

## DISKUSIA

### Ešte raz k podstatným náležitostiam a k prílohe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru

JUDr. Marek VALACHOVIČ

advokát

externý doktorand na Fakulte práva Paneurópskej vysokej školy

VALACHOVIČ, M.: Ešte raz k podstatným náležitostiam a k prílohe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru; *Justičná revue*, 66, 2013, č. 5, s. 731 – 748.

*Autor v článku reaguje na príspevok, ktorý bol publikovaný v Justičnej revue č. 11/2012 v súvislosti s diskusiou o potrebe zachovania niektorých podstatných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru. Prostredníctvom ďalších argumentov za použitia relevantnej judikatúry autor podporuje svoje predchádzajúce stanovisko, že súčasnú koncepciu kogentných náležitostí je potrebné aj po vzore zahraničných úprav opustiť. Podstatná časť príspevku je venovaná najmä právnej povahe vyhlásenia o nedoplatkoch správou a predsedu spoločenstva vlastníkov ako prílohy zmluvy o prevode vlastníctva, pričom autor prezentuje nové argumenty, na základe ktorých by len absencia tejto prílohy nemala brániť v katastrálnom konaní prevodu vlastníckeho práva.*

### Úvod

V Justičnej revue č. 11/2012<sup>1)</sup> bol uverejnený článok autorov J. Zimmermanna a J. Zimmermannovej (ďalej spolu len „autori“), ktorí reagovali na predchádzajúce príspevky,<sup>2)</sup> týkajúce sa najmä (i) podstatných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru podľa ust. § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej v texte len „ZoVB“) a (ii) právnych následkov spojených s absenciou týchto náležitostí. V článku autori uvádzajú svoj pohľad na niektoré vybrané náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru (ďalej v texte len „zmluva“) a jej prílohu, pričom v závere uvádzajú, že z praktického hľadiska je vhodné aj v budúcich právnych úpravách zmienené podstatné náležitosti zmluvy zachovať alebo ich vylepšiť a spresniť. V žiadnom prípade by však, podľa autorov, nebolo vhodné tieto náležitosti zmluvy z právnej úpravy vypustiť.

1) ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: *K podstatným náležitostiam a k prílohe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru*; *Justičná revue*, 2012, č. 11, s. 1354 – 1359.

2) VALACHOVIČ, M.: *Niektoré problematické aspekty poslednej novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov*; *Justičná revue*, 2011, č. 4, s. 563 – 583, a VALACHOVIČ, M.: *K náležitostiam zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru*; *Justičná revue*, 2012, č. 4, s. 495 – 507.

V prvom rade si dovoľíme uviesť, že nás veľmi teší, že sa v rámci odbornej verejnosti rozprúdila odborná diskusia k tejto problematike, nakoľko aj tá môže prispieť k zlepšeniu nevyhnutne potrebnej budúcej legislatívy.

Na správnu interpretáciu právnych predpisov v aplikačnej praxi sa vyžaduje dostatočná znalosť právnej teórie, právnej metodológie, ako aj poznatky vyplývajúce z judikatúry súdov. Práve o metódy interpretácie práva a judikatúru sme sa snažili oprieť ďalej prezentované názory.

## I. Vyhlásenie správcu alebo spoločenstva o neexistencii nedoplatkov vlastníka

Názory autorov, vzťahujúce sa k prílohe zmluvy (ust. § 5 ods. 2 ZoVB), sa dajú zhrnúť takto:

**a)** príloha je podstatnou náležitosťou zmluvy, ktorú správa katastra preskúmava v zmysle ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v znení neskorších predpisov (ďalej len „KatZ“);

**b)** ak by aj nešlo o podstatnú náležitosť zmluvy, potom v prípade, keď by táto príloha úplne absentovala, takáto zmluva by mala odporovať zákonu (zmluva by nebola úplná), a zároveň by ho mala aj obchádzať;

**c)** potrebu uvedeného vyhlásenia autori odôvodňujú aj nutnosťou ochrany nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru, nakoľko mu ako novému vlastníkovi v prípade existencie dlhových predchádzajúceho vlastníka bytu či nebytového priestoru hrozí výkon zákonného záložného práva.

### Ad a)

Ak pristúpime k jazykovému a systematickému výkladu samotného ust. § 5 ods. 1 a 2, zistíme, že zatiaľ čo v odseku 1, ktorý vymenúva obligatórne náležitosti, ktoré by zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru mala **obsahovať vždy**<sup>3)</sup> (pochopteľne s výnimkou prípadov, ak nejde o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru), v odseku 2 predmetnej právnej normy sa ustanovuje len to, že „**prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva o nedoplatkoch vlastníka...**“.

Z toho vyplýva, že zákonodarca kogentný príkaz, jednoznačne vyjadrený v odseku 1 v súvislosti s vyhlásením o nedoplatkoch, do zákona nezaradil. Predmetné vyhlásenie výslovne koncipoval ako prílohu zmluvy a nie ako jej kogentnú náležitosť. Ak by bol záujem zákonodarcu iný, nepochybne by predmetnú prílohu zahrnul ako ďalšiu kogentnú náležitosť zmluvy; či už v rámci prijímanej novely č. 367/2004 Z. z. alebo neskôr pri ďalších novelizáciách zákona. Tu sa však nestalo, a preto uvedené ustanovenie vyvoláva v praxi polemiku.

Ak teda uznáme, že vyhlásenie o nedoplatkoch *de iure* nie je podstatnou náležitosťou zmluvy, čo z jazykového a systematického výkladu ust. § 5 ods. 1 až 3 ZoVB jednoznačne vyplýva,

3) Tento kogentný charakter vyplýva predovšetkým zo slova „musí“, zakotvenom v predmetnom ustanovení.

nie je možné, aby v zmysle ust. § 31 ods. 1 KatZ<sup>4)</sup> správa katastra túto náležitosť od zmluvných strán vyžadovala.

Navyše, ak by sme aj pripustili, alebo by bolo judikované (čo podľa našich vedomostí nie je), že táto príloha je nevyhnutnou (obligatórnou) náležitosťou zmluvy, pri jej absencii a následnom posudzovaní platnosti celej prevodnej zmluvy by bolo potrebné uplatniť ust. § 31 ods. 1 zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“).

Z dikcie platného ustanovenia § 5 ZoVB je zrejme, že vyhlásenie o nedoplatkoch ako príloha zmluvy je nielen fakticky, ale aj právne oddeliteľná od zvyšku právneho úkonu, ktorého obsahom je prevod vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru.

### Ad b)

Obchádzanie zákona autori vidia v snahe previesť „zadĺžený byt“<sup>5)</sup> v rozpore so záujmom zákonodarcu, pričom autori v tejto súvislosti poukazujú na znenie dôvodovej správy k novele ZoVB č. 367/2004 Z. z., prostredníctvom ktorej sa inštitút vyhlásenia správcovského subjektu o nedoplatkoch do ZoVB zaviedol. Z uvedeného je zrejme, že autori sa opierajú predovšetkým o teleologický výklad zákona (t. j. čo chcel zákonodarca uvedenou zmenou dosiahnuť a ochranu nadobúdateľa bytu, ktorému by bez obligatórnosti uvedenej prílohy údajne hrozilo krátko po nadobudnutí bytu dobrovoľná dražba bytu.

