

VYBRANÉ PRÁVNE ASPEKTY SPOJENÉ SO ZMENOU FORMY SPRÁVY A ZMENOU SPRÁVCU

JUDr. Marek Valachovič, PhD.

Advokátska kancelária VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o.
Mostová 2, 811 02 Bratislava
Konferencia Efektívna správa bytového fondu
e-mail: valachovic@akvap.sk

Abstrakt

Príspevok sa zaoberá niekoľkými právnymi problémami, ktoré sú spojené so zmenou subjektu vykonávajúceho správu bytového domu. Na podklade konkrétnych praktických situácií autor poukazuje na nedôslednosť a nedokonalosť právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, pri ktorej ani výklad jednotlivých ustanovení nesmeruje k uspokojivým riešeniam.

ÚVOD

Výkon správy bytových domov, ktorého základný právny rámec tvorí zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej aj „BytZ“) je širokou témou, ktorá síce priťahuje pozornosť laickej verejnosti, ale ktorej sa zároveň venuje pomerne málo priestoru v odborných právnických kruhoch. V tomto príspevku sa budeme bližšie venovať niektorým praktickým problémom, s ktorými sa pri výkone správy bytových domov možno stretnúť v praxi najčastejšie.

I. POVINNOSŤ VYKONAŤ VYÚČTOVANIE PO ZMENE SPRÁVCU

Jednou z najčastejšie sa vyskytujúcich situácií, ktorá v praxi vzniká je určenie subjektu, ktorý je povinný po ukončení správy bytového domu počas kalendárneho roka vykonať ročné vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚO“) a úhrad na plnenia (ďalej aj „služby“). Otázne teda je, či za situácie, keď sa počas kalendárneho roka zmení správcovský subjekt, s ktorým majú vlastníci bytov a nebytových priestorov uzavretú zmluvu o výkone správy, je povinný vykonať vyúčtovanie vlastníkom bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „vlastníci“) predchádzajúci alebo nový správca. Odpoveď na túto otázku spočíva vo výklade ust. § 8a ods. 2 BytZ a teda tento problém je len v rovine správnej interpretácie práva než nedôslednosti zákonodarcu.

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

plnenia **rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.** Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva."

Z dikcie ust. § 8a ods.2 BytZ je zrejmé, že zákonodarca v ňom obsiahol dve skutkové podstaty, v ktorých sú uvedené takmer rovnaké povinnosti správcu, súvisiace s vykonaním riadneho vyúčtovania FPÚO a služieb.

Prvé dve vety z predmetného zákonného ustanovenia sa nepôchybne týkajú každého správcu bytového domu, ktorý je v čase vzniku povinnosti konštruovanej v tejto právnej norme platným správcom bytového domu, t.j. má platný zmluvný vzťah s vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Zákonodarca tu explicitne nerozlišuje, či správu domu za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roku, za ktorý vznikne povinnosť vykonať vyúčtovania, realizoval jeden alebo viacero správcovských subjektov v rôznych časových obdobiach kalendárneho roka. V tejto súvislosti poukazujeme v prvom rade na gramatický výklad tejto právnej normy, v ktorej zákonodarca nepoužil pojem „bývalý správca" alebo „správca, ktorý v kalendárnom roku vykonával správu", ale používa len všeobecný termín „správca". Z účelu celého ustanovenia vyplýva, že vyúčtovanie sa predkladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v zákonom stanovenej lehote /t.j. najneskôr do 31.5. daného roka/, pričom sa vykonáva vždy za celý kalendárny rok. Druhá veta ust. 8a ods. 2 BytZ sa nepôchybne vzťahuje na prvú vetu, čo vyplýva najmä zo slova „zároveň".

Z gramatického výkladu druhej časti predmetného ustanovenia potom vyplýva, že povinnosť vykonať vyúčtovanie zaťažuje aj správcu, ktorý z akéhokoľvek dôvodu končí svoju činnosť (a tým nevyhnutne zaniká aj jeho zmluvný vzťah s vlastníkami), a to v lehote 30 dní pred ukončením správy, najneskôr však v deň skončenia činnosti (t.j. v posledný deň trvania jeho zmluvného vzťahu s vlastníkami).

Porovnaním povinností, ktoré správcovi vyplývajú pri ukončení činnosti počas kalendárneho roka s povinnosťami, ktoré zaťažujú správcu, ktorý je správcom nielen v relevantnom období, za ktoré sa vyúčtovanie vykonáva, ale aj následne v čase vzniku povinnosti vykonať vyúčtovanie podľa prvej a druhej vety ust. § 8a ods. 2 BytZ dospejeme k nasledovným záverom:

- a) obaja správcovia sú povinní poskytnúť vlastníkom správu o svojej doterajšej činnosti buď za kalendárny rok alebo za jeho časť, počas ktorej správca reálne vykonával činnosť,
- b) obaja správcovia majú povinnosť vykonať vyúčtovanie FPÚO a služieb, avšak s tým rozdielom, že:
 - (i) správca kontinuálne vykonávajúci svoju činnosť celý kalendárny rok má v zmysle prvých dvoch viet cit. ustanovenia povinnosť vykonať vyúčtovanie služieb rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory, zatiaľ čo
 - (ii) správca končiaci činnosť počas kalendárneho roka musí vykonať len vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za

plnenia bez toho, aby tieto boli rozúčtované na jednotlivé byty alebo nebytové priestory.¹

- c) Správca končiaci svoju činnosť počas kalendárneho roka má v zmysle ust. § 8b ods. 2 BytZ oproti správcovi kontinuálne vykonávajúcemu správu aj povinnosť vydať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FPÚO a služieb a previesť zostatok majetku na účtoch vlastníkov v banke na novozriadený účet.

Z uvedeného vyplýva základná téza (premise), z ktorej budeme v ďalšom texte vychádzať a to, že obsah a rozsah vyúčtovania, ktoré je správca končiaci činnosť počas roka povinný pri ukončení správy vykonať, nemôže byť obsahovo zhodné s vyúčtovaním, ktoré je povinný urobiť správca v čase, keď mu vznikne povinnosť podľa prvej a druhej vety ust. § 8a ods. 2 BytZ.

