

tácie vyžadovalo „presunutie“ právnych úprav nástrojov (ako európsky zatýkač rozkaz alebo príkaz na zaistenie majetku alebo dôkazov v EÚ) taktiež do samostatných hláv piatej časti TP. Ak by k takejto novelizácii TP predsa len došlo, vyžiadalo by si to zrušenie relevantných právnych predpisov (napr. zákon č. 154/2010 Z. z. o európskom zatýkacom rozkaze, zákon č. 650/2008 Z. z. o vykonaní príkazu na zaistenie majetku alebo dôkazov v Európskej únii), no pre budúcnosť by sme, z vyššie uvedených dôvodov, trestnoprávnu legislatívu k takejto alternatíve smerovali mali. K zmene právneho základu už zavedených inštitútov by nedošlo, nakoľko doterajšie samostatné zákony a TP disponujú rovnakou právnou silou, len by sa do oblasti takýchto inštitútov zaviedol v našom právnom poriadku prehľadný systém.

Ad 2) Vhodnou alternatívou je aj vytvorenie samostatného právneho predpisu pre príkaz na konfiškácie a jemu podobné inštitúty z dielne EÚ. To by taktiež znamenalo zrušenie relevantných právnych predpisov. Ohľadne praktickosti takéhoto kroku a právneho základu už zavedených inštitútov platí výklad obdobne ako pri novelizácii TP. Jednotlivé inštitúty by boli obsiahnuté v samostatných hlavách a pre prípad ďalšieho inštitútu príbuznej povahy sa jednoducho doplní ďalšia hlava, čím by sa charakter slovenského trestného práva ako kodifikovaného odvetvia práva neatomizoval do samostatných zákonov. Takýto zákon by obsahoval taktiež prílohu pre každý inštitút – vzor konkrétneho inštitútu (ak existuje).

Použité pramene:

- [1] Green paper on the approximation, mutual recognition and enforcement of criminal sanctions in the European Union. COM(2004) 334.
- [2] HUSABØ, E. J. – STRANDBAKKEN, A.: Harmonization of Criminal Law in Europe; Antwerpen – Oxford: Intersentia, 2005.
- [3] Mutual Recognition of Final Decisions in Criminal Matters. COM(2000) 495.
- [4] Oznámenie o vzájomnom uznávaní súdnych rozhodnutí v trestných veciach a o posilnení vzájomnej dôvery medzi členskými štátmi. KOM(2005)195.
- [5] Rámcové rozhodnutie Rady 2006/783/SVV zo 6. októbra 2006 o uplatňovaní zásady vzájomného uznávania na príkazy na konfiškáciu.
- [6] Recognition and execution of confiscation orders [online]. Europa: Summaries of EU legislation. Dostupné [2011-01-04] <http://europa.eu/legislation_summaries/justice_freedom_security/judicial_cooperation_in_criminal_matters/l33202_en.htm>
- [7] Správa Komisie na základe článku 22 Rámcového rozhodnutia Rady 2006/783/SVV zo 6. októbra 2006 o uplatňovaní zásady vzájomného uznávania na príkazy na konfiškáciu. KOM(2010) 428.

Niektoré problémové aspekty poslednej novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

JUDr. Marek VALACHOVIČ
advokát

VALACHOVIČ, M.: Niektoré problémové aspekty poslednej novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Justičná revue, 63, 2011, č. 4, s. 563 – 583.

Autor v článku reaguje na príspevok uverejnený v Justičnej revue č. 8-9/2010, pričom sa zaoberá najmä problematikou poslednej novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanej zákonom č. 70/2010 Z. z. Rozoberá pritom vybrané okruhy problémov, ktoré v praxi od účinnosti predmetnej novely vznikli, vrátane inštitútu zmlúv o výstavbe, vstavbe, nadstavbe a ich zápisov do katastra nehnuteľností. Autor sa v príspevku zaoberá aj právnou povahou vyhlásenia správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov o nedoplatkoch vlastníka, ktoré je prílohou zmluvy o prevode vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru, a zároveň v praxi je aj jednou z nevyhnutných podmienok povolenia vkladu vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru do katastra nehnuteľností.

Úvod

V Justičnej revue č. 8-9/2010 bol uverejnený článok autorov J. Zimmermannovej a J. Zimmermanna,¹⁾ ktorí poukázali na zmeny v právnej úprave zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZoVbANP“), ktoré zaviedla jeho posledná novela publikovaná v Zbierke zákonov pod č. 70/2010 Z. z. Vzhľadom na skutočnosť, že od účinnosti tejto novely uplynul už rok a v praxi sa za toto obdobie a v súvislosti s týmito zmenami vyskytlo starero výkladových problémov, týmto príspevkom chceme reagovať nielen na článok uvedených autorov, ale najmä prezentovať náš názor na niektoré zavedené inovácie, ako aj problémy, ktoré vyplývajú z praktických skúseností pri aplikácii tohto zákona.

I. Vznik spoločenstva vlastníkov ex lege

Ako naznačujú novelizované ust. § 7 ods. 2 a ust. § 8a ods. 8 ZoVbANP, v prípade vzniku spoločenstva vlastníkov má správca zo zákona povinnosť zabezpečiť proces registrácie tejto

¹⁾ ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: K poslednej novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Justičná revue, 62, 2010, č. 8-9, s. 1003 – 1013.

právnickej osoby do registra spoločností, vedenom na príslušnom obvodnom úrade. Takáto situácia môže nastať vtedy, ak správca domu vypovedal zmluvu o výkone správy a vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty, resp. ani rok po jej uplynutí uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nimi nie je založené spoločenstvo vlastníkov (prvá veta ust. § 8a ods. 8 ZoVbANP). Správca domu v takom prípade nemôže ukončiť správu skôr, ako uplynie uvedená lehota, resp. než si splní svoje zákonné povinnosti. Pokiaľ ide o podanie návrhu na registráciu spoločenstva správcom, ktorý vypovedal zmluvu o výkone správy, v tejto súvislosti poukazujeme na určitú nelogickosť a nedôslednosť zákonodarcu, ktorej sa dopustil pri prijatí zákona č. 70/2010 Z. z., ktorým sa novelizoval ZoVbANP. Ako vyplýva z dikcie ust. § 7 ods. 2 zákona, na registráciu spoločenstva je potrebné predložiť písomnú zmluvu o spoločenstve, ktorej podstatné náležitosti sú uvedené v ust. § 7a ods. 3 ZoVbANP. Bez týchto náležitostí je zmluva absolútne neplatná a spoločenstvo, samozrejme, nemožno z tohto dôvodu zaregistrovať na obvodnom úrade. A tu, podľa nášho názoru, nastáva zásadný výkladový problém.

Zákonodarca totiž pri všeobecnej úprave právnických osôb, zakotvanej v ust. § 19 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „OZ“), ako aj pri právnej úprave obchodných spoločností, upravenej v ust. § 57 a § 62 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení (ďalej len „ObZ“), dôsledne rozlišuje medzi zriadením, resp. založením a vznikom právnických osôb. Ide o dve osobitné a nezávislé právne skutočnosti, pričom platí, že vznik právnickej osoby (ktorý nastáva spravidla rozhodnutím príslušného orgánu o zápise do príslušného registra) sa podmieňuje jej založením (t. j. prejavom vôle zakladateľov tejto právnickej osoby). V kontexte s právnou úpravou spoločností, v zmysle ust. § 7 ods. 1 ZoVbANP, to znamená, že spoločenstvo sa zakladá uzavretím, resp. schválením zmluvy o spoločenstve, zákonom predpísaným spôsobom (ust. § 7a ods. 1 v spojení s ust. § 14 ZoVbANP).

V prípade vzniku spoločenstva *ex lege*, podľa ust. § 8a ods. 8 ZoVbANP, je však fáza založenia spoločenstva opomenutá. Napriek tomu zákonodarca vyžaduje nielen proces registrácie spoločenstva, ale v rámci neho žiada po správcovi, ale aj ako navrhovateľovi v konaní o registrácii spoločenstva, aby predložil, okrem iných obligatórnych náležitostí, aj zmluvu o spoločenstve v dvoch vyhotoveniach (ust. § 7 ods. 2 druhá veta ZoVbANP). Hoci novela č. 70/2010 Z. z. platí zatiaľ relatívne krátko, už sme sa v praxi stretli s prípadom, keď bol správca povinný v zmysle ust. § 7 ods. 2 ZoVbANP spoločenstvo zaregistrovať, hoci to vzniká zo zákona. Napriek protichodnosti ust. § 7 ods. 1 a ust. § 8a ods. 8 ZoVbANP ohľadom momentu vzniku spoločenstva, si dovoľujeme vysloviť názor, že **v prípade vzniku spoločenstva zo zákona by mala mať registrácia spoločenstva len deklaratórny charakter**,²⁾ podobne ako je to napr. pri zápise skutočností do katastra nehnuteľností v rámci tzv. záznamového konania podľa ust. § 34 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v platnom znení (ďalej len „KatZ“). Ak právna úprava viaže moment vzniku právneho subjektu ako určitej právnej skutočnosti na splnenie zákonom stanovených podmienok, zakotvených v konkrétnej právnej norme (v našom prípade v ust. § 8a ods. 8 ZoVbANP), už kumulatívnym splnením týchto podmienok dochádza k naplneniu hypotézy právnej normy a tým aj k vzniku právnych účinkov,

2) V tomto prípade by teda registrácia spoločenstva mala mať rovnaké účinky ako je to v prípade vzniku spoločenstva podľa ust. § 10 českého zákona č. 72/1994 Sb. o vlastníctví bytů v platnom znení.

ktoré sú s tým spojené (*in concreto* vznik spoločenstva ako subjektu práva so všetkými právmi a povinnosťami). V tejto súvislosti možno poukázať aj na znenie ust. § 19 ods. 2 OZ, podľa ktorého „Právnické osoby vznikajú dňom, ku ktorému sú zapísané do obchodného alebo iného zákonom určeného registra, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje ich vznik inak“. Vzhľadom na princíp subsidiarity OZ k ZoVbANP, upravený v ust. § 3 ZoVbANP, je práve sledná časť citovaného ustanovenia OZ, podľa nášho názoru, rozhodujúca pri posúdení momentu vzniku spoločenstva.