S prezentovaným názorom sa nestotožňujeme z viacerých dôvodov. Hoci rešpektujeme teleologický výklad zákona, tento je len jedným z viacerých metód výkladu právnych noriem. Okrem neho poznáme aj štandardné metódy výkladu, akými sú najmä jazykový, systematický, logický a historický výklad. V dôvodovej správe k zákonu č. 367/2004 Z. z., ktorým sa od 1. 1. 2004 ZoVB novelizoval, sa v súvislosti s doplnením ust. § 5 ods. 2 konštatuje toto: „*Navrhujeme, aby prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru bolo aj vyhlásenie správcu alebo spoločenstva, že vlastníka bytu nemá voči správcovi alebo spoločenstvu žiadne nedoplatky, ktoré súvisia s užívaním bytu alebo s príspevkami do fondu prevádzky, údržby a opráv. Vyhlásenie zlepšuje informovanosť správcu alebo spoločenstva o zmene vlastníka bytu a zabráni tomu, aby neplátiči previedli byt aj s nedoplatkami na tretiu osobu.*“ Správcu presvedčení o tom, že napriek prezumpcii o tzv. racionálnom zákonodarcovi,<sup>6)</sup> tento v októbri 2004 pri deklarovani vyššie uvedeného úmyslu v rámci prípravy novely ZoVB č. 367/2004 Z.

4) Podľa ust. § 31 ods. 1 KatZ: „Správa katastra preskúmava takúto zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatnú náležitosť zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy 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 neprieči dobrému mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.“

5) Hoci tento pojem nie je celkom presný, nakoľko nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv ako obligačný záväzok medzi vlastníkom domu sa nevzťahujú priamo k bytu alebo nebytovému priestoru ako predmetu vlastníctva, pre zjednodušenie v ďalších ďalších úvahách túto terminológiu používame aj v ďalšom texte. Máme pritom na mysli pohľadávky ostatných vlastníkov, ktoré bezprostredne súvisia s existenciou vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, za účelom čoho sa pred prevodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v praxi vystavuje aj vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva o nedoplatkoch v zmysle ust. § 5 ods. 2 ZoVB.

6) Podľa F. Melzera pod predpokladom racionálneho zákonodarcu musíme rozumieť požiadavku interpretovať text tak, aby interpretačný výsledok čo možno najviac rešpektoval existujúci právny poriadok a spoločenské podmienky. Blížšie k tomu pozri MELZER, F.: Metodologie der Rechtslehre. 1. vydání, Praha: H. Beck, 2009, s. 86 a 87.

avne nemyslel na všetky právne dôsledky, ktoré budú v súvislosti navrhovanými legislatívnymi zmenami spojené v právnej praxi.<sup>7)</sup> Druhým podstatným aspektom je však to, akým spôsobom bol tento zámer zákonodarca do zákona premietnutý aj v kontexte s ďalšími novelami ZoVB. Ide najmä o novelu č. 268/2007 Z. z., ktorá, podľa nášho názoru, pôvodný zámer zákonodarca, keď už nie priamo znehovala, tak minimálne poskytla argumenty v prospech nami prezentovaného názoru.

Ako sme už poukázali v našom poslednom príspevku k tejto téme, v dôvodovej správe k zákonu č. 268/2007 Z. z. zákonodarca v rámci bodu 4 výslovne uviedol: „Zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome **musia vždy obsahovať údaje o dome, o nebytovom priestore, veľkosti spoluvlastníckeho podielu a o prístupní zmluve o spoločenstve alebo o výkone správy**“. Zároveň touto novelou zákonodarca zaviedol do ZoVB ust. § 7a ods. 2 a ust. § 8a ods. 6 ZoVB (v súčasnom platnom znení zákona je ust. § 8a ods. 7). Tieto upravujú singulárnu sukcesiu nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru do právneho postavenia svojho predchodcu. Inak povedané, dotknuté zákonné ustanovenia upravujú prevod alebo prechod všetkých záväzkov súvisiacich s bytom alebo nebytovým priestorom z prevodcu na nadobúdateľa, a to ku dňu nadobudnutia vlastníckeho práva nadobúdateľom.

Táto skutočnosť nerozporujú ani samotní autori. Práve naopak, vedomí si existencie ust. § 7a ods. 2 a ust. § 8a ods. 7 ZoVB argumentujú v prospech vnímania ust. § 5 ods. 2 ako podstatnej náležitosti zmluvy v záujme ochrany nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru. Teda paradoxne, že ako nenáležitý vyznie jeden z hlavných argumentov autorov o potrebe vykonať vyššie uvedených ustanovení. Zákonodarca totiž výslovne počíta s tým, že s prevodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru prechádzajú na nového nadobúdateľa všetky práva a povinnosti vyplývajúce z doterajších zmluvných vzťahov prevodcu s ostatnými vlastníkmi bytu. Navyše, v normatívnom texte ust. § 7a ods. 2 a ust. § 8a ods. 6 (teraz odsek 7) zákonodarca novelizáciou vykonanou zákonom č. 268/2007 Z. z. výslovne ustanovil, že „prevodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním“.

Táto skutočnosť teda spolu s ďalšími právnymi dôvodmi, podľa nás, vyvracia argumenty, že zákonodarca chcel aj po prijatí zákona č. 268/2007 Z. z. blokovať prevody vlastníctva stanovené najprísnejšou sankciou v podobe absolútnej neplatnosti celej prevodnej zmluvy. Ustanovenie ust. § 5 ods. 2 ZoVB teda treba vykladať aj systematicky a historicky v kontexte s inými neskôr prijatými ustanoveniami predmetného zákona (najmä ust. § 7a ods. 2 a § 8a ods. 7).

Ďalším dôvodom neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka (popri priamom rozpore so zákonom) je prípad, keď právny úkon **svojím obsahom alebo účelom zá-**

<sup>7)</sup> V tejto súvislosti si dovoľujeme zdôrazniť, že gestorm a predkladateľom novely č. 367/2004 Z. z., ako aj ďalších noviel ZoVB, bolo Ministerstvo financií SR, ktoré už v tom čase nedisponovalo zákonnou kompetenciou na prípravu a tvorbu legislatívy v oblasti občianskeho práva, do ktorého inštitút vlastníctva bytov a nebytových priestorov neochybnne patrí. Podľa vtedy platného zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v platnom znení, prípravu príslušných legislatívnych opatrení malo v kompetencii Ministerstvo spravodlivosti SR, ktorému na rozdiel od Ministerstva financií SR aj v súčasnosti patrí táto typická občianskoprávna agenda.