Okrem dikcie zákona končiacemu správcovi chýba pri stanovenej povinnosti vykonať vyúčtovanie práve termín „rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome“ tomu bránia aj praktické dôvody.

Správcovia však reálne vedia pri ukončení správy počas bežného roka vyúčtovať vlastníkom (nie jednotlivo ale súhrnne) len FPÚO, avšak nie aj zaslané úhrady za služby, ktoré predstavujú preddavkové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Tie sa totiž môžu reálne zúčtovať až po ukončení kalendárneho roka na základe vyúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých skutočne dodaných médií do celého domu² (najmä elektrická energia, voda, teplo), na základe čoho sú potom objektivizované reálne náklady na celý dom. Tieto už správca vie rozpočítať na jednotlivé byty a nebytové priestory podľa dohodnutých alebo právnymi predpismi stanovených spôsobov.

Správca končiaci svoju činnosť tak môže vykonať vyúčtovanie len z dovtedy zaplatených preddavkových platieb, prípadne môže porovnať stav spotrebovaných médií ku dňu ukončenia správy a odhadom určiť náklady podľa aktuálnych cien. Do akej miery je takéto „predbežné“ vyúčtovanie služieb správcom pre vlastníkov účelné, vzhľadom na to, že nie je vykonané samotným dodávateľom, ponechávame na zamyslenie. Určite však takéto vyúčtovanie môže minimálne pre vlastníkov, resp. nového správcu neskôr predstavovať aspoň určitý prehľad o stave spotrebovaných finančných prostriedkov domu ku dňu skončenia správy alebo o spotrebe médií. Rovnako môže byť podkladom pre prípadné reklamácie uplatnené novým správcom voči dodávateľom médií, hoci otázna je dôkazná hodnota takéhoto vyúčtovania bez potvrdenia dodávateľom služieb.

Z týchto dôvodov podľa nášho názoru správcu končiaceho činnosť počas kalendárneho roka nezaťažuje povinnosť vykonať riadne vyúčtovanie služieb voči

¹ Hoci z dikcie zákona nie je celkom zrejmé, či správcu končiaceho činnosť zaťažuje povinnosť vykonať vyúčtovanie FPÚO a služieb voči jednotlivým vlastníkom alebo toto vyúčtovanie majú obsahovať len odovzdávané materiály, máme za to, že na faktickej povinnosti vypracovať takéto vyúčtovanie to nič nemení. Navyše gramatický i logický výklad tejto časti právnej normy nasvedčuje tomu, že materiály sa majú odovzdávať len vlastníkom, keďže ku dňu ukončenia správy vlastníci s novým správcom ešte nemôžu byť v platnom právnom vzťahu. Ten im môže právne vzniknúť až dňom nasledujúcim po uplynutí výpovednej lehoty zo zmluvy o výkone správy s predchádzajúcim správcom. To však nevylučuje, aby úkon prevzatia dokumentácie realizovali napr. splnomocnení zástupcovia vlastníkov za prítomnosti nového správcu, čo sa v praxi aj uplatňuje. Rovnako je bežné, že dokumentáciu si správcovia odovzdávajú až po zániku účinnosti zmluvy o výkone správy so správcom končiacim svoju činnosť, čím však končiaci správca porušuje povinnosť podľa ust. § 8a ods. 2 BytZ.

² Tieto faktúry sú správcovi spravidla doručované od dodávateľov médií v priebehu prvého štvrtého roka každého roka kalendárneho roka za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka.

jednotlivým vlastníkom pri skončení správy, lebo jej splnenie sa stáva v praxi pri súčasnej právnej úprave pre tohto správcu nemožným. Správca končiaci správu totiž nemá prípadné preplatky vlastníkom ako a z čoho zaslať, keďže zostatok na účte domu má previesť novému správcovi ku dňu ukončenia správy v zmysle ust. § 8a ods. 4 ZoVB. **Navyše, bývalý správca už nemá zákonné ani zmluvné splnomocnenie nielen na výkon správy domu, ale ani na vymáhanie prípadných neuhradených nedoplatkov, či riešenia prípadných reklamácií vzniknutých z ročného vyúčtovania, ktoré vykonal.**

Z rovnakých dôvodov možno konštatovať, že povinnosť vykonať vyúčtovanie za celý predchádzajúci kalendárny rok podľa prvej a druhej vety ust. § 8a ods. 2 ZoVB zaťažuje výlučne aktuálneho správcu bytového domu, ktorý má s vlastníkami uzavretú platnú zmluvu o výkone správy a to bez ohľadu na skutočnosť, že v predchádzajúcom roku správu reálne nevykonával. K prijatiu tohto záveru nás vedie viacero dôvodov.

a) V prvom rade je potrebné zohľadniť už vyššie uvedenú skutočnosť, že povinnosť vykonať riadne vyúčtovanie do 31.5. každého roku vždy zaťažuje podľa zákona **správca a nie bývalého správcu.**