Ako vyplýva z povahy zmluvy o spoločenstve (ust. § 7a ods. 1 a 3 ZoVbANP), tento právny úkon by mal predstavovať prejav vôle jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t. j. konsenzus viacerých zmluvných strán na jej obsahu. Keďže správca nie je účastníkom tejto zmluvy (s výnimkou prípadu, ak by sám vlastnil v dome, ktorý spravuje, byt alebo nebytový priestor), zákonodarca ho prijatím novely č. 70/2010 Z. z. *de facto* núti, aby nahrádzal obsah dom obsahu zmluvy o spoločenstve vôľu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, v prospech ktorých vykonáva registráciu spoločenstva. Táto zmluva je totiž autoritatívna zo zákona (ust. § 7a ods. 1 ZoVbANP) záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, v ktorom vzniklo spoločenstvo. Nahradenie prejavu vôle subjektom občianskoprávných vzťahov, vyjadrených v zmluve iným subjektom, je v rovine občianskeho práva, ktoré je ovládané **zásadou zmluvnej voľnosti a rovnosti**, podľa nášho názoru, neodôvodneným zásahom zákonodarnej moci do zmluvnej slobody (autonómie vôle) každého jednotlivca. Takýto zásah v demokratickej spoločnosti a právnom štáte musí byť legitímny a prípustný len vo výnimočných prípadoch. Typickým prípadom, pri ktorom k takémuto autoritatívnemu zásahu dochádza, je aj rozhodnutie súdu o nahradení prejavu vôle účastníka zmluvy, vyplývajúci zo záväzkovo-právneho vzťahu (spravidla zo zmluvy o budúcej zmluve). Avšak aj v tomto prípade je výrok súdneho rozhodnutia podľa ust. § 161 ods. 3 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v platnom znení v prvom rade závislý od návrhu oprávneného účastníka konania. Navyše, nevyhnutným predpokladom nahradenia prejavu vôle žalovaného rozhodnutím súdu je preukázanie porušenia záväzku žalovaného uzavrieť so žalobcom zmluvu s určitým obsahom. V tomto prípade tu však žiadny takýto záväzok zo strany vlastníkov nie je. Zákonodarca chcel zmenou právnej úpravy nepochybne odbremeniť správcu časovo neobmedzeného výkonu správy v dome, v ktorom už bol zmluvný vzťah výpovedne správcom ukončený. Dôvodová správa k tomu uvádza, že „*Nie je zákonný dôvod k tomu, aby správca vykonával správu cudzieho majetku bez časového obmedzenia, teda aj po roku uplynutia výpovednej doby. Uvedeným návrhom sa určuje povinnosť správcu založiť spoločenstvo zo zákona v dôsledku nečinnosti jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.*“ Vlastníci sú vznikom spoločenstva *ex lege* de facto potrestaní za svoju vyše rok a dlhšiu trvajúcu nečinnosť, čo síce na jednej strane možno pochopiť, avšak pre taký prípad mal byť podľa nášho názoru, zvolený iný mechanizmus ošetrovania právnych vzťahov v rámci spoločenstva.³⁾ Predmetná právna norma totiž implicitne prikazuje správcovi, aby za vlastníkov podpísal

3) Slovenský zákonodarca sa mohol pre tento prípad napr. inšpirovať českou právnou úpravou vzniku spoločnosti, ktoré vzniká zo zákona. V zmysle ust. § 9 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastníctví bytů v platnom znení, je totiž za maždenie vlastníkov povinné uskutočniť do 60 dní schôdzu, na ktorej sa majú zvoliť orgány spoločnosti a schváliť stanov. Ak zhromaždenie v uvedenej lehote stanov neschválí, riadia sa právne pomery spoločnosti tzv. výkonnými stanovami, ktoré vydáva vláda formou nariadenia. V tejto súvislosti treba pre úplnosť uviesť, že zatiaľ čo česká právna úprava nepozná pojem zmluva o spoločenstve a vnútorné pomery členov spoločnosti sa spravujú výkonnými stanovami, naša úprava pozná oba právne dokumenty, pričom zmluva o spoločenstve je obligatórna pri vzniku spoločnosti, zatiaľ čo stanov sú len fakultatívne.

zmluvu, o spoločenstve ktorej musí obsah sám naformulovať. Vychádzajú z reálnej situácie, keď správca, ktorý vypovedal zmluvu o výkone správy, uzavretú s vlastníkami bytov a nebytových priestorov (a tí si zároveň v zákonom stanovenej lehote nenašli iného správcu, alebo si nezriadili sami spoločenstvo), nemusí mať správca záujem vlastníkom pomôcť, ale naopak, môže naformulovať takú zmluvu, ktorá bude pre vlastníkov nevýhodná alebo diskriminačná. Samozrejme, vlastníci nebudú mať možnosť v procese registrácie spoločenstva obsah zmluvy koncipovať, avšak v takýchto prípadoch je potrebné len odporučiť, aby správca pri formulácii obsahu zmluvy spolupracoval minimálne so zástupcami vlastníkov. Ak by sa tak nestalo, vlastníci majú možnosť podmienky zmluvy sami modifikovať len postupom podľa ust. § 7a a § 14 ZoVbANP, čo však v niektorých domoch s vysokým počtom vlastníkov môže byť z hľadiska zákonom vyžadovaného hlasovacieho kvóra problematické. Dôvodová správa k novele zákona č. 70/2010 Z. z. v tejto súvislosti len veľmi všeobecne a stroho uvádza: „V prípade, ak spoločenstvo vzniká zo zákona a návrh zápisu do registra podáva správca. Uvedeným návrhom sa sleduje cieľ, aby účastníkom správneho konania pri zakladaní spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov bol aj správca. Týmto sa rieši aj presun výkonu správy zo správcu na novozaložené spoločenstvo vlastníkov bytov.“ Vzhľadom na uvedené možno vysloviť názor o nevyhovujúcej právnej úprave registrácie spoločenstva správcom *ex lege*, a to nielen z praktického hľadiska či rozpornosti viacerých právnych noriem ZoVbANP (ust. § 7 ods. 1 a ust. § 8a ods. 8 ZoVbANP), ale aj z hľadiska ústavno-konformného výkladu právnych noriem.⁴⁾

K uvedenému záveru ostáva len konštatovať, že rozpor medzi ust. § 7 ods. 1 a § 8a ods. 8 ZoVbANP ohľadom momentu vzniku spoločenstva z hľadiska obvodných úradov je nežiadúcim prvkom v súčasnej právnej úprave vlastníctva bytov a nebytových priestorov. Z našich poznatkov vyplýva, že správcovia sú nútení predkladať nimi vypracované a podpísané zmluvy o spoločenstve na obvodný úrad, hoci nie sú ich účastníkmi. Bez doloženia tejto náležitosti však k zápisu spoločenstva do registra spoločenstiev nedôjde, nakoľko, podľa názoru obvodných úradov, spoločenstvo nevznikne. Ďalšou odchýlnosťou od bežného režimu uzatvárania zmluvy o spoločenstve je, že pri registrácii spoločenstva *ex lege* určí predsedu spoločenstva správca domu. Správca si tak môže vybrať akúkoľvek osobu, ktorá bude ochotná vykonávať funkciu predsedu spoločenstva, pričom popri všeobecných podmienkach na výkon tejto funkcie (ust. § 7c ods. 2 ZoVbANP) môže byť predsedom aj nevlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Problém však v praxi nastáva vtedy, ak správca nikoho nepresvedčí, aby dobrovoľne vykonával aspoň dočasne túto funkciu. Pokiaľ správca takúto osobu nenájde, nemôže logicky ani zabezpečiť registráciu spoločenstva do registra, nakoľko podstatnou náležitosťou návrhu je aj výpis z registra trestov predsedu spoločenstva. Ten však register trestov vydá len konkrétnej osobe, ktorej sa to týka, alebo jej splnomocnenému zástupcovi, a nie správcovi, takže správca jednoducho nemôže určiť za predsedu spoločenstva osobu, ktorá s týmto neúhlasí. Ak sa správcovi nepodarí nájsť takúto osobu ani z radov vlastníkov v dome, nemôže si

4) K tomu už Ústavný súd SR viackrát judikoval, že „Zo zásady ústavne konformného výkladu vyplýva tiež požiadavka, aby v prípadoch, ak pri uplatnení štandardných metód výkladu prichádzajú do úvahy rôzne výklady súvisiacich právnych noriem, bol **uprednostnený ten, ktorý zabezpečí plnohodnotnú, resp. plnohodnotnejšiu realizáciu ústavou garantovaných práv fyzických osôb alebo právnických osôb. Všetky orgány verejnej moci sú preto povinné v pochybnostiach vykladať právne normy v prospech realizácie ústavou (a tiež medzinárodnými zmluvami) garantovaných základných práv a slobôd...**“ (napr. II. ÚS 148/06, III. ÚS 348/06, IV. ÚS 209/07, mutatis mutandis aj I. ÚS 252/07).

ani splniť svoju registračnú povinnosť v zmysle ust. § 8a ods. 8 BytZ. **Spoločenstvo tak jednej strane *ex lege* vznikne, ale na druhej strane nebude tento zápis premietnutý do registra spoločenstiev, t. j. nebude publikovaný voči tretím osobám a, navyše, za spoločenstvo nebude mať v právnych vzťahoch ani kto konať.** Inak povedané, ak aj správca domu bude chcieť formálne správu ukončiť odovzdaním celej správcovskej agendy, nebude tak môcť urobiť, pokiaľ nenájde osobu ochotnú prevziať mandát predsedu, resp. pokiaľ tá osoba nebude zaregistrovaná spolu so spoločenstvom v registri spoločenstiev v zmysle ust. § 7 ZoVbANP.

Keďže správny orgán do splnenia týchto zákonných podmienok zápis do registra spoločenstiev nevykoná, spoločenstvu nebude pridelené identifikačné číslo (IČO) – podľa ust. § 7 ods. 6 ZoVbANP, v spojení s ust. § 27 zákona č. 540/2001 Z. z. o štátnej štatistike v platnom znení – ktoré spoločenstvo musí používať vo všetkých právnych vzťahoch voči všetkým tretím osobám a orgánom verejnej správy ako jednoznačný identifikátor právnickej osoby.

Zákonodarcu stanovuje pre správny orgán dva druhy lehôt, v rámci ktorých vykoná zápis spoločenstva do registra, pokiaľ je návrh na zápis perfektný. V štandardnom konaní je stanovená lehota na vykonanie zápisu 15 dní od začatia konania, pričom táto plynie doručením návrhu alebo jeho následným doplnením o potrebné zákonné náležitosti. Pri zmeraní formy správy, ktorá nadväzuje na predchádzajúce ukončenie zmluvy o výkone správy, či z podnetu vlastníkov alebo správcu, sa zápis vykoná v nasledujúci deň po ukončení platnosti zmluvy o výkone správy. Keďže v takýchto prípadoch je obligatórnou náležitosťou návrhu platná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane spolu so zápisnicou zo schôdze vlastníkov dátum ukončenia zmluvy by mal byť správny orgán zrejmy. Problémom sa však javí registrácia spoločenstva, ktoré vzniklo *ex lege* v zmysle ust. § 8a ods. 8 ZoVbANP. Odhliadnuc od toho, že v takomto prípade sa z pochopiteľných a logických dôvodov nevyžaduje rozhodnutie vlastníkov o zmene formy správy a tým ani zápisnica o hlasovaní, správny orgán môže určiť deň vzniku spoločenstva len na základe výpovede, podľa ktorej sa dá určiť deň vzniku spoločenstva. **V praxi je však problém v tom, že správny orgán takýto zápis so spätným dátumom nevykoná, pretože z dikcie zákona nevyplýva, že by takýto zápis mal mať deklaratórny charakter.** Z povahy veci však tento právny následok zápisu spoločenstva vzniknutého *ex lege* do registra spoločenstiev jednoznačne rezultuje, a preto by, podľa nášho názoru, tak z hľadiska právnej teórie ako aj pri použití rôznych metód výkladu mal byť správny postup taký, že správny orgán by mal vydať len úradný záznam o vzniku spoločenstva *ex lege* k určitému dňu. **To by v praxi znamenalo, že príslušný obvodný úrad by nemal na základe takéhoto návrhu vykonať konštitutívny zápis do registra.** V praxi sme sa totiž stretli aj s prípadom, keď spoločenstvo vlastníkov vzniklo za splnenia podmienok v ust. § 8a ods. 8 ZoVbANP *ex lege* 1. 10. 2010, avšak správny orgán vydal rozhodnutie na základe návrhu správcu až 19. 10. 2010 pričom tento zápis bol uvedený aj v registri spoločenstiev ako deň jeho vzniku. Uvedená nedô

5) V tejto súvislosti poukazujeme na podobný postup, aký správny orgán uplatňuje napr. pri oznámení zmien obvodnému úradu, týkajúcich sa údajov o podnikateľoch uvedených v živnostenskom registri na základe zmeny zapísaných skutočností v obchodnom registri v zmysle ust. § 49 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v platnom znení. Zároveň poukazujeme na fakt, že konanie o registrácii spoločenstiev a zápisu zmien v registri podľa ust. § 7 zákona je osobitným konaním sui generis, v rámci ktorého správny orgán nevydáva formálne rozhodnutie o zápise so všetkými náležitosťami správneho rozhodnutia, nakoľko podľa ust. § 7 ods. 11 ZoVbANP sa na toto konanie nevzťahuje, ani len subsidiárne, všeobecný predpis o správnom konaní (zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení), čo možno považovať za určitú anomáliu v našom právnom poriadku.

slednosť zákonodarcu, vyjadrená v ust. § 8a ods. 8 ZoVbANP, tak môže spôsobiť v praxi právnu neistotu v právnych vzťahoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj tretích osôb ohľadom dátumu prechodu práv a povinností, týkajúcich sa zmlúv, ktoré súvisia so správou domu, zo správcu na spoločenstvo.