**kon obchádza.** Česká a slovenská judikatúra pri výklade ust. § 39 Občianskeho zákonníka zhodne dospeli k záveru, že k obchádzaniu zákona dochádza vtedy, keď **právny úkon ako celok** nie je v priamom rozpore so zákonom, ale svojimi účinkami a najmä svojím účelom jeho ciele a zmysel (*ratio legis*) obchádzajú. To znamená, že právny úkon smeruje k dôsledkom, ktoré síce výslovne zakázané nie sú, ale ich neprípustnosť možno vyvodiť zo zmyslu a účelu zákonnej úpravy. Takýmto právnym úkonom konajúci v konečnom dôsledku sleduje, aby zákon nebol dodržaný. Konanie „*in fraudem legis*“ predstavuje postup, kedy sa niekto správa podľa práva, ale tak, aby zámerne dosiahol výsledok právnou normou nepredvídaný a nežiadúci.<sup>8)</sup>

Podľa nášho názoru, ťažko možno usudzovať, že v drivej väčšine prevodov vlastníctva bytov a nebytových priestorov je primárnym úmyslom zmluvných strán previesť „zadĺžený byt alebo nebytový priestor“ práve pre existenciu dlhov voči prevodcovi. Je faktom, že byty sú nielen prostriedkom na zabezpečovanie bytových potrieb občanov, ale minimálne za uplynulé desaťročie sa spolu s nebytovými priestormi stali aj nezanedbateľným podnikateľským artiklom. Primárnym účelom uzavretia takejto zmluvy je teda v praxi predovšetkým dôvod **socialný** (uspokojenie bytových potrieb vlastníka alebo jemu blízkych osôb), alebo **hospodársky** (možnosť prijímať majetkový prospech z titulu prenájmu alebo výkonu podnikateľskej činnosti v byte či nebytovom priestore).

Prípady, keď by sa napr. formou darovania bytu alebo nebytového priestoru medzi príbuznými teoreticky mohol z pohľadu pôvodného vlastníka ako dlžníka sledovať úmysel zbaviť sa „zadĺženého majetku“, možno odmietnuť s poukazom na už spomínané ust. § 7a ods. 2 a ust. § 8a ods. 7 ZoVB, ktoré zabezpečujú prechod všetkých práv a povinností súvisiacich s vlastníctvom bytu.

#### Ad c)

Práve ust. § 7a ods. 2 a § 8a ods. 7 ZoVB sú, podľa nášho názoru, pre nadobúdateľa bytu/nebytového priestoru dostatočnou výstrahou na to, aby si voči prevodcovi zmluvne zabezpečil prípadné nároky vyplývajúce z nutnosti zaplatiť dlhy, ktoré by nadobúdateľ nespôsobil. Situáciu, keď by vlastník bytu alebo nebytového priestoru chcel tento predmet vlastníctva bezodplatne previesť na tretiu – vo vzťahu k nemu nie blízku ani spriaznenú osobu – možno v praxi pre ich ojedinelosť vylúčiť.

Trhová hodnota bytov a nebytových priestorov je, navyše, oproti výške potenciálnych dlhov, ktoré by na byte či nebytovom priestore pre správanie pôvodného vlastníka viazali, v praxi vždy podstatne vyššia, než hodnota pohľadávok ostatných vlastníkov zabezpečených zákonným záložným právom podľa ust. § 15 ZoVB.

Existencia iných dlhov vlastníka voči tretím osobám je z hľadiska ust. § 5 ods. 2 irelevantná, nakoľko potvrdenie o nedoplatkoch správca alebo spoločenstvo vystavuje len vo vzťahu k ostatným vlastníkom v dome, ktorí sú s prevodcom v právnom vzťahu vyplývajúcom z akcesorického spoluvlastníctva bytového domu (ust. § 13 a § 19 ZoVB).

<sup>8)</sup> Napr. rozhodnutie NS ČR sp. zn. 2 Cdo 1659/1997, Rozhodnutie NS SR sp. zn. 4 Cdo 62/2008, sp. zn. 6 Sžo 163/2008 a nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 314/07.

Úmyslom zákonodarcu pri koncipovaní ust. § 5 ods. 1 a 2 ZoVB, podľa nášho názoru, nebolo spôsobovať vlastníkom také výrazné reštrikcie pri uplatnení ich ústavou garantovaného vlastníckeho práva ako tvrdia autori. Tie by totiž mali za následok obmedzenie prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov v prípade neplnenia ich zákonných alebo zmluvných povinností spočívajúcich v neplatení pravidelných úhrad za plnenia a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv bez ohľadu na ich výšku. Obmedzenie prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru aj pre pár eurový nedoplatok vlastníka považujeme za absurdný. V tejto súvislosti poukazujeme na to, že povinnosť platiť „preddavky“, ktoré má každý vlastník bytu a nebytového priestoru v dome v zmysle ust. § 10 ods. 1 a 6 ZoVB hradiť mesačne, ešte neznamená, že má nedoplatok, resp. dlh v pravom slova zmysle. Ten totiž môže vzniknúť až na základe ročného vyúčtovania úhrad za služby a fondu prevádzky a údržby a opráv, ktoré je správca alebo spoločenstvo povinné vykonať a jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov predložiť každý rok najneskôr k 31. máju za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka.

Ak sa teda prevádza byt alebo nebytový priestor počas kalendárneho roka, správcovský subjekt ešte nemôže evidovať pohľadávku ostatných vlastníkov voči prevodcovi za príslušný kalendárny rok, ale len pohľadávku za predchádzajúce roky, ktoré je však povinný v zmysle zákona vymáhať. Aj z tohto pohľadu teda nie je dikcia ust. § 5 ods. 2 ZoVB úplne presná, pretože počas kalendárneho roka správca môže evidovať len nedoplatky na zálohových pláťbách, ktoré však ešte nie sú pohľadávkou vlastníkov v pravom slova zmysle (aspoň teda v prípade úhrad za plnenia, ktoré majú na rozdiel od príspevkov do fondu opráv jednoznačne preddavkový charakter).<sup>9)</sup>

Problém má, samozrejme, širší rozsah; odhladnuc od toho, že autori sa nijako nevyjadrili k našim argumentom prezentovaným v našom prvom príspevku.<sup>10)</sup> A síce, ohľadom:

- delenia práv na absolútne a relatívne, v dôsledku čoho sme vyjadrili presvedčenie, že prevodu vlastníckeho práva ako absolútneho subjektívneho práva nemôže brániť existencia záväzkového vzťahu medzi prevodcom a ostatnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome
- toho, či je v právnom štáte akceptovateľné, aby správca alebo predseda spoločenstva zasahoval nevydaním potvrdenia o nedoplatkoch do platnosti celej zmluvy o prevode vlastníctva, uzavretej medzi prevodcom a nadobúdateľom bytu a nebytového priestoru
- či je racionálne predpokladať, že by bolo zmyslom právnej úpravy robiť také výrazné rozdiely medzi prevodom a prechodom vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru, keď pri prevode vlastníctva bytu (nebytového priestoru) s dlhmi by previesť byt nebolo možné, ale pri prechode (napr. v dôsledku dedenia či dražby) by dlhy na nadobúdateľa bytu prešli.

V týchto súvislostiach poukazujeme na ďalšie praktické argumenty, obohacujúce túto zaujímavú diskusiu. Pri výklade, prezentovanom autormi, o absolútnej neplatnosti každej zmluvy o prevode vlastníctva pre absenciu vyhlásenia o nedoplatkoch, by sme museli nevyhnutne prijať, že:

9) K tejto problematike bližšie odkazujeme na VALACHOVIČ, M. – GRAUSOVÁ, K. – CIRÁK, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár; C. H. Beck, 2012, s. 693 – 694, s. 765 – 766.

