
O akcesorickom spoluvlastníctve a práve výlučne užívať spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo a príľahlý pozemok bytového domu (2. časť)

JUDr. Marek VALACHOVIČ, PhD.

advokát v advokátskej kancelárii VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o.;
člen Komisie pre Rekodifikáciu súkromného práva

VALACHOVIČ, M.: O akcesorickom spoluvlastníctve a práve výlučne užívať spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo a príľahlý pozemok bytového domu (2. časť); Justičná revue, 71, 2019, č. 11, s. 1103 – 1119.

Autor sa v článku zaoberá inštitútom akcesorického spoluvlastníctva spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príľahlého pozemku, ktoré je nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v bytovom dome podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení jeho novely č. 283/2018 Z. z., ktorá zaviedla viaceré významných zmien. Jednou z nich je aj podrobnejšia úprava práva výlučného užívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príľahlého pozemku.

The author deals with the institute of supplementary co-ownership of common parts and common facilities of the residential building and adjacent land, which is inseparably connected with the ownership of flats and non-residential premises in a residential house according to Act no. 182/1993 Coll. on ownership of flats and non-residential premises as amended by amendment no. 283/2018 Coll., which introduced several significant changes. One of them is a more detailed regulation of the right to exclusive use of common parts and common facilities of the residential building and adjacent land.

IV Vecnoprávny charakter, odplatnosť výlučného užívacieho práva a absencia relevantných prechodných ustanovení

Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo môže patriť viacerým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome spoločne. Táto skutočnosť vyplýva z ust. § 19 ods. 5 BytZ.

Dôležité je však aj ust § 19 ods. 6 BytZ, podľa ktorého „Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo **prechádza na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, s ktorým je spojené. Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo bez súčasného prevodu alebo prechodu bytu alebo nebytového priestoru v dome, s ktorým je spojené, nie je prípustný.**“

Z tohto ustanovenia teda jednoznačne **vyplýva vecnoprávny charakter tohto práva**, ktorý je spojený s vlastníckym právom k bytu a nebytovému priestoru, ku ktorému sa vzťahuje. V zmysle ust. § 19 ods. 1 BytZ teda ide o iné právo spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru. Toto právo nemôže byť predmetom samostatnej dispozície bez toho, aby došlo k nakladaniu spolu s bytom alebo nebytovým priestorom, ku ktorému sa vzťahuje. Rovnako je

z právnej úpravy zrejme, že nadobúdateľ tohto práva nemá možnosť sa tohto práva vzdať, resp. v nadobúdacej zmluve prejavíť vôľu ho spolu s bytom či nebytovým priestorom nenadobudnúť. Toto právo musí nadobúdateľ len prijať, pretože je vecne spojené s bytom či nebytovým priestorom.

V praxi je jednou z najdiskutovanejších otázok v súvislosti s ust. § 19 BytZ bezodplatnosť výlučného užívacieho práva, keďže ust. § 19 ods. 7 BytZ pomerne jednoznačne ustanovuje, že „*Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome **nemajú právo požadovať od vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo, náhradu za toto právo.***“

Z princípov podielového spoluvlastníctva totiž vyplýva, že ak jeden zo spoluvlastníkov užíva spoločnú vec nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu, resp. ostatných z užívania spoločnej veci úplne vylúči, majú ostatní spoluvlastníci právo požadovať náhradu za neužívanie spoločnej veci, ktorá vyplýva priamo z ust. § 137 OZ.¹⁾ V režime BytZ je však táto zásada prelomná práve ust. § 19 ods. 7 BytZ.

V praxi bolo pred Novelou uzavretých množstvo zmlúv a bolo prijatých mnoho rozhodnutí vlastníkov, na základe ktorých bolo udelené právo výlučne užívať určité spoločné časti a spoločné zariadenia, príslušenstvo domu alebo príľahlý pozemok s povinnosťou oprávneného vlastníka platiť za toto právo odplatu ostatným spoluvlastníkom. Spravidla išlo o právne vzťahy regulované nájomnými zmluvami, hoci je tento právny inštitút medzi spoluvlastníkmi vylúčený (k tomu bližšie viď čl. V tohto príspevku). Po prijatí Novelu preto vznikli otázky, aký je ďalší režim týchto zmlúv, či platia aj naďalej a či naozaj nemožno v súlade s právnou úpravou požadovať akúkoľvek formu peňažnej alebo nepeňažnej kompenzácie zo strany oprávneného spoluvlastníka.

Domnievame sa, že ak neexistuje právo oprávnených spoluvlastníkov požadovať náhradu za právo výlučného užívania k predmetom akcesorického spoluvlastníctva, neexistuje na strane oprávneného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru z tohto práva právna povinnosť poskytnúť akúkoľvek odplatu. Uvedené vyplýva z definície záväzkovo-právneho vzťahu v zmysle ust. § 488 OZ, v ktorom na strane veriteľa je pohľadávka (právo na plnenie) a na strane dlžníka ide o povinnosť záväzkov splniť. **Myslíme si, že ust. § 19 BytZ je kogentné a možnosť inej dohody o odplate by zo zákona musela vyplývať napr. vo forme dovetku „ak sa vlastníci nedohodnú inak“, ako to bolo v znení prvej vety ust. § 19 ods. 1 BytZ účinného do 31. 10. 2018.**

Určitá kompenzácia by sa mohla poskytnúť vlastníkom len v prípade, ak by výlučné užívacie právo prináležalo vlastníkovi nebytového priestoru, ktorému vlastníci môžu zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení vo zvýšení mesačného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle ust. § 10 ods. 1 BytZ, ktoré bolo čiastočne tiež modifikované Novelou.²⁾ Ak by teda vlastníkom nebytového priestoru nadmerne využíval spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu, ku ktorým sa vzťahuje výlučné užívacie právo, bolo by možné toto zohľadniť vo výške príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv. Toto však neplatí v zmysle ust. § 10 ods. 1 BytZ aj pre nadmerné užívanie príslušenstva domu a príľahlého po-

1) Porovnaj rozhodnutie NS SR, sp. zn. 6 Cdo 184/2010 z 27. 10. 2010; dostupné na www.nsud.sk

2) Ku kritike a výkladu ust. § 10 ods. 1 BytZ bližšie pozri VALACHOVIČ, M.: K zohľadneniu miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu; *Justičná revue*, č. 1, 2019, s. 52 – 63.

zemku. Právnym titulom by tu však nemohla byť náhrada (odplata) za výlučné užívacie právo podľa ust. § 19 ods. 4 BytZ. V prípade súdneho sporu o právny titul predmetnej platby by bolo otázne, či v danom prípade nejde o obchádzanie ust. § 19 ods. 7 BytZ. Toho by sa mohol domáhať dotknutý vlastník nebytového priestoru v prípade napadnutia rozhodnutia vlastníkov podľa ust. § 10 ods. 1 BytZ na súde žalobou podľa ust. § 14a ods. 8 BytZ.

Vzhľadom na skutočnosť, že zákonodarca k novému ust. § 19 BytZ nezakotvil v Novele žiadne prechodné ustanovenie, je potrebné pri jeho aplikácii na existujúce právne vzťahy v bytových domoch vychádzať zo všeobecných právnych princípov, t. j. najmä **zákazu retroaktivity právnych noriem**, ktorý je významnou demokratickou zárukou ochrany práv a právnej istoty. Ústavný súd SR už v náleze sp. zn. PL. ÚS 16/95 z 27. 1. 1995 vyjadril názor, že nikomu nemožno odňať jeho riadnym spôsobom nadobudnuté práva na základe neskoršie vydaného právneho predpisu.³⁾

V prípade Novely išlo o typickú nepravú retroaktivitu. To znamená, že **platné rozhodnutia vlastníkov, prijaté do účinnosti Novely o udelení výlučného užívacieho práva za odplatu k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, príslušenstvu domu a k príľahlému pozemku, ako aj uzavreté odplatné dohody o užívaní veci medzi spoluvlastníkmi (hoci nazvané aj ako nájomné zmluvy), zostávajú Novelou nedotknuté pokiaľ ide o posúdenie predpokladov ich vzniku**. Ak boli tieto rozhodnutia a právne úkony medzi spoluvlastníkmi prijaté za právnej úpravy, ktorá nevylučovala možnosť dojednania výhradného užívacieho práva za odplatu, niet rozumného dôvodu, aby sa nadobudnutím účinnosti Novely stali tieto dohody *un bloc* neplatnými.