V predmetnom ustanovení je tiež zakotvená povinnosť správneho orgánu do 3 dní po zápise do registra zaslať jedno vyhotovenie zmluvy o spoločenstve, na ktorom vyznačí deň vykonania zápisu do registra. Okrem toho, že v načrtnutom prípade je sporný nielen deň vzniku spoločenstva (ktorý sa uvádza tak v registri spoločenstiev, ako aj na zmluve o spoločenstve, ktorej jeden rovnopis zasiela správny orgán spoločenstvu), ďalší otáznik spočíva aj v určení adresáta tejto zásielky. Hoci navrhovateľom registrácie spoločenstva je v danom prípade správca, zmluva o spoločenstve (ktorú je správca povinný nielen naformulovať, ale aj predložiť na účely registrácie spoločenstva) sa zasiela výlučne spoločenstvu. To už má svojho štatutárneho zástupcu, ktorého musel určiť pri podaní návrhu na registráciu správca, takže v tomto smere by z hľadiska doručovania nemal nastať problém. Na jednej strane je takýto postup úplne logický, avšak správca má v zmysle ust. § 8a ods. 8 ZoVbANP, okrem povinnosti zabezpečiť registráciu spoločenstva, aj notifikačnú povinnosť oznámiť vlastníkom vznik spoločenstva. Táto povinnosť pritom podľa dikcie zákona dokonca predchádza registračnú povinnosť správcu voči vlastníkom.

Ak by mal mať zápis spoločenstva konštitutívny charakter aj v prípade vzniku spoločenstva zo zákona (čo je nelogické), správca by sa mohol o dátume registrácie dozvedieť buď od predsedu spoločenstva alebo až z registra spoločenstiev, keďže jemu už správny orgán zmluvu o spoločenstve ani iné oznámenie zo zákona nedoručuje. Z gramatického a logického výkladu ustanovenia § 8a ods. 8 ZoVbANP však, podľa nášho názoru, jednoznačne vyplýva, že správca najskôr oznámi vlastníkom dátum vzniku spoločenstva zo zákona a až následne zabezpečí jeho registráciu na správnom orgáne. Z toho dôvodu možno jednoznačne vysloviť názor, že registrácia spoločenstva podľa ust. § 8a ods. 8 ZoVbANP má len deklaratórny charakter, nakoľko spoločenstvo v takom prípade vzniká už na základe právnej skutočnosti, ktorou je uplynutie zákonom stanovenej lehoty po ukončení predchádzajúcej zmluvy o výkone správy.

II. Nemožnosť dohody o inej výške príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv

Ďalšou významnou zmenou, ktorú priniesol zákon č. 70/2010 Z. z., je novelizácia ust. § 10 ods. 1 ZoVbANP ohľadom povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome – prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške zodpovedajúcej ich spoluvlastníckeho podielu, určeného podľa ust. § 5 ods. 1 písm. b) ZoVbANP.⁶⁾ Predmetné ustanovenie, ktoré zakotvuje povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome poukazovať mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, sa v priebehu platnosti ZoVbANP niekoľkokrát zásahmi zákonodarcu menilo. Sporným je najmä spôsob určenia pomeru, resp. mechanizmu, podľa ktorého vlastníci prispievajú do spoločného fondu prevádzky, údržby a opráv.

⁶⁾ Podľa cit. ustanovenia, vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

V tejto súvislosti je vhodné pripomenúť si historický vývoj právnej úpravy predmetného ustanovenia, a to od samostatnej účinnosti zákona, nakoľko táto právna norma bola najmä v posledných rokoch viackrát novelizovaná.

Podľa pôvodného znenia ust. § 10 ods. 1, v znení od 1. 9. 1993 do 31. 10. 2005, platilo:

„Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku. Ak zmluva neustanovuje inak, znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu [§ 5 ods. 1 písm. b)].“

Zákomom č. 469/2005 Z. z., ktorý nadobudol účinnosť dňa 1. 11. 2005, sa posledná veta cit. ustanovenia, upravujúca spôsob znášania nákladov, zmenila tak, že: *„Vlastníci bytov a nebytových priestorov znášajú v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu určeného podľa § 5 ods. 1 písm. b).“*

Po účinnosti ďalšej novely zákona č. 268/2007 Z. z., účinnej od 1. 7. 2007, sa toto ustanovenie opäť zmenilo, a síce tak, že *„Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak“.*

Zákomom č. 70/2010 Z. z. sa predmetná časť zákonného ustanovenia naposledy zmenila s účinnosťou od 1. 4. 2010 tak, že *„Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.“*

Z uvedeného je zrejmé, že zatiaľ čo počas prvých 12 rokov platnosti ZoVbANP platila zásada, že vlastníci bytov a nebytových priestorov prispievali do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu, určeného podľa ust. § 5 ods. 1 písm. b) zákona, ak sa v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy nedohodli inak, v nasledujúcom období zákonodarcu túto autonómiu vôle prelomil, resp. obmedzil, a to konkrétne novelami ZoVbANP č. 469/2005 Z. z. a naposledy č. 70/2010 Z. z. V oboch prípadoch však zákonodarcu tento vstup do zmluvnej autonómie vôle nijako bližšie nezdôvodnil. V dôvodovej správe č. 469/2005 Z. z. sa len stroho konštatuje, že *“... určovanie preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv výlučne podľa spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu a nebytového priestoru predchádza akejkolvek diskriminácii vlastníkov bytov pri výklade zákona a jeho uplatnení v praxi.“*

Poslednú zmenu tohto ustanovenia, vykonanú novelou č. 70/2010 Z. z., predkladateľ odôvodnil tým, že *“... úpravou by sa malo predísť skrividlivostiam pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Prax ukázala, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nie sú schopní sa dohodnúť na inej spravodlivej forme tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu tak, aby nedochádzalo k znevýhodňovaniu určitej skupiny vlastníkov bytov v dome. Pre účel platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa k podlahovej ploche bytu alebo nebytového priestoru prísčítava aj časť podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy, pretože z fondu prevádzky, údržby a opráv sa hradia aj ich opravy, pričom tieto priestory užívajú výlučne len*

vlastníci bytov, ktorí majú na nich výlučne vstup. Takéto riešenie je spravodlivejšie ako doteraz platné a odstráni trocic plochy medzi vlastními bytov, ktorí majú balkóny, lodžie a ktorí ich nemajú.“

Sme toho názoru, že takýto prístup zákonodarcu neodôvodnene zasahuje do zmluvnej voľnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov, t. j. vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým je v súčasnosti znemožnené rozhodovať o inom spôsobe prispievania do fondu prevádzky, údržby a opráv, než podľa výšky ich spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (t. j. *de facto* podľa podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v dome).

Súhlasíme tak s názorom J. Zimmermanna a J. Zimmermannovej, že takáto právna úprava je diskriminačná a protiústavná, avšak z iných dôvodov než uvádzajú títo autori vo svojich príspevkoch.⁷⁾ Protiústavnosť súčasnej úpravy vidíme, okrem iného, aj v tom, že pri zmene znenia ust. § 10 ods. 1 zákona (v tomto prípade dokonca opakovanej) zákonodarca neodôvodnene a náhle zmenil pravidlá, ktorých režim uplatňovania v praxi dlhodobo fungoval. V prípade poslednej zmeny ust. § 10 ods. 1 zákona bol narušený demokratický princíp rozhodovania o spôsobe prispievania do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý platil prakticky 15 rokov (od 1. 9. 1993 do 1. 11. 2005, neskôr od 1. 7. 2007 do 1. 4. 2010).

Poslednou novelou zákona č. 70/2010 Z. z. tak bola zrušená možnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome dohodnúť sa o tejto záležitosti inak, ako dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, tak ako to bolo možné do 31. 3. 2010. Zmena tohto ustanovenia už v predchádzajúcom období po novele zákona č. 469/2005 Z. z. bola značne kritizovaná, nakoľko vlastníci museli platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv *de facto* podľa podlahovej plochy svojho bytu alebo nebytového priestoru v dome bez možnosti inej dohody, **ale ich účasť na správe a rozhodovaní o použití týchto platieb je obmedzená presne jedným hlasom za každý byt alebo nebytový priestor v dome.** Podľa vyššie uvedených autorov, toto ustanovenie je diskriminačným vo vzťahu k vlastníkom s väčším spoluvlastníckym podielom aj s ohľadom na rozsah ich účasti na rozhodovaní, ktorá, ako už bolo uvedené, je rovnaká pre každého vlastníka v dome.

Okrem tohto dôvodu si dovoľujeme uviesť ako ďalší poznatok z praxe aj to, že v niektorých domoch s bytmi a nebytovými priestormi sa vlastníci na schôdzi dohodli, že vlastníci nebytových priestorov (najmä garáží) budú prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv v nižšom rozsahu ako vlastníci bytov (napr. 50 % z výšky príspevku za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru). Takáto výška totiž v praxi zohľadňuje mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu pre vlastníkov nebytových priestorov, najmä ak tí v predmetom dome zároveň aj nebyvajú, čo je v bežnom živote častým javom. Títo vlastníci tak v plnej miere nevyužívajú napr. osvetlenie a upratovanie v spoločných priestoroch, nepoužívajú výfahy a spoločné stúpacie vedenia rozvodov vody, plynu, elektriny v dome, nepotrebujú ani zimnú údržbu atď., a preto je v ich mesačnom príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnená aj nižšia miera, ktorou využívajú spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Zášahom zákonodarcu však takáto diferenciácia ohľadom platieb, ktorá je v praxi medzi vlastními úplne bežná, už nie je možná, nakoľko podľa novely č. 70/2010 Z. z. už musia všetci vlastníci do

7) Dielo cit. v poznámke č. 1, ako aj ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: *Správa bytov a nebytových priestorov*; Žilina, Poradca, č. 11, 2008, s. 170.

fondu prevádzky, údržby a opráv prispievať v rovnakej výške, pričom ich iná dohoda ohľadom výšky príspevku je zákonodarcom vylúčená. V tejto súvislosti možno konštatovať, že veľkou časťou zmenou pravidiel ohľadom týchto povinných platieb zákonodarcu zasiahol do princípov zmluvnej autonómie i do právnej istoty a legitímnych očakávaní adresátov tejto právnej normy (ust. § 10 ods. 1 ZoVBAŇP), ktoré možno z hľadiska vlastníkov považovať za jedno z kľúčových v celom zákone. Od roku 2005 do roku 2010 sa totiž **toto ustanovenie menilo celkovo trikrát**, pričom predtým platilo v nezmenenom znení 12 rokov.