10) VALACHOVIČ, M.: Niektoré problematické aspekty poslednej novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Justičná revue, 2011, č. 4, s. 576 – 578.

- i) v prípade, ak by sa po uzavretí zmluvy ukázalo byť vyhlásenie správcu, či predsedu spoločenstva vlastníkov o neexistencii nedoplatkov prevodcu ako nepravdivé, malo by to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy. Tej by sa mohol ktokoľvek v budúcnosti na súde kedykoľvek úspešne domôcť v časovo neobmedzenej lehote. Takáto situácia by mohla nastať napr. v prípade zistenia nesprávnosti ročného vyúčtovania úhrad za plnenia a fondu prevádzky, údržby a opráv pre pochybenie správcu alebo spoločenstva, čo je v praxi pomerne bežné;
- ii) rovnaký záver by sme mohli vysloviť, ak by sa dodatočne preukázalo, že správca alebo predseda spoločenstva vlastníkov, ktorý potvrdenie o nedoplatkoch pre prevodcu vystavil, nemal oprávnenie takúto listinu vyhotoviť; napr. medzi vlastními a správcom by sa na súde viedol spor o neplatnosť zmluvy o výkone správy, prípadne o neplatnosť udelenej výpovede z tejto zmluvy, resp. o (ne)existenciu spoločenstva vlastníkov; pritom od výsledku týchto sporov o vznik a trvanie právneho vzťahu zakladajúceho výkon správy domu by sa odvíjalo aj oprávnenie dotknutého subjektu vystavovať takéto potvrdenia;
- iii) do nevýhody by sa dostali vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorým by z akéhokoľvek dôvodu správca alebo predseda spoločenstva nechceli predmetné potvrdenia vyhotoviť či už zo subjektívnych<sup>11)</sup> alebo objektívnych<sup>12)</sup> dôvodov.

Nami načrtnuté, vyššie uvedené situácie, ktoré môžu v praktickom živote nastať, sú, podľa nášho názoru, dostatočnými príkladmi, pre ktoré nemožno trvať na striktnom trvaní na predložení prílohy podľa ust. § 5 ods. 2 ZoVB, ako nevyhnutnej podmienky na prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Rovnako nie je, podľa nášho názoru, legitímne kvalifikovať pre absenciu vyhlásenia o nedoplatkoch celú zmluvu ako absolútne neplatný právny úkon.

Na záver tejto časti si dovoľujeme poukázať na jedno rozhodnutie Najvyššieho súdu SR (ďalej len „NS SR“), vzťahujúce sa k tejto problematike, ktoré, podľa nášho názoru, podporuje naše argumenty.

V rámci odôvodnenia svojho rozhodnutia sp. zn. 1 Sžr 10/2011 z 8. 11. 2011 Najvyšší súd poukázal na procesné miesto neplatnosti právnych úkonov v právnom poriadku, pričom výslovne uviedol, že „**rozhodovanie o platnosti či neplatnosti právneho úkonu je rozhodovaním o občianskoprávných veciach, čo je prostredníctvom ústavného rámca (čl. 142**

11) Napríklad vlastník bytu by na súde namietať vznik nedoplatku na jeho strane (namietať by vecnú opodstatnenosť či nesprávnosť ročného vyúčtovania vyhotoveného správcovským subjektom alebo by tvrdil, že vzniknutú pohľadávku už uhradil) a správca, či spoločenstvo by túto skutočnosť rozporovali a z tohto dôvodu by vlastníkom predmetné vyhlásenie odmietali vydať. Za týchto okolností by vlastník nemohol počas trvania niekoľkoročného súdneho sporu byt alebo nebytový priestor previesť na tretiu osobu, hoci by sa neskôr preukázalo, že dlh vôbec nevznikol, prípadne by bol len v zanedbateľnej hodnote.

12) Objektívne dôvody brániace získaniu tohto potvrdenia zo strany vlastníka zamýšľajúceho previesť svoj byt alebo nebytový priestor by mohli nastať napr. vtedy, ak by správcovi domu ako živnostníkovi bez predchádzajúceho oznámenia voči vlastníkom zaniklo živnostenské oprávnenie alebo by správca dobrovoľne pozastavil svoju podnikateľskú činnosť v zmysle ust. § 57 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v platnom znení alebo by mu správny orgán ex officio alebo z iného podnetu zrušil alebo pozastavil živnostenské oprávnenie podľa ust. § 58 tohto zákona v dôsledku čoho by tento subjekt prestal predmetné potvrdenia vystavovať. Podobné problémy pri zabezpečení vyhlásenia správcu o nedoplatkoch zo strany vlastníkov by v praxi mohli nastať aj vtedy, ak by sa správca dostal do likvidácie alebo do konkurzného konania podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v platnom znení, v dôsledku ktorých by hrozil jeho výmaz z dôvodov uvedených v ust. § 68 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení. Ide o situácie, keď sa pred zánikom obchodnej spoločnosti nevyžaduje jej likvidácia. O týchto skutočnostiach pritom vlastníci vôbec nemusia mať reálnu vedomosť, resp. ak by o tom aj vedeli, správca už nemusí byť pri vystavovaní potvrdení súčinný. Ukončenie zmluvného vzťahu a takýmto správcom a schválenie zmluvy o výkone správy s novým môže byť v praxi, vzhľadom na zákonom stanovený postup (formu hlasovania a potrebné kvórum), značne problematické.

**ods. 1 Ústavy SR zverené prostredníctvom zákona iba do výlučnej právomoci súdov (ust. § 80 písm. c) OSP). Preto orgánu verejnej správy takáto právomoc neprislúcha.** Či je predkladaná zmluva platná alebo neplatná je v správnom konaní úsudkom prijatým na základe inštitútu predbežnej otázky (ust. § 40 správneho poriadku) a následne sa stáva jedným z predpokladov rozhodnutia, ktoré musí správa katastra v zmysle ust. § 32 ods. 2 správneho poriadku a v spojení so subsidiárnym ustanovením § 22 ods. 5 zákona č. 162/1995 Z. z. (absencia „*ius specialis úpravy*“) zákonným spôsobom vyhodnotiť. **Pritom skutočnosť platnosti alebo neplatnosti zmluvy nevyhodnocuje z hľadiska účinkov súkromnoprávných, ale z hľadiska vkladu schopnosti do katastra nehnuteľností. O ďalšom postupe orgánov správy katastra potom rozhoduje situácia, či je zistený nedostatok vkladu schopnosti odstrániteľný alebo nie“.**