b) Kľúčovým argumentom je tu aj to, že v zmysle ust. § 8a ods. 2 ZoVB predposlednej a poslednej vety je správca končiaci svoju činnosť povinný odovzdať vlastníkom všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FPÚaO a služieb. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.³ Z uvedeného vyplýva, že nový správca by mal mať od svojho predchodcu už v čase vyúčtovania nielen všetky potrebné dokumenty na vykonanie vyúčtovania, ale aj prevedené finančné prostriedky, z ktorých by sa mohli uhrádzať prípadné nedoplatky voči dodávateľom, resp. preplatky jednotlivým vlastníkom po vykonaní finálneho ročného vyúčtovania. Z týchto dôvodov preto neobstoí argument, že nový správca nebol v čase, za ktorý sa realizuje vyúčtovanie (t.j. v danom prípade uplynulý kalendárny rok) ešte v zmluvnom vzťahu s vlastníkami. Z hľadiska vzniku povinnosti správcu vykonať vyúčtovanie do 31.5. každého roka je totiž vždy **relevantný aktuálny a platný zmluvný vzťah s vlastníkami**, ktorý mimochodom zakladá aj zákonné oprávnenie správcu konať v mene vlastníkov pri všetkých úkonoch týkajúcich sa správy nielen voči vlastníkom (napr. vybavovať reklamácie vykonaného vyúčtovania), ale aj voči tretím osobám, t.j. *in concreto* najmä dodávateľom služieb (ust. § 8b ods.1 a 2 BytZ). To v praxi znamená, že pri ukončení správy napr. k 30.04.2018 povinnosť vykonať ročné vyúčtovanie nákladov za rok 2017 zaťažuje do 30.04.2018 končiaceho správcu, ale nakoľko lehotu na plnenie má až do 31.05.2018, táto povinnosť mu k 01.05.2018 zanikne a od tohto dňa vznikne novému správcovi bytového domu alebo spoločenstvu vlastníkov.

c) V tejto súvislosti je potrebné spomenúť aj ust. § 8a ods.3 BytZ, v zmysle ktorého **„Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome**

³ Domnievame sa, že po novele BytZ vykonanej zákonom č. 70/2010 Z.z. je povinnosť správcu previesť zostatky majetku na účtoch vlastníkov v banke na účet nového správcu alebo spoločenstva nadbytočná. Posledná veta ust. § 8a ods. 2 BytZ je tak v rozpore s ust. § 8a ods. 3 BytZ. V nadväznosti na novelizované znenie ust. § 8 ods. 3 BytZ, podľa ktorého správca len vykonáva práva vkladateľa k účtu vlastníkov, je zbytočné prevádzať zostatky majetku vlastníkov na nový účet zriadený novým správcom alebo spoločenstvom. Z uvedeného je zrejme nedôslednosť zákonodarcu, ktorý pri legislatívnej zmene určitého ustanovenia nemyslel na dôsledky, ktoré táto zmena prinesie z hľadiska výkladu iných zákonných ustanovení.

na nového správcu alebo na spoločenstvo." Týmto ustanovením bola od 1.4.2010 do zákona zakotvená pri prechode správy tzv. **singulárna sukcesia** všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv uzavretých predchádzajúcim správcom na nový správcovský subjekt.⁴ Existencia právnej normy obsiahnutej v cit. zákonom ustanovení totiž vylučuje opodstatnenosť argumentu, podľa ktorého nový správca nemal v období, za ktoré sa celoročné vyúčtovanie podľa ust. § 8a ods.2 prvej a druhej vety BytZ realizuje, uzavretý zmluvný vzťah s dodávateľmi jednotlivých médií. Existencia právneho vzťahu správcu vo vzťahu k dodávateľovi konkrétnej služby v čase výkonu správy je tu irelevantná nielen vzhľadom na moment vzniku povinnosti správcu vykonať vyúčtovanie /bod a) tejto časti príspevku/, ale najmä s ohľadom na skutočnosť, že správca nie je s dodávateľom služby nikdy v priamom záväzkovoprávnom vzťahu, ale *ex lege* len zastupuje všetkých vlastníkov /vid' bod d) nižšie/ pri jeho uzavretí, plnení, či zmene a jeho zániku.

d) Na podporu vyššie uvedeného záveru možno poukázať nielen na ust. § 8a ods. 3 BytZ, ale aj na ust. § 8b ods. 1 BytZ. V zmysle týchto ustanovení koná správca pri výkone správy bytového domu vždy **v mene a na účet všetkých vlastníkov** ako ich priamy zákonný zástupca. V dôsledku priameho zákonného zastúpenia tak do zmluvných vzťahov realizovaných správcom pri výkone správy vstupujú vždy vlastníci a nie správca, ktorý je len zákonným zástupcom. Práve účinky, t.j. vznik práv a povinností z tohto zákonného zastúpenia tak vznikajú priamo vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako zastúpeným osobám a nie správcovi ako zákonnému zástupcovi vlastníkov.⁵ Z uvedeného výkladu vyplýva, že po platnej zmene správcu by už všetky písomnosti vrátane vyúčtovacích faktúr od dodávateľov služieb, ktoré tvoria kľúčový podklad pre správca na riadne vykonanie ročného vyúčtovania podľa ust. § 8b ods. 2 prvej a druhej vety BytZ mali byť doručované od dodávateľov jednotlivých médií priamo novému správcovi.

e) Na záver našej argumentácie poukazujeme aj na výklad *ad absurdum*, keď by vlastníci viackrát zmenili počas kalendárneho roka správcovský subjekt. V dôsledku toho by potom bolo problematické určiť subjekt povinný na vykonanie celoročného vyúčtovania. Prijímú názor, ktorý kladie dôraz pri stanovení povinnosti vyúčtovania na existenciu právneho vzťahu medzi vlastními a správcom v reálnom období, za ktoré sa správa vykonávala, by potom vlastníci mali viacero individuálnych vyúčtovaní od každého správcu samostatne, resp. títo správcovia by mali povinnosť vykonať vyúčtovanie vždy len za určité obdobie kalendárneho roka, hoci každý zo správcov končiacich svoju činnosť má v zmysle ust. § 8a ods.2 BytZ povinnosť odovzdať vlastníkom všetky podklady súvisiace so správou vrátane vyúčtovania FPÚO a služieb. Takýto stav by bol, podľa nás, nielen z hľadiska vlastníkov neprehľadný a neúčelný, ale predovšetkým by nevychádzal z racionálnej interpretácie ust. § 8a ods. 2 BytZ, opierajúcej sa o metódy gramatického, logického i systematického výkladu právnych noriem.

f) Uvedený názor o tom, že povinnosť vykonať vyúčtovanie za celý predchádzajúci rok (v ktorom došlo k zmene správcu) má vždy aktuálny správca, ktorý spravuje dom potvrdzuje aj stanovisko Ministerstva financií SR sp. zn. 17602/2011-823 z 07.06.2011.⁶

⁴ K výkladu tohto ustanovenia bližšie odkazujeme na VALACHOVIC, M., GRAUSOVÁ, K., CIRÁK, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2012, s. 657-661.