Zrušenie starej a prijatie novej právnej úpravy je spravidla vždy nutne spojené aj so zásahom do princípu rovnosti a ochrany dôvery občana v právo. Dochádza k tomu 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 princípov rovnosti a ochrany dôvery občana v právo novou právnou úpravou. V tejto súvislosti poukazujeme najmä na princípy zmluvnej autonómie a právnej istoty, ktorý v seba zahŕňa aj princíp tzv. legitímnych očakávaní. K tomu už Ústavný súd SR judikoval, že **„Zo samotného výrazu legitímne očakávanie vyplýva, že účelom tohto princípu je ochrana súkromných osôb pred nepredvídateľným mocenským zásahom do ich právnej situácie na vyústenie ktorej do určitého výsledku sa spoliehali. Legitímne očakávanie je užšou kategóriou ako právna istota. Štát môže vertikálnym mocenským zásahom, napríklad nahlou zmenou pravidiel, na ktoré sa súkromné osoby spoliehali a ktoré spravidla súvisia s ľudským právom, porušiť legitímne očakávanie ako princíp právneho štátu. Ide o jeden z množstva konkrétnych výrazov princípu materiálneho právneho štátu, v ktorom všetci nositelia verejnej moci vrátane parlamentu sú podriadení ústave a jej princípom. Ťažiskom ústavného systému je jednotlivec a jeho sloboda, do ktorej nemožno arbitrárne zasahovať. Zákonodarcu nevykonáva voči občanom neobmedzenú moc a občan nie je len pasívnym adresátom vrchnostenských predpisov.“**⁸⁾

V občianskom práve sa uplatňuje **princíp zmluvnej autonómie** (slobody vôle alebo zmluvnej voľnosti). Práve súkromné právo je svojou povahou a inštitútmi usporiadané tak, aby sa uvedená slobodná iniciatíva mohla uskutočňovať vo sfére jeho spôsobenia. Preto väčšina noriem súkromného práva má dispozitívny charakter (*ius dispositivum*), to znamená, že subjekt nielenže slobodne vstupujú do súkromnoprávných vzťahov, ale v prevažnej miere majú možnosť utvárať a formovať svoje vzájomné práva a povinnosti podľa vlastnej slobodnej vôle, pokiaľ nie sú v tomto správaní viazané kogentnými normami. To v praxi znamená, že platí predovšetkým to, čo si účastníci zmluvy dohodli, pokiaľ to zákon výslovne nezakazuje alebo pokiaľ z povahy príslušného zákonného ustanovenia nevyplýva, že sa od neho nemožno odchýliť. Zvlášť v oblasti občianskeho práva, t. j. v oblasti zmluvného práva platí toto tzv. *lex contractus*, v dôsledku čoho sa dohoda účastníkov stáva rovnako záväznou ako sám zákon. Zmluvné stran

8) *Nález Ústavného súdu SR PL ÚS 10/04, ktorý sa mimochodom tiež týkal zákona č. 182/1993 Z. z. K princípu legitímnych očakávaní aj Ústavný súd ČR, napr. v náleze IV. ÚS 814/06, v ktorom uviedol: „Ústavní soud setrvale přepominá spjatost principu předvídatelnosti důsledků právního předpisu s principy právního státu. Zákonodárce musí při změně právní regulace zohledňovat dosavadní právní stav a změny musí provádět citlivě a je v míře nezbytné pro dosažení cíle regulace. Trvat na takovém chování zákonodárce je nutné, neboť se tím garantuje stabilita sféry svobodného jednání. Zákony vymezují základní strukturu, v jejímž rámci se realizují svobodné aktivity. Jsou-li nejisté hranice zákonných požadavků, tj. nejsou-li respektována legitimní očekávání založená na zákonu, je nejistá i svoboda. Proto je ochrana legitimního očekávání integrální součástí vlády práva. Výše uvedené však nezbavuje soudy, stejně jako i další orgány veřejné moci, povinnosti přispívat interpretací a aplikací práva k právní jistotě osob a tím k naplnění jejich legitimních očekávání.“*

tak urobili preto, lebo im zákonom navrhovaná štandardná úprava z nejakých dôvodov nevyhovuje. Pri tejto úprave sa vychádza z dlhoročných skúseností a poznatkov, ktoré svedčia o tom, že sú to samy subjekty občianskoprávných vzťahov (fyzické a právnické osoby), ktoré na základe slobodného rozhodovania a sebaurčenia o tom, že aké povinnosti zmluvou prevezmú, aké práva si zmluvou založia, akých práv sa eventuálne vzdajú atď., takými môžu najlepšie uplatniť svoje individuálne záujmy a potreby. Tým si vytvárajú predpoklady nielen pre rozvoj svojho súkromného života, ale jeho prostredníctvom zároveň cestu k prosperite celej spoločnosti. Preto sa štát má v súlade s garanciou ústavného poriadku (čl. 4 ods. 4 Listiny základných ľudských práv a slobôd) zásadne zdržovať všetkých zbytočných intervenčných (reglementačných) zásahov do súkromnoprávnej oblasti, a tým aj do slobodného súkromného rozhodovania a sebaurčenia fyzických a právnických osôb (článok 2 ods. 3 Ústavy SR a ust. § 2 ods. 3 OZ). **V tejto súvislosti treba znovu zdôrazniť, že čím menej je zásahov štátu v súkromnoprávnej oblasti, tým viac sa uplatní sloboda fyzických a právnických osôb.**

Podľa nášho názoru, je v rozpore s ústavne garantovaným princípom zmluvnej autonómie, aby zákon kogentne vylučoval možnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov upraviť si prispievanie do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa svojho vlastného uváženia, t. z. aj odchylny od zákona. Pripustením opačnej argumentácie by sme dospeli k popretiu jedného zo základných ústavných princípov, ktorým zmluvná voľnosť nepochybné je.

Na podporu uvedenej argumentácie si dovoľujeme parafrázovať stanovisko Najvyššieho súdu SR, v zmysle ktorého „Medzi základné zásady súkromného práva, predstavujúce pravidlá aj pre legislatívne orgány, subjekty súkromného práva aj orgány aplikácie práva, patrí zásada individuálnej autonómie, resp. autonómie vôle (možnosť urobiť právny úkon, zvoliť si jeho obsah a formu), zásada, že je dovolené všetko, čo nie je výslovne zakázané, zásada, že zmluvy sa majú dodržiavať (pacta sunt servanda) a zásada, že sa možno odchyliť od právnej úpravy.“⁹⁾

K uvedeným názorom možno uviesť podporné nálezy Ústavného súdu ČR, ktorý zohľadnil aj **medzinárodnú ochranu princípu zmluvnej voľnosti** vo svojom náleze I. ÚS 546/03.

Vzhľadom na uvedené sa domnievame, že rozhodnutie o spôsobe a výške prispievania do spoločného fondu by malo, rovnako ako aj ostatné jej podobné záležitosti, ostať len v režii samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konkrétnom dome, ktorí najlepšie poznajú svoje potreby, podmienky i pomery, a preto sa vedia sami najlepšie rozhodnúť, aké kritérium platenia do fondu prevádzky, údržby a opráv zvolia. Legitímny a ústavne konformný postup zákonodarcu pri novelizácii zákona by bol naplnený vtedy, ak by zákon len stanovil určité hlasovacie kvórum (napr. nadpolovičnú alebo dvojtretinovú všetkých vlastníkov, tak ako to bolo v minulosti), potrebné na prijatie platného rozhodnutia vlastníkov. Vtedy by išlo o ústavne akceptovateľný zásah štátu do výkonu vlastníckeho práva o inom spôsobe prispievania do spoločného fondu, prevádzky, údržby a opráv, než stanovuje zákon, resp. tak ako to platilo už dlhé roky pred prijatím sporných noviel č. 469/2005 Z. z. a č. 70/2010 Z. z. Práve takýmto prístupom by sa dostatočne zabránilo „skrivodlivostiam“, ktoré zákonodarca uvádza ako dôvod prijatia zmeny právnej úpravy, účinnej od 1. 4. 2010.

⁹⁾ Rozsudok Najvyššieho súdu SR, spis. zn. 2 Cdo 274/2004.

Práve súčasná právna úprava, ktorá neumožňuje inú dohodu medzi vlastními v dome, vytvára priestor pre nespravodlivé a nežiaduce účinky tejto novely voči určitej skupine vlastníkov. Pri porovnaní tejto právnej úpravy s podobnou právnou úpravou hlasovania podielových spoluvlastníkov o rozhodnutiach, týkajúcich sa spoločnej veci podľa ust. § 139 OZ, možno konštatovať, že žiadne takéto obmedzenie vo výkone vlastníckeho práva v takejto podobe neexistuje. Všeobecne občianskoprávna úprava podielového spoluvlastníctva (vrátane rozhodovania o nakladaní so spoločnou vecou) je totiž z hľadiska vecného i právneho podobná s právnou úpravou ZoVbANP, s výnimkou ust. § 13 ods. 2 tohto zákona. Princíp subsidiarity OZ voči ZoVbANP je, navyše, zakotvený aj v ust. § 3 ZoVbANP. Okrem toho, takýto výrazný zásah do zmluvnej autonómie vlastníkov ohľadom rozhodovania o spôsobe určenia výšky príspevkov, ktoré tvoria spoločné prostriedky všetkých vlastníkov v dome, predstavuje aj zásah do ich vlastníckeho práva – rozhodovať spôsobom ustanoveným zákonom (ust. § 14 ZoVbANP) o ich záležitostiach vyplývajúcich z vlastníckeho práva k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, resp. týkajúcich spôsobu tvorby spoločných prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv.

Podľa nášho názoru, opätovná zmena zákona zo strany zákonodarcu v takejto významnej otázke z pohľadu vlastníkov nebola zákonodarcom dostatočne odôvodnená, a preto zasiahla do ich princípu zmluvnej voľnosti ako aj právnej istoty. Pokiaľ si táto otázka vyžadovala do 31. 3. 2010 súhlas 2/3 väčšiny vlastníkov, domnievame sa, že takéto obmedzenie zmluvnej voľnosti, resp. stanovenie kvóra záväznosti takéhoto rozhodnutia pre všetkých vlastníkov v dome bolo dostatočným obmedzením ich slobody rozhodovania v tejto otázke.

