytových domov. Zároveň do tohto termínu mala byť vykonaná aj ich likvidácia, za predpokladu, že tieto spoločenstvá disponovali nejakým majetkom. Spoločenstvá, ktorých sa toto ustanovenie dotklo boli v právnom postavení právnickej osoby založenej na výkon správy podľa tohto zákona. Tieto spoločenstvá tak od 1. 7. 2007 nemôžu ďalej vykonávať správu domu, ktorý po účinnosti novely č. 268/2007 Z. z. nemal charakter bytového domu v zmysle jeho novej legálnej definície, ktorú zaviedla práve predmetná novela (porovnaj § 2 ods. 2 ZoVB v znení do 30. 6. 2007 a v platnom znení, ktoré boli uvedené v prvej časti nášho príspevku). Vzhľadom na zákonnú dikciu teda môžeme zosumarizovať nasledovné právne následky postihujúce spoločenstvá, ktorých sa uvedená zmena zákona dotkla:

- a) Od 1. 7. 2007 sa tieto subjekty nepovažujú za spoločenstvá podľa tohto zákona, pričom mali implicitne stanovenú povinnosť do 31. 12. 2007 vykonať likvidáciu podľa § 7d ods. 4 ZoVB, ktoré sa aplikuje aj na spoločenstvo zrušené *ex lege*; to pochopiteľne neplatí, ak spoločenstvo nemalo žiadny majetok, ktorý by sa mohol likvidovať. Ak spoločenstvo disponovalo majetkom, ktorý likvidáciou do uvedeného dátumu nevysporiadalo v zmysle zákona, nebráni to zániku spoločenstva, ktorého výmaz bol príslušný obvodný úrad povinný vykonať najneskôr k 31. 12. 2007. Na likvidáciu spoločenstva bol však zákonodarcom podľa nášho názoru udelený len relatívne krátky časový priestor, pričom obvodný úrad mohol vykonať výmaz spoločenstva kedykoľvek aj pred uplynutím 6-mesačnej lehoty. Ak príslušný správny orgán vymazal spoločenstvo z registra, likvidátor už nemohol ďalej za spoločenstvo konať, pričom v zákone nie je stanovený ďalší postup ohľadom majetku spoločenstva.
- b) Ďalším právnym následkom vyplývajúcim z prechodného ustanovenia § 32c ZoVB je fakt, že spoločenstvá založené vlastníkami v nebytových domoch už nemohli ďalej vôbec vykonávať správu akéhokoľvek cudzieho majetku podľa tohto zákona. Spoločenstvá sú totiž inou formou výkonu správy než správcovia, pričom nie sú založené za účelom podnikania, čo majú zákonom výslovne zakázané (§ 7b ZoVB);
- c) Zmluvu o spoločenstve, ktorou bolo takéto spoločenstvo založené nemožno považovať za zakladateľskú listinu inej právnickej osoby, ktorá by bola predpokladom výkonu činností spojených so správou domu; keďže zmluva o spoločenstve ako osobitný zmluvný typ *sui*

generis nadobudnutím účinnosti zákona č. 268/2007 Z. z. *ex lege* nezanikla. *De iure* však s právnym zánikom spoločenstva zanikli aj jeho volené orgány a výkon práv vlastníkov, ako aj plnenie ich zmluvných povinností, vyplývajúcich zo zmluvy o spoločenstve sa stalo objektívne nemožným pre absenciu subjektu, ktorého existencia je nevyhnutným predpokladom výkonu týchto práv a povinností. Zároveň bol vznik spoločenstva aj hlavným účelom a tiež aj právnym dôvodom uzavretia zmluvy o spoločenstve. Závazky z týchto zmlúv preto zanikli podľa § 575 ods. 1 OZ týkajúceho sa objektívnej nemožnosti plnenia.

Zákonodarca však nedal na prípadnú transformáciu spoločenstva na inú právnickú osobu dostatočný časový priestor, pretože zákon č. 268/2007 Z. z. vyšiel v Zbierke zákonov dňa 16. 6. 2007 a účinnosť táto novela nadobudla už 1. 7. 2007, pričom v tento deň sa všetky spoločenstvá zriadené v nebytových domoch zrušili zo zákona (čo možno vyvodíť zo zákonnej dikcie „sa nepovažujú za spoločenstvá podľa tohto zákona“). V dôsledku tejto skutočnosti tak nemohlo dôjsť ani k pokračovaniu výkonu správy nebytového domu právnym nástupcom spoločenstva, nakoľko spoločenstvo muselo bezpodmienečne zaniknúť bez výnimky *ex lege*.