V tejto súvislosti možno poukázať na dva nálezy Ústavného súdu SR, ktoré sa zaoberali podobnými prípadmi a princípom zákazu retroaktivity právnych noriem. Prvým je nález Ústavného súdu SR, sp. zn. PL. ÚS 10/04 zo 6. 2. 2008, týkajúci sa návrhu Generálneho prokurátora SR (ďalej aj „GP SR“) o vyslovenie protiústavnosti časti ust. § 29 ods. 3 BytZ. Toto ustanovenie zaviedlo výnimku z dovtedajšej povinnosti niektorých subjektov uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu za zákonom ustanovených podmienok s dovtedajším nájomcom. Podľa GP SR – uvedenou novelizáciou sa odňalo nájomcom bytov právo na prevod vlastníctva bytu, kto-

3) *Rozdiel medzi pravou a nepravou retroaktivitou pripomenul NS SR napr. v rozhodnutí sp. zn. 4 Cdo 98/2010 z 29. 6. 2010, v ktorom uviedol: „Pri pravej retroaktivite zákonodarca v novom právnom predpise neuzná práva alebo povinnosti založené právnymi skutočnosťami, ktoré sa ako právne skutočnosti uznávali na základe skoršieho (predchádzajúceho) právneho predpisu. O pravú retroaktivitu ide napr. vtedy, keď neskorší právny predpis so spätnou účinnosťou (s dopadom do minulosti) upravuje vzťahy, ktoré vznikli v minulosti. V dôsledku toho nastáva stav, v rámci ktorého účinnosť neskoršieho právneho predpisu nastáva skôr ako jeho platnosť (skôr, než začal existovať). Pri nepravnej retroaktivite zákonodarca uznáva právne skutočnosti, na základe ktorých podľa predchádzajúcej právnej normy došlo k vzniku určitých právnych vzťahov. O nepravú retroaktivitu môže ísť napriek tomu, že zákonodarca prípadne novým právnym predpisom zároveň s účinnosťou do budúca prinesie určité zmeny aj tých práv (alebo povinností), ktoré vznikli za platnosti skoršieho zákona. Nepravá retroaktivita teda nebráni zákonodarcovi novou právnou úpravou vstúpiť aj do tých právnych vzťahov, ktoré vznikli na základe skôr prijatej právnej normy a meniť ich režim. Za prípustné sa považuje, pokiaľ nová právna úprava (uznávajúc práva a povinnosti nadobudnuté podľa skoršieho právneho predpisu) zavádza do budúca nový režim a mechanizmus (procedúru) uplatnenia týchto práv alebo pokiaľ právam nadobudnutým za skoršej právnej úpravy priznáva odo dňa účinnosti neskoršej právnej úpravy nový obsah. V konečnom dôsledku nepôsobí nepravá retroaktivita do minulosti. Akceptuje stav, ktorý nastal za skôr platnej a účinnej právnej úpravy, tento stav ale rieši až v čase účinnosti novej právnej úpravy.“*

ré získali na základe pôvodnej právnej úpravy, čím došlo k retroaktívnemu zásahu do ich práv. Ústavný súd SR nálehom sp. zn. PL. ÚS 10/04 zo 6. 2. 2008 návrhu GP SR nevyhovet.⁴⁾

Druhé rozhodnutie Ústavného súdu SR, na ktoré poukazujeme, je nález sp. zn. PL. ÚS 25/00 zo 17. 1. 2002. Ten sa týkal návrhov skupiny poslancov NR SR, ktorí namietali protiústavnosť ustanovení § 15a, § 15b a § 15c zákona č. 189/1993 Z. z. o Fonde detí a mládeže; rovnaké návrhy podala GP SR. Bolo to, okrem iného, aj z dôvodu, že tieto ustanovenia pôsobia retroaktívne voči právnym vzťahom založeným zmluvami uzatvorenými pred 21. 7. 2001. Ustanovujú subjektom súkromnoprávných zmlúv povinnosti, ktoré tieto subjekty v čase uzatvárania týchto zmlúv nemali, pričom od splnenia týchto povinností závisí ďalšia existencia ich legálne a dobromyseľne nadobudnutých práv, keď nadobudla účinnosť novela zákona o Fonde detí a mládeže č. 220/2000 Z. z. Ústavný súd SR v uvedenom náleze vyslovil nesúlad predmetných ustanovení zákona č. 189/1993 Z. z. s Ústavou SR, keď tieto neboli v súlade s princípom retroaktivity a s ústavnosťou.⁵⁾

Z aplikácie uvedených záverov Ústavného súdu SR na právne vzťahy založené pred účinnosťou Novelu potom vyplýva, že **taký závažný dôsledok do právnych vzťahov, akým je neplatnosť právnych úkonov či rozhodnutí vlastníkov, by musela právna úprava výslovne ustanoviť.** Zároveň by mala nová právna úprava poskytnúť dotknutým subjektom primeranú lehotu na to, aby zosúladiť svoje právne vzťahy s Novelou. Zákonodarcu tak urobil už viackrát v minulosti v prechodných ustanoveniach pri novelizáciách BytZ, a to zákonmi č. 151/1995 Z. z.⁶⁾, č. 469/2005 Z. z.,⁷⁾ č. 268/2007 Z. z.,⁸⁾ č. 70/2010 Z. z.,⁹⁾ a č. 246/2015 Z. z.¹⁰⁾ Z pre-

4) V odôvodnení tohto nálezu, okrem iného, Ústavný súd SR uviedol „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 náhlou 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.**“

5) Ústavný súd SR v náleze sp. zn. PL. ÚS 25/00 zo 17. 1. 2002 uviedol:

„1. Zasahovanie zákonodarnej moci do moci súdnej alebo jej nahrádzanie a ustanovenie zániku platnosti zmlúv ex lege za pomoci novely simulujúcej *lex specialis* znamená vylúčenie štandardného uplatnenia príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a Občianskeho súdneho poriadku bez využitia právomoci súdov ako štátnych orgánov, ktoré ochraňujú platnosť právnych úkonov, a je v rozpore s princípom delby moci.

2. **Porušenie princípu právnej istoty spočíva v tom, že v jednotlivých záväzkových vzťahoch, nájomných zmluvách, zmluvách o výpožičke či iných právnych úkonoch vzniknutých pri realizácii zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 189/1993 Z. z. o Fonde detí a mládeže sa po prijatí jeho druhej novely spätne zmenili podmienky realizácie príslušných právnych vzťahov, nadobudnuté práva, otázky platnosti zmlúv. Účastníci týchto právnych vzťahov konali s dôverou v objektívne právo vyjadrené Ústavou Slovenskej republiky a zákonmi, ako i s dôverou v právo subjektívne vyjadrené zmluvami alebo inými právnymi úkonmi, pričom nemohli dôvodne predvídať, že ich práva, právne nároky a záväzky zaniknú priamo na základe zákona.**

3. **Zákonodarcu nemôže účelovo vylúčiť uplatnenie rozhodovacej právomoci všeobecných súdov v občianskoprávných veciach týkajúcich sa zmluvných vzťahov v jednotlivých prípadoch, resp. obmedziť alebo vylúčiť prístup k súdu prijatím zákonodarnej úpravy, ktorá smeruje k presadeniu zániku zmlúv priamo na základe zákona (ani využitím normatívnosti na vymedzený okruh zmlúv rovnakého druhu a neurčitého počtu).**“

6) V ust. § 32a ods. 2 BytZ zákonodarcu uložil bytovým družstvám alebo obciam, ktoré previedli všetky byty alebo časť bytov v bytovom dome do vlastníctva fyzických osôb povinnosť do šiestich mesiacov od 1. augusta 1995 uviesť uzatvorené zmluvy o prevode vlastníctva bytov do 1. augusta 1995 do súladu s § 16 ods. 8 BytZ.

7) V ust. 32b BytZ zákon ustanovil, že zmluvy o spoločenstve alebo zmluvy o výkone správy, ktoré určujú úhradu vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo forme preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako na zá-

chodných ustanovení týchto noviel vyplýva, že zákonodarca s nezosúladením právnych vzťahov s novou právnou úpravou zavedenou týmito novelami v stanovenej lehote (s výnimkou novely č. 469/2005 Z. z.) výslovne spojil následok v podobe neplatnosti zmlúv o výkone správy alebo zmlúv o spoločenstve alebo ich zánikom *ex nunc*, t. j. po uplynutí prechodného obdobia stanoveného zákonodarcom na zosúladenie.