Rovnako nie je celkom v súlade s princípmi rovnosti a zmluvnej autonómie ani diferenciácia výšky príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv za balkón, loggiu alebo terasu, ktorá je súčasťou bytu. Ak zákonodarca jednoznačne vylúčil dohodu o inej výške príspevku než podľa ust. § 5 ods. 1 písm. b) ZoVbANP pre akúkoľvek skupinu vlastníkov, alebo jednotlivého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, o to menej je racionálne a ústavne konformné, aby zákon kogentne stanovil, že za určitú súčasť bytu (loggia, balkón, terasa) sa do fondu prevádzky, údržby a opráv platí len v hodnote 25% z jej podlahovej plochy, resp. že aj táto sa zaráta do výšky spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu, určeného podľa ust. § 5 ods. 1 písm. b) ZoVbANP. Ak sú totiž tieto priestory stavebne pričlenené len k využívaniu určitého konkrétneho bytu (t. j. sú jeho neoddeliteľnou súčasťou), aj keď ich podlahová plocha nie je zahrnutá v celkovej podlahovej ploche bytu v zmysle ust. § 2 ods. 7 ZoVbANP, nie je logické ani právne odôvodniteľné, aby sa za tieto súčasti bytu neplatila rovnaká výška príspevku ako za podlahovú plochu bytu a jeho príslušenstva. Toto konštatovanie platí o to viac, že v zmysle ust. § 10 ods. 3 ZoVbANP sa z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv financujú aj opravy balkónov a lodžií (nie však terás). Všetci vlastníci tak zo zákona financujú opravy a údržbu týchto priestorov, ktoré sú *de iure* spoločnými časťami domu (často tvoria jeho obvodový plášť), ale z druhého pohľadu sú zároveň aj „nebytovou“ súčasťou bytu prístupné len konkrétnemu vlastníkovi, ktorý byt výlučne užíva pre svoje potreby. *De lege ferenda* by preto bolo vhodné jednoznačne vymedziť, akú povahu majú tieto balkóny, loggie a terasy, ktoré nie sú prístupné všetkým vlastníkom v dome (napr. ich legislatívnym zahrnutím pod príslušenstvo bytu, vymedzené v ust. § 121 ods. 2 OZ, ak sú prístupné len z bytu). Zákonodarcu sa tento problém v prispievaní do spoločného fondu, z ktorého by sa mali *de lege lata* uhrádzať aj opravy balkónov a lodžií, ktoré sú fakticky užívateľné len vlastními niektorých bytov v dome, síce

nažil prijatou novelou vyriešiť, avšak, podľa nášho názoru, riešenie, ktoré prijal, nebolo najšťastnejšie.

Ústavný súd SR už viackrát judikoval, že „*Pri každom obmedzení základných práv a slobôd musí zákonodarca brať na zreteľ ústavné príkazy a limity vyplývajúce z iných ústavných noriem a tiež (a najmä) z ústavných princípov vrátane princípu právnej istoty a princípu proporcionality.*“¹⁰⁾

K požiadavkám vyplývajúcim z princípu proporcionality sa Ústavný súd SR vyjadril obsirnejšie napr. v náleze spis. zn. PL. ÚS 3/00, kde okrem iného uviedol, že „*Tento princíp predovšetkým znamená primeraný vzťah medzi cieľom (účelom) sledovaným štátom a použitými prostriedkami. V týchto súvislostiach cieľ (účel) sledovaný štátom smie byť sledovaný; prostriedky, ktoré štát použije, smú byť použité; použitie prostriedkov na dosiahnutie účelu je vhodné; použitie prostriedkov na dosiahnutie účelu je potrebné a nevyhnutné.*“

V prípade predmetnej právnej normy nemožno, podľa nášho názoru, hodnotiť konanie zákonodarcu ako súladné s ústavnými princípmi právnej istoty, zmluvnej voľnosti a proporcionality. V konečnom dôsledku však o prípadnom nesúlade predmetného ustanovenia s príslušnými článkami Ústavy SR môže rozhodnúť len Ústavný súd SR v konaní podľa čl. 125 ods. 1 písm. a) Ústavy SR, a to na návrh niektorej z legitimovaných osôb, uvedených v čl. 130 ods. 1 Ústavy SR. Tento článok tak môže byť minimálne návrhom na diskusiu v rámci odbornej verejnosti alebo podnetom na zamyslenie sa príslušných orgánov, ktoré majú v kompetencii legislatívny proces, resp. tvorbu a schvaľovanie zákonov.

II. Absencia vyhlásenia podľa ust. § 5 ods. 2 ZoVbANP pri návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

Ďalšou zaujímavou otázkou, na ktorú by sme v súvislosti s výkladom ZoVbANP chceli upozorniť, je aj postup správ katastra pri absencii potvrdenia o nedoplatkoch, ktoré sa prikladá ako jedna z príloh k návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru do katastra nehnuteľností v zmysle ust. § 5 ods. 2 ZoVB. Podľa názoru autorov J. Zimmermannovej a J. Zimmermanna,¹¹⁾ v prípade existencie nedoplatkov alebo absencie potvrdenia o neexistencii nedoplatkov ako prílohy návrhu na zápis zmeny vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, by správa katastra *ex lege* nemala vykonať vklad nového vlastníka k prevádzanému bytu alebo nebytovému priestoru. Uvedená situácia zároveň, podľa týchto autorov, umožňuje donútiť zaplatiť nedoplatky mnohokrát aj v prípade, ak by právo na ich zaplataenie bolo už premlčané, t. j. v súdnom konaní už nepriznatelné v prípade vznesenia námietky premlčania dlžníkom.

S týmto názorom sa nestotožňujeme, hoci pripúšťame, že má racionálny základ. V kontexte s inými ustanoveniami hmotnoprávných (ZoVbANP a OZ), či procesných predpisov, akým je KatZ, zastávame opačné stanovisko než vyššie uvedení autori.

10) Nález Ústavného súdu SR PL. ÚS 67/07 a *mutatis mutandis* aj nálezy PL. ÚS 52/99, PL. ÚS 49/03 alebo PL. ÚS 1/04.

11) ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: *Správa bytov a nebytových priestorov*; Žilina, Poradca, č. 11, 2008, s. 170.

Z dikcie ust. § 5 ods. 2 ZoVbANP¹²⁾ síce vyplýva, že vyhlásenie o nedoplatkoch prevodcu je prílohou zmluvy o prevode nehnuteľnosti, avšak KatZ, ako procesný predpis upravujúci postup správ katastra pri povolení vkladu vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, upravuje osobitné náležitosti návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra, ako aj postup príslušného orgánu pri rozhodovaní o povolení vkladu. Faktom je, že v ust. § 30 ods. 5 KatZ táto príloha uvedená nie je, a to zrejme z dôvodu, že vyplýva z osobitného hmotnoprávneho predpisu (ust. § 5 ods. 2 ZoVbANP). Správa katastra by tak mala, pri absencii tejto prílohy, konanie o vklade vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, v zmysle ust. § 31 a písm. c) KatZ, v prvom rade **prerušiť** a vyzvať navrhovateľa na predloženie tohto vyhlásenia, správcu alebo predsedu spoločenstva, o neexistencii nedoplatkov. Otázne však je, ako by mala správa katastra ďalej postupovať, keď takéto vyhlásenie ani dodatočne predložené nebude, alebo naopak, ak síce bude súčasťou návrhu ako jeho príloha, avšak bude sa v ňom konštatovať existencia dlhu, resp. nedoplatku vlastníka – prevodcu ako jedného z účastníkov katastrálneho konania.

Pri **prvej alternatíve**, ak účastník konania o vklade vyhlási, že správca alebo predseda spoločenstva vlastníkov mu odmieta takéto potvrdenie vyhotoviť, čo sú v praxi zrejme ojedinelé prípady (napr. v dôsledku zlých vzťahov medzi predsedom spoločenstva a prevádzajúcim vlastníkom, či existencia súdneho sporu medzi spoločenstvom vlastníkov a dotknutým vlastníkom), by si správa katastra mala, podľa nášho názoru, sama vyžiadať od príslušného správcu alebo spoločenstva takéto potvrdenie z úradnej moci, a to v rámci svojich kompetencií podľa príslušných ustanovení zákona č. 71/1967 Zb. správneho poriadku v platnom znení,¹³⁾ ktorý sa na konanie o vklade subsidiárne vzťahuje (pozri ust. § 22 ods. 5 KatZ). Následne, ak by ani v dodatočnej lehote takéto potvrdenie správe katastre nebolo doručené, mala by táto, podľa nášho názoru, napriek tejto skutočnosti rozhodnúť o povolení vkladu vlastníckeho práva, a to **za predpokladu, že s tým bude najmä nadobúdateľ bytu súhlasiť**. Ten totiž pri absencii takéhoto vyhlásenia ide do rizika, že v zmysle ust. § 7a ods. 2 ZoVbANP, resp. ust. § 8a ods. 7 ZoVbANP bude povinný uhradiť aj dlhy svojho právneho predchodcu, ktoré vyjdú najavo až po prevode vlastníctva k bytu alebo nebytového priestoru. Za účelom eliminácie finančnej straty prevodcu na svojom majetku by táto otázka mala byť zmluvne ošetrená najmä medzi prevodcom a nadobúdateľom v zmluve o prevode vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru. V tejto súvislosti poukazujeme aj na staršie stanovisko Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, k postupu správ katastra pri absencii vyhlásenia správcu alebo predsedu spoločenstva ako prílohy k zmluve o prevode vlastníctva k bytu alebo nebytového priestoru.¹⁴⁾

12) „*Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.*“

13) Podľa ust. § 32 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. správneho poriadku v platnom znení: „*Na žiadosť správneho orgánu sú štátne orgány, orgány územnej samosprávy, fyzické osoby a právnické osoby povinné oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie.*“

14) Podľa tohto stanoviska by správa katastra mala konanie o vklade vlastníckeho práva pri absencii potvrdenia správcu alebo predsedu spoločenstva o nedoplatkoch vlastníka najskôr **prerušiť**, a pri nedoložení by mala vkladové konanie **zastaviť**. Stanovisko bolo publikované v katastrálnom bulletin č. 3/2004, ako odpoveď na otázku č. 29, ktorý je dostupný na webovej stránke www.skgeodesy.sk

V prípade, ak nastane **druhá alternatíva**, t. j. vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov o nedoplatkoch prevodcu bytu alebo nebytového priestoru, poskytnuté podľa t. § 5 ods. 2 ZoVBNP na účely katastrálneho konania, bude obsahovať tvrdenie o existencii dlhov prevádzajúceho vlastníka, domnievame sa, že aj napriek tejto skutočnosti by príslušná správa katastra po splnení ostatných náležitostí návrhu mala v zmysle ust. § 31 KatZ návrhu hovieť. V prvom rade možno uviesť, že právomoc rozhodovať o existencii určitej pohľadávky aj výške, ktorá vyplýva z občianskoprávných vzťahov, má v prípade rozporov medzi účastníkmi len všeobecný súd. Preskúmať hmotnoprávne otázky týkajúce sa existencie určitého roku veriteľa, ako aj námietky dlžníka o neexistencii tohto nároku, prípadne spornosť výšky určitej pohľadávky nemôže správny orgán v konaní o vklade vecných práv k nehnuteľnostiam. Právomoc správy katastra je obmedzená výlučne na skúmanie otázok súvisiacich so zmluvou o vecnom práve k nehnuteľnostiam. Správa katastra v zmysle dikcie ust. § 31 KatZ preskúmava takúto zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon vykonaný v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú predmetné vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa zhoduje s dobrou mravou. Pri rozhodovaní o vklade prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.“