Pre eventuálny výkon správy iného ako bytového domu by bolo nevyhnutné prijať vlastníckmi osobitné rozhodnutie, ktoré sa už spoločenstva netýkalo. Nemohlo by ho však už prijať zhromaždenie ako najvyšší orgán spoločenstva, ale jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov ako samostatné subjekty a podieloví spoluvlastníci domu. Jediným spôsobom sa vyhnúť zákonnému zrušeniu spoločenstiev v nebytových domoch ako *ultima ratio* bola možnosť prevziať aj správu bytových domov. To znamenalo nutnosť zlúčiť sa buď s iným spoločenstvom, ktoré tieto bytové domy spravuje alebo presvedčiť vlastníkov v bytových domoch spravovaných správcom, aby pristúpili k takémuto spoločenstvu, ktorému hrozil zánik pre správu nebytových domov. Vzhľadom na mimoriadne krátku (15-dňovú) legisvakačnú lehotu, plynúcu medzi platnosťou tohto zákona (t. j. od publikovania zákona č. 268/2007 Z. z. v Zbierke zákonov) do nadobudnutia jeho účinnosti, by však dodržanie takéhoto postupu aj vzhľadom na lehoty ustanovené týmto zákonom (na registráciu zmien, zvolanie schôdze, či zhromaždenia vlastníkov) bolo v praxi pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v týchto domoch nereálne.

Podľa nášho názoru nemožno v právnom štáte v žiadnom prípade pripustiť, aby v dôsledku prijatia predmetnej novely zákona č. 268/2007 Z. z. správa budov, ktoré nemajú charakter bytového domu automaticky zanikla a takéto budovy by nemohli byť spravované jednou z foriem správy aj naďalej podľa ustanovení tohto zákona. Takýto účel by sa musel racionálne a logicky zdôvodniť, čo však zákonodarca v danom prípade neurobil, čím porušil legitímne očakávania adresátov právnych noriem (t. j. *in concreto* vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcov v nebytových domoch, ale aj tretie osoby, s ktorými mali vlastníci uzavreté prostredníctvom správcu alebo spoločenstva zmluvy týkajúce sa správy týchto domov).

Porušenie princípu rovnosti a zásah do práva na užívanie majetku

Z postulátu rovnosti (čl. 12 ods. 1 a 2 Ústavy SR) síce nevyplýva požiadavka všeobecnej rovnosti všetkých so všetkými, ale vyplýva z nej požiadavka, aby právo bezdôvodne nezvýhodňovalo jedných pred druhými. Nikoho nemožno z týchto dôvodov poškodzovať, zvýhodňovať alebo znevýhodňovať. To znamená, že ani ZoVB nemôže privilegovať určitú skupinu vlastníkov (v bytových domoch) vo vzťahu k ich nároku na výber formy správy nehnuteľností voči iným osobám v rovnakom postavení alebo v porovnateľnom postavení (vlastníci v nebytových domoch), ktorí majú rovnaké práva a povinnosti v zmysle ZoVB. Navyše títo vlastníci mali do 30. 6. 2007 rovnaké právo spravovať si svoje vlastníctvo rovnakými formami a prostriedkami ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v tzv. bytových domoch.

Z uvedeného vyplýva, že požiadavka poskytnutia rovnakých práv za rovnakých podmienok bez neodôvodnených rozdielov dikciou novelizovaného § 24 ods. 1 ZoVB rešpektovaná nebola a nie je ani v súčasnosti. Postup zvýhodňujúci vlastníkov v bytových domoch je podľa nášho názoru *contra constitutionem*, resp. s príslušnými ustanoveniami Ústavy SR.

Z narušenia princípu rovnosti je možné posúdiť dve hľadiská. Z judikatúry Ústavného súdu SR vyplýva jednak hľadisko vylúčenia dotknutia niektorého zo základných práv a slobôd. Podľa

názoru Ústavného súdu SR, vyjadreného v rozhodnutí spis. zn. PL. ÚS 14/98: „porušenie zásady rovnosti v právach má charakter porušenia základného ústavného práva iba vtedy, ak je spojené zároveň s porušením aj iného základného práva.“

Druhým hľadiskom je vylúčenie prejavu ľubovôle zákonodarca. Zákonodarca pri zvýhodnení prístupu určitej skupine osôb pred inými, ktorý je založený na objektívnych rozumných dôvodoch (legitímny cieľ zákonodarca) musí dbať, aby medzi cieľom a prostriedkami k jeho dosiahnutiu (právne výhody) existoval vzťah primeranosti. Pri posudzovaní ústavného princípu rovnosti sa možno stotožniť s názorom, ktorý vyjadril Ústavný súd SR v rozhodnutí PL. ÚS 3/00, podľa ktorého **pri prijímaní zákona je vecou úvahy zákonodarca (štátu), aby rozhodol aj o tom, že jednej skupine oprávnených osôb poskytuje menej výhod ako inej skupine; nesmie však postupovať svojvoľne a z jeho riešenia musí vyplývať, že tak robí v zmysle účelu zákona (a nie preto, aby napr. zakryl úmysly určitých záujmových skupín).**¹¹