Je v súlade s princípom nepravej retroaktivity, ak nová právna úprava zavádza do budúcnosti nový režim a mechanizmus (procedúru) uplatnenia týchto práv, alebo pokiaľ právam nadobudnutým za skoršej právnej úpravy priznáva odo dňa účinnosti neskoršej právnej úpravy nový obsah. **V dôsledku nového ust. § 19 ods. 7 BytZ teda vlastníci bytov a nebytových priestorov nemôžu požadovať odplatu za výlučné užívanie práva a to aj napriek tomu, že táto odplata bola dohodnutá medzi vlastníckmi pred účinnosťou Novelu.** Takéto plnenie by bolo možné považovať za bezdôvodné obohatenie na strane ostatných spoluvlastníkov, keďže právny dôvod na prijatie takéhoto plnenia z titulu výlučného užívania predmetov akcesorického spoluvlastníctva v BytZ od 1. 11. 2018 nie je daný.

Nie sme však presvedčení o tom, že takáto právna úprava je v súlade s **princípom zmluvnej autonómie**, ktorý je v súkromnoprávných vzťahoch jednou z hlavných zásad (pozri ust. § 2 ods. 3 OZ).¹¹⁾ Na jednej strane možno chápať snahu zákonodarcu o eliminovanie akýchkoľvek sporov súvisiacich s určením náhrady za výlučné užívanie spoločných častí a zariadení domu, ak toto právo vyplýva vlastníkom zo stavebno-technického alebo účelového určenia alebo prvej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru alebo zmluvy o vstavbe a nadstavbe (typicky balkóny, lodžie a terasy).

Na druhej strane je však ťažko pochopiteľné, prečo by ostatné spoločné časti a zariadenia, príslušenstvo domu alebo priľahlý pozemok nemohli byť poskytnuté niektorým

klade veľkosti spoluvlastníckeho podielu, bolo potrebné upraviť do 1. januára 2006 tak, aby boli v súlade so zákonom č. 469/2005 Z. z.

- 8) *V ust. § 32c ods. 2 BytZ zákonodarca uložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, správcom a predsedom povinnosť uviesť do súladu zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. júla 2007 so zákonom č. 268/2007 Z. z. do 31. decembra 2007 s tým, že tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné.*
- 9) *V ust. § 32d BytZ zákonodarca uložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, správcom a predsedom povinnosť uviesť do súladu zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. apríla 2010 so zákonom č. 70/2010 Z. z. do 31. marca 2011 s tým, že tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné.*
- 10) *V ust. 32e ods. 2 BytZ zákonodarca ustanovil, že zmluvy o výkone správy bytového domu účinné pred 1. januárom 2018 uzatvorené s fyzickou osobou alebo právnickou osobou vykonávajúcou správu bytových domov, ktorá k 31. decembru 2017 nespĺňa podmienky podľa osobitného predpisu (zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov), zanikajú najneskôr k 30. júnu 2018; o tomto je fyzická osoba alebo právnická osoba povinná písomne informovať vlastníkov najneskôr 60 dní pred zánikom zmlúv, pričom na vzťah tejto osoby a vlastníkov po 31. decembri 2017 sa uplatní postup podľa § 8a ods. 9 a ods. 10 BytZ.*
- 11) *Ústavný súd SR k princípu autonómie vôle v náleze sp. zn. III. ÚS 48/2012 z 28. 3. 2012, uviedol, že „Zmluvná voľnosť je právny princíp umožňujúci zmluvným stranám upraviť si vzájomné pomery tak, aby to čo najlepšie vyhovovalo ich potrebám a záujmom. Preto i sústava objektívneho záväzkového práva ponecháva účastníkom zmluvných vzťahov pomerne veľkú voľnosť pri zmluvnej úprave vzájomných práv a povinností. Zodpovedá to ústavnému princípu autonómie konania subjektov práva (čl. 2 ods. 3 ústavy), ktorý vytvára priestor pre čo najširšie uplatnenie sebarealizácie jednotlivca pri uspokojovaní jeho právom chránených potrieb a záujmov v demokratickej spoločnosti. Právo v tejto sfére plní iba korekčnú a preventívnu funkciu voči takej zmluvnej úprave vo vzájomných vzťahoch súkromno-právnych subjektov, ktorá by s ohľadom na všeobecne akceptované morálne, mravné i etické hodnoty spoločnosti nespravodlivo zvýhodnila, resp. znevýhodnila niektorého z kontrahentov.“*

vlastníkom bytov a nebytových priestorov do výlučného užívania za odplatu, platenie ktorej títo vlastníci nespochybňujú ani nerozporujú. Môže ísť o prípady, keď niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov využívajú spoločné časti a zariadenia v dome pre svoje súkromné potreby alebo na podnikanie (napr. na uskladnenie hnutelných vecí, zriadenie kancelárie, či obchodnej prevádzky). Ak vlastníci z tejto činnosti prevádzkovej v spoločných priestoroch domu dosahujú dokonca zisk, neexistuje racionálny dôvod, aby za svoje „nadmerné“ využívanie nemohli platiť ostatným vlastníkom odplatu. To platí najmä, ak porovnáme inštitút výlučného užívacieho práva s podobnými právnymi inštitútmi, ktoré odplatu za užívanie spoločnej veci pripúšťajú.

V Porovnanie výlučného užívacieho práva s inými užívacími inštitútmi

Novela explicitne zaviedla do hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov, okrem výlučného užívacieho práva, aj **nájom, výpožičku a vecné bremeno** – ako ďalšie právne tituly na zabezpečenie užívacieho práva k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu domu. Na rozdiel od výlučného užívacieho práva podľa BytZ, uvedené inštitúty sú podrobne upravené mimo BytZ a to:

- nájom je upravený v ust. § 663 a nasl. OZ
- výpožička je upravená v ust. § 659 a nasl. OZ
- vecné bremeno je komplexne upravené v ust. § 151n a nasl. OZ, pričom ust. § 19 ods. 3 BytZ o možnosti zriadenia vecného bremena je len všeobecnou normou.

Nájom a výpožička spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu sa zriaďujú rozhodnutím **nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov podľa § 14b ods. 1 písm. p) BytZ. Na zriadenie vecného bremena k rovnakým predmetom akcesorického spoluvlastníctva sa však vyžaduje súhlas **dvojtretinovej väčšiny** hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 14b ods. 2 písm. f) BytZ.

Zaujímavé je, že zatiaľ čo nájom a výpožičku možno zriadiť len k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu bytového domu, vecné bremeno možno okrem týchto predmetov vlastníctva zmluvne zriadiť aj k príľahlému pozemku. Tento krok predkladateľov Novely nie je nijako zdôvodnený a môžeme sa len domnievať, či ide o zámer alebo len o legislatívnu nedôslednosť zákonodarcu. Ak možno zaťažiť príľahlý pozemok alebo jeho časť vecným bremenom v prospech tretej osoby, niet dôvodu, prečo by ho nebolo možné zaťažiť aj z hľadiska účinkov „slabším“ relatívnym právom nájmu alebo výpožičky, pôsobiacim *inter partes*, hoci aj nájomné práva k pozemkom sa môžu zapísať do katastra nehnuteľností [pozri ust. § 1 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností (ďalej aj „KatZ“) cit. v čl. VI tohto článku].

V súvislosti s už uvedenými hlasovacími kvórami upozorňujeme, že gramatická dikcia BytZ vyžaduje schválenie „nájomu“, „výpožičky“ a „vecného bremena“, a nie samotných zmlúv, ktorých obsahom sú tieto užívacie tituly na spoločné časti a spoločné zariadenia aj príslušenstvo domu. V porovnaní s tým zákonodarcu v ust. § 14b ods. 2 písm. b) až e) BytZ ustanovuje hlasovania, v ktorých je potrebné minimálne dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome odsúhlasiť samotné znenie nasledovných zmlúv a ich zmien.¹²⁾

12) Ide o (i) zmluvu o úvere, (ii) zmluvu o zabezpečení úveru, (iii) zmluvu o kúpe prenajatej veci, (iv) zmluvu o vstavbe a nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru, (v) zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe alebo novej spoločnej časti, spoločného zariadenia alebo príslušenstva domu.

Práve obsah právnych vzťahov založených zmluvou o nájme, zmluvou o výpožičke, či zmluvou o zriadení vecného bremena je mimoriadne dôležitý predovšetkým pre zmluvnú stranu, ktorá na základe týchto zmlúv získa užívacie právo k spoločným častiam či spoločným zariadeniam bytového domu. Rovnako dôležité je aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov poznať celý obsah práv a povinností týkajúcich sa užívacieho titulu, na základe ktorého dôjde k prenechaniu užívania niektorých spoločných častí a spoločných zariadení v prospech tretej osoby spravidla na dlhšie obdobie. Preto by v záujme právnej istoty malo byť predmetom rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov konkrétne znenie, resp. návrh zmluvy o nájme, zmluvy o výpožičke alebo zmluvy o zriadení vecného bremena. **Rozhodnutia vlastníkov o schválení týchto právnych titulov však zaväzujú v zmysle ust. § 14a ods. 8 BytZ len vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nie aj tretie osoby (teda nájomcu, vypožičiatela a oprávneného z vecného bremena).** Pre tieto tretie osoby je preto nevyhnutné disponovať reálnym právnym titulom (zmluvou) na vznik tohto práva, keďže samotné prijatie rozhodnutia vlastníkov nie je postačujúce.

