

Niekoľko poznámok k výkonu správy bytového domu počas likvidácie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov

JUDr. Marek VALACHOVIČ, PhD.

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

VALACHOVIČ, M.: Niekoľko poznámok k výkonu správy bytového domu počas likvidácie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov; *Justičná revue*, 73, 2021, č. 6-7 s. 794 – 800.

Príspevok sa zaoberá výkladom vplyvu príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na výkon správy bytového domu počas existencie spoločenstva vlastníkov, ktoré je v likvidácii. Vzhľadom na nejestnotnú prax autor prezentuje svoj právny názor na danú problematiku a v závere navrhuje aj legislatívnu zmenu, ktorá by uvedený výkladový rozpor odstránila.

The article deals with the interpretation of the relevant provisions of Act no. 182/1993 Coll. on the ownership of flats and non – residential premises for the management of an apartment building during the existence of an association of owners in liquidation. Due to the inconsistent practice, author presents his legal opinion on this issue and also proposes a legislative change that would eliminate this contradiction.

Úvod

V článku¹⁾ publikovanom v časopise *Zlepšovák* č. 3/2020 sme poukázali na právnu úpravu procesu likvidácie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „spoločenstvo“), účinnú do 30. 9. 2020, ako aj od 1. 10. 2020 po nadobudnutí účinnosti zákona č. 390/2019 Z. z., ktorým sa novelizoval zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení (ďalej aj „OBZ“). V tomto článku sme však osobitne neriešili otázku, kto vykonáva správu bytového domu počas likvidácie spoločenstva. Keďže na túto otázku existujú v praxi dva odlišné názory, radi by sme poskytli náš pohľad na danú problematiku. Zjednodušene povedané, celý problém spočíva v tom, či je v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej aj „BytZ“) povinné vykonávať správu bytového domu počas likvidácie spoločenstva ešte samotné spoločenstvo alebo je týmto subjektom už správača a to napriek tomu, že počas likvidácie ešte spoločenstvo existuje ako subjekt právnych vzťahov s právnu subjektivitou.

1) VALACHOVIČ, M.: Zrušenie spoločenstva vlastníkov s likvidáciou a bez likvidácie za primeranej aplikácie ustanovení Obchodného zákonníka; *Zlepšovák*, č. 3, 2020, s. 63 – 65.

I Názor v prospech výkonu správy domu správcom

V praxi totiž existujú názory autorov²⁾, podľa ktorých správca bytového domu môže reálne vykonávať činnosť už počas likvidácie spoločenstva, pričom ich argumentácia sa v zásade opiera len o ust. § 7d ods. 2 BytZ, podľa ktorého spoločenstvo nemožno zrušiť podľa § 7d ods. 1 písm. a) BytZ, ak nie je ku dňu jeho zrušenia uzavretá zmluva o výkone správy. Inými slovami, vlastníci bytov a nebytových priestorov by nemali prijať rozhodnutie o zrušení spoločenstva skôr, než bude uzavretá zmluva o výkone správy so správcom. Predloženie tejto zmluvy je totiž podmienkou na zápis vstupu spoločenstva do likvidácie a zápis likvidátora do registra spoločenstiev. Od 1. 10. 2020 sa vzhľadom na zmeny v OBZ, týkajúce sa likvidácie, musí vykonať likvidácia spoločenstva vždy a to aj vtedy, ak spoločenstvo nemá žiaden majetok.

Cit. autori ust. § 7d ods. 2 BytZ vnímajú ako výnimku zo zásady jednotnosti správy domu, zakotvenej v ust. § 6 ods. 3 a ods. 4 BytZ (pozri čl. II tohto príspevku). J. Takáč uvádza, že „... v zá-
kone absentuje úprava okamihu, kedy spoločenstvo prestáva fakticky vykonávať správu domu a teda, kedy by mohol začať správu vykonávať správca, tak aby nedošlo k narušeniu zásady jednotnosti správy domu“.³⁾

M. Perdík k tejto otázke vo svojom článku uvádza: „Na tomto mieste sa plne prejavuje primeranosť použitia ustanovení Obchodného zákonníka na likvidáciu SVB, **nakoľko vzhľadom na povinnosť uzavretia zmluvy o výkone správy ku dňu vstupu do likvidácie, je bytový dom už spravovaný správcom bytových domov** a určite nie je účelom likvidácie SVB, aby dotknutý bytový dom bol v správe likvidátora. Preto je možné vyvodiť záver, že síce na likvidátora prechádza pôsobnosť štatutárneho orgánu, tá je však značne obmedzená úlohami likvidátora a samotným účelom likvidácie.“⁴⁾