⁵ K tomu rovnako bližšie pozri dielo cit. v pozn. č. 4, s. 620-632.

⁶ V tejto súvislosti však musíme podotknúť, že právny rozbor, ktorý je uvedený v stanovisku MF SR nie je argumentačne nijako podložený, neobsahuje žiadne racionálne i logické závery a vychádza len z gramatickej dikcie ust. § 8a ods. 2 BytZ, čo nie je podľa nášho názoru bez bližšieho zdôvodnenia postačujúce ani presvedčivé.

II. POVINNOSŤ ODOVZDAŤ DOKUMENTÁCIU A PREVIESŤ ZOSTATOK NA BANKOVOM ÚČTE VLASTNÍKOV

Ďalšou pomerne často sa v praxi vyskytujúcou situáciou, ktorá pri výkone správy vzniká je, že po ukončení zmluvného vzťahu so správcom nedôjde z viacerých dôvodov k prevodu majetku vlastníkov a odovzdaniu dokumentácie v zmysle ust. § 8a ods. 2 BytZ. Z našich skúseností vyplýva, že v praxi dochádza najčastejšie práve k porušeniu týchto povinností správcovskými subjektmi. Dôvody pre ktoré k tomu dochádza sú rôzne. Odhliadnuc od rôznych účelových obštrukcií je to najmä:

- (i) spochybnenie výpovede zo zmluvy o výkone správy alebo samotnej zmluvy zo strany správcu alebo niektorým vlastníkom na základe žaloby podľa ust. § 14 ods. 8 BytZ;
- (ii) neexistencia nového správcovského subjektu ku dňu skončenia správy (t.j. najčastejšie ku dňu uplynutia výpovednej lehoty zo zmluvy o výkone správy), resp. ani rok po jej uplynutí v prípade ak predmetnú zmluvu vypovedal správca podľa ust. § 8a ods. 8 BytZ;
- (iii) nevedenie, neexistencia dokumentácie alebo účelový výklad zákona;

Je nepochybné, že nevydanie všetkých dokladov týkajúcich sa správy bytového domu novému správcovi alebo spoločenstvu značne sťažuje jeho činnosť a obmedzuje ho v plnení jeho zákonných i zmluvných povinností voči vlastníkom. Je zrejmé, že bez príslušných dokladov týkajúcich sa správy bytového domu sa správcovský subjekt nie je schopný relevantne vyjadriť k technickým, právnym, účtovným, či iným otázkam týkajúcim sa správy bytového domu. **V tejto súvislosti zdôrazňujeme, že tieto doklady, ktorými správca len disponuje sú majetkom vlastníkov a nie majetkom správcu, ktorý ich len uchováva a spravuje, rovnako ako finančné prostriedky na bankových účtoch Vlastníkov.**

Ad (i) Z tohto dôvodu nie je vzhľadom na oprávnené záujmy vlastníkov (a nie bývalého správcu) odôvodnené zo strany končiaceho správcu túto dokumentáciu v súčasnosti zadržiavať aj napriek jeho tvrdeniu o neplatnosti výpovede. To platí aj v prípade, ak by správca podal na súde žalobu o neplatnosť výpovede zo „svojej“ zmluvy o výkone správy alebo ak by niektorý vlastník podal žalobu o neplatnosť zmluvy o výkone správy a správca by s poukazom na podanie tejto žaloby ďalej vykonával správu domu. Tu je potrebné zdôrazniť, že podanie takejto žaloby nemá samo o sebe za následok „spočívanie“ alebo „pretrhnutie“ výpovednej lehoty, teda nemá akýsi odkladný účinok na podanú výpoveď.

Výpoveď zo zmluvy o výkone správy predstavuje právny úkon a teda hmotnoprávnu skutočnosť, ktorá vyvoláva právne účinky dňom jej doručenia druhej zmluvnej strane. To znamená, že platná výpoveď má ako dispozičný úkon jednej zmluvnej strany za následok začatie plynutia výpovednej lehoty priamo ex lege. Zabrániť tomuto účinku nie je možné ani formou neodkladného (predtým predbežného opatrenia) súdu vzhľadom na Ústavou SR zaručenú zmluvnú voľnosť (autonómiu vôle).⁷

Aj počas súdneho sporu o neplatnosť výpovede musí bytový dom niekto spravovať a vlastníci nemôžu byť v právnej neistote ohľadom osoby, ktorá má vykonávať správu. Ide pritom o dennodenné úkony týkajúce sa správy (uhrádzať faktúry, plniť zmluvné vzťahy vlastníkov zabezpečovať technický servis, vymáhať pohľadávky,

⁷ Tento právny názor vyplýva napr. z rozhodnutia Krajského súd v Bratislave sp. zn. 10Co 157/2015 z 04.06.2015.

vykonávať vyúčtovania, vystavovať potvrdenia o nedoplatkoch pri prevodoch bytov a nebytových priestorov atď.).