V tejto súvislosti poukazujeme aj na potrebu prijatia rozhodnutia o poverení určitej osoby na podpis zmlúv uvedených v ust. § 14b ods. 2 BytZ, inak tieto zmluvy vlastníkov nebudú zaväzovať (ust. § 14a ods. 7 BytZ).

5.1 Nájom a výpožička

Základným rozdielom medzi inštitútmi nájmu, resp. výpožičky a výlučným užívacím právom je v tom, že nájomný vzťah a výpožička môže vzniknúť v zásade len medzi prenajímateľom (požičiatelom), ktorý je vlastníkom veci a nájomcom (vypožičiatelom), ktorý nemá vlastnícke právo k prenajatej veci. Z tohto dôvodu sa zriaďuje užívací titul v prospech nájomcu, ktorý na základe nájomnej zmluvy užíva cudziu vec. Najvyšší súd ČR v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2104/99 z 21. 6. 2001 preto konštatoval, že **spoluvlastníkovi domu nemožno zriadiť právo nájmu bytu v spoločnom dome.**

Dohoda o užívaní veci je právnym úkonom hospodárenia so spoločnou vecou, ktorý je uzatváraný len medzi spoluvlastníkmi, pričom každý z nich má právo užívať spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. Úpravu obsahu dohody spoluvlastníkov o užívaní spoločnej veci OZ bližšie neupravuje na rozdiel od úpravy zmluvy o nájme a výpožičke. Výlučné užívacie právo podľa ust. § 19 BytZ, ako aj podľa ust. § 20a a § 20b BytZ, **možno udeliť len v prospech vlastníka bytu alebo nebytového priestoru** ako spoluvlastníka bytového domu. Zreteľne to vyplýva z ust. § 14b ods. 1 písm. q) a ust. § 19 ods. 4 až ods. 8 BytZ, v ktorých sa ako o oprávnených z výlučného užívacieho práva ustanovuje o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov v dome.

Ďalším rozdielom je, že zatiaľ čo podstatným znakom nájmu je odplatosť, v prípade vzniku práva výlučne užívať spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok musí byť toto užívanie bez práva ostatných spoluvlastníkov na náhradu (ust. § 19 ods. 7 BytZ). V tomto aspekte je výlučné užívacie právo totožné s výpožičkou, ktorá je tiež bezodplatná, čo ju odlišuje od nájmu.

5.2 Vecné bremeno

Predovšetkým v prípade vecného bremena ako vecného práva k cudzej veci môže toto právo na rozdiel od nájmu a výpožičky vzniknúť v zmysle ust. § 151o OZ a ust. § 28 KatZ len na

základe písomnej zmluvy medzi oprávneným a povinným z vecného bremena. Toto vecné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností, do ktorého sa zároveň aj zapisuje. Uzavretie písomnej zmluvy o zriadení vecného bremena je teda aj z hľadiska jej zápisu do katastra nehnuteľností nevyhnutné.

Možnosť zriadenia vecného bremena k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu v prospech tretej osoby (ust. § 19 ods. 3 BytZ) je novinkou, ktorá platí len od 1. 11. 2018. Podľa niektorých autorov zriadenie vecného bremena možné nie je, keďže spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo domu alebo príľahlý pozemok nie sú samostatným predmetom práva.¹³⁾ S týmto názorom sa nestotožňujeme. Je síce pravdou, že tieto predmety akcesorického spoluvlastníctva nie sú v zásade predmetom samostatnej dispozície, avšak Novela túto zásadu vo viacerých bodoch prelomila. V prvom rade, k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu je možné zriadiť v prospech tretej osoby nájom či výpožičku, čo bolo možné aj pred Novelou. Ďalej je tu možnosť zrušenia spoluvlastníctva a prevodu príľahlého pozemku alebo jeho časti podľa ust. § 13 ods. 2 a § 14b ods. 3 BytZ. Aj možnosť zriadenia vecného bremena k predmetom akcesorického spoluvlastníctva zaviedol sám zákonodarca. **Ide teda o zákonom stanovenú výnimku zo zásady, že k spoločným častiam a spoločným zariadeniam nemožno zriadiť samostatné vecné právo bez jeho súčasného zriadenia k bytu alebo nebytovému priestoru** (pozri napr. § 25 ods. 1 BytZ), z dôvodu existencie tzv. akcesorického spoluvlastníctva (ust. § 13 a § 19 BytZ).

Je však otázne, akým spôsobom pristúpia okresné úrady k zápisu vecných bremien k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytových domov. Tieto spoločné prvky domu totiž nie sú nehnuteľnosťou (ust. § 119 ods. 2 OZ) zapísanou v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva k bytovému domu, a teda nie sú ako jeho súčasť predmetom evidencie katastra nehnuteľností. Predmetom evidovania v katastri nehnuteľností sú len pozemky a stavby ako celok, byty a nebytové priestory, údaje o právach k nehnuteľnostiam a údaje o vlastníkoch.

V katastri nehnuteľností sa teda eviduje len spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a nie konkrétne spoločné časti a spoločné zariadenia domu ako súčasť bytového domu [pozri ust. § 6, § 7 a § 42 ods. 2 písm. c) KatZ]. Vecné bremeno k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytovo ako ťarcha zafažujúca všetkých vlastníkov malo byť zapísané v časti „C“ príslušného listu vlastníctva, na ktorom je evidovaný bytový dom pod určitým súpisným číslom. Podobne je to v prípade zápisu záložných práv k bytom a nebytovým priestorom, ktoré sa z dôvodu akcesority vzťahujú aj na príslušný spoluvlastnícky podiel konkrétneho vlastníka bytu a nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Rozdiel v porovnaní so záložným právom alebo vecným bremenom, zriadenými ku konkrétnemu bytu a nebytovému priestoru, je tu v tom, že zatiaľ čo tieto vecné práva sa vzťahujú na konkrétny spoluvlastnícky podiel na všetkých spoločných častiach a spoločných zariadeniach, **vecné bremeno zriadené podľa ust. § 14b ods. 2 písm. f) BytZ sa bude týkať spoluvlastníckych podielov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, avšak len ku konkrétnej spoločnej časti alebo spoločnému zariadeniu domu.** Aj keď so zriadením

13) ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: O podstatných zmenách v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; *Justičná revue*, č. 1, 2019, s. 45.

O akcesorickom spoluvlastníctve a práve výlučne užívať spoločné ...

vecného bremena nebude časť vlastníkov súhlasiť, tento právny úkon ich bude zaväzovať podobne ako v prípade schválenia iných zmlúv uvedených v ust. § 14b ods. 2 BytZ.

Práve z dôvodu tohto individuálneho zataženia konkrétnej súčasti bytového domu by malo dôjsť k presnej špecifikácii tejto spoločnej časti alebo spoločného zariadenia bytového domu, ktorá bude predmetom vecného bremena priamo v zmluve o zriadení vecného bremena. Okresný úrad totiž pravdepodobne len prepíše takúto špecifikáciu do časti „C“ príslušného listu vlastníctva za predpokladu, že toto vymedzenie nebude neplatné pre neurčitost' a nezrozumiteľnosť podľa § 37 OZ¹⁴⁾, na čo je okresný úrad povinný *ex offio* prihliadať v konaní o povolení vkladu vecného práva do katastra nehnuteľností podľa ust. § 31 ods. 1 KatZ.

Zmluva o zriadení vecného bremena k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu by tiež mala spĺňať všetky náležitosti vkladuschopnej listiny podľa ust. § 42 ods. 2 a ods. 3 KatZ, vrátane osvedčeného podpisu povinnej osoby z vecného bremena, čo by v danom prípade mali byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. Takáto požiadavka je však v praxi nerealizovateľná a preto ústavno-konformný výklad právnych noriem v tomto prípade musí byť, že by sa mal vyžadovať osvedčený podpis len osoby poverenej na podpis zmluvy o zriadení vecného bremena za stranu vlastníkov (t. j. správca, predseda spoločenstva alebo iná vlastníckmi poverená osoba na podpis tejto zmluvy).