Aj Európsky sud pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“) v rámci svojej rozhodovacej činnosti opakovane pripomína, že hlavným cieľom čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd¹² je ochrana jednotlivca pred svojvoľnými zásahmi verejnej moci do práva na pokojné užívanie majetku. Podľa odbornej literatúry,¹³ ako **iné zásahy do uvedeného práva** budú vyhodnotené opatrenia, ktoré sa vecne dotýkajú majetku v poňatí čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1, pričom **nie sú ani zbavením, ani úpravou užívania** majetku. Zásah do práva na pokojné užívanie majetku je možné podľa judikatúry ESLP všeobecne ospravedlniť len vtedy:

- (i) pokiaľ k nemu došlo na základe zákona (**princíp legality**);
- (ii) pokiaľ sa sledoval legitímny cieľ v podobe verejného/všeobecného záujmu (**princíp legitimacy**) a napokon
- (iii) pokiaľ bola pri realizácii zásahu dosiahnutá spravodlivá rovnováha medzi záujmom na ochrane majetku jednotlivca a širšími spoločenskými záujmami (**princíp proporcionality**).

Pri skúmaní, či je možné zásah na pokojné užívanie majetku ospravedlniť, ESLP postupne skúma splnenie všetkých troch vyššie uvedených predpokladov. Hoci v posudzovanom prípade nešlo o priame zbavenie majetku vlastníkov v nebytových domoch, bolo narušené právo na pokojné užívanie ich majetku, ktoré bolo zákonodarcom garantované 14 rokov od platnosti a účinnosti ZoVB do 1. 7. 2007. Pri širokom chápaní rozsahu aplikácie čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Dohovoru možno preto v danom prípade uvažovať ak nie o zásahu do úpravy užívania majetku (vytvorenie podstatne nevýhodnejších podmienok pre správu majetku vlastníkov v nebytových domoch oproti vlastníkom v bytových domoch), čo sa nám javí ako jednoznačné, tak minimálne hovorí o inom zásahu do pokojného užívania k majetku v zmysle vyššie uvedenej kategorizácie zásahov do práva na pokojné užívanie majetku.

Podľa nášho názoru zásah slovenského zákonodarca vykonaný zákonom č. 268/2007 Z. z. vo vzťahu k § 24 ods. 1 a § 32c ZoVB nespĺňa požiadavky kladené ESLP na ospravedlniteľný zásah do práva na pokojné užívanie majetku. Reštriktívnym a ústavne nesúladným výkladom právnych noriem všeobecnými súdmi, ktoré sa aplikujú na právny vzťah medzi vlastními bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch a ich správcami sú okrem toho **popierané aj princípy zmluvnej autonómie, dispozitívnosti právnych noriem, právnej istoty, rovnosti, majority, zásady pacta sunt servanda**. V konečnom dôsledku je tým ohrozená aj garancia rovnakého obsahu a ochrany vlastníckeho práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a v budovách, ktoré nemajú charakter bytového domu, ako aj ich právo na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR.

Porušenie princípov zákazu retroaktivity a právnej istoty

Využitie zákonných nástrojov na presadenie verejného záujmu (záujmu štátu) aj do zmluvných vzťahov nie je ničím neobvyklým v našom právnom poriadku. Štát by však nemal zasahovať do existujúcich právnych vzťahov.

Ako už bolo spomínané vyššie, zákonodarca v § 32c ods. 2 ZoVB uložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, správcom a predsedom spoločenstiev uviesť zmluvy o výkone správy

11 K svojvoľi zákonodarca pri prijímaní zákonov odkazujeme aj na nálezy Ústavného súdu SR PL. ÚS 16/06 a PL. ÚS 12/05.

12 „Každá fyzická alebo právnická osoba má právo pokojne užívať svoj majetok. Nikoho nemožno zbaviť jeho majetku s výnimkou verejného záujmu a za podmienok, ktoré ustanovuje zákon a všeobecné zásady medzinárodného práva. Predchádzajúce ustanovenie nebráni právu štátov prijímať zákony, ktoré považujú za nevyhnutné, aby upravili užívanie majetku v súlade so všeobecným záujmom a zabezpečili platenie daní a iných poplatkov alebo pokút.“

13 KMEC, J., KOSAŘ, D., KRATOCHVÍL, J., BOBEK, M.: **Evropská úmluva o lidských právech. Komentář. 1. vydání.** Praha: C. H. Beck, 2012, s. 1269.

alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. júla 2007 zosúladiť s týmto zákonom v lehote do 31. decembra 2007. Sankciou za nesplnenie tejto povinnosti bola **absolútna neplatnosť tých častí zmlúv o výkone správy alebo zmlúv o spoločenstve, ktoré po uplynutí tejto lehoty boli v rozpore s ustanoveniami tohto zákona**. Táto neplatnosť však môže mať len účinky *ex nunc*, pretože dôvody neplatnosti nastávajú až uplynutím zákonom stanovenej lehoty, v rámci ktorej sa dotknuté subjekty môžu tomuto následku dobrovoľne vyhnúť, ak prijmú také rozhodnutia, ktorými sa dosiahne konformita so zákonom č. 268/2007 Z. z.