II Názor v prospech výkonu správy domu spoločenstvom

Počas prebiehajúcej likvidácie však spoločenstvo ako právny subjekt ďalej existuje a až do dňa svojho zániku, podľa nášho názoru, nielen môže, ale aj musí v nevyhnutnom rozsahu vykonávať správu domu. V tejto činnosti mu nebráni ani analogická aplikácia OBZ, pretože vykonávať správu domu je za každých okolností prvoradou povinnosťou spoločenstva, ktoré je na tento účel založené. V tejto súvislosti je vhodné poukázať, že na rozdiel od občianskeho združenia nemôže spoločenstvo vlastníkov vôbec vykonávať podnikateľskú činnosť (ust. § 7b ods. 4 BytZ).

Z dôvodov uvedených ďalej sa za platnej právnej úpravy v BytZ **nestotožňujeme** s názorom, že od zrušenia spoločenstva, ktorého predpokladom je uzavretie zmluvy o výkone správy, už v zmysle tejto zmluvy a BytZ, vykonáva správu domu. Logicky vzniká otázka, aký má pov. ust. § 7d ods. 2 BytZ zmysel? V skutočnosti má toto ustanovenie zabezpečiť kontinuitu vo výkone správy domu, teda pri zmene jednej formy správy domu na druhú. Zákonodarca však

2) Pozri SNINČÁK, T. – SURA, S. – TAKÁČ, J. – TREŠČÁKOVÁ, D. – SKORKOVÁ, V.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár; Bratislava: Wolters Kluwer, 2018, s. 153 – 154. Alebo PERDÍK, M.: 32 veľkých zmien v likvidácii SVB prijaté zákonom č. 390/2019 Z. z. (1. časť - zmeny 1 až 10); Zlepšovák, č. 1, 2021, s. 20 – 23. Celé znenie tohto článku vrátane všetkých zmien je dostupné na: <<https://lepsiasprava.sk/32-velkych-zmien-v-likvidacii-svb-prijate-zakonom-c-390-2019-z-z-od-1-okobra-2020/>>

3) Pozri prvé dielo cit. v poznámke pod čiarou č. 2, s. 154.

4) Pozri druhé dielo cit. v poznámke pod čiarou č. 2, s. 23 (bod 9).

účinky tohto ustanovenia nedomyslel do dôsledkov v nadväznosti na základný princíp nemožnosti vedenia výkonu správy domu oboma zákonnými formami súčasne. V zmysle ust. § 6 ods. 3 BytZ platí, že **„Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.“** V ust. § 8 ods. 4 BytZ je ustanovená sankcia v podobe absolútnej neplatnosti zmlúv s tým, že **„... ak boli v dome uzavreté zmluvy v rozpore s odsekom 3, je platná len zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá, ostatné zmluvy dohodnuté na správu domu, ako aj iné zmluvy uzavreté v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.“** (Zvýraznenia M. V.)

Zdôrazňujeme, že tak ust. § 6 ods. 3 BytZ, ako aj ust. § 7d ods. 2 BytZ hovoria len o „uzavretí zmluvy o výkone správy“, teda bez rozlíšenia momentu nadobudnutia jej platnosti a účinnosti. Naopak, ust. § 7a ods. 1, § 8a ods. 1, § 9 ods. 6 BytZ ustanovujú „vznik“ a „zánik“ týchto zmlúv. V tejto súvislosti je nutné poukázať na historický výklad relevantných právnych noriem. Celé ust. § 7d bolo do BytZ pridané novelou č. 367/2004 Z. z., teda v čase, kedy tento zákon vôbec neurčoval, či majiteľmi účtu zriadeného spoločenstvom v banke sú vlastníci alebo samotné spoločenstvo. Toto vyriešila až novela BytZ č. 70/2010 Z. z., ktorá do ust. § 7b ods. 4 BytZ výslovne vložila vetu, že majiteľom účtu zriadeného spoločenstvom sú samotní vlastníci a teda majetok na tomto účte vrátane prijatých úhrad za plnenia a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv nepatrí spoločenstvu. Táto skutočnosť zásadne determinuje aj rozsah činností likvidátora v procese likvidácie spoločenstva, ako aj jeho činnosť do samotného zániku spoločenstva.