Podľa aktuálnej judikatúry NS SR¹⁵⁾, Najvyššieho súdu ČR¹⁶⁾, právnej doktríny,¹⁷⁾ podporenou aj podrobne zdôvodneným stanoviskom Úradu geodézie, kartografie a katastra SR (ďalej aj „ÚGKaK SR“),¹⁸⁾ **možno zriadiť vecné bremeno aj v prospech podielového spoluvlas-**

14) K týmto náležitostiam zmluvy o zriadení vecného bremena sa NS SR vyjadril napríklad v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/29/2009 z 30. 6. 2010.

15) V katastrálnom bulletin č. 1/2017 sa v odpovedi na otázku č. 1 vyjadruje právny názor ÚGKaK SR, v ktorom súhlasí so zriadením takéhoto vecného bremena. Poukazuje na rozhodnutie NS SR, sp. zn. 8Sžo/98/2010 z 13. 5. 2010, ktorý takéto vecné bremeno pripúšťa najmä s ohľadom na obsah vecného bremena. Na záver odpovede sa uvádza, že vecné bremeno zatažujúce celú nehnuteľnosť, ktorá je alebo má byť v podielovom spoluvlastníctve, možno zriadiť aj v prospech niektorého zo spoluvlastníkov tejto nehnuteľnosti. V takomto prípade je totiž oprávneným z vecného bremena jeden zo spoluvlastníkov, pričom povinným z vecného bremena sú všetci spoluvlastníci nehnuteľnosti, resp. každodobý vlastník nehnuteľnosti – v takomto prípade oprávnený subjekt nie je totožný s povinným subjektom, a teda nejde o splynutie práv a povinností. Celé znenie odpovede je zverejnené na: <http://www.skgeodesy.sk/files/slovensky/ugkk/rezortne-periodika/kb-1_2017.pdf>

16) Najvyšší súd ČR pri výklade niektorých ustanovení noviel OZ v stanovisku uverejnenom pod č. R 45/1986 uviedol názor, podľa ktorého nemožno vylúčiť ani takú zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorou si pôvodný vlastník celej nehnuteľnosti, ktorý previedol iba jej časť a zostal tak spoluvlastníkom, zriadiť právo zodpovedajúce vecnému bremenu, a to užívanie celej veci. Ak chce spoluvlastník svoje právo užívania celej veci zabezpečiť aj voči právnym nástupcom druhého spoluvlastníka, nemožno považovať takú zmluvu za odporujúcu zákonu.

17) ŠTEVČEK, M. – DULAK, A. – BAJÁNKOVÁ, J. – FEČÍK, M. – SEDLAČKO, F. – TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník I., § 1 – 450. Komentár; Praha: C. H. Beck, 2015, s. 1308. Alebo JAKUBÁČ, R.: Vecné bremeno v prospech podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti; Súkromné právo, č. 3, 2017, s. 99 – 103.

18) NS SR v rozhodnutí sp. zn. 8Sžo/98/2010 z 13. 5. 2010 uvádza: „**Keď je možné zriadiť vecné bremeno k spoluvlastníckemu podielu v prospech tretej osoby, o to viac je to možné v prospech ostatných spoluvlastníkov.** O takýto prípad ide aj v prejednávanej veci s tým, že obsahom vecného bremena, ktoré zriaďuje podielová spoluvlastníčka v prospech druhej spoluvlastníčky nehnuteľnosti je právo doživotného bývania, podľa ktorého má oprávnený z vecného bremena právo bezplatne doživotne užívať uvedené nehnuteľnosti a povinná z vecného bremena sa zaväzuje rozsah tohto užívania strpieť, pričom toto vecné bremeno zataží aj prípadných nadobúdateľov jej spoluvlastníckeho podielu. **Odvolací súd sa nestotožňuje so záverom, že tu dochádza k splynutiu práva a povinností u oprávnenej osoby, pretože spoluvlastníctvo k týmto nehnuteľnostiam nezakladá jej právo bezplatne doživotne užívať tieto nehnuteľnosti ako ich výlučný vlastník.** Obsah práv vyplývajúci z vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva je iný než obsah práv z vecného bremena; z povahy vecného bremena vyplýva, že sa viaže na oprávnenú osobu a trvá doživotne, čo pri vlastníckom práve neplatí.“

tníka. Tieto právne závery by mali byť aplikovateľné aj na zriadenie vecného bremena v prospech určitého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru ako spoluvlastníka spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva či príslušného pozemku. V porovnaní s tým sa tento záver môže javiť ako obchádzanie inštitútu výlučného užívacieho práva podľa ust. § 19 ods. 4 BytZ, ktorý je vyslovene určený na úpravu užívacích vzťahov medzi spoluvlastníkmi domu. Na podporu zriadenia vecného bremena k predmetom akcesorického spoluvlastníctva aj v prospech vlastníka bytu alebo nebytového priestoru svedčí nemožnosť zriadenia výlučného užívacieho práva k už existujúcim spoločným častiam, spoločným zariadeniam, príslušenstvu a príslušnému pozemku rozhodnutím vlastníkov podľa ust. § 14b ods. 2 písm. q) BytZ za odplatu. Vecné bremeno totiž môže byť zriadené aj za odplatu, ktorú možno dohodnúť v prospech povinného z vecného bremena.

VI Možnosť zápisu výlučného užívacieho práva do katastra nehnuteľností

Z Novely je zrejмый zámer zákonodarcu zakotviť aj možnosť zápisu informácie o výlučnom užívacom práve v prospech určitého spoluvlastníka do katastra nehnuteľností. Uvedený zámer jednoznačne vyplýva z ust. § 20a ods. 6 BytZ, ktoré výslovne ustanovuje, že **výlučné užívacie právo ku garážovému stojisku, teda plošne vymedzenej časti nebytového priestoru (garáži v dome) sa do katastra nehnuteľností zapíše poznámkou.**¹⁹⁾ To isté platí aj vo vzťahu k výlučnému užívaciemu právu ku skladovému priestoru na základe ust. § 20b BytZ, ktoré odkazuje na primeranú aplikáciu ust. § 20a BytZ aj na skladové priestory definované v ust. § 2 ods. 15 BytZ. Zápis informácie sa teda má vykonať v časti listu vlastníctva „Iné údaje“. Nejde teda o zápis samotného vecného práva, ktoré sa zapisuje vkladom či záznamom, **ale o zápis skutočnosti o existencii výlučného užívacieho práva, ktoré je spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru.**

Otázne však je, či možno vykonať zápis informácie o existencii výlučného užívacieho práva na list vlastníctva k bytu alebo k nebytovému priestoru aj vo vzťahu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam, príslušenstvu domu alebo príslušnému pozemku na základe niektorého z titulov uvedených v ust. § 19 ods. 4 BytZ. V ust. § 19 BytZ sa totiž nenachádza obdobná právna norma, aká je zakotvená v ust. § 20a ods. 6 BytZ pri garážovom stojisku. Z doterajšej praxe po nadobudnutí účinnosti Novely nám je známe, že nemenovaný okresný úrad, katastrálny odbor odmietol vykonať zápis vlastníkovi nebytového priestoru vo vzťahu k časti príslušného pozemku. V danom prípade vlastníkovi vyplývalo výlučné užívacie právo k presne vymedzenej časti príslušného pozemku z dvoch titulov uvedených v ust. § 19 ods. 4 BytZ, a to písm. a) aj písm. b) tohto ustanovenia.

Pre úplnosť uvádzame, že v danom prípade právo výlučného užívania vzniklo ešte pred nadobudnutím účinnosti Novely, pričom existenciu tohto práva na základe predložených dokladov okresný úrad nespochybnil. Zápis informácie o výlučnom užívacom práve však okresný úrad odmietol vykonať bez náležitého zdôvodnenia len s poukazom na to, že výlučné užívacie právo podľa ust. § 19 BytZ na rozdiel od ust. § 20a ods. 6 BytZ nie je predmetom zápisu do katastra nehnuteľností. S týmto názorom nesúhlasíme, keďže máme taký názor, že možnosť zá-

¹⁹⁾ *Zákonodarca v poznámke pod čiarou 22ac, vzťahujúcej sa k ust. § 20a BytZ, odkazuje na ust. § 38 a § 39 KatZ, teda na zápis formou poznámky.*

pisu tohto práva vyplýva priamo z katastrálnych predpisov, ktoré príslušný okresný úrad opomenul zohľadniť, resp. ich neaplikoval v súlade s ústavno-konformným výkladom právnych noriem.

Podľa ust. § 1 ods. 1 KatZ – „*Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov.*“

Výlučné užívacie právo ku garážovému stojisku v ust. § 1 ods. 1 KatZ uvedené nie je, a napriek tomu sa zapisuje, resp. aj pred účinnosťou Novely zapisovalo do katastra nehnuteľností (pozri ďalej).