NS SR ďalej vo svojich úvahách pokračoval a v príčinnej súvislosti s účelom zakotvenia inštitútu vyhlásenia o nedoplatkoch v právnej úprave ZoVB konštatuje, že „**účelom príloh zmluvy podľa ust. § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. je zabezpečenie informácií (majú teda informačný charakter) pre záujemcu o kúpu bytu s tým, že je to jediný dostupný zdroj informácií o záväzkoch, resp. pohľadávkach, ktoré viaznu na predávanom byte a ktoré informácie sú od uvedených subjektov (správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome) ťažko dostupné pre záujemcu o byt... Z uvedeného potom vyplýva, že žalobcom tvrdené nedostatky v prílohe zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorá má charakter informácie od tretej osoby o finančných ťarchách viaznutých na prevádzanom byte a ktorá vychádza z informácií od osoby, ktorá navyše nie je zmluvnou stranou nie sú za tejto situácie spôsobilé vyvolať občianskoprávne následky neplatnosti zmluvy ako dvostranného právneho úkonu uzavretého medzi celkom odlišnými subjektmi...“.<sup>13)</sup>**

Hoci sa uvedený skutkový stav týkal prevodu bytu na nájomcu podľa ust. § 16 ods. 1 ZoVB, a navyše, v danom prípade vyhlásenie spoločenstva bolo predložené (avšak boli pochybnosti o jeho úplnosti), z vyššie uvedenej citácie vyplýva, že právne úvahy NS SR jednoznačne smerujú k argumentácii, že chýbajúce, resp. neúplné prílohy nie sú dôvodom na vyslovenie neplatnosti predmetného právneho úkonu. V tejto súvislosti poukazujeme na fakt, že naše názory vyslovené k právnym následkom spojeným s absenciou vyhlásenia o nedoplatkoch podľa ust. § 5 ods. 2 ZoVB boli prezentované na stránkach Justičnej revue č. 4/2011 ešte pred vydaním predmetného rozhodnutia NS SR.

V rámci stručnej komparácie s novou českou úpravou bytového spoluvlastníctva, upravenou v rekodifikovanom českom Občianskom zákonníku (zákon č. 89/2012 Sb., účinný v ČR od 1. 1. 2014), môžeme v tejto súvislosti poukázať na § 1186 ods. 2 tohto kódexu. Český zákonodarca v ňom prijal koncepciu, podľa ktorej pri prevode vlastníctva jednotky<sup>14)</sup> je prevodca povinný nadobúdateľovi predložiť potvrdenie od osoby zodpovednej za správu domu o tom, aké dlhy súvisiace so správou domu a pozemku prejdú na nadobúdateľa jednotky, prípadne, že takéto dlhy neexistujú (ide teda o obdobu nášho vyhlásenia správcu alebo predsedu spoločenstva podľa ust. § 5 ods. 2 ZoVB). Zároveň sa v tomto ustanovení *ex lege* konštituuje zá-

13) Úplne znenie tohto rozhodnutia je dostupné na webstránke Najvyššieho súdu SR [www.concourt.gov.sk](http://www.concourt.gov.sk) v sekcii „Rozhodnutia“.

14) Nová česká úprava definuje jednotku ako byt, resp. aj nebytový priestor ako priestorovo oddelenú časť domu a podiel na spoločných častiach nehnuteľnej veci, ktoré sú vzájomne spojené a neoddeliteľné, pričom sa zdôrazňuje, že jednotka je nehnuteľnou vecou (ust. § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. Občianský zákonník).

konné ručenie prevodcu za dlhy, ktoré pri prevode jednotky prešli voči osobe vykonávajúcej správu domu. V dôvodovej správe sa k zavedeniu tohto inštitútu uvádza, že týmto ustanovením (§ 1186 ods. 2) sa premietajú všeobecné dôsledky úpravy prevodu vlastníckeho práva. Podľa nej sú dlhy, ktoré majú prejsť na nadobúdateľa jednotky vadou, nezapsanou v verejnom registri, ktorá na nadobúdateľa prejde, ak ju tento mal alebo mohol vzhľadom na okolnosti zistiť alebo ak to bolo dohodnuté.<sup>15)</sup> *De facto* tak ide o modifikáciu a precízovanie súčasných všeobecných ust. § 500 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého za dlhy viaznuce na veci zodpovedá scudziteľ.

## II. Vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru o prístupnosti k zmluve o výkone správy alebo k zmluve o spoločenstve

Ako sme už uviedli v predchádzajúcom výklade, v dôsledku ust. § 7a ods. 2 a ust. § 8a ods. 1 ZoVB je priamo zo zákona zabezpečené, že nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru v momente nadobudnutia vlastníckeho práva vstupuje do všetkých práv a povinností prevzatých z existujúcej zmluvy o spoločenstve alebo zmluvy o výkone správy. Od tohto okamihu sa teda stáva nadobúdateľ aj zmluvnou stranou voči ostatným vlastníkom v dome, resp. voči správcu. Autori v súvislosti s podstatnou náležitosťou zmluvy podľa ust. § 5 ods. 1 písm. g) ZoVB uvádzajú, že zákonná formulácia o vyhlásení nadobúdateľa o prístupnosti k zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy v sebe subsumuje deklaráciu nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru, že:

- sa oboznámil s tým, že v dome je vykonávaná správa domu, resp. že ide o bytový dom;
- aký subjekt v tomto dome vykonáva správu (či správca alebo spoločenstvo vlastníkov);
- sa oboznámil so samotnou zmluvou o výkone správy alebo zmluvou o spoločenstve, na základe ktorej je v dome vykonávaná správa, čo vylučuje jeho dovolávanie sa omylu v dôsledku, ohľadom tejto skutočnosti.

Domnievame sa, že nadobúdateľ by sa mal o týchto skutočnostiach informovať už v rámci kontraktčného procesu s prevodcom, aj s poukazom na princíp tzv. predzmluvnej zodpovednosti (*culpa in contrahendo*). Keďže však pri nadobudnutí vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nejde o realizáciu bežného právneho úkonu, je potrebné už pri rokovaní o obstaraní tohto právneho úkonu pristupovať s náležitou opatrnosťou. Sme toho názoru, že vyhlásenie o uvedenej skutočnosti by si mal nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru vo vlastnom záujme od prevodcu vyžiadať, resp. tieto vyhlásenia by si mal dostatočne zmluvne zabezpečiť v prevodnej zmluve, a to bez ohľadu na nutnosť uskutočnenia takéhoto vyhlásenia v zmysle zákonnej dikcie.

Zistiť, ktorý subjekt v dome vykonáva správu v praxi, nie je veľký problém, nakoľko táto skutočnosť je často zverejnená na spoločných častiach alebo v spoločných zariadeniach domu. Navyše, dá sa jednoducho preveriť aj u susedov prevodcu alebo zástupcov vlastníkov v dome.

**Navyše, len samotné formálne vyhlásenie o prístupnosti, uskutočnené v zmluve v súlade s zákonnou dikciou, ešte nepreukazuje, že sa nadobúdateľ s obsahom zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o výkone správy aj reálne oboznámil.** Z našich praktických skúseností vyplýva aj to, že spôsob výkonu správy, či osoba správcu, nie sú v kontraktčnom

15) Prevzaté z dôvodovej správy k zákonu č. 89/2012 Sb., ktorá je dostupná na <http://www.zakony.cz>.

e takými podstatnými okolnosťami, ktoré by popri iných dôležitých faktoroch (cena domu, stupeň jeho vnútorné zariadenie, či lokalita v ktorej sa nachádza) významne ovplyvňovali rozhodnutie nadobúdateľa nekúpiť byt alebo nebytový priestor.