K definujúcim znakom právneho štátu patrí aj **zákaz retroaktivity právnych noriem**, ktorý je významnou demokratickou zárukou ochrany práv občanov a ich právnej istoty (nález PL. ÚS 16/95). V ústavnom poriadku Slovenskej republiky všeobecný zákaz spätného pôsobenia právnych predpisov alebo ich ustanovení možno odvodiť z čl. 1 ods. 1 Ústavy SR, podľa ktorého je Slovenská republika právnym štátom. K imanentným znakom právneho štátu neodmysliteľne patrí aj požiadavka (princíp) právnej istoty a ochrany dôvery občanov v právny poriadok, súčasťou čoho je i zákaz spätného (retroaktívneho) pôsobenia právnych predpisov, resp. ich ustanovení. V ústavnom poriadku Slovenskej republiky platí ďalej zásada, podľa ktorej ten, kto konal, resp. postupoval na základe dôvery v platný a účinný právny predpis (jeho noriem), nemôže byť vo svojej dôvere k nemu sklamaný spätným pôsobením právneho predpisu alebo niektorého jeho ustanovenia (nález PL. ÚS 36/95). Ústavný súd SR sa už vzťahom pravej a nepravej retroaktivity právnych predpisov k ústavnosti zaoberal v rámci svojej rozhodovacej činnosti a zaujal k nim aj svoje stanovisko.

- a) **Pravú retroaktivitu** vymedzil ako stav, v ktorom nová právna úprava neuznáva oprávnenia a povinnosti založené právnymi vzťahmi len *lex priori* (napr. PL. ÚS 37/99) alebo stav, kedy zákon dodatočne a pozmeňujúco zasahuje do už právne uzavretých minulých skutkových a právnych vzťahov (práv a povinností) (PL. ÚS 3/00). Ústavný súd SR viackrát zreteľne vyslovil, že pravá retroaktivita je v rozpore s princípom právneho štátu.
- b) Za **nepravú retroaktivitu** považuje stav, v ktorom nová právna úprava nevytvára žiadne právne účinky smerujúce pred deň nadobudnutia účinnosti, avšak kvalifikuje tie právne úkony, ku ktorým došlo ešte pred nadobudnutím jej účinnosti, v dôsledku čoho môže dôjsť k zmene alebo zrušeniu tých právnych účinkov, ktoré boli predtým späté s ich uzavretím (PL. ÚS 38/99). O nepravú retroaktivitu ide aj v prípade, ak zákon uzná skutkové podstaty alebo právne skutočnosti, ktoré vznikli počas účinnosti skoršieho zákona, súčasne však prináša určité zmeny právnych následkov, ktoré s nimi súvisia, pokiaľ tieto právne následky v čase nadobudnutia účinnosti tohto nového zákona ešte nenastali (PL. ÚS 3/00).

Ústavný súd SR už tiež vyslovil, že zákonodarcu môže výnimočne uplatniť retroaktívne ustanovenia na úpravu nových (existujúcich) právnych stavov, pričom v takomto prípade musí preukázať „závažné dôvody všeobecného záujmu, ktoré si môžu vyžiadať alebo odôvodniť prelomenie zásady zákazu spätnej pôsobnosti v prospech slobodnej tvorby právnej úpravy zo strany zákonodarcu“.¹⁴ To znamená, že nepravú retroaktivitu nepovažuje za štandardný vstup do existujúcich právnych vzťahov.

Ústavný súd SR prihlíada aj na ochranu už nadobudnutých práv, ako vyplýva napríklad z už spomínaného nálezu PL. ÚS 16/95, podľa ktorého: „S inštitútom právnej istoty v právnom štáte úzko súvisí požiadavka zachovania legálne nadobudnutých práv. Vo všeobecnom vyjadrení to znamená, že nikomu nemožno odňať jeho riadnym spôsobom nadobudnuté práva na základe neskoršie vydaného právneho predpisu. Zo širšieho hľadiska túto požiadavku treba chápať tak, že je nepripustné odňať nadobudnuté práva, resp. ich obmedziť *ex tunc*, t. j. do minulosti, pred účinnosťou nového zákona. Táto požiadavka ako imanentná súčasť právnej istoty sa vzťahuje predovšetkým na základné práva a slobody, ktoré sú v zmysle čl. 12 ods. 1 ústavy neodňateľné, nescudziteľné, nepremlčateľné a nezrušiteľné. V kontexte s tým nie je možná jednostranná zmena alebo zrušenie súkromnoprávnej zmluvy, čo vyplýva nielen z jej podstaty ako výsledku dohody zmluvných strán, ale i z podstaty uznávanej požiadavky zachovania riadne nadobudnutých práv.“¹⁵