Podľa našich vedomostí, KatZ ani vykonávacia vyhláška č. 461/2009 Z. z. ku KatZ, a ani iný všeobecne záväzný právny predpis bližšie neurčujú, aké údaje sa majú zapisovať v časti listu vlastníctva označenom ako „Iné údaje“. Podľa materiálu s názvom „*Vecný register otázok a odpovedí publikovaných z katastrálnych bulletinov 1994-2016*“ sa v časti listu vlastníctva „Iné údaje“ uvádzali rôzne skutočnosti **informatívneho charakteru**.²⁰⁾

Isté je, že ust. § 6 ods. 1 písm. f) KatZ²¹⁾ v spojení s ust. § 14 Vyhlášky²²⁾ dáva podklad **k zápisu skutočností súvisiacich s právami k nehnuteľnosti**. Z uvedeného je však zrejmé, že posúdenie, aká konkrétna skutočnosť súvisiaca s právom k nehnuteľnosti sa zapíše ku konkrétnej nehnuteľnosti do kolónky „Iný údaj“, už závisí výlučne od právneho posúdenia okresných úradov, katastrálnych odborov.

Túto katastrálnu prax potvrdzuje aj dôvodová správa k Novele, v ktorej zákonodarca o vzťahu k ust. § 20a ods. 6 BytZ uviedol, že „*Ustanovuje sa, že toto výlučné právo k garážovému stojisku sa zapisuje do katastra nehnuteľností k príslušnému spoluvlastníckemu podielu vo forme poznámky. Tým sa legalizuje súčasná katastrálna prax, v rámci ktorej sa tieto údaje už zapisujú na príslušné listy vlastníctva ako iný údaj.*“

Z uvedených skutočností, ako aj z dôvodovej správy k Novele vyplýva, že okresné úrady, katastrálne odbory aj pred nadobudnutím účinnosti Novely **vykonávali zápisy parkovacích stáťí do katastra nehnuteľností bez výslovnej opory v BytZ**, keď na listy vlastníctva k bytovým a polyfunkčným domom zapisovali pri spoluvlastníckych podieloch k nebytovým priestorom –

20) [INÉ ÚDAJE 43-2/12 – zápis uznesenia súdu o predbežnom opatrení do iných údajov, 5-2/16 – OÚ KO bude vyznačovať skutočnosť, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá mladým poľnohospodárom do časti listu vlastníctva „Iné údaje“, 12-2/16 – zápis údajov o pozemkovom spoločenstve do časti LV „Iné údaje“] Publikácia je dostupná na: <http://www.skgeodesy.sk/files/slovensky/ugkk/rezortne-periodika/vecny-register-kb_1994_2016.pdf>

21) Podľa ust. § 6 ods. 1 písm. f) KatZ: „*V katastri sa evidujú práva k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri, práva k stavbám, bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu, aj iné skutočnosti súvisiace s právami k nehnuteľnostiam, a to najmä vyhlásenie konkurzu voči vlastníkovi nehnuteľnosti, začatie konania o výkon rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, začatie vyvlastňovacieho konania a začatie exekúcie predajom nehnuteľnosti (ďalej len „skutočnosť súvisiaca s právom k nehnuteľnosti“).*“

22) Podľa ust. § 14 Vyhlášky „**Údaje o právach k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom**, rozostavaným bytom a rozostavaným nebytovým priestorom obsahujú:

- a) číslo listu vlastníctva,
 - b) poradové číslo vlastníka,
 - c) **označenie práva k nehnuteľnosti alebo skutočnosti súvisiace s nehnuteľnosťou**,
 - d) ďalšie identifikačné údaje.“
-

hromadným garážam v časti „Iné údaje“ informáciu, že s konkrétnym podielom je spojené výlučné užívacie právo konkrétneho parkovacieho státia (teraz garážového stojiska). Toto právo bolo spravidla dohodnuté v prvých zmluvách o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov medzi developerom (prvým vlastníkom konkrétneho domu) a prvými nadobúdateľmi bytov a nebytových priestorov.

Z tohto dôvodu preto neobstojí argument okresného úradu, že výlučné užívacie právo podľa ust. § 19 BytZ nie je predmetom zápisu v katastri nehnuteľností. Keď informácia o existencii tohto užívacieho práva bola vo forme „parkovacích státí“ s určitým označením zapisovaná vo vzťahu k nebytovým priestorom pred Novelou, nie je pochopiteľné, ani racionálne vysvetliteľné, prečo takéto informácie nemôžu byť zapisované aj po Novele, ktorá inštitút výlučného užívacieho práva už podrobne upravila v ust. § 19 a § 20a BytZ.

Účelom úpravy výlučného užívacieho práva je predovšetkým informovať všetky tretie osoby o existencii výlučného užívacieho práva ku garážovému stojisku, skladovému priestoru, spoločným častiam, spoločným zariadeniam, príslušenstva domu či príslušenstvu pozemku alebo ich časti.

Porovnaním ust. § 19 a § 20a a § 20b BytZ je zrejmé, že v týchto ustanoveniach je zakotvený **jeden inštitút výlučného užívacieho práva, ktorý je z hľadiska jeho obsahového vymedzenia totožný**. Dôvod, pre ktorý je tento inštitút upravený v predmetných troch ustanoveniach, je len ten, že sa vzťahuje **k iným predmetom vlastníckeho práva**. V ust. § 19 BytZ je upravené výlučné užívacie právo spoluvlastníka k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, príslušenstvu a príslušenstvu pozemku ako predmetom akcesorického spoluvlastníctva. Garážové stojisko aj skladový priestor predstavujú časti nebytového priestoru, ktorý je v režime BytZ hlavným predmetom vlastníctva. Z hľadiska systematiky aj logiky bol inštitút výlučného užívacieho práva zakotvený v predmetných troch ustanoveniach BytZ.

Práve vecnoprávny charakter tohto inštitútu odôvodňuje zápis o ňom vo forme informácie k vlastníckemu právu k bytu a nebytovému priestoru, ku ktorému sa vzťahuje.

V prospech zápisu informácie o výlučnom užívacom práve do katastra nehnuteľností ďalej poukazujeme aj na inštitút *analógie legis* podľa ust. § 853 OZ. Na právne vzťahy regulované BytZ sa totiž aplikuje aj OZ a to na základe princípu subsidiarity podľa ust. § 3 ods. 1 BytZ.

Použitie analógie predpokladá, aby vzťah, ktorého sa týka, bol ovládaný rovnakými zásadami ako ustanovenie zákona, ktorý sa použije. Hoci ustanovenie § 853 OZ odkazuje iba na tento zákon, avšak zo všeobecnej prípustnosti analógie v občianskom práve vyplýva, že právna doktrína uvádza, že **možno analogicky použiť aj ustanovenia iných právnych predpisov občiansko-právneho charakteru**. BytZ takýmto predpisom občianskeho práva nepochybne je.

K výkladu ust. § 853 OZ právna veda uvádza: „Z dikcie odseku 1 akoby vyplývalo, že analogicky možno riešenie právnej situácie vziať len na skutkovú podstatu upravenú Občianskym zákonníkom. To však nie je pravda. **Podstata analógie legis spočíva v možnosti analogickej aplikácie akejkoľvek zákonnej skutkovej podstaty, teda i skutkovej podstaty uvedenej v inom predpise. Podstata analógie legis je teda v použití normy na skutkovú podstatu inú, než plynie z normových pojmov, predsa však na skutkovú podstatu podobnú.**“²³⁾

23) ŠTEVČEK, M. – DULAK, A. – BAJÁNKOVÁ – FEČÍK, M. – SEDLAČKO, F. – TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník II, § 451 – 880. Komentár; Praha: C. H. Beck, 2015, s. 3072.

Inštitút výlučného užívacieho práva podľa ust. § 19 BytZ nepochybne patrí pod pojem občianskoprávny vzťah v zmysle ust. § 853 OZ, pretože tento inštitút upravuje vzťahy medzi spoluvlastníkmi bytového domu k spoločným častiam, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušenému pozemku, ale má pôsobiť aj *erga omnes* voči tretím osobám.

Účelom zakotvenia inštitútu výlučného užívacieho práva do BytZ bolo najmä **informovanie tretích osôb** vrátane všetkých súčasných aj budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome **o výlučnom užívacom práve vlastníka bytu alebo nebytového priestoru** k predmetom akcesorického spoluvlastníctva vrátane príslušeného pozemku.