A to aj napriek tomu, že vyhovujúci rozsudok o neplatnosti právneho úkonu v rámci tzv. určovacej žaloby podľa ust. § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku v platnom znení (ďalej aj „**CSP**“) má deklaratórny charakter, t.z. súd určuje neplatnosť právneho úkonu spätne ku dňu jeho uskutočnenia. Vlastníci, správca (ktorý dostal výpoveď) ako ani nový správca nemôžu dopredu predvídať rozhodnutie súdu o neplatnosti právneho úkonu, nakoľko výsledok konania závisí od procesu dokazovania (teda hodnotenia skutkových okolností, vykonaných dôkazov) a právneho posúdenia (aplikovania príslušných právnych noriem na zistený skutkový stav). V právnom štáte, ktorého základným pilierom je princíp právnej istoty, stability právnych vzťahov a predvídateľnosti práva. Z tohto dôvodu je preto potrebné aj právnym úkonom týkajúcim sa správy bytového domu vykonaným počas súdneho sporu o neplatnosti výpovede priznať účinky v súlade s týmito právnymi princípmi. Ak by teda výsledkom tohto sporu malo byť vyslovenie neplatnosti výpovede zo zmluvy o výkone správy a zmluva o výkone správy s novým správcom by na základe toho mala byť neplatná vzhľadom na rozpor s ust. § 6 ods. 3 a 4 BytZ, neznamená to automaticky neplatnosť všetkých právnych úkonov, ktoré by takýto domnelý (nový) správca vykonal. V tejto súvislosti treba poznamenať, že počas súdneho sporu o neplatnosť výpovede môže dôjsť k opakovaným zmenám v osobe správcovských subjektov.

Uvedenú situáciu je vhodné riešiť formou neodkladného opatrenia, na základe ktorého by súd do skončenia súdneho sporu určil, ktorý zo subjektov je oprávnený vykonávať úkony správy podľa ust. § 6 ods. 2 BytZ. Takéto rozhodnutie je spravidla len predbežné a neprejudikuje záver súdu, ktorý bude nasledovať až v rozhodnutí vo veci samej, ktorým sa určí platnosť alebo neplatnosť výpovede, či zmluvy o výkone správy (samozrejme ak takáto žaloba bude na súde podaná).

Správca bytového domu je totiž z titulu výkonu správy zodpovedný riadne evidovať, archivovať, viesť dokumentáciu týkajúcu sa domu v súlade s príslušnými právnymi predpismi.⁸ Je zřejmé, že bez vydania všetkých materiálov súvisiacich so správou bytového domu nový správca alebo spoločenstvo nie sú objektívne schopné zabezpečiť ani plnohodnotnú realizáciu jedného zo základných práv vlastníkov, ktorým je nahliadanie do tejto dokumentácie podľa ust. § 11 ods. 6 BytZ.

Za situácie keď správca toto právo vlastníkom upiera a nový správca kompletnou dokumentáciou k správe bytovému domu nedisponuje, vlastníci tak bez nariadenia neodkladného opatrenia nemajú zabezpečený reálny prístup k ich vlastnému majetku (dokumentácii), ani k informáciám o správe bytového domu. Právo na slobodné získavanie informácií je pritom ústavne garantované (čl. 26 ods. 1 a 2 Ústavy SR).

Ad (ii) Námietky správcov pri žiadosti o vydanie dokumentácie sú aj také, že požadovanú dokumentáciu nemajú z dôvodu jej neodovzdania od predchádzajúceho správcu či spoločenstva, prípadne, že takúto dokumentáciu nie sú povinní viesť s poukazom na vágny a nič hovoriaci pojem „všetky materiály“, pričom tento pojem bližšie nekonkretizuje ani žiadny vykonávací predpis. To považujeme za jeden z najväčších nedostatkov súčasného znenia BytZ, pretože ani minimálny, základný rozsah dokumentácie nie je stanovený BytZ alebo predpisom nižšej právnej sily

⁸ Ide najmä o zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v platnom znení, zákon č. 395/2002 Z.z. o archívoch a registratúrach v platnom znení.

(vyhláškou alebo nariadením vlády), ktorou by sa niektoré ustanovenia BytZ vykonávali.⁹

Vzhľadom na zakotvenie inštitútu správcu ako zákonného zástupcu vlastníkov a s poukazom na princíp kontinuity vo výkone správy bytového domu mal zákonodarca v ust. § 8a ods. 2 BytZ podľa nášho názoru v úmysle, aby správca končiaci svoju činnosť odovzdal kompletnú dokumentáciu vo veciach správy bytového domu svojmu právnenému nástupcovi, t.z. novému správcovi (alebo spoločenstvu vlastníkov) a nie jednotlivým vlastníkom bytov. To platí aj napriek tomu, že nový správca ešte v tom čase nebude mať účinnú zmluvu o výkone správy. Účelom právnej normy je, aby bol nový správca už v prvý deň účinnosti svojej zmluvy pripravený na výkon správy a teda mal k tomu k dispozícii všetky potrebné dokumenty a informácie.

Nie zriedka sa stáva, že napriek platne udelenej výpovedi si vlastníci nestihnú do uplynutia výpovednej lehoty vybrať nového správcu, t.z. schváliť a podpísať zmluvu o výkone správy s ním, resp. nadpolovičnou väčšinou vlastníkov podľa ust. § 8a ods. 1 BytZ, resp. založiť si spoločenstvo vlastníkov podľa ust. § 7a ods. 1 BytZ a toto dať zaregistrovať na príslušnom okresnom úrade tak, aby vzniklo deň nasledujúci po uplynutí výpovednej lehoty zo zmluvy o výkone správy. Vzhľadom na dikciu ust. 8a ods. 3 BytZ majetok na účtoch vlastníkov v banke prevádzať nemusí, resp. ani nemôže keďže neexistuje subjekt, ktorý by nový účet vlastníkov zriadil. V takom prípade má správca v zásade dve možnosti ako sa zbaviť svojej povinnosti odovzdať dokumentáciu týkajúcu sa správy domu.

V prvom rade môže správca dokumenty odovzdať ktorémukoľvek vlastníkovi bytu a nebytového priestoru, čo je však značne rizikové, najmä ak vlastníci na takýto úkon rozhodnutím podľa ust. § 14 BytZ žiadneho vlastníka nespĺnomocnia. Takýto postup nemá ani výslovnú oporu v BytZ a správca by sa mohol odvolávať len na všeobecný princíp solidárneho záväzku (ust. § 139 ods. 1 v spojení s ust. § 511 OZ), čo je však vo vzťahu medzi vlastníkmi a správcom založenom zmluvou o výkone správy sporné.