Samotný výklad ust. § 5 ods. 2 ZoVBNP teda nie je ani z pohľadu činnosti katastra nehnuteľností v praxi jednoznačný. Zo súčasného znenia ust. § 31 KatZ totiž vyplýva, že v rámci katastrálneho konania správa katastra skúma aj platnosť zmluvy, na základe ktorej má byť rozdané o povolení vkladu vecného práva k nehnuteľnostiam. Ak k návrhu na vklad nie je doručené potvrdenie správcu alebo spoločenstva vlastníkov o tom, že vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti nie sú nedoplatky, v uvedenom prípade ide len o naplnenie procesnej podmienky, ktorej nesplnenie v prípade povolenia vkladu samo osebe nemá vplyv na platnosť zmluvy o prevode vlastníckeho práva bytu alebo nebytovému priestoru, a tým ani na možnosť zrušenia uvedeného rozhodnutia (napr. protestom prokurátora) z dôvodu nesplnenia procesnej podmienky. Zákonné ustanovenie § 5 ods. 2 ZoVBNP priamo s neexistenciou uvedenej príčiny nespája zároveň neplatnosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Zároveň zo znenia zákona ani nevyplýva, že existencia nedoplatkov bráni vlastníkovi vkladaniu s nehnuteľnosťou, z čoho možno vyvodíť, že v prípade, ak napr. správca predloží potvrdenie o tom, že voči prevodcovi bytu alebo nebytového priestoru existujú nedoplatky súvisiace so správou domu, správa katastra by mala napriek tomu vklad povoliť.

Keď bol uznaný opačný názor, podľa ktorého nedoloženie takejto prílohy by znamenalo aj v tomto prípade neplatnosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu, výsledkom toho by bolo množstvo zmlúv o prevode vlastníctva bytu len z tohto dôvodu neplatných.

Uplatňovanie spoločenstva vlastníkov alebo správcu do platnosti zmluvy uzavretej medzi prevodcom a nadobúdateľom bytu alebo nebytového priestoru v dome, z pohľadu vzniku dlhu na úhradách služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytovému priestoru alebo na tvorbe zmluvy prevádzky, údržby a opráv, presahuje, podľa nášho názoru, zákonný rámec ich oprávnenia podľa zák. č. 182/1993 Z. z.

Existencia dlhu vlastníka prevádzajúceho vlastnícke právo k svojmu bytu alebo nebytovému priestoru nie je v rozpore so zákonom a nie je ani takou skutočnosťou, ktorá by mala brániť vo

výkone vlastníckeho práva určitého subjektu, ktorý svojim prejavom vôle jasne deklaruje úmysel previesť svoje vlastnícke právo na tretiu osobu. Ak by zákonodarca chcel zabrániť prevodu vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru, nepochybne by túto podmienku legislatívne zakotvil, či už do príslušného hmotnoprávneho predpisu (ZoVBNP, prípadne OZ) alebo do súvisiacej procesnej úpravy (KatZ), čím by však došlo k dočasnému obmedzeniu vlastníckeho práva, resp. jednej z jeho zložiek (*ius disponendi*), ktoré podľa ústavnú ochranu (čl. 20 Ústavy SR).

V tejto súvislosti musíme na podporu našej argumentácie použiť aj ďalší názor vyplývajúci zo samotnej právnej teórie, podľa ktorej sa subjektívne práva delia na záväzkové a vecné, resp. na absolútne a relatívne.¹⁵⁾ Z uvedenej diferenciácie v súvislosti s nami riešenou situáciou potom vyplýva tento záver.

Prevodu vlastníckeho práva ako absolútneho subjektívneho práva, ktoré pôsobí voči všetkým subjektom (*erga omnes*), nemôže brániť existencia záväzkovo-právneho vzťahu, resp. relatívneho práva, ktoré pôsobí iba medzi dotknutými účastníkmi občianskoprávneho vzťahu (*inter partes*). Účastníkmi tohto vzťahu sú, navyše, odlišné subjekty od zmluvných strán zmluvy o prevode vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru. Na strane veriteľa tu vystupujú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, zastúpení spoločenstvom alebo správcom, a na strane dlžníka je to vlastník alebo viacerí spoluvlastníci určitého bytu alebo nebytového priestoru v dome. Za istých okolností však môže byť toto postavenie veriteľ – dlžník aj opačné. Od tohto záväzkového vzťahu tu pri prevode vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru vystupuje ďalší subjekt, ktorým je nadobúdateľ vlastníctva. Ten zo zákona pristupuje k zmluve o spoločenstve, resp. zmluve o výkone správy, v dôsledku čoho na neho po prevode alebo prechode vlastníctva prechádzajú aj všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy (ust. § 7a ods. 2 a ust. § 8a ods. 7 ZoVB). Z uvedených dôvodov si dovolujeme vysloviť názor, že aj vzhľadom na tieto dve zákonné ustanovenia nie je dôvod, aby správa katastra v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nerozhodla o vklade aj vtedy, ak právni predchodcovia vlastníka mali nedoplatky na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo s platbami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak by zákonodarca mal v úmysle stanoviť ako podmienku prevodu alebo prechodu vlastníctva vyrovnanie dlhov predchádzajúcim vlastníkom, nepochybne by to zakotvil do dikcie zákona. Zakotvením *singulárnej sukcesie* do ust. §7a ods. 2 a ust. § 8a ods.7 ZoVBNP, ktorá má za následok prechod pohľadávok i dlhov na nového nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru (a to bez ohľadu na skutočnosť, či ide o zmluvný prevod alebo iný prechod vlastníckeho práva), dal zákonodarca jasne najavo, že nemal v úmysle brániť prevodu vlastníckeho práva z dôvodu existencie nedoplatkov pôvodného vlastníka. Tento názor, navyše, nepriamo podporuje aj stanovisko z katastrálneho bulletinu, ktorý vydáva Úrad geodézie kartografie a katastra SR, podľa ktorého *“neexistuje zákonný dôvod, ktorý by zakazoval, resp. bránil v nakladaní s danou nehnuteľnosťou a to ani nemal na mysli zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Ak v zmluve nie je uvedené vyhlásenie o pristúpení a takisto nie je doložené vyhlásenie o nedoplatkoch správa katastra vyzve účastníkov zmluvy na jej doplnenie, a ak prevodca prehlási, že spolo-*

15) LAZAR J. a kol.: *Občianske právo hmotné, I. diel; IURA EDITION, 2006, s. 174.*

denstvo nebolo založené a tiež neexistuje zmluva o výkone správy domu, správa katastra takýto vklad povolí.¹⁶⁾

Ak existencia takýchto dlhov nebráni prechodu vlastníckeho práva napr. pri dedení, udele- ním príklepu licitátora na dobrovoľnej dražbe (začatej z podnetu samotného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru), nevidíme dôvod, pre ktorý by tomu tak malo byť aj pri akomkoľvek zmluvnom prevode (napr. pri kúpe, darovaní, či zámene). Na tom nič nemení ani fakt, že na- dobudnutie vlastníckeho práva na základe týchto právnych skutočností sa do katastra nehnuteľností zapisuje záznamom podľa ust. § 34 KatZ.

Napokon uvádzame ako ďalší argument aj to, že spoločenstvo vlastníkov má zo zákona via- cere možnosti ako si vynútiť zaplatenie svojej splatnej pohľadávky voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru, či už formou podania príslušného návrhu na súde alebo realizáciou zá- konného záložného práva podľa ust. § 15 ZoVbANP. Z toho dôvodu by sa ostatní vlastníci v dome aj v zmysle zásady *vigilantibus iura scripta sunt* nemali spoliehať na „zablokovanie“ prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru neplatiča nevydaním, resp. vydaním ne- gatívneho potvrdenia pre účely katastrálneho konania, ale mali by si v premlčacej dobe uplat- niť svoje legitímne nároky zákonnými prostriedkami.

IV. Zápis zmlúv o vstavbe, výstavbe a nadstavbe do katastra nehnuteľností

Jednou z ďalších zmien, prijatou zákonom č. 70/2010 Z. z., na ktoré by sme chceli reagovať, je aj zmena ust. § 21 ods. 3 ZoVbANP v tom smere, že zmluva o výstavbe, vstavbe alebo nad- stavbe a jej zmeny sa do katastra nehnuteľností zapisujú záznamom. Do 31. 3. 2010 toto ustano- venie znelo tak, že „na účinnosť zmluvy a jej zmien je potrebný zápis do katastra nehnuteľností“, pričom zákon odkazoval v poznámke pod čiarou na konanie o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (ust. § 28 a ust. § 46 ods. 5 a 6 KatZ). Od 1. 4. 2010 už predmetná práv- na norma hovorí o zápise práv vzniknutých na základe tejto zmluvy záznamom podľa ust. § 34 a nasl. KatZ, na ktoré zákonodarca odkazuje v poznámke pod čiarou. Z uvedeného je zrejme, že došlo k zmene spôsobu zápisu vlastníckych práv k bytom a nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe uvedených typov zmlúv, upravených výlučne v ust. § 21 a § 22 ZoVbANP. Zákonodarca túto zmenu v dôvodovej správe len stroho odôvodnil tak, že „Navrhovaná právna úprava reaguje na novelu katastrálneho zákona“. Z tohto odôvodnenia sa nielenže nedá vyvo- diť, ktorú novelu katastrálneho zákona mal zákonodarca na mysli, ale ani to, ktorého ustano- venia sa táto zmena mala dotknúť. Z koncepcie novely však vyplýva, že by malo ísť o zmenu ust. § 34, resp. § 46 ods. 5 a 6 KatZ, avšak týchto ustanovení sa posledné tri novely KatZ vô- bec nedotkli, resp. sa ich dotkli len okrajovo.¹⁷⁾

Z historického výkladu týchto právnych noriem KatZ však možno dospieť k záveru, že záko- nodarca týmto chcel reagovať zrejme na novelu KatZ č. 173/2004 Z. z., účinnú od 15. 4. 2004,

¹⁶⁾ Odpoveď na otázku č. 41 z katastrálneho bulletinu č. 3/2006, ktorý je dostupný na stránke. Zaujímavou a v praxi doposiaľ neriešenou otázkou je aj spor o tom, či je potrebné vyhlásenie o nedoplatkoch správcu alebo predsedu spoločenstva predkladať aj pri návrhu na vklad zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktorý má charakter len zabezpečovací a dočasný.

¹⁷⁾ Ide o novely KatZ, vykonané zákonom č. 384/2008 Z. z., zákonom č. 304/2009 Z. z. a zákonom č. 103/2010 Z. z.

ktorá priniesla zmenu ust. § 46 ods. 5 a 6 KatZ, ktoré tak platia v nezmenenom znení až do- dnes.¹⁸⁾

Zaujímavé je, že zákonodarca odstránil tento nedostatok až takmer po 6 rokoch od prijatia predmetnej novely KatZ, zrejme po kritike, ktorá sa v odbornej verejnosti objavila¹⁹⁾ ohľadom zjavnej obsolétosti pôvodného ustanovenia § 21 ods. 3 ZoVbANP, spájajúceho účinnosť súkromnoprávnej zmluvy s rozhodnutím štátneho orgánu o vklade vecného práva do katastra nehnuteľností.