Práve pri vo svojom príspevku poukazovali na skutočnosť, že zmluvy uzatvárajú často aj osoby s obmedzeným právnym vedomím, ktoré nedokážu posúdiť obsah podstatných náležitostí zmluvy, ktoré sú vyhlásené o pristúpení k zmluve o spoločenstve, resp. zmluve o výkone správy. K tomu treba pridať, že práve preto, že nadobudnutie nehnuteľnosti nie je bežným právnym úkonom, treba si uvedomiť, že každý nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru, ale aj každý prevodca pred uzavretím tohto právneho úkonu kontaktovať osobu s právnickým vzdelaním. Tá by z jeho pohľadu mala zmluvu pripraviť, či náležite posúdiť, zvážiť jej riziká a všetky podstatné zmluvné podmienky a vyhlásenia pre jednu či druhú stranu v zmluve zahrnúť. Práve tým sa totiž realizuje jedna zo zásad súkromného práva, ktorou je zmluvná voľnosť, v zmysle ktorej každý zodpovedá za obsah právneho úkonu, do ktorého vstupuje.

Práve vzhľadom na vyššie uvedené, zotrváme na názore, že *de lege ferenda* nie je nevyhnutné na ochranu podstatnej náležitosti trvať, pretože ochrana nadobúdateľa sa dá realizovať aj iným spôsobom, než kogentným zakotvením formálneho vyhlásenia o pristúpení k zmluve o výkone správy a zmluve o spoločenstve, ktoré ešte nezaručuje, že nadobúdateľ sa s týmito právnymi úkonmi aj reálne oboznámil.

### Určenie a popis spoluvlastníctva prislúchajúceho k bytu alebo k nebytovému priestoru

Autori sa prikláňajú aj k zachovaniu tejto náležitosti s poukazom na možnosť vymedzenia hraníc spoločných častí a zariadení domu ako absolútne spoločných a relatívne spoločných. Argumentujú tiež tým, že nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru by mal toto vymedzenie spoločných častí a spoločných zariadení domu vopred poznať ako predmet svojho nadobudnutého vlastníctva, ktoré je nerozlučne spojené s jeho primárnym vlastníctvom k bytu a nebytovému priestoru. V tejto súvislosti autori dodávajú, že presné neuviedenie týchto spoločných častí a spoločných zariadení v zmluve by za určitých okolností mohlo mať za následok neplatnosť nadobudnutia do omylu ohľadom rozsahu predmetu kúpy a z toho vyplývajúcu relatívnu neplatnosť zmluvy podľa ust. § 49a Občianskeho zákonníka.

Práve týmto názorom autorov možno súhlasiť len čiastočne. Pochopiteľne, nadobúdateľ by mal mať predstavu aj o svojom akcesorickom vlastníctve, ktoré nadobúda spolu s bytom alebo nebytovým priestorom v dome, avšak nie je logické ani racionálne prijať záver, aby prípadná úplná neplatnosť alebo neúplné uvedenie všetkých spoločných častí a spoločných zariadení v dome prevodnej zmluve spôsobovali jej absolútnu neplatnosť v celosti, ako to naznačujú autori.

Práve v prvom rade treba uviesť, že informáciu o presnom rozsahu spoločných častí a spoločných zariadení domu môže nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru opäť v rámci predzmluvnej zodpovednosti získať v prvom rade od prevodcu. Jej správnosť si môže následne overiť u notára alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Tie ako orgány spravujúce všetky spoločné časti a zariadenia v dome musia takouto informáciou opätovne opovzdať, rovnako tak vedieť aj o prípadných zmenách v stavebnom určení spoločných častí a spoločných zariadení domu oproti pôvodnému stavu pri kolaudácii bytového domu, resp. pri

jeho právnom rozdelení na byty a nebytové priestory. Pokiaľ by sa nadobúdateľ bytu a nebytového priestoru k týmto informáciám, či už z objektívnych alebo subjektívnych príčin nedostal (napr. pre absenciu prvej prevodnej zmluvy, ktorou sa vymedzili spoločné časti a spoločné zariadenia v dome alebo v dôsledku nedostatku súčinnosti správcovského subjektu), a napriek tomu by trval na uzavretí právneho úkonu, neostávalo by mu podľa platnej právnej úpravy nič iné, než uviesť do zmluvy definíciu spoločných častí a spoločných zariadení tak, ako sú uvedené v zákone (ust. § 2 ods. 5 a 6 ZoVB). Zmluvné strany by tak urobili vedome aj napriek tomu, že skutkový stav v predmetnom dome by nemusel zodpovedať zákonnému demonštratívne- výpočtu spoločných častí a spoločných zariadení domu.

V praxi by bol pri takomto postupe výsledok taký, že zmluva by bola platná (samozrejme, pri dodržaní ostatných zákonných náležitostí) a vkladuschopná, nakoľko príslušná správa katastra neporovnáva, či uvedenie spoločných častí a spoločných zariadení v prevodnej zmluve striktné zodpovedá skutočnosti. Ide teda iba o formálnu náležitosť zmluvy, vyžadovanú zákonom, pričom si dovoľme tvrdiť, že záujem nadobúdateľa na presnom vymedzení spoločných častí a spoločných zariadení domu v samotnej zmluve je v kontexte s celým obsahom tohto právneho úkonu a predovšetkým právnym dôvodom jeho uzavretia, až druhorazne (*mutatis mutandis* tu platí to isté, čo sme uviedli k bodu II v súvislosti s nulnosťou deklarovanej prehlásenie nadobúdateľa o pristúpení k správcovskej zmluve). Je potom legitímne položiť si otázku, aký má zmysel trvať na uvedení tejto podstatnej náležitosti v zmluve, ak takéto vymedzenie aj tak nebude úplne zodpovedať skutočnosti.

V tomto smere, podľa nášho názoru, neobstojí ani argument autorov, týkajúci sa prípadného dovolania sa ust. § 49a Občianskeho zákonníka zo strany nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru, ak by skutočný rozsah akcesorického spoluvlastníctva, deklarovany v zmluve, nezodpovedal realite. Je tomu tak práve z dôvodu akcesority spoluvlastníctva spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobúda **zo zákona vždy ako pridružené spoluvlastníctvo k primárnemu objektu nadobúdaného vlastníctva, ktorým je byt a nebytový priestor**. Tu musíme opätovne zdôrazniť, že toto vlastníctvo na nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru prechádza v zmysle ust. § 19 ods. 1 ZoVB *ex lege*.<sup>16)</sup> To nasvedčuje nášmu názoru, že nie je potrebné jeho rozsah (nemyslíme tým výšku akcesorického spoluvlastníckeho podielu) presne špecifikovať v prevodnej zmluve pod sankciou absolútnej neplatnosti. Prechod tohto vlastníctva spolu s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu/nebytového priestoru je teda nevyhnutným právnym dôsledkom, ktorému nemôže zabrániť ani neúplná alebo nedostatočná zmluvná úprava. Je len logické, že ak by sa pri každom prevode bytu alebo nebytového priestoru vyčádzalo len zo zákonnej definície spoločných častí a spoločných zariadení domu a jeho prislúšenstva (ust. § 2 ods. 4 – 6 ZoVB), napriek jej neúplnosti alebo nepresnosti v konkrétnom prípade,<sup>17)</sup> nemohlo by to v praxi znamenať nadobudnutie vlastníctva k spoločným prvkom domu, ktoré reálne neexistujú. Naopak, v prípade ich opomenutia v zmluve by to neznamenal nenadobudnutie vlastníctva k spoločnej časti či zariadeniu, ktoré by v zmluve chýbalo.