Druhým (z právneho hľadiska) viac obhájitelným postupom končiaceho správcu je odovzdanie dokumentácie do notárskej úschovy s poukazom na ust. § 568 OZ¹⁰, vzhľadom na pochybnosti o osobe oprávnenej za veriteľa dokumenty prijať. Úschova by mala byť zriadená až do zvolenia nového správcovského subjektu, ktorý bude ex lege oprávnený si predmetnú dokumentáciu z tejto úschovy vybrať.

Rovnako je v praxi bežné, že nový správca zriadi nový bankový účet vlastníkov v predstihu a nie až po vzniku zmluvy o výkone správy, hoci by tak vzhľadom na dikciu ust. § 8a ods. 3 BytZ vôbec nemusel robiť.¹¹ Stačilo by vykonať v banke len zmenu v osobe disponenta s účtom (t.z. vykonať zmenu správcu). To je však v praxi

⁹ V tejto súvislosti možno na porovnanie uviesť, že český Občiansky zákonník č. 89/2012 Sb., ktorý obsahuje úpravu vlastníctva bytov v podobe tzv. bytového spoluvlastníctví (ust. § 1158 až § 1222) odkazuje na nariadenie vlády č. 366/2013 Sb. o úprave niektorých záležitostí súvisiacich s bytovým spoluvlastníctvom. Predmetné nariadenie síce nešpecifikuje rozsah správcovskej dokumentácie, ale definuje spôsob výpočtu podlahovej plochy bytu a obsahuje demonštratívny výpočet spoločných častí domu a jednotlivých druhov činností, ktoré sa týkajú správy domu a pozemku.

¹⁰ Podľa ust. § 568 OZ „Ak dlžník nemôže splniť svoj záväzok veriteľovi, pretože veriteľ je neprítomný alebo je v omeškaní alebo ak dlžník má odôvodnené pochybnosti, kto je veriteľom, alebo veriteľa nepozná, nastávajú účinky splnenia záväzku, ak jeho predmet dlžník uloží do notárskej úschovy na účely splnenia záväzku. Vynaložené potrebné náklady s tým spojené znáša veriteľ.“

¹¹ V tomto prípade je teda posledná veta ust. § 8a ods. 2 BytZ o povinnosti končiaceho správcu previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke „nového správcu“ zjavne v rozpore s ust. § 8a ods. 3 BytZ, podľa ktorého zmluvné vzťahy vlastníkov sa len v dôsledku zmeny správcovského subjektu neukončujú.

ťažko dosiahnuteľné, či už pre neochotu končiaceho správcu alebo pre komplikácie v postupom a podmienkach bankových inštitúcií.

Ad (iii)

Tretím dôvodom, pre ktorý správcovská agenda nie je medzi správcami pri zmene správcu odovzdaná je skutočnosť, že končiaci správca ju buď vôbec nevedie alebo ňou z rôznych príčin nedisponuje. Tieto príčiny môžu byť objektívnej (strana, zničenie, neodovzdanie predchádzajúcim správcovským subjektom atď.) alebo subjektívnej povahy (spory s vlastníkami a snaha „pomstiť“ sa im takýto spôsobom za udelenie výpovede). V poslednom spomínanom prípade možno v praxi pozorovať rôzne argumenty a pokusy o účelový výklad zákona končiacim správcom. Tie sa spravidla opierajú o o strohé znenie BytZ, ktorý v ust. § 8a ods. 2 BytZ, ani v žiadnom inom ustanovení BytZ bližšie nešpecifikuje pojem „všetky materiály týkajúce sa správy domu“ Z tohto dôvodu je nemožné z dikcie BytZ vyvodiť taxatívny a žiaľ ani demonštratívny výpočet aspoň základných dokumentov, ktoré tento pojem zahŕňa. O tom svedčí aj právny názor Krajského súdu v Prešove, ktorý v rozhodnutí sp. zn. 9 Co 41/2012 z 30.04.2013 v konaní o vydanie dokladov týkajúcich sa správy bytového domu podľa ust. § 8a ods. 2 BytZ uviedol, že:

„Pre správu bytového domu platí princíp neprerušiteľnosti (kontinuity) výkonu správy. Počas výkonu správy bytového domu nemôže nastať situácia, kedy by nebola vykonávaná správa v plnom rozsahu (§ 8a ods. 8 prvá veta ZVBNP). Z poslednej vety § 8a ods. 2 ZVBNP vyplýva úmysel zákonodarcu uložiť povinnosť vydať všetky písomné materiály súvisiace so správou domu **bud’ novému správcovi alebo novovzniklému spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov...**Presné zloženie týchto písomných materiálov v konečnom dôsledku nemôžu vlastníci bytov a nebytových priestorov, resp. nový správca, ktorý je oprávnený samostatne v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov konať (§ 8b ods. 1 ZVBNP) ani poznať, ale len predpokladať.**“¹²**

V nadväznosti na vyššie uvedené, poukazujeme aj na relevantnú a primerane aplikovateľnú judikatúru Najvyššieho súdu ČR, ktorá sa vyjadrila k určitej vymedzenia petitu žaloby na predloženie v zákone bližšie nešpecifikovaného súboru dokladov.¹³ V danom prípade išlo o vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu vo vzťahu prenajímateľ a nájomca.

Názory zo súdnej praxe možno primerane uplatniť aj v režime BytZ a to nielen vo vzťahu k špecifikácii dokladov týkajúcich sa vyúčtovania FPÚO a služieb, ale aj pokiaľ o ide ďalšie súborné doklady, ktoré nový správca nemôže vzhľadom na veľmi všeobecnú zákonnú formuláciu „všetky písomné materiály“ a nedostatok informácií na jeho strane bližšie konkretizovať.