Z dikcie ust. § 34 ods. 1 KatZ v platnom znení²⁰⁾ vyplýva, že zápisy údajov o vecných prá- vach k nehnuteľnostiam, vykonané formou záznamu, majú len deklaratórne účinky, t. j. potvr- dzujú stav, ktorý už existuje na základe určitej právnej skutočnosti, vzniknutej v minulosti. V tejto súvislosti vzniká otázka, čo je *in concreto*, v prípade zmlúv o vstavbe, nadstavbe a vý- stavbe tou právnou skutočnosťou, s ktorou táto právna norma spája vznik, zmenu alebo zánik vecných práv, ktoré sú v zmysle ust. 1 ods. 1 KatZ predmetom evidencie katastra nehnuteľ- ností. Vo všeobecnosti totiž v rámci katastrálneho konania platí obecná zásada, že práva k ne- hnutelnostiam zo zmlúv, uvedené v § 1 ods. 1 KatZ, sa zapisujú do katastra vkladom, resp., že tieto práva vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak (ust. § 28 ods. 1 a 2 KatZ). Spravidla sa teda dvoj a viacstranné právne úkony, ktoré sa týkajú vecných a iných práv k nehnuteľnostiam, zapisujú formou tzv. povoľovacieho konania o vklade týchto práv podľa ust. § 28 – § 33a KatZ. Zmluva o vstavbe, výstavbe a nadstavbe však v ust. § 34 KatZ explicitne nie je uvedená.

Pri podrobnej analýze právnej povahy zmlúv o vstavbe, nadstavbe a výstavbe (ktorých le- gálna definícia mimochodom v našom právnom poriadku absentuje) a ich náležitostí v zmysle ust. § 21 a § 22 ZoVbANP môžeme dospieť k týmto právnym záverom:

1) tieto zmluvy sú zvláštnym obligačným typom zmlúv (*sui generis*),²¹⁾ nakoľko majú špecifíc- ký vecno- právny účinok, ktorým je vznik vlastníctva bytov a nebytových priestorov a s tým

18) Podľa ust. § 46 ods. 5 a 6 v platnom znení: „Pri zápise údajov o práve k bytom alebo nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, sa predkladá zmluva o výstavbe spolu s geometrickým plánom a rozhodnutie o určení súpisného čísla, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu spolu s kolaudačným rozhodnutím; ako vlastníci bytu alebo nebytového priestoru sa zapisuje osoba uvedená v zmluve. Pri zápise údajov o práve k rozostavanému bytu alebo rozostavanému nebytovému priestoru sa predkladá zmluva o výstavbe domu spolu s geometrickým plánom, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu a znalecký posudok o stupni ich rozostavanosti; ako vlastníci sa zapisuje osoba uvedená v zmluve.“

19) K tomu pozri PETKOV, I.: K vzniku vlastníctva bytu na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe; Bulletin slovenskej advokácie č. 7-8/2006, s. 25 – 32.

20) Podľa tohto ustanovenia: „Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z ná- jomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na zá- klade verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.“

21) Takýto názor zaujal ako prvý už Š. Luby vo svojom diele (LUBY, Š.: Vlastníctvo bytov; Vydavateľstvo slovenskej akadémie vied, 1971, s. 378), ktorý vychádzal ešte z právnej úpravy zmlúv o výstavbe podľa ust. § 12 a § 13 záko- na č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov, ktorá sa však veľmi nelíšila od súčasnej právnej úpravy tohto typu zmlúv. Na túto zmluvu sa vyžadovala, podľa vtedy platného zákona, písomná forma a registrácia zmluvy štátnym notárstvom, nakoľko pozemkovoknižnú intabuláciu vtedajšie právo nepoznalo. Ak štátne notárstvo registráciu od- mietlo, zákon priamo stanovil, že zmluva nevznikla. Rovnaký špecifický charakter majú tieto zmluvy aj podľa čes- kej právnej úpravy vlastníctva bytov. K tomu pozri ČÁP, J.: Zákon o vlastníctví bytů. Komentář; Praha, Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 233.

- súvisiaci vznik alebo zmena podielového spoluvlastníctva k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu;
- 2) tieto zmluvy musia kogentne obsahovať niektoré podobné náležitosti ako zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré sú upravené v ust. § 5 ods. 1 ZoVBaNP;
 - 3) zmluvy sú typickým prejavom zmluvnej autonómie dvoch, resp. viacerých zmluvných strán, v rámci ktorej si strany vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe domu medzi stavebníkmi, alebo pri vstavbe alebo nadstavbe medzi stavebníkmi a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome (ust. § 21 ods. 2 ZoVBaNP);
 - 4) vlastnícke právo na základe týchto zmlúv jednoznačne vzniká v prospech stavebníkov na základe kumulovanej právnej skutočnosti,²²⁾ ktorou je jednak prejav vôle zmluvných strán (ust. § 21 ods. 1 ZoVBaNP) ako právny titul vzniku vlastníctva a samotný vznik novej veci, resp. pri vstavbe už existujúceho bytu je to prestavba bytu, t. j. rozširuje sa ňou vlastnícke právo k bytu o jeho novú časť;
 - 5) uzavretím predmetných zmlúv dochádza, ako už bolo uvedené, nevyhnutne aj k vzniku spoluvlastníctva na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, resp. k zmene spoluvlastníckych podielov určených podľa ust. § 5 ods. 1 písm. b) ZoVBaNP, v dôsledku prevodu častí týchto podielov na stavebníka (napr. vstavba do podkrovia, alebo pri nadstavbe sa spoločná pôvodná strecha domu spravidla stáva podkladom na vytvorenie nových nadstavených bytov alebo nebytových priestorov).

Niektoré obsahovo podobné náležitosti zmlúv uzavretých podľa ust. § 21 a § 22 ZoVBaNP a zmlúv o prevode vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru by mohli vyvolávať pochybnosti, či by zápis vlastníckeho práva vyplývajúceho zo zmluvy o vstavbe, výstavbe a nadstavbe nemal podliehať vkladovému konaniu, tak ako tomu bolo do prijatia novely č. 70/2010 Z. z. Za účelom prijatia jednoznačného záveru k tejto otázke si treba objasniť samotné pojmy vstavba, nadstavba a výstavba domu. V širšom zmysle slova sa **výstavbou** rozumie nielen stavba nového domu alebo dostavba rozostavaného bytového domu, ale aj využitie niektorých existujúcich priestorov alebo vystavanie ďalších podlaží v už existujúcom objekte. Pri realizácii **vstavby** alebo **nadstavby** sa netreba v zásade zaoberať problémom nadobudnutia stavebného pozemku, pretože tieto sa uskutočňujú na bytovom dome, ktorý pozostáva z bytov a nebytových priestorov, ktoré sú už zapísané v katastrálnych listoch nehnuteľností. Aj keď sa vysvetlenie pojmov vstavba a nadstavba nevyskytuje v právnom poriadku, z kontextu vecí nimi rozumieme vystavané byty alebo nebytové priestory v neobývanom podkroví, pričom vstavbou sa neprekračuje svetelná výška bytového domu, ale nadstavbou áno. Explicitne v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“), v znení neskorších predpisov, je práve vymedzené pojmu bytový dom (ust. § 43b ods. 1 a 2 stavebného zákona), ktorým je budova určená na bývanie, pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie. V tomto zákone sa nachádza iba viackrát použitý pojem nadstavba v súvislosti s úpravou stavebného povolenia.

Z hľadiska vzniku vlastníckeho práva k bytom alebo nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe týchto zmlúv, si treba uvedomiť, že zatiaľ čo pri výstavbe domu alebo jeho nadstavbe

²²⁾ K tomu pozri ŠTEVČEK, M.: Niektorí za všetkých alebo naozaj musia súhlasiť všetci?; Bulletin slovenskej advokácie, č. 5-6, 2003, s.80 – 86. Autor sa zaoberá, okrem iného, aj právnymi argumentmi, pre ktoré sa zmluvy o výstavbe, nadstavbe a vstavbe nemôžu považovať za zmluvy o prevode vlastníckeho práva, ktoré podliehajú vkladovému konaniu na katastrálnych listoch nehnuteľností.

vznikajú väčšinou v dome úplne nové byty alebo nebytové priestory, ako osobitné predmety občianskoprávných vzťahov (ust. § 118 ods. 2 OZ), pri vstavbe nové jednotky spravidla nevznikajú, avšak už existujúce byty alebo nebytové priestory sa rozširujú o svoju podlahovú plochu, t. j. výmeru o presne vymedzené časti spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré vlastníkom bytu (stavebník v stavebnom konaní) väčšinou odplatne nadobudol od ostatných vlastníkov v dome do svojho výlučného vlastníctva. Prípadne sa môže na základe rozhodnutia stavebného úradu stavebníkovi povoliť prestavať pôvodne nebytový priestor, resp. spoločné zariadenie domu na byt. Preto treba v súvislosti s vyššie uvedeným dôsledne rozlišovať nielen druh právneho úkonu, ale aj konečný výsledok, ktorý sa má tou-ktorou zmluvou dosiahnuť.

Z ust. § 46 ods. 5 a 6 KatZ vyplýva, že vecné práva (vrátane vlastníckeho práva) k rozostavaným alebo už existujúcim bytom a nebytovým priestorom sa zapisujú do katastra nehnuteľností na základe predložených dokumentov (zmluva o vstavbe, nadstavbe, výstavbe, znalecký posudok o stupni rozostavanosti bytu alebo nebytového priestoru alebo kolaudačné rozhodnutie pri vstavbe a nadstavbe a rozhodnutie o pridelení súpisného čísla spolu s geometrickým plánom pri zmluve o výstavbe). Vo všetkých týchto prípadoch zákonodarca ustanovil, že ako vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru sa zapíše osoba uvedená v zmluve (t. j. nie v príslušnom rozhodnutí stavebného úradu, ktoré sa prikladá k návrhu len ako obligatórna príloha).