16) Podľa tohto ustanovenia: „S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a prislúšenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru.“

17) Napr. by zmluvné strany uviedli vo vymedzení predmetu prevodu aj výťahy alebo kočíkáraň, hoci tieto sa v dome nenachádzajú alebo by naopak opomenuli uviesť dodatočne vybudovanú spoločnú terasu, či televíznu anténu.

avyše, z hľadiska dikcie ust. § 49a Občianskeho zákonníka ťažko možno z objektívneho hľadiska konštatovať, že by nadobúdateľ v súdnom konaní preukázal, že práve nedostatočné a nepresné vymedzenie spoločných častí a spoločných zariadení (t. j. z hľadiska kauzy undárny objekt vlastníctva) by bolo takou rozhodujúcou skutočnosťou pri uzatváraní právneho úkonu sledujúceho za primárny cieľ nadobudnutie bytu či nebytového priestoru, ktorá by ladala jeho omyl. Inými slovami, ťažko by sa na súde zo strany nadobúdateľa pri dovolaní relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 49a Občianskeho zákonníka, podľa nášho názoru, presadzovala argumentácia, že pri poznaní správnej špecifikácie nadobúdaných spoločných častí a spoločných zariadení domu do akcesorického spoluvlastníctva by nadobúdateľ zmluvu o prevode vlastníctva bytu či nebytového priestoru neuzavrel.<sup>18)</sup>

Okrem toho ide o odvolanie sa autorov na teoretickú konštrukciu o delení na absolútne a relatívne spoločné časti a zariadenia domu, ako sme už uviedli v inde,<sup>19)</sup> toto rozlišovanie nemá z hľadiska súčasnej platnej právnej úpravy praktický význam, keďže neovplyvňuje veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako celku.

Diferenciácia medzi vlastníctvom absolútne a relatívne spoločných častí a zariadení domu podľa v praxi za právneho stavu *de lege lata* prakticky nevyužiteľná, podobne ako je to v českej platnej právnej úprave.<sup>20)</sup> Bez ohľadu na to, koľko spoluvlastníkov bude vlastníť niektoré spoločné časti alebo spoločné zariadenie domu, stále pôjde v zmysle ust. § 13 ods. 2 ZoVB o spoluvlastníctvo v zmysle tohto zákona, pretože ten nepripúšťa možnosť toto spoločné spoluvlastníctvo zrušiť (ust. § 13 ods. 2 ZoVB). Dohoda vlastníkov, že niektoré relatívne spoločné časti alebo zariadenia domu budú v užívaní len niektorých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorú nepriamo odkazuje ust. § 5 ods. 1 písm. c) ZoVB, treba odlíšiť od dohody podľa ust. § 19 ods. 1 ZoVB (na ktorú poukazujú aj autori vo svojom príspevku). Pôjde spravidla o odčlenenie jedného alebo viacerých spoločných prvkov domu, ktorý sa spoločne určito vymedzí a oddelí od existujúcich spoločných častí a spoločných zariadení domu za predpokladu, že pôjde o prvok, ktorý nebude z právneho hľadiska spĺňať definíciu sústavnej veci – bytového domu.<sup>21)</sup> Keďže takúto dohodu musia v zmysle ust. § 19 ods. 1 ZoVB uzavrieť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, pričom sa podľa povahy odčlenenej veci bude vyžadovať aj rozhodnutie alebo ohlásenie príslušnému stavebnému úradu, v praxi je existencia takýchto dohôd pri bytových domoch s väčším počtom vlastníkov veľmi ťažko dosiahnuteľná.

V prípade, ak by sa zákonodarca v budúcnosti rozhodol pre zmeny ustanovenia § 5 ZoVB v prípade zmluvných prevodov vlastníctva zvolil pružnejší prístup ohľadne obligatórne stanovených náležitostí prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, problém vymedzenia spoločných častí domu v zákone by sa mohol *de lege ferenda* upraviť jednoznačne dispozitív-

<sup>18)</sup> Tento názor opierame aj o stanovisko Najvyššieho súdu SR prezentované v rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 192/2008 z 23. 11. 2009, ktorý uviedol, že pri aplikácii ust. § 49a Občianskeho zákonníka „Osoba, ktorá sa omylom dovoláva, je povinná si sama, podľa okolností konkrétneho prípadu, zabezpečiť objektívne informácie o okolnostiach, ktoré považuje za rozhodujúce pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu.“

<sup>19)</sup> VALACHOVIČ, M. – GRAUSOVÁ, K. – CIRÁK, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár; C. H. Beck, 2012, s. 66 – 67.

<sup>20)</sup> ČÁP, J.: Zákon o vlastníctve bytů. Komentář; Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 61 a 62. DVOŘÁK, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostorů; Praha: ASPI, a. s., 2007 s. 52 – 57. NOVOTNÝ, M. – FIALA, J. – HORÁK, T. – OEHM, J. – HOLEJŠOVSKÝ, J.: Zákon o vlastníctví bytů. Komentář; 4. vydanie, Praha: C. H. Beck, 2011, s. 53 – 54.

<sup>21)</sup> K povahy a obsahu tejto dohody bližšie odkazujeme na dielo cit. v poznámke č. 16, s. 1114 – 1116.

ným spôsobom (na rozdiel od deklarovaného zámeru novely č. 268/2007 Z. z., ktorý je v kontraste so skutočným znením prijatého zákona). Dispozitívne zákonné určenie totiž sleduje kompromis medzi princípom kogentnej zákonnej a princípom zmluvnej úpravy.

Vzorom by tu mohla byť opäť česká právna úprava, ktorá sa vydala pri legálnej definícii spoločných častí domu tzv. strednou cestou,<sup>22)</sup> keď vymedzila minimálne spoločné časti domu, ktoré slúžia všetkým vlastníkom domu, čo bude v praxi podmienené ich stavebnou, technickou a užívateľskou povahou. Podľa ust. § 1160 ods. 2 nového českého Občianskeho zákonníka „spoločnými časťami bude vždy pozemok, na ktorom je dom postavený alebo ku ktorému majú vlastníci jednotiek právo stavby, ako aj stavebné časti podstatné pre zachovanie domu vrátane jeho hlavných konštrukcií a jeho tvaru i vzhľadu, ako aj pre zachovanie bytu iného vlastníka jednotky a zariadenie slúžiace inému vlastníkovi jednotky k užívaniu bytu. To platí aj v prípade ak sa niektorá časť domu prenechá niektorému vlastníkovi k vylučnému užívaniu.“ V tejto súvislosti je zaujímavé, že český zákonodarca pri takomto koncipovaní nového poňatia spoločných častí domu vychádzal, podľa jeho vlastných slov, nielen z doterajších praktických skúseností s aplikáciou zákona č. 72/1994 Sb. o vlastníctve bytů v platnom znení, ale aj zo stanoviska akademika Š. Lubyho, ktorý vo svojom dopisoval neprekonanom diele zo 70. rokov minulého storočia uviedol, že „právna úprava nemôže dobre vytvoriť kritérium, podľa ktorého by sa spoločné časti mohli jednotne určiť pri všetkých domoch a vlastníckymi bytmi. A zrejme by to ani nebolo vhodné.“<sup>23)</sup>