Z vyššie uvedených dôvodov prijatím predmetnej právnej úpravy mohlo dôjsť aj k porušeniu princípu legitímnych očakávaní (*Legitimate expectation, der Vertrauensschutz*), ktorý je obsiahnutý v princípe právnej istoty. V tejto súvislosti poukazujeme na nález ÚS SR spis. zn. PL. ÚS 10/04 (týkajúci sa mimochodom tiež ZoVB) alebo rozhodnutia ÚS ČR spis. zn. IV. ÚS 814/06 a II. ÚS 787/08.

14 Nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 3/00.

15 *Mutatis mutandis* aj nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 37/99 alebo I. ÚS 30/99.

16 Pozri napr. rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. IV ÚS 1/07, IV ÚS 75/08, I. ÚS 57/07 alebo I. ÚS 82/07.

Ústavný súd SR vo svojej rozhodovacej činnosti teda už dlhodobo zdôrazňuje požiadavku materiálneho prístupu k chápaniu právneho štátu.¹⁶ Ak je atribút legitímneho očakávania úzko spojený s požiadavkou právneho štátu na zachovávaní právnej istoty, tak by zákonodarca mal za každých okolností zohľadňovať doterajší právny stav a všetky jeho zmeny vykonávať uvážene a len v takej miere, ktorá je nevyhnutná na dosiahnutie vytýčeného cieľa regulácie spoločenských vzťahov v kontexte s legitímnym verejným záujmom. **Atribút legitímneho očakávania nemožno v modernom právnom štáte stotožňovať so zákazom zmeny právnej úpravy, ale s potrebou toho, aby zákonodarca pri zmenách právnej úpravy volil také spôsoby, ktoré budú v čo najväčšej miere zohľadňovať fakt, že adresáti právnych noriem boli dosiaľ nútení prispôbovať svoje správanie existujúcej právnej úprave vychádzajúcej z určitých koncepčných východísk a zásad** (pozri napr. nález PL. ÚS 19/08). Ak v dôsledku novelizácie zákona dôjde k takejto zásadnej – koncepcnej zmene, tak posudzovanie jej ústavnej akceptovateľnosti z hľadiska materiálneho chápania právneho štátu nevyhnutne musí zahŕňať aj atribút rešpektovania legitímnych očakávaní.

V právnom štáte sa teda zásadne ochraňuje dôvera v to, že zákonné právne následky späť s uzavretými skutkovými stavmi sa uznávajú, resp. ostatnú uznané aj po zmene právnej úpravy. Zákonodarca musí aj pri zmene chráneného postavenia subjektov právnych vzťahov vychádzať z princípu proporcionality, ktorý je vlastný právnomu štátu. Ak túto povinnosť nedodrží legitimita takéhoto zásahu bude z ústavnoprávneho hľadiska spochybnená.

Zrušenie starej a prijatie novej právnej úpravy je teda vždy nutne spojené aj so zásahom do princípu ochrany dôvery občana v právo. Dochádza k tomu spravidla v dôsledku ochrany iného verejného záujmu alebo základného práva a slobody, pričom vyšší stupeň intenzity verejného záujmu, resp. ochrany základných práv a slobôd odôvodňuje vyššiu mieru zásahu do princípu rovnosti a ochrany dôvery občana v právo novou právnou úpravou.

Zákonodarca však v danom prípade zvolil zjavne retroaktívny prístup, ktorým narušil právne vzťahy, ktoré už boli založené pred účinnosťou novely č. 268/2007 Z. z., čo neodôvodnil ani žiadnym verejným záujmom (záujmom štátu) na zabezpečení primeranej a účinnej ochrany majetku a ustanovil začiatok uplatňovania účinkov novej právnej úpravy šesť mesiacov po nadobudnutí účinnosti predmetného ustanovenia (fikcia neplatnosti všetkých dotknutých zmlúv). Tým síce vytvoril zmluvným stranám relatívne dostatočný časový priestor pre zosúladenie už uzavretých zmlúv s novou právnou úpravou, avšak toto platí výlučne len pre režim bytových domov, nie budov s nebytovým charakterom, pretože podľa § 24 ods. 1 účinného od 1. 7. 2007 sa už v týchto domoch správa formou spoločenstva vlastníkov alebo správcu podľa ustanovení ZoVB vykonávať nemôže.