Pri akceptovaní názoru o nemožnosti zápisu informácie o výlučnom užívacom práve do katastra nehnuteľností by však právna úprava zakotvená v ust. § 19 BytZ značne stratila význam a účel, ktorý ňou bol sledovaný. Ak by mala informácia o tomto práve zostať „skrytá“ len

- v prvej technickej dokumentácii k domu [ust. § 19 ods. 4 písm. a) BytZ], či
- v prvej zmluve o prevode vlastníckeho práva [ust. § 19 ods. 4 písm. b) BytZ] a prípadne len
- v rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome [ust. § 19 ods. 4 písm. c) BytZ],

o ktorých tretie osoby (správcovia, budúci vlastníci bytov a nebytových priestorov, návštevníci, zásobovači alebo bežní okoloidúci) nemajú vedomosť, **potom by vecnoprávny charakter** tohto inštitútu (účinky navonok voči tretím osobám) **nebolo možné v praxi naplno uplatniť**.

Poukazujeme pritom aj na právnu prax, keď správcovia bytových domov majú bez zápisu údaju o výlučnom užívacom práve k spoločnej časti, spoločnému zariadeniu, príslušenstvu či príslušenému pozemku alebo jeho časti v katastri nehnuteľností sťažený výkon správy bytových a polyfunkčných domov. V dôsledku nevedomosti o existencii výlučných užívacích práv podľa ust. § 19 BytZ totiž môžu, hoci aj nevedomky, zasiahnuť do tohto práva. Nezapísaním údaju o existencii tohto práva sú teda dotknuté vlastnícke práva a právom chránené záujmy oprávneného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru s výlučným užívacím právom.

Je totiž nepochybné, že informácia o existencii tohto práva má vyššiu váhu, ak je (hoci len vo forme informácie) zapísaná ako „Iný údaj“ na liste vlastníctva ako verejnej listine, než keď je uvedená v prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru ako súkromnej listine. Tú oprávnený vlastník z rôznych dôvodov nemá záujem zverejňovať akýmkoľvek tretím osobám (najmä z titulu dôvernosti obsahu tejto zmluvy, ochrany obchodného tajomstva, osobných údajov atď.). Podľa ust. § 68 ods. 3 KatZ je pre verejnosť zbierka listín katastra nehnuteľností obmedzená. To znamená, že obsah zbierky listín nie je verejne prístupný každému, ale len taxatívne uvedeným osobám v ust. § 68 ods. 3 KatZ.²⁴⁾ V dôsledku toho ani z obsahu prevodnej zmluvy k bytu alebo nebytovému priestoru, založenej v zbierke listín katastra, nemá tretia osoba (napr. potenciálny záujemca o kúpu bytu alebo nebytového priestoru v dome) možnosť získať informáciu o existencii výlučného užívacieho práva v prospech vlastníka bytu a nebytového priestoru.

24) Podľa ust. § 68 ods. 3 KatZ: „Verejnosť zbierky listín je obmedzená. Prístup k listinám uloženým v zbierke listín sa umožňuje len vlastníkovi alebo inej oprávnenej osobe, ich právnym predchodcom a právnym nástupcom. Prístup k listinám uloženým v zbierke listín sa umožňuje na účely plnenia úloh podľa osobitných predpisov aj osobe, ktorá vykonáva geodetické a kartografické činnosti, znalcovi z odboru geodézie a kartografie, súdu, prokuratúre, Policajnému zboru, notárovi, súdnemu exekútorovi, správcovi konkurznej podstaty podľa osobitného predpisu, daňovému úradu, štátnemu zamestnancovi, ktorého služobným úradom je úrad, Národnému bezpečnostnému úradu, Slovenskej informačnej službe a Vojenskému spravodajstvu.“

Vzhľadom na to, že inštitút výlučného užívacieho práva je jedným a tým istým inštitútom obsiahnutým vo viacerých ustanoveniach BytZ, z už uvedených dôvodov zastávame názor, že okresné úrady by pri žiadostiach o zápis výlučného užívacieho práva k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, príslušenstvu domu a príľahlému pozemku mali pristúpiť k ústavno-konformnému výkladu aj s aplikovaním *analógie legis* a nie k izolovanému jazykovému výkladu ust. § 19 a § 20a BytZ, ako to urobil okresný úrad v nami uvedenom prípade. Takýto výklad je totiž v rozpore s princípom ústavno-konformného výkladu právnych noriem, ku ktorému všetky štátne orgány zaväzuje nielen Čl. 152 ods. 4 Ústavy SR, ale aj judikatúra Ústavného súdu SR.

V tejto súvislosti pripomínáme, že teleologický výklad právnych noriem **„skúma, aký bol úmysel zákonodarcu a aký je účel rozoberanej právnej normy. Jedná sa o významný výklad, ktorý „kráča s duchom doby“, v ktorej je realizovaný. Výklad začína pri slovách zákona, pokračuje systematickými súvislosťami, všíma si genézu zákona a jeho završením je poznanie účelu zákonného ustanovenia. Teleologický výklad nachádza svoje uplatnenie v prípadoch, kde sa jedná o výklad do istej miery nekonkrétnych a rôzne interpretovaných právnych predpisov.**

V právnej metodológii sa rozlišuje medzi subjektívnou a objektívnou teleológiou. Subjektívna teleológia sa zaoberá účelom, čo zamýšľal zákonodarcu pri tvorbe právnej normy, naproti tomu objektívna teleológia skúma otázku účelu, a teda ktoré účely sú objektívne správne, ktoré je rozumné sledovať. V oboch prípadoch by sa malo v zisťovaní účelu aplikovať princíp ústretovosti, t. j. že právo by sa malo interpretovať čo najbližšie objektívnemu verejnému záujmu.“²⁵⁾

Verejným záujmom je, podľa nás, v tomto prípade taký stav, kedy sú v katastri nehnuteľností zapísané údaje v časti „Iný údaj“ na príslušnom liste vlastníctva o výlučných užívaciach právach ku všetkým predmetom akcesorického spoluvlastníctva, uvedeným v ust. § 19 BytZ, teda nielen ku garážovým stojiskám, ale aj k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, príslušenstvu domu a k príľahlému pozemku. Tým by sa posilnila materiálna publicita katastra a informovanosť širokej verejnosti aj o týchto právach, ktoré majú v zmysle ust. § 19 ods. 1 a 6 BytZ **vecnoprávny účinok, keďže sú spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru, ku ktorému sa upínajú.** V konečnom dôsledku tento údaj, ako skutočnosť súvisiaca s vecným právom k nehnuteľnosti [ust. § 6 ods. 1 písm. f) a § 14 Vyhlášky], má výlučne **informatívny charakter** a nemôže mať vplyv na vecné práva zapísané v katastri nehnuteľností. Pripúšťame, že nie vždy musí byť zápis informácie o výlučnom užívacom práve podľa ust. § 19 BytZ účelný, avšak vo väčšine prípadov to tak bude (napr. v prípade príľahlého pozemku, či terasy patriacej len k určitému bytu). Ak teda vlastník bytu a nebytového priestoru predloží okresnému úradu relevantné listiny preukazujúce vznik výlučného užívacieho práva podľa ust. § 19 ods. 4 BytZ, správny orgán by mal návrhu vyhovieť a zapísať informáciu o tomto práve do časti listu vlastníctva, označenej ako „Iný údaj“. Ako sme poukázali v čl. III tohto príspevku, zánik výlučného užívacieho práva nastáva len vo výnimočných prípadoch.

25) Citované z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6Sžrk/3/2018 z 18. 5. 2018.

Záver

V článku sme sa snažili poukázať na niektoré problematické a výkladové problémy, ktoré vznikajú v praxi po účinnosti Novely, ktorá významne upravila režim užívania predmetov akcesorického spoluvlastníctva v BytZ. V dôsledku Novely sa teoretické rozlišovanie na absolútne a relatívne spoločné časti výraznejšie premietlo do právnej úpravy v podobe výlučného užívacieho práva. Faktom však zostáva, že bez ohľadu na to, koľko spoluvlastníkov bude výlučne užívať niektoré presne vymedzené spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu, stále pôjde v zmysle ust. § 3 BytZ o spoluvlastníctvo v zmysle tohto zákona. Ten totiž nepripúšťa možnosť toto podielové spoluvlastníctvo zrušiť s výnimkou prevodu vlastníctva príslušenstva domu a príľahlého pozemku alebo ich častí (k tomu pozri čl. II tohto príspevku).