Vzhľadom na dvojfázový proces zrušenia a zániku spoločenstva však zákonodarca nevhodne a pre právnu prax zmätočne v ust. § 7d ods. 2 BytZ ustanovil, že podmienku uzavretia zmluvy o výkone správy je potrebné mať splnenú už pred prijatím rozhodnutia vlastníkov o zrušení spoločenstva („spoločenstvo nemožno zrušiť...“). Na rozhodnutie o zrušení spoločenstva spravidla nadväzuje rozhodnutie o vymenovaní likvidátora s tým, že účinnosť zrušenia spoločenstva nemusí nastať v deň prijatia rozhodnutia, ale môže byť odložená o niekoľko týždňov či mesiacov neskôr. Následne, aj proces likvidácie spoločenstva trvá niekoľko mesiacov. S ohľadom na ust. § 75j OBZ. **Zákonná podmienka predloženia uzavretej zmluvy o výkone správy medzi vlastními bytov a nebytových priestorov a správcom teda má prakticky význam až pri podaní návrhu na výmaz spoločenstva z registra spoločenstiev.** Príslušnému okresnému úradu, registrujúcemu spoločenstvo, sa touto zmluvou preukazuje, že aj po výmaze spoločenstva bude správu domu vykonávať správca. Navyše, základnou podmienkou nadobudnutia účinnosti zmluvy o výkone správy je aj jej schválenie stanoveným kvórom podľa ust. § 14b ods. 1 písm. e) BytZ.

Mechanickým výkladom ust. § 7d ods. 2 a ust. § 6 ods. 3 a ods. 4 BytZ, ktoré ustanovujú len „uzavretie zmluvy“, by sme dospeli k záveru, že každá zmluva o výkone správy uzavretá počas trvania spoločenstva by bola absolútne neplatná, čo zjavne nebolo úmyslom zákonodarcu a účelom týchto právnych noriem. Preto je potrebné pristúpiť k ústavno-konformnému výkladu právnych noriem, ktorý však bude rešpektovať kogentný charakter ust. § 6 ods. 3 a ods. 4 BytZ.

Pokiaľ má teda výmaz spoločenstva z registra spoločenstiev v zmysle ust. § 7d ods. 2 BytZ konštitutívne účinky, ktoré spôsobujú zánik zmluvy o spoločenstve, nemôže byť vzhľadom na kogentné ust. § 6 ods. 3 BytZ zmluva o výkone správy účinná skôr, než

spoločenstvo ako subjekt práva zanikne. Zmluva o výkone správy totiž nemôže byť do dňa nasledujúceho po výmaze spoločenstva účinná, hoci by aj obsahovala dojednanie, že je platná a účinná odo dňa jej uzavretia (podpisu) vlastníckmi poverenou osobou a správcom.

Vzhľadom na ust. § 6 ods. 3 a ods. 4 BytZ takéto dojednanie o účinnosti zmluvy nemôže byť právne účinné. **Počas existencie spoločenstva vlastníkov v likvidácii je totiž stále platná a účinná zmluva o spoločenstve.** Uvedenú situáciu možno prirovnať k úplne bežnému prípadu v praxi, kedy dochádza k zmene správcov. Vtedy môže vlastníckmi schválená a zmluvnými stranami podpísaná zmluva o výkone správy s novým správcom nadobudnúť účinnosť až dňom nasledujúcim po zániku zmluvy o výkone správy s predchádzajúcim správcom. V praxi sú tieto zmluvy nielen schvalované, ale často aj podpisované s notársky osvedčeným podpisom ešte pred zánikom zmluvy o výkone správy s predchádzajúcim správcom, a to práve kvôli zachovaniu kontinuity výkonu správy domu.

Rozdiel medzi platnosťou a účinnosťou zmluvy, zjednodušene povedané, spočíva v tom, že zatiaľ čo platnosť zmluvy, na ktorú sa vyžaduje písomná forma, vzniká dňom jej podpisu zmluvnými stranami, účinnosť zmluvy môže nastať neskôr, po platnosti. Právny úkon je platný od toho momentu, ako bol urobený v súlade s požiadavkami platnej právnej úpravy, teda v súlade s platným právom. Účinnosťou právneho úkonu, či už jednostranného alebo aj viacstranného, treba rozumieť možnosť domáhať sa práv alebo povinností z neho vyplývajúcich. Účinnosť znamená, že zmluva začala spôsobovať zamýšľané právne následky, t. z. zmluvné strany sa teda budú správať tak, ako to z právneho úkonu vyplýva a odvíjať od neho svoju právnu pozíciu.⁵⁾ Účinnosťou mnohých právnych úkonov začínajú plynúť lehoty či doby. Týka sa to tak jednostranných, ako aj viacstranných právnych úkonov.⁶⁾