Z uvedeného výkladu vyplýva, že hlavným účelom zákazu retroaktivity je, aby sa nemenili práva, ktoré subjekt práva dobrovoľne, podľa zmluvy, dobromyseľne nadobudol v minulosti, teda v období, v ktorom už svoje právne postavenie nemôže ovplyvniť. Podľa nášho názoru **v danom prípade išlo o porušenie princípu tzv. nepravnej retroaktivity**, na ktorú zákonodarca v § 32c ZoVB nenaviazal taký mechanizmus, ktorým by sa zabezpečilo, že právne vzťahy, ktoré vznikli na základe platnej právnej úpravy *lege artis* pred účinnosťou novely č. 268/2007 Z. z., mohli byť reálne v zákonom stanovenej lehote zosúladené s novou právnou úpravou. V dôsledku toho dostala prijatá právna úprava jedného, resp. oboch účastníkov týchto právnych vzťahov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch ako aj ich správcov) do horšieho postavenia ako mali, keď takýto právny úkon (zmluvy o spoločenstve a zmluvy o výkone správy) boli uzavreté. Tým sa zneistilo právne postavenie subjektov občianskoprávných vzťahov, ktoré mali v čase, keď platne vstupovali do tohto právneho vzťahu. Naopak, právne postavenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcov v bytových domoch, na ktorých sa ten istý zákon rovnako vzťahoval sa tým výrazne neovplyvnilo, nakoľko tí mohli aj naďalej po účinnosti novely č. 268/2007 Z. z., vykonávať správu svojich domov formou spoločenstva alebo prostredníctvom správcu. Museli však uviesť do súladu už uzavreté zmluvy o výkone správy a zmluvy o spoločenstvách do súladu s predmetnou novelou (najmä pokiaľ ide o iné zmeny, ktoré táto novela zaviedla) v zmysle § 32c ods. 2 ZoVB.

Protiústavnosť novely ZoVB č. 268/2007 Z. z. teda možno vidieť aj **v porušení právnej istoty**, ktorá vznikla z dôvodu zavedenia a aplikácie nepravnej retroaktivity. Z hľadiska už uvedeného je evidentné, že § 24 ods. 1 v spojení s § 32c ZoVB majú zjavne retroaktívny charakter, ktorý nie je v demokratickom a právnom štáte prípustný.

Vlastníci vykonávajúci správu v týchto domoch prostredníctvom spoločenstva, ktorým takáto forma správy dlhodobo vyhovovala, boli zrazu konfrontovaní s právnou úpravou, ktorá výrazne zasiahla do ich autonómie vôle, prejavenej v uzavretých zmluvách o spoločenstve. Zákonodarcovia však prijatou právnou úpravou spôsobil zánik všetkých spoločenstiev zriadených vlastníkmi v nebytových domoch *ex lege* a tým *de facto* zrušil aj uzavreté zmluvy o spoločenstvách vlastníkov. Títo vlastníci tak nemali žiadnu právnú možnosť, ako svoje zmluvy o spoločenstvách uviesť do súladu so ZoVB ako im *to prima facie* § 32c ukladalo. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v týchto nebytových domoch tak ostali bez výkonu správy a museli hľadať iné riešenia vzniknutého stavu.

Podľa nášho názoru automatická neplatnosť všetkých riadne uzavretých zmlúv o výkone správy i spoločenstve podľa ZoVB v nebytových domoch spôsobila nerovnosť a diskrimináciu vlastníkov v bytových domoch oproti vlastníkom v domoch nebytových (napriek tomu, že v týchto budovách môže byť počtom viac bytov ako nebytových priestorov). V tejto súvislosti poukazujeme na nález ÚS SR spis. zn. I. ÚS 242/07, ktorý judikoval: **„Ďalším základným princípom výkladu zmlúv je prioritá výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán, povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, a nie zásadou. Nie je teda ústavne konformné a v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcim z čl. 1 ústavy je taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom neplatnosť zmluvy nezakladajúcim.“**

Ústavný súd SR sa už viackrát zaoberal aj otázkou, či neplatnosť celej zmluvy z dôvodu nesplnenia parciálnych podmienok, t. j. pre „nezákonný“ obsah len určitej časti zmluvy je vo vzťahu k dobromyseľnosti zmluvných strán alebo len jednej z nich spravodlivá. Ústavný súd SR dospel k záveru, že uplatnenie neplatnosti celej zmluvy priamo zo zákona, z dôvodu nesplnenia zákonných podmienok len v časti zmluvy, často bez problému oddeliteľnej od ostatných častí zmluvy, nezodpovedá všeobecným princípom uplatňovaným pri neplatnosti právnych úkonov (napr. podľa § 41 OZ), narúša právnú istotu zmluvných strán do takej miery, že sa dostáva do rozporu s princípom právnej istoty. Navyše, vo svojej rozhodovacej činnosti už vyslovil, že o neplatnosti právnych úkonov rozhodujú výlučne všeobecné súdy podľa podmienok a kritérií, ktoré ustanovuje zákon.¹⁷