Vylúčenie akejkoľvek odplaty za výlučné užívacie právo považujeme za správne pri garážových stojiskách, ktoré sú len priestorovo vymedzenými časťami nebytového priestoru. V rámci tzv. developerskej výstavby bytových a polyfunkčných domov je prijatie úpravy garážových stojísk a skladových priestorov nepochybne krokom vpred. Nesúhlasíme však, aby bola možnosť vlastníkov domáhať sa odplaty za výlučné užívacie práva k spoločným častiam a spoločným zariadeniam úplne vylúčená z dôvodov, na ktoré sme poukázali v tomto článku.

Novela pripustila aj možnosť zriadenia vecného bremena k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, príslušenstvu a príľahlému pozemku podľa ust. § 14b ods. 2 písm. e) a § 19 ods. 3 BytZ. Tieto práva sa spolu s nájomnými právami k pozemkom, trvajúcimi viac ako päť rokov, zapisujú do katastra nehnuteľností podľa ust. § 1 ods. 1 KatZ. Otázny bude v praxi najmä zápis výlučného užívacieho práva do katastra nehnuteľností, keďže Novela k tomu dáva explicitne právny podklad len vo vzťahu ku garážovému stojisku a skladovému priestoru.

Podľa nášho názoru, vzhľadom na skôr uvádzané argumenty neexistuje rozumný dôvod, aby sa v katastri neevidovali aj informácie o obsahovo podobných výlučných užívaciích právach podľa ust. § 19 BytZ s vecnoprávnym charakterom.

Bude teda úlohou zákonodarcu, aby v primeranom čase po vyhodnotení aplikačnej praxe po Novele prijal adekvátne legislatívne opatrenia v oblasti vlastníctva bytov a nebytových priestorov. Novela síce niektoré nedostatky právnej úpravy odstránila, avšak mnohé v nej zostali, a ako to býva pri novelizáciách už obvyklé, niektoré výkladové problémy aj pribudli. Domnievame sa, že v danom prípade už z hľadiska konzistentnosti a koncepcie budúcej právnej úpravy nie je vhodné prijímať ďalšie novelizácie BytZ, ktorých boli za 26 rokov od účinnosti tohto zákona už viac ako dve desiatky. Poslednou, v poradí dvadsiatou prvou novelou BytZ je zákon č. 230/2019 Z. z., ktorý nadobudne účinnosť v symbolický dátum a to od 1. 1. 2020. A to je v čase spracovania tohto článku v legislatívnom procese v NR SR návrh v poradí už 22. novely BytZ, predložený poslancom Petrom Pamulom do NR SR dňa 23. 8. 2019. Návrh tejto novely²⁶⁾ má za cieľ upraviť:

1. zverejňovanie dlžníkov v bytovom dome s výškou nedoplatku nad trojnásobok mesačnej výšky preddavku namiesto pôvodných 500 eur (ust. § 9 ods. 3 BytZ);
2. schvaľovanie domového poriadku nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ust. § 14b ods. 1 BytZ);

26) *Celý návrh tejto novely aj s dôvodovou správou je ako parlamentná tlač č. 1640 dostupný na:*
<<https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/cpt&ZakZborID=13&CisObdobia=7&ID=1640>>

3. možnosť začatia výkonu zákonného záložného práva v prípade výšky nedoplatku na istine aspoň vo výške najmenej pätnásťnásobku výšky preddavku namiesto pôvodných 2 000 eur (ust. § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, ktoré priamo súvisí s ust. § 15 BytZ, ktoré bolo tento rok novelizované zákonom č. 69/2019 Z. z., ktorého návrh predložil tiež poslanec P. Pamula).

Navrhovaný dátum účinnosti tejto novely je tiež od 1. 1. 2020, takže v prípade jej schválenia v NR SR do konca roka 2019 je reálne možné, že od januára 2020 nadobudnú účinnosť obe uvedené novely BytZ.

Týmto článkom teda opätovne apelujeme na Ministerstvo spravodlivosti SR, aby sa aj reálne ujalo svojej zákonnej kompetencie v tejto oblasti civilného práva.²⁷⁾ Ponechávanie novej legislatívy v tejto oblasti Ministerstvu financií SR, ktoré historicky v roku 1993 pripravovalo BytZ, už v súčasnosti nemá opodstatnenie – vecné, koncepčné ani právne (pozri odkaz na tzv. kompetenčný zákon č. 575/2001 Z. z.). Ministerstvo dopravy a výstavby SR pritom v roku 2015 pripravilo zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov. Opätovne zdôrazňujeme, že poslednou veľkou novelou pripravenou Ministerstvom financií SR bola novela č. 268/2007 Z. z., ktorá nadobudla účinnosť pred viac ako 12 rokmi. Vhodnou príležitosťou na prijatie týchto koncepčných zmien v právnej úprave vlastníctva bytov a nebytových priestorov je už niekoľko rokov prebiehajúca rekodifikácia súkromného práva. Veríme, že aj v súčasnosti pripravovaná nová Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2025 bude reagovať na už uvedený nevyhovujúci stav v oblasti kompetencií jednotlivých ústredných orgánov štátnej správy pri príprave novej právnej úpravy regulujúcej právne vzťahy týkajúce sa vlastníctva bytov a nebytových priestorov a správy domov.

ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY:

1. DVOŘÁK, T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a. s., 2007, 392 s. ISBN 978-80-7357-280-8
2. DVOŘÁK, T.: *O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených*. Právní rozhledy, č. 7, 2010, s. 229 – 234
3. DVOŘÁK, T.: *K některým otázkám evidence bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v katastru nemovitostí*. Právní rozhledy, č. 6, 2011, s. 197 – 202
4. FEKETE, I.: *Občiansky zákonník, 1. zväzok, Veľký komentár. 2. vydanie*, Eurokódex, 2014, 816 s. 978-80-8155-039-3
5. LAZAR, J. a kol.: *Občianske právo hmotné. I. diel. 3. vyd.* Bratislava: IURA EDITION, 2006, 635 s. ISBN 80-8078-084-6
6. FIALA, J.: *Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek*. Právní fórum, č. 4, 2005, s. 131 – 133
7. JAKUBÁČ, R.: *Vecné bremeno v prospech podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti*. Súkromné právo, č. 3, 2017, s. 99 – 103
8. KNAPP, V.: *Teorie práva*. Praha: C. H. Beck, 1995, 247 s. ISBN 80-717-9028-1

²⁷⁾ Podľa § 11 zákona č. 575/2001 Z. z. (kompetenčný zákon) je kompetentné pri tvorbe legislatívy z oblasti civilného práva len Ministerstvo spravodlivosti SR.

9. KRÁLÍK, M.: *Podílové spoluvlastníctví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2011, 536 s. ISBN 978-80-7400-040-9
10. LUBY, Š.: *Vlastníctvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo slovenskej akadémie vied, 1971, 520 s. ISBN 71-014-71
11. LUBY, Š.: *Povaha a podstata vlastníctva bytov*. Právnické štúdie. ISSN 0551-9039, 1968, s. 329 a nasl.
12. MELZER, F.: *Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace*. Praha: C. H. Beck, 2009, 304 s. ISBN 978-80-7400-149-9
13. STRAPÁČ, P. – ĐURANA, M. – SNINČÁK, T. – SURA, S. – TAKÁČ, J. – TREŠČÁKOVÁ, D. – SKORKOVÁ, V.: *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2018, 448 s. ISBN: 978-80-8168-858-4
14. ŠTEVČEK, M. – DULAK, A. – BAJÁNKOVÁ, J. – FEČÍK, M. – SEDLAČKO, F. – TOMAŠOVIČ, M. a kol.: *Občiansky zákoník I. § 1 – 450. Komentár*. Praha: C. H. Beck, 2015, 1 616 s. ISBN: 978-80-7400-597-8
15. VALACHOVIČ, M. – GRAUSOVÁ, K. – CIRÁK, J.: *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár*. Praha: C. H. Beck, 2012, 1 376 s. ISBN: 978-80-4700-256-6
16. VALACHOVIČ, M.: *K ústavnej súladnosti právnej úpravy schvaľovania a uzatvárania zmlúv o vstavbe a nadstavbe*. Bulletin slovenskej advokácie, č. 7-8, 2014, s. 16 – 24
17. VALACHOVIČ, M.: *Vlastníctvo bytov*. Bratislava: C. H. Beck, 2015, 296 s. ISBN: 978-80-89603-38-1
18. VALACHOVIČ, M.: *K zohľadneniu miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu*. Justičná revue, č. 1, 2019, s. 52 – 63
19. ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s komentárom*. Žilina: Poradca, 2008, 272 s. ISBN: 1335 – 1583
20. ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár*. Eurokódex, 2019, 108 s. ISBN: 978-80-8155-0829
21. ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: *O podstatných zmenách v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov*. Justičná revue, č. 1, 2019, s. 39 – 51