Pri zmluve o výkone správy to v praxi znamená, že až od momentu nadobudnutia jej účinnosti sa vlastníci môžu od správcu domáhať plnenia jeho povinností a napr. správca si môže nárokovať na súde voči vlastníkom zmluvne dohodnutú platbu za správu. Až od účinnosti zmluvy môže správca voči tretím osobám vystupovať ako zákonný zástupca vlastníkov, pretože do tohto momentu je týmto zákonným zástupcom vlastníkov spoločenstvo alebo predchádzajúci správca domu. To znamená, že až do zániku spoločenstva vystupuje spoločenstvo ako aktívne legitimovaný žalobca (ust. § 9 ods. 7 BytZ) či pasívne legitimovaný žalovaný subjekt (ust. § 9 ods. 2 BytZ), prípadne len ako priamy zástupca vlastníkov v súdnych konaniach týkajúcich sa správy domu (ust. § 9 ods. 8 BytZ). Toto postavenie spoločenstva nemožno nahradiť ešte pred zánikom spoločenstva správcom, ktorý síce má platnú, ale nie účinnú zmluvu o výkone správy. **Inak povedané, v jednom momente nemôže byť zákonným zástupcom spoločenstvo (hoci je v likvidácii) a zároveň aj správca.** Takýto postup by totiž odporoval jednému zo základných princípov, na ktorých je postavená správa bytového domu v zmysle BytZ.

Vzhľadom na platnú právnu úpravu sa preto nestotožňujeme s citovaným názorovým prúdom, že v tomto prípade ide o výnimku zo zásady jednotnosti správy, zakotvenej v ust. § 6 ods. 3

5) 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. 371.

6) Porovnaj BAJÁNKOVÁ, J. – VOJČÍK, P.: *Neplatnosť právnych úkonov a rozhodovacia činnosť súdov*; in: *Zborník z konferencie s názvom „Ingerencia súdov do súkromnoprávnych zmlúv. Zásahy súdov do obsahu súkromnoprávnych zmlúv“*; Justičná akadémia, Pezinok, 2014, s. 14 – 15. Zborník je dostupný na: <https://www.ja-sr.sk/files/2014_Zbornik_CSPD_Omsenie_Final_WEB.pdf>

a ods. 4 BytZ, resp. že tento zákon neobsahuje úpravu okamihu, dokedy spoločenstvo fakticky vykonáva správu domu. **Takúto zásadnú výnimku zo základného princípu výkonu správy domu len jednou formou by, totiž, musel explicitne upravovať priamo zákon a nemožno ju odvodzovať výkladom, hoci ten sa javí pre právnu prax ako vhodnejší a účelnejší než výkon správy domu samotným spoločenstvom v likvidácii.**

Z ust. § 9 ods. 6 BytZ (do 31. októbra 2018 bola táto úprava zakotvená v ust. § 7b ods. 3 BytZ) vyplýva, že **spoločenstvo vykonáva činnosť až do jeho zániku**, ktorý sa zhoduje s pojmom „skončenie činnosti“ spoločenstva. Tento moment bude v zásade zhodný so zánikom zmluvy o spoločenstve s výnimkou splynutia či zlúčenia spoločenstiev. Vzhľadom na fakt, že drvivá väčšina spoločenstiev zaniká práve na základe rozhodnutia vlastníkov o zrušení spoločenstva s povinnou likvidáciou, aplikácia názoru citovaná v článku I tohto príspevku by nepredstavovala výnimku, ale priamy rozpor so zásadou v ust. § 6 ods. 3 BytZ. Táto výnimka by totiž mala uplatnenie takmer pri každej zmene formy výkonu správy domu zo spoločenstva na správca. Z týchto dôvodov je potrebné za stavu *de lege lata* odmietnuť výklad, podľa ktorého správca môže od zrušenia spoločenstva na základe uzavretej zmluvy vykonávať správu domu.

Zároveň to však neznamená, že zmluva o výkone správy nie je do výmazu spoločenstva z registra spoločenstiev platná. Naopak, práve ust. § 7d ods. 2 BytZ podporuje záver, že takto uzavretá zmluva o výkone správy je platná, **ale účinnosť nadobudne až deň nasledujúci po výmaze spoločenstva z registra spoločenstiev**. Tento deň možno určiť vopred len ťažko, lebo závisí od konštitutívneho charakteru výmazu spoločenstva z registra spoločenstiev vlastníkov. Na vykonanie tohto úkonu má správny orgán lehotu 15 dní, plynúcu od podania perfektného návrhu v zmysle ust. § 7 ods. 2, ods. 4 a ods. 5 BytZ. Z tohto dôvodu je vhodné v zmysle skôr uvedeného výkladu formulovať aj dojednanie o účinnosti zmluvy o výkone správy, spravidla vyskytujúce sa v záverečných ustanoveniach zmlúv. *De facto* ide o odkladaciu podmienku účinnosti zmluvy, ktorou je zánik spoločenstva, ktoré v prvom rade musí ukončiť svoju činnosť nielen fakticky, ale aj právne.