V tejto súvislosti príkladmo poukazujeme, že nutnosť vedenia určitej dokumentácie vyplýva z osobitných právnych predpisov a to napr. povinnosť:

- mať projektovú dokumentáciu stavby pre stavebné konanie, dokumentáciu realizácie stavby a projekt skutočného vyhotovenia stavby, stavebné povolenia, kolaudačné rozhodnutia (ust. § 57, § 67, § 66, § 76 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení a ust. § 3, 9, § 29 vykonávacej vyhlášky č. 453/2000 Z.z k cit. zákonu);

¹² Rozhodnutie je dostupné na webstránke Ministerstva spravodlivosti SR (www.justice.gov.sk).

¹³ Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 26 Cdo 1261/2015, zo dňa 24.05.2016 dostupné na jeho webstránke (www.nsoud.cz).

- mať energetický certifikát budovy (ust. § 8 zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov v platnom znení);
- disponovať písomnými dokladmi o revíziách a skúškach určených technických zariadení a revíziu knihu plynového spotrebiča (ust. § 12 ods. 3 vyhlášky č. 205/2010 Z.z. a § 4 ods. 3 vyhlášky č. 25/1984 Zb.);
- uchovávať dokumentáciu ochranu pred požiarmi (ust. § 5 písm. a) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, ust. § 24 a nasl. jeho vykonávacej vyhlášky 121/2002 Z.z.);
- správy o odborných prehliadkach a odborných skúškach vyhradených technických zariadení (ust. § 9, § 13 a § 16 vyhlášky č. 508/2009 Z.z.);
- uchovávať účtovnú dokumentáciu a zabezpečovať jej ochranu (ust. § 35 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v platnom znení).

Porušovaniu povinností podľa ust. § 8a ods. 3 BytZ zo strany správcov by sa dalo vyhnúť zakotvením sankcií priamo v BytZ, či inom predpise, pretože v súčasnosti môže správcom za tieto porušenia povinností uložiť pokutu len Slovenská obchodná inšpekcia v správnom konaní. Tieto konania však jednak trvajú dlho a spravidla končia v prípade preukázania porušenia BytZ uložením symbolickej pokuty, ktorá nezodpovedného správcu neodradí od ďalšieho porušovania povinností voči vlastníkom ako spotrebiteľom. Rovnako tu absentuje previazanosť so zákonom č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov v platnom znení (ďalej aj „ZoS“), nakoľko ani opakované porušenia BytZ v spojení s predpismi na ochranu spotrebiteľa (t.j. najmä zákon č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa) zo strany správcu zistené Slovenskou obchodnou inšpekciou, nie sú dôvodom na vyčiarknutie správcu zo zoznamu správcov podľa ust. § 12 ZoS. Dôvodom na vyčiarknutie tu je len právoplatné uloženie 3 pokút správcovi počas posledných 24 mesiacov za porušenie povinností správcu podľa ust. § 11 ods. 4 ZoS.¹⁴

III. ZMENA FORMY SPRÁVY A PRÁVNE NÁSLEDKY S TÝM SPOJENÉ

V predchádzajúcom výklade sme sa už venovali ust. § 8a ods. 3 BytZ, ktoré upravuje pri zmene správcovského subjektu v zmluvných vzťahoch vlastníkov sukcesiu do právneho postavenia zákonného zástupcu vlastníkov. V prípade zmeny správcu sa však v dodávateľských zmluvách uzavretých správcom v mene vlastníkov subjekt odberateľa *de iure* nemení. V tomto vzťahu totiž vystupuje vždy konkrétny dodávateľ a vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, v ktorých prospech vykonáva správca určité činnosti. Zmenou správcu sa *ipso iure* mení len osoba zákonného zástupcu oprávneného v zmluvných vzťahoch týkajúcich sa správy domu vystupovať v mene a na účet vlastníkov.

Pri tomto tzv. priamom zastúpení tak nedochádza k zmene zmluvnej strany v dodávateľsko-odberateľských vzťahoch, ktoré predchádzajúci správca alebo spoločenstvo dojednali v rámci svojej činnosti. Z tohto dôvodu nemôžu podľa nášho názoru na nového správcu alebo spoločenstvo prejsť žiadne práva ani povinnosti vyplývajúce z týchto zmlúv pre vlastníkov ako zmluvnú stranu, ktorej sa len mení subjekt vykonávajúci správu. Inak povedané, **zmenou v osobe správcu sa mení len zákonný zástupca** jednej zo zmluvných strán vo všetkých záväzkových vzťahoch, v ktorých vlastníci prostredníctvom správcu vystupovali.

¹⁴ Podľa tohto ustanovenia môže Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR uložiť správcovi pokutu až do výšky 5.000,- € v prípade opakovaného porušenia informačných povinností správcu podľa ust. § 11 ods. 1 a 2 ZoS,

Pre úplnosť je potrebné uviesť, že ust. § 8a ods. 3 BytZ v žiadnom prípade v sebe nesubsumuje aj prechod procesných práv a povinností, ktoré sú spojené s uplatnením práv a povinností vlastníkov vyplývajúcich z tohto alebo osobitného zákona na súde spoločenstvom alebo správcom. Krajský súd v Prešove¹⁵ interpretoval toto ustanovenie v súdnych sporoch, v ktorých figuroval správca (či už ako žalobca alebo žalovaný). Ak v dome došlo počas súdneho sporu k zmene formy výkonu správy zo správcu na spoločenstvo, táto zmena sa preukázala súdu, pričom zároveň sa podal návrh na zmenu strany podľa ust. § 80 CSP (predtým ust. § 92 ods. 2 a 3 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku účinného do 30.06.2016), súd zmenu pripustil.