#### IV. Vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

Súhlasíme s autormi, že táto náležitosť nepochybne musí byť obsahom zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru, ale ako sme už uviedli, v časti III, vzhľadom na akcesorický charakter týchto spoluvlastníckych práv, tieto musia *ex lege* prejsť do vlastníctva nadobúdateľa. Okrem toho, požiadavka na uvedenie výšky spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a prípadne aj zastavaného a prilahlého pozemku ako sekundárneho a pridruženého spoluvlastníctva k hlavnému predmetu prevodu, sa dá vyvodiť už zo všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o náležitostiach právnych úkonov (ust. § 37 Občianskeho zákonníka). Vzhľadom na zákonnú konštrukciu o prechode všetkých akcesorických práv by potom absencia výšky tohto spoluvlastníckeho podielu v zmluve nemala spôsobiť jej neplatnosť v celom rozsahu, ale len v časti. Tieto práva by však v rozsahu, v akom vyplývajú z katastra nehnuteľnosti, *ex lege* prešli na nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru.

Navyše, v tejto súvislosti poukazujeme aj na ust. § 42 ods. 2 písm. c) KatZ, z ktorého jednoznačne vyplýva, že zmluva, na základe ktorej má byť zapísané vecné právo k bytu alebo nebytovému priestoru, musí obsahovať: „označenie nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra “C” alebo parcela registra “E”, druhu pozemku a výmery pozem-

<sup>22)</sup> Tá podľa dôvodovej správy k ust. § 1160 zákona č. 89/2012 Sb. spočíva v kompromise medzi krajinami, v ktorých sú spoločné časti vymedzené podrobne (napr. Rakúsko, či provincia Quebec) a štátmi, ktoré uprednostňujú všeobecnú definíciu (Nemecko, Poľsko či Švajčiarsko).

<sup>23)</sup> LUBY, Š.: Vlastnictví bytov; Bratislava: Vydavateľstvo slovenskej akadémie vied, 1971, s. 279.

ku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na príľahlom pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku.“

Z uvedeného vychádza, že požiadavka na určenie výšky spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na zastavanom a príľahlom pozemku vyplýva okrem hmotnoprávneho ust. § 5 ods. 1 písm. b) a e) ZoVB duplicitne aj z procesného predpisu, ktorým je v tomto prípade KatZ. Preto sa prikláňame k tomu, aby sa v rámci budúcej právnej úpravy v súlade s požiadavkou odstránenia množstva kogentných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva a v záujme integrácie nášho právneho poriadku (čo je mimochodom jeden z hlavných zámerov pripravovanej rekodifikácie občianskeho práva) táto obligatórna náležitosť spolu s ďalšími odstránila a ponechala sa len v KatZ. Z toho bude v prípade absencie výšky tohto podielu v zmluve automaticky rezultovať v rámci vkladového konania len výzva príslušnej správy katastra voči účastníkom právneho úkonu na doplnenie tohto chýbajúceho údaju do zmluvy. To však už nebude mať za následok absolútnu neplatnosť celej zmluvy, ako to možno vyvodíť z platnej právnej úpravy.

## Záver

Domnievame sa, že sme do nami vyvolanej diskusie priniesli niekoľko ďalších argumentov v prospech názoru o potrebe výrazného upustenia od súčasných obligatórných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru. Pokiaľ autori príspevku, na ktorý sme reagovali, poukazovali na ochranu osôb s neprávnickým vzdelaním, ktorých by mala kogentná úprava, spočívajúca v zachovaní väčšiny súčasných náležitostí zmluvy ako aj prílohy podľa ust. § 6 ods. 1 a 2 ZoVB, chrániť pod sankciou absolútnej neplatnosti celej zmluvy, s týmto sa nemôžeme stotožniť. Práve odstránením niektorých nadbytočných formálnych náležitostí zmluvy, ktoré predstavujú určité rezíduum z prvej porevolučnej právnej úpravy obľahnenej v ZoVB (ktorá bola historicky koncipovaná na prvé prevody bytov a nebytových priestorov z vlastníctva štátu a obcí do vlastníctva nájomcov) a zosúladením prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov s prevodmi nehnuteľností sa dosiahne sprehľadnenie právnej úpravy so zachovaním určitých a odôvodnených špecifik vyplývajúcich z bytového vlastníctva. Subjekty občianskoprávných vzťahov, pre ktoré je typická zmluvná voľnosť a dispozitívnosť právnej úpravy, tak už nebudú bez časového obmedzenia vystavené neodôvodnenému riziku spočívajúcemu v možnosti dodatočného kvalifikovania prevodnej zmluvy ako absolútne neplatnej len z dôvodu formálnej absencie niektorej z jej náležitostí a príloh, ktoré sú dnes stanovené v ust. § 5 ZoVB. Tým však nebude nijako dotknutá zásada prevencie a predzmluvnej zodpovednosti v rámci negotačného a kontraktáčného procesu. Poukazovať na ochranu spotrebiteľa v týchto prípadoch nie je možné, lebo s výnimkou prevodu prvých bytov a nebytových priestorov v novostavbách, pri bežných (druhých a ďalších) prevodoch, zmluvy uzatvárať a spravidla fyzické osoby na strane prevodcu i nadobúdateľa.

K použitému argumentu autorov v tom smere, že „užitočná je každá neplatnosť právneho úkonu, ktorá vyplýva zo zákona z dôvodu ochrany práv osôb s nízkym právnym vedomím“

tu, z nášho pohľadu, tiež neobstojí. Odhliadnuc od uplatňovania stále aktuálnej zásady „*vigilantibus iura scripta sunt*“, tendencie smerujúce k výkladu preferujúcemu neplatnosť právneho úkonu sú už niekoľko rokov prekonané (tak ako celá konštrukcia ust. § 5 ZoVB), a to najmä j dikatúrou Ústavného súdu SR. Tú by mali nielen súdy, ale aj subjekty občianskoprávných vzťahov v právnom štáte nielen rešpektovať, ale v praxi aj aplikovať. V tejto súvislosti chceme poukázať len na jedno z mnohých rozhodnutí Ústavného súdu SR, podľa ktorého „**Ďalším kladným princípom výkladu zmlúv je prioritá výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán, povahy súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, a nie zásadou. Nie je teda ústavnou konformita a v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcimi z čl. 1 ústavy je taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom neplatnosť zmluvy nezakladajúcim**“<sup>24)</sup>

Pevne dúfame, že nami prezentované názory neujdu ani pozornosti zákonodarcu, ktorý prostredníctvom legislatívnych orgánov mal v súčasnosti pracovať na novej právnej úprave bytového vlastníctva.

24) Nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 243/07, z 3. 7. 2008.