Záver

V každom prípade predmetná novela ZoVB č. 268/2007 Z. z. zaviedla pre tzv. nebytové domy nový režim, podľa ktorého už od 1. 1. 2008 nie je možné spravovať iné ako bytové domy formou spoločenstva založeného podľa ZoVB a výkon správy prostredníctvom správcu podľa tohto zákona je v dôsledku aplikácie § 24 ods. 1 ZoVB minimálne diskutabilný. Tieto budovy tak je už možné podľa väčšinového názoru (kolegov advokátov i súdov) spravovať len na základe rozhodnutia vlastníkov, ktorým zveria tretej osobe výkon spravovania domu dodávateľských spôsobom (zrejme formou mandátnej, príkaznej alebo inej nepomenovanej zmluvy). Rozhodnutie o poverení iného subjektu vykonávajúceho správu môžu prijať vlastníci takéhoto domu len na schôdzi, ktorú zvolala štvrtina vlastníkov, pričom pre platné rozhodnutie postačuje nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov. Spravovanie takéhoto domu je možné aj bez súčinnosti s treťou osobou samotnými vlastníkmi, ktorí vo vzťahu k tretím osobám vystupujú podľa § 9 ods. 2 ZoVB ako solidárni dlžníci i veritelia Každý jednotlivý úkon týkajúci sa správy nebytového domu by však v takom prípade mal byť, v záujme právnej istoty, schválený nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v súlade s § 14 ZoVB.

Len Ústavný súd SR ako jediný kompetentný orgán disponujúci rozhodovacou právomocou v tomto prípade môže zhodnotiť, či sankcia neplatnosti zmluvy priamo zo zákona je v tomto prípade „nespravodlivou“ sankciou, najmä pre tú zmluvnú stranu, ktorá prejavila záujem konvalidovať zmluvu v súlade s novou právnou úpravou. Pri zmluvách o spoločenstve uzavretých medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch, títo ani nemali možnosť vzniknutý zmluvný vzťah konvalidovať, nakoľko spoločenstvá založené týmito zmluvami v nebytových

¹⁷ Nálezy Ústavného súdu SR spis. zn. PL. ÚS 16/95 a *mutatis mutandis* aj spis. zn. PL. ÚS 25/00 a spis. zn. PL. ÚS 28/00.

domoch zanikli *ex lege*. Podobne aj pri zmluvách o výkone správy uzavretých za účelom správy nebytových domov podriadených pod režim ZoVB, išlo podľa nášho názoru o neodôvodnené sankcionovanie oboch zmluvných strán bez ohľadu na ich záujem o úpravu zmluvného vzťahu. Domnievame sa však, že takýto zásah do zmluvnej voľnosti a existujúcich právnych vzťahov nie je v súlade s princípmi právneho štátu, najmä s princípom právnej istoty.

V právnom štáte rovnako nemožno v žiadnom prípade pripustiť, aby v dôsledku prijatia predmetnej novely zákona č. 268/2007 Z. z. správa budov, ktoré nemajú charakter bytového domu automaticky zanikla a takéto budovy by nemohli byť spravované jednou z dvoch prípustných foriem výkonu správy aj naďalej podľa príslušných ustanovení ZoVB. Takýto účel by sa musel racionálne a logicky zdôvodniť, čo však zákonodarca v danom prípade neurobil, čím porušil **legitímne očakávania** adresátov právnych noriem (t. j. v danom prípade vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcov v nebytových domoch).

Je prekvapujúce, že takáto právna deformácia či už zo strany zákonodarcu alebo všeobecných súdov [formou návrhu podľa § 109 ods. 1 písm. b) OSP] dosiaľ nebola nijakým spôsobom korigovaná, hoci sme ako právni zástupcovia spolu s ďalšími kolegami vyvinuli snahu minimálne v súdnych konaniach, aby sme konajúcich sudcov presvedčili o správnosti našich argumentov aj z ústavnoprávneho hľadiska.

Veríme, že Ústavný súd SR v budúcnosti meritórne preskúma, či intenzita záujmu štátu *in concreto* prekročila možnosti využitia nástrojov platného práva a či bolo naozaj nutné presadiť záujem štátu v existujúcich zmluvných vzťahov zákonom a nie na základe dohody zmluvných strán. To sa napríklad mohlo urobiť v rámci prijímania novely ZoVB č. 268/2007 Z. z. doplnením § 24 ods. 1 ZoVB na konci dovetkom „*pokiaľ sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v týchto domoch nedohodnú inak*“. V takom prípade by takto znejúci § 24 ods. 1 ZoVB bolo možné považovať za ústavne konformný (rešpektujúce zásady zmluvnej voľnosti, rovnosti a právneho štátu). Vychádzajúc však z teoretických argumentov uvedených v prvej časti tohto príspevku možno konštatovať, že právna norma uvedená v § 24 ods. 1 ZoVB má pri mlčaní zákonodarcu s ohľadom na princípy súkromného práva **dispozitívny charakter**.