V prípade zániku spoločenstva a vzniku zmluvy o výkone správy je situácia zložitejšia, keďže **správca v žiadnom prípade nie je právnym nástupcom spoločenstva vlastníkov** ako právnickej osoby založenej vlastníkami na účel výkonu správy domu a právnymi nástupcami spoločenstva nie sú ani vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí ho založili.¹⁶

V prípade zániku spoločenstva bez právneho nástupcu, t.j. výmazom z registra spoločenstiev dochádza nevyhnutne aj k strate procesnej spôsobilosti a spôsobilosti byť účastníkom občianskeho súdneho konania. V už začatých súdnych sporoch tak musí súd nevyhnutne zastaviť konanie v ktorom je stranou zaniknuté spoločenstvo v zmysle ust. § 62 v spojení s § 161 CSP. V týchto prípadoch, správca nie je v žiadnom prípade právnym nástupcom zanikajúceho spoločenstva a navyše na rozdiel od spoločenstva vystupuje správca v zmysle ust. § 8b ods. 1 a 2 BytZ na súde ako priamy zástupca vlastníkov. V prebiehajúcich súdnych konaniach teda nie je možné ďalej pokračovať. Správca tak ani na základe ust. § 8a ods. 3 BytZ nevstupuje *ex lege* ako zákonný zástupca vlastníkov do prebiehajúcich súdnych konaní, v ktorých vystupovalo ako žalobca len spoločenstvo.

V danom prípade tak nie je možný ani postup podľa ust. § 80 ods. 1 a 2 CSP (zmena strany zo spoločenstva na správcu či dokonca jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome), keďže zmenou subjektu oprávneného vykonávať správu a zastupovať vlastníkov pri vymáhaní pohľadávok nedochádza k prevodu alebo prechodu práv, o ktorých sa v súdnom konaní koná. V tejto súvislosti si treba uvedomiť, že tieto pohľadávky či dlhy vlastníkov voči neplatičom či tretím osobám patria vždy len samotným vlastníkom, a preto nikdy nedochádza k ich prevodu alebo prechodu na spoločenstvo alebo správcu.

Do úvahy tak pripadá len aplikácia ust. § 64 CSP, v zmysle ktorého „*Ak strana zanikne počas konania skôr, ako sa konanie právoplatne skončilo, súd rozhodne, že v konaní pokračuje s jej právnym nástupcom. Ak právneho nástupcu niet, súd konanie zastaví.*“

Zastavením konania však môže nastať stav, že nedoplatky o ktorých sa viedlo súdne konanie síce môžu byť znovu vymáhané od neplatiča správcom, avšak tieto môžu byť už premlčané. Počas súdneho sporu v ktorom sa vo veci samej nerozhodlo o priznaní žalovanej pohľadávky, nakoľko bolo konanie zastavené z procesných dôvodov (zánik spoločenstva ako žalobcu) sa má podľa súdnej praxe za to, že premlčacia doba

¹⁵ Rozhodnutia Krajského súdu v Prešove sp. zn. 17 Co 62/2011 z 29.09.2011 a sp. zn. 19 Co 105/2012 z 14.05.2013 dostupné na webstránke Ministerstva spravodlivosti SR (www.justice.gov.sk).

¹⁶ Tento záver vyplýva napr. z rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5 Co 112/2008 z 30.05.2008 cit. v diele uvedenom v poznámke pod čiarou č. 4, s. 616.

nespočívala podľa ust. § 112 OZ.¹⁷ To znamená, ak napr. spoločenstvo podalo žalobu o zaplatenie nedoplatku z ročného vyúčtovania voči dlžníkovi po roku od jeho splatnosti a súdny spor trval viac ako dva roky s výsledkom, že súd by konanie zastavil pre výmaz spoločenstva z registra spoločenstiev, pohľadávka vlastníkov je už premlčaná. To platí aj vtedy, ak by správca, ktorý nastúpil po zániku spoločenstva podal na súde žalobu o plnenie voči dlžníkovi v prvý deň účinnosti svojej zmluvy o výkone správy (t.j. po dni zániku spoločenstva vlastníkov).

Z uvedeného výkladu vyplýva, že BytZ nedostatočne rieši aj právne následky spojené so zmenou subjektu vykonávajúceho v bytovom dome správu.

ZÁVER

Na záver tohto príspevku konštatujeme, že vyššie uvedené okruhy problémov spojených so zmenou správcovsých subjektov v rámci režimu BytZ sú v praxi pomerne frekventované a nie sú jediné, na ktoré možno v praktickom živote naraziť. Na základe prezentovaných poznatkov a úvah možno vysloviť názor, že právna úprava regulujúca zmenu v osobe správcovsého subjektu BytZ nie je vôbec dostatočná. Z tohto príspevku vyplýva záver, že niektoré nastolené otázky (ako otázka subjektu zodpovedného za vykonania ročného vyúčtovania) sa síce dajú vyriešiť použitím rôznych metód výkladu právnych noriem, avšak v ostatných načrtnutých prípadoch tomu tak nie je z dôvodu absencie relevantnej právnej úpravy. To následne spôsobuje, že aj právno-aplikačná prax je rôzna, správcovsé subjekty často porušujú zákon, avšak sankcie zo strany zákonodarcu nie sú buď žiadne alebo ich uplatnenie je zdĺhavé a často bez výsledného a účinného efektu pre vlastníkov. Väčšina z nami uvádzaných nedostatkov by sa pritom dala odstrániť prijatím kvalitnejšej a tým aj pre prax lepšie aplikovateľnej právnej úpravy.

Literatúra

1. VALACHOVIČ, M., GRAUSOVÁ, K., CIRÁK, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2012, 1 376 strán.
2. FEKETE, I.: Občiansky zákonník 1. Zväzok, Veľký komentár, 2. vydanie, Eurokódex, 2014, 816 strán.
3. ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník I. § 1 - 450. Komentár: Praha: C. H. Beck, 2015, 1 616 strán.
4. ŠTEVČEK, M., FICOVÁ, S., BARICOVÁ, J., MESIARKINOVÁ, S., BAJÁNKOVÁ, J., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Civilný sporový poriadok. Komentár: Praha: C. H. Beck, 2016, 1 540 strán.

¹⁷ Tento záver potvrdzujú rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 M Cdo 12/2005 alebo judikát publikovaný v Zbierke rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu SR pod R 3/2001, obe cit. v FEKETE, I.: Občiansky zákonník 1. Zväzok, Veľký komentár, 2. vydanie, Eurokódex, 2014, s. 693.