Z právneho hľadiska je teda významné, kedy stavebník realizujúci vstavbu, nadstavbu alebo výstavbu nadobudne vlastnícke právo k bytu alebo nebytovému priestoru.²³⁾ V zásade platí, že vlastnícke právo k veci, ktorá vznikne v budúcnosti, možno nadobudnúť až reálnym vznikom tejto veci v právnom slova zmysle. Zmluva o vstavbe, nadstavbe a výstavbe sa však v zásade musí uzavrieť pred vydaním rozhodnutia príslušného stavebného úradu o povolení stavby, resp. o kolaudácii stavby (ust. § 58 až § 85 stavebného zákona, ak nejde o dodatočné povolenie stavby podľa ust. § 88a stavebného zákona). V každom prípade je však tento právny titul nevyhnutným na nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru na základe výstavby, vstavby alebo nadstavby. Tieto listiny sú následne dostatočným dôkazom pre kataster nehnuteľností o tom, že vstavované alebo novo vzniknuté byty a nebytové priestory vznikli,²⁴⁾ a zároveň bolo povolené ich užívanie konkrétnym stavebníkom, ktorý sa tým stal vlastníkom týchto bytov a nebytových priestorov ku dňu právoplatnosti kolaudačného roz-

²³⁾ V tejto súvislosti je zaujímavé stanovisko ÚGKaK SR z roku 2004, t. j. v čase, keď sa práva zo zmlúv o vstavbe, nadstavbe a výstavbe zapisovali do katastra vkladom. Podľa tohto stanoviska, ktoré možno nájsť ako odpoveď na otázku č. 8 v katastrálnom bulletinu č. 1/2004, ktorý je dostupný na stránke: „Osvedčenie podpisov účastníkov na zmluve o vstavbe a nadstavbe domu stavebníkmi nie je potrebné, pretože nejde o prevod práva k nehnuteľnosti. V prípade súhlasu so vstavbou alebo nadstavbou domu stavebníkmi ide o spoločné rozhodnutie o spoločných častiach domu a pozemku za určité dohodnuté plnenie peňažné alebo vecné. Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach sa určí postupom podľa ustanovenia § 5 ods. 1 písm. b) cit. zákona, to znamená zo zákona.“

²⁴⁾ V tejto súvislosti možno poukázať na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR spis. zn. 22 Cdo 254/2000, ktoré sa zaoberá momentom vzniku stavby ako veci v právnom slova zmysle. Podľa tohto judikátu vznik stavby nie je totožný s jej stavebnou dokončenosťou, a preto z tohto pohľadu nie je rozhodujúce kolaudačné rozhodnutie. Na druhej strane, rozhodujúcim pre vymedzenie bytu sa, podľa českej súdnej praxe, stáva právny stav založený právoplatným rozhodnutím stavebného úradu o povolení užívania stavby (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, spis. zn. 26 Cdo 400/2000). K tejto otázke Luby vo svojom diele, cit. v poznámke č. 21, na s. 384 uvádza, že vlastníctvo k bytu vzniká až po dostavaní domu s vlastníckymi bytmi a po kolaudácii, pričom z toho vyplýva, že v období medzi uzavretím zmluvy o výstavbe a vykonaním kolaudácie budúci vlastníci nemôžu mať vlastníctvo bytu, lebo neexistuje predmet, na ktorý by sa mohlo upíňať. Do vzniku vlastníctva má budúci vlastník, podľa Lubyho, len obligáčne, zo zmluvy vzniknuté právo voči ostatným účastníkom zmluvy, najmä nárok, aby sa podľa svojho záväzku pričinnil o postavenie domu.

nodnutia. Osobitný charakter v tomto prípade však má vstavba už existujúceho bytu alebo nebytového priestoru, kde sa dá hovoriť aj o prevode spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu medzi stavebníkom a ostatnými vlastníkmi v dome, a zároveň aj o nadobudnutí vlastníckeho práva prírastkom (ust. § 135a OZ). V každom prípade však zmenu ust. § 21 ods. 3 ZoVBaNP možno uvítať, hoci by sa v tomto prípade žiadalo bližšie zdôvodnenie tejto zmeny zo strany zákonodarcu minimálne v dôvodovej správe, keď už nie explicitné zakotvenie týchto skutočností do ust. § 34 ods. 1 KatZ. To platí o to viac, ak KatZ ust. § 28 striktno vymedzuje, že práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa alebo zanikajú podkladom, ak tento zákon (KatZ) neustanovuje inak. Pri inej právnej skutočnosti to totiž zákonodarca urobil pri poslednej novele KatZ č. 103/2010 Z. z., keď do ust. § 34 ods. 1 KatZ *expressis verbis* zakotvil, že „*záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcom na ich uspokojenie*“. Rovnako ako zmluva o vstavbe, nadstavbe a výstavbe, je aj táto dohoda záložných veriteľov, ako dvojaký viacstranný úkon, spôsobilým podkladom na zápis zmeny údajov o vecných právach, zapísaných v katastrálnych nehnuteľnostiach.

De lege ferenda by bolo vhodné, okrem doplnenia ust. § 34 KatZ v uvedenom rozsahu, legislatívne ošetriť aj verejnú publicitu právnych účinkov, vyplývajúcich zo zmluvy o výstavbe, nadstavbe a vstavbe, vo vzťahu k tretím osobám, a to od momentu uzavretia týchto zmlúv. Ako sme už uviedli, tieto zmluvy sú nielen podkladom na vydanie stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia, ale aj na zápis vlastníckych a iných práv k bytom a nebytovým priestorom do katastra nehnuteľností. Najmä v procese výstavby a nadstavby, ktorým vzniknú nové byty a nebytové priestory, by bolo vhodné v záujme uplatnenia materiálnej publicity katastra nehnuteľností informovať tretie osoby o zámere stavebníkov realizovať výstavbu či vstavbu už v momente uzavretia tej-ktorej zmluvy, t. j. ešte pred vydaním stavebného povolenia alebo čase po jeho vydaní do momentu zápisu rozostavaných bytov a nebytových priestorov, na čo sa vyžaduje určitý stupeň rozostavanosti, aby sa mohli považovať za samostatný predmet občianskoprávnej dispozície. To by sa mohlo realizovať napríklad formou zápisu informatívnej poznámky na príslušný list vlastníctva, na ktorom je evidovaný pozemok, na ktorom sa má výstavba domu realizovať, resp. na ktorom je zapísaná stavba, v ktorej sa má uskutočniť nadstavba, či vstavba bytov alebo nebytových priestorov v dome. V tomto smere by sa mohlo novelizovať ust. § 29 ods. 2 vyhlášky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva KatZ.

V súvislosti so zmluvami o vstavbe, výstavbe a nadstavbe je stále aktuálnou otázkou, ktorá rezonuje v praxi už dlhšiu dobu, a to, či ust. § 14 ods. 3 ZoVBaNP, podľa ktorého sa vyžaduje na uzavretie týchto zmlúv súhlas dvojtretinovej väčšiny vlastníkov v dome, nie je v rozpore s čl. 20 Ústavy SR. Napriek tomu, že v odbornej právnickej verejnosti sa búrlivá diskusia na túto tému viedla už pred pár rokmi,²⁵⁾ podľa našich skúseností, najmä v praxi katastrálnych

25) Pozri článok cit. v poznámke č. 22 a ďalšie príspevky publikované na túto tému v *Bulletine slovenskej advokácie* v rokoch 2003 až 2005. Niektorí autori, ako napr. prof. Vojičik, sa domnievajú, že uvedené ustanovenie je protiústavné, nakoľko v dôsledku uzavretia týchto zmlúv dochádza k zmene spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a nikoho nemožno pozbaviť vlastníckeho práva bez jeho súhlasu. Takéto obmedzenia možno v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR vykonať len na základe zákona, vo verejnom záujme, v nevyhnutnom rozsahu a za primeranú náhradu. Druhá skupina autorov, ako napr. M. Števec, argumentujú tým, že súhlas všetkých nie je potrebný, nakoľko týmito zmluvami sa neprevádza vlastnícke právo k bytu a nebytovému priestoru a, samostatne, nemožno prevádzať ani akcesorické práva, ktoré sú pridružené k vlastníckemu právu k bytu alebo nebytovému priestoru. Keďže stanoviská oboch strán sa odvtedy výrazne nezmenili, odkazujeme na články týchto autorov.

úradov nie je stále ani v súčasnosti jednotné stanovisko na to, či povoľovať zápis týchto zmlúv do katastra nehnuteľností na základe dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov. Niektoré správy katastra totiž odmietajú právne účinky vyplývajúce z týchto zmlúv zapisovať, s odôvodnením, že podľa nich sa vyžaduje na zmenu spoluvlastníckych podielov vlastníkov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach súhlas všetkých dotknutých vlastníkov v dome. Tento postup je však, podľa nášho názoru, nesprávny, nakoľko ust. § 14 ods. 3 ZoVBaNP je súčasťou platného právneho poriadku až pokým Ústavný súd SR nevysloví v konaní podľa čl. 125 ods. 1 v spojení s čl. 130 ods. 1 Ústavy SR nesúlad tohto ustanovenia s Ústavou SR a nepozastaví účinnosť tohto ustanovenia. Vzhľadom na rozsah tohto príspevku sa však nemožno všetkým problematickým aspektom tohto sporu v tomto článku náležite venovať. V tejto súvislosti možno len na porovnanie uviesť, že podľa českej právnej úpravy sa súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyžaduje na také úpravy, ktorými sa mení vzhľad domu, jeho vnútorné usporiadanie, a zároveň sa menia aj spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (ust. § 11 ods. 5, ust. § 13 ods. 3 v spojení s ust. § 17 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastníctví bytů). K takýmto zmenám nepochybne dochádza najmä pri výstavbe, vstavbe či nadstavbe domu. Z tohto hľadiska teda možno považovať takúto právnu úpravu aj pre nášho zákonodarcu minimálne za inšpiratívnu do budúcnosti.

V. Záver

Na záver tohto príspevku možno poukázať aj na prechodné ustanovenie (§ 32d ZoVBaNP) k úpravám prijatým novelou č. 70/2010 Z. z., podľa ktorého mali všetky dotknuté subjekty uviesť zmluvy o spoločenstve a zmluvy o výkone správy do súladu s týmto zákonom do 31. 3. 2011, a to pod sankciou neplatnosti tých zmluvných dojednaní, ktoré budú po uvedenom termíne v rozpore s prijatými zmenami. Posledná novela ZoVBaNP č. 70/2010 Z. z. priniesla do praxe, podobne ako jej predchodkyne, viacero problematických ustanovení, z ktorých niektoré sú na hranici ústavnosti. Aj keď zákonodarcovi nemožno uprieť snahu takmer pravidelne novelizovať ustanovenia ZoVBaNP, z jeho posledných novelizácií sa skôr javí, akoby sa v rámci legislatívneho procesu zabudlo príhliadať nielen na základné právne princípy a zásady, ktoré ovládajú súkromné právo, ale najmä na požiadavky adresátov konkrétnych právnych noriem, ktorým sú tieto zmeny určené. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, správcovia i spoločenstvá čakajú na odstránenie niektorých základných systémových a nekonceptných ustanovení, prijatých poslednými novelami ZoVBaNP, už niekoľko rokov. Zároveň sa však spoliehajú na to, že právna úprava ZoVBaNP, ktorého právny základ je dobrý, nebude podliehať častým novelizáciám, nakoľko to neprispieva k stabilite právnych vzťahov a tým ani k právnej istote, čo je jeden zo základných znakov materiálneho právneho štátu. Posledné zásahy zákonodarcu do pôvodnej koncepcie zákona však v dôsledku ich vnútornej kontroverznosti, či nejednoznačnosti skôr bránia v uplatňovaní práv a povinností vyplývajúcich z tohto zákona, ako by ich mali posilňovať. Výklad viacerých právnych noriem je v praxi problematický nielen pre samotných účastníkov občianskoprávných vzťahov, ale aj pre všeobecné súdy rozhodujúce o nárokoch týchto osôb. Tento článok tak môže byť ďalším podnetom na zamyslenie sa pre príslušné orgány, ktoré majú v kompetencii legislatívny proces, resp. tvorbu a schvaľovanie zákonov, nad väčšou dôslednosťou pri prijímaní ďalších novelizácií tohto zákona, pri ktorých sa, pevne dúfame, zohľadnia aj názory odbornej verejnosti, ktorých je v rámci rôznych periodík viac než dost.