Pokiaľ však Ústavný súd SR nerozhodne o nesúlade § 24 ods. 1 v spojení s § 32c ZoVB s relevantnými článkami Ústavy SR, budú tieto ustanovenia platnou súčasťou právneho poriadku SR so všetkými negatívnymi dôsledkami a výkladovými nejasnosťami, ktoré sme sa snažili načrtnúť v tomto článku. Účelom tohto príspevku však bolo primárne upozorniť právnu prax na tento problém a sekundárne zároveň aj poskytnúť kolegom advokátom možnosti právnej argumentácie v sporoch, ktoré sa týkajú nami skúmanej problematiky. Prostredníctvom racionálnych a logických dôvodov bude možné apelovať na všeobecné súdy, aby dali Ústavnému súdu SR podnet na začatie konania o preskúmanie súladu relevantných ustanovení ZoVB za predpokladu, že tieto sa budú aplikovať v prejednávanej veci. To by malo mať za následok obligatórne prerušenie konania podľa § 109 ods. 1 písm. b) OSP.

Úplne na záver nám ostáva len vysloviť vieru, že v záujme právnej istoty všetkých dotknutých subjektov sa tak čoskoro stane a aspoň jeden konajúci sudca alebo senát sa nad predmetnou právnou úpravou v načrtnutých ústavných intenciách hlbšie zamyslí a rozhodne sa podať návrh na jej ústavný prieskum na Ústavný súd SR. V tejto súvislosti treba zdôrazniť, že všeobecné súdy majú byť v zmysle judikatúry Ústavného súdu SR ochrancami nielen zákonnosti, ale aj ústavnosti.¹⁸

18 Napr. uznesenia Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 13/01, IV. ÚS 236/07 a IV. ÚS 490/2011.

RESUMÉ**Problematický výkon správy nebytových domov**

Autor sa v článku zaoberá praktickými problémami výkonu správy v nebytových domoch, ktoré v praxi nastali po novele zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinnou od 1. 7. 2007. V prvej časti príspevku autor uvádza výklad príslušných právnych noriem a na základe teoretickej koncepcie delenia právnych noriem na kogentné a dispozitívne prezentuje argumenty v prospech dispozitívnosti právnej úpravy týkajúcej sa predmetu článku. Opačný názor zastávaný niektorými súdmi autor konfrontuje s ďalšími hmotnoprávnymi i procesnými normami i vybranými rozhodnutiami Najvyššieho súdu SR a Ústavného súdu SR. Za podpory relevantnej judikatúry autor v druhej časti príspevku poukazuje aj na ústavnoprávny rozmer platnej právnej úpravy, pričom v súvislosti s jej prijatím a aplikáciou naznačuje porušenie viacerých ústavných princípov.

SUMMARY**Problematic Building Management of Non-Residential Premises**

The author deals with practical problems related to the building management of non-residential premises which have arisen in practice after the amendment to Act No. 182/1993 Coll. on the Ownership of Flats and Non-Residential Premises effective as from 1 July 2007. In the first part of his article the author interprets relevant legal rules and on the basis of the theoretical concept of the classification of legal rules as mandatory and optional, he provides arguments in favour of the optional nature of legal rules applicable to the subject of this article. The author compares opposing views taken by some courts with other substantive and procedural norms and selected judgements of the Supreme Court of the Slovak Republic and Constitutional Court of the Slovak Republic. With the support of relevant case-law, the author in the second part of the article also points to the constitutional dimension of the applicable legislation, whereas he implies a breach of several constitutional principles in connection with its adoption and application.

ZUSAMENFASSUNG**Problematische Verwaltung von Nichtwohnhäusern**

Der Autor befasst sich im Artikel mit den praktischen Problemen bei der Ausübung der Verwaltung von Nichtwohnhäusern, die nach der Novelle des Gesetzes Nr. 182/1993 der Gesetzesammlung über das Wohnungs- und Gewerberäumeigentum vom 1. 7. 2007 in der Praxis aufgetreten sind. Im ersten Teil des Beitrages werden vom Autor die betreffenden Rechtsnormen ausgelegt und aufgrund der theoretischen Konzeption der Einteilung von Rechtsnormen in kogente und dispositive werden in Bezug auf den Gegenstand dieses Artikels Argumente zu Gunsten der dispositiven Rechtsregelung angeführt. Die von einigen Gerichten vertretene abweichende Anschauung konfrontiert der Autor mit weiteren materiellrechtlichen und prozessualen Normen und mit ausgewählten Entscheidungen des Obersten Gerichtes der SR und des Verfassungsgerichtes der SR. Mittels der relevanten Rechtssprechung weist der Autor im zweiten Teil seines Beitrages auf das verfassungsrechtliche Ausmaß der geltenden Rechtsregelung hin, wobei in Zusammenhang mit deren Erlassung und Anwendung die Verletzung von mehreren Verfassungsgrundsätzen angedeutet wird.