Rovnako vstupom spoločenstva do likvidácie nezaniká ani funkcia predsedu spoločenstva (či už riadneho alebo určeného radou podľa ust. § 7c ods. 3 BytZ), a rovnako nezanikajú ani ďalšie orgány spoločenstva (rada, zhromaždenie). **Keďže orgány spoločenstva ďalej existujú aj počas likvidácie, je to ďalší argument v prospech názoru, že správca nemôže výkon správy domu vykonávať v zmysle zmluvy o výkone správy**. Z tohto dôvodu je aj nesprávna prax okresných úradov, ktoré v súvislosti so zápisom vstupu spoločenstva do likvidácie a zápisom likvidátora zároveň vymažú z registra spoločenstiev zapísaného predsedu, hoci ten nebol odvolaný z funkcie.

Podobne ako v režime OBZ – likvidátor sa zapisuje do obchodného registra pri obchodnej spoločnosti, ale konateľ alebo členovia predstavenstva sa z neho týmto nevymazávajú. Likvidátor je osoba pôsobiaca popri štatutárnom orgáne likvidovanej spoločnosti. Podľa ust. § 75b ods. 1 OBZ vstupom spoločnosti do likvidácie prechádza na likvidátora pôsobnosť štatutárneho orgánu konať v mene spoločnosti, **okrem oprávnenia zvoliť zasadnutie najvyššieho orgánu spoločnosti**. V režime BytZ toto právo, paradoxne, prináleží rade spoločenstva a predsedovi len subsidiárne, ak na jeho žiadosť nezvolá zhromaždenie vlastníkov rada do 15 dní od doručenia žiadosti (pozri ust. § 7c ods. 5 a § 14a ods. 1 BytZ). Predseda spoločenstva teda má zákonné právo požiadať radu o zvolanie zhromaždenia či vyhlásenie písomného hlasovania. Ďalej má predseda ďalšie povinnosti pri správe domu, napr. v mene spoločenstva predložiť

vlastníkom ročné vyúčtovania nákladov, uplatňovať práva za zúčtovateľov za účely súhrn-
ných častí a zariadení domu voči tretím osobám, viesť dokladovňu výpisov sa správy domu
zabezpečiť jej archiváciu, sprístupňovať ju formou nahliadnutia a kópií vlastníkovi, vystavovať
potvrdenia o nedoplatkoch, atď.). Tieto práva a povinnosti má predbežne vykonávať aj osoba lik-
vidácie spoločenstva, pretože sa netýkajú majetku a záväzkov spoločenstva.

Likvidátor teda nie je v žiadnom prípade ani zástupcom predsedu spoločenstva. Úlo-
hou likvidátora je speňaženie majetku a vysporiadanie záväzkov likvidovaného spoločenstva.
Podľa primeranej aplikácie ust. § 75b ods. 3 OBZ pri likvidácii spoločenstva možno skonštatovať,
že likvidátor robí v mene spoločenstva len úkony smerujúce k likvidácii spoločenstva. Pri
výkone pôsobnosti plní likvidátor záväzky spoločenstva, uplatňuje pohľadávky a oprávne-
nia, zastupuje spoločenstvo pred súdmi a inými orgánmi, uzatvára zmluvy a dohody o zmene
a zániku práv a záväzkov. Nové zmluvy môže v mene spoločenstva uzatvárať len v súvislosti
s ukončením doterajších vzťahov.

Dôležitým účinkom vstupu do likvidácie je zánik jednostranných právnych úkonov spoločen-
stva, najmä príkazov, poverení, splnomocnení okrem splnomocnení udelených na zastupova-
nie spoločenstva v súdnych konaniach (ust. § 75b ods. 2 OBZ). V tejto súvislosti je však pot-
rebné zdôrazniť, že likvidácia sa týka výlučne majetku a záväzkov spoločenstva, ktoré
v praxi nie sú spravidla žiadne, pretože spoločenstvo žiaden vlastný majetok nemá,
resp. ani nemôže mať vzhľadom na ust. § 7b ods. 5 BytZ. Z tohto dôvodu je existencia ma-
jetku spoločenstva v praxi mimoriadne zriedkavá (obmedzená prakticky len na dary hnutelne-
ho majetku, odkazy zo závetu, nadobudnutie pohľadávok).

Z toho je zrejmé, že primeraná aplikácia ust. § 75b ods. 1 OBZ na spoločenstvá vlastníkov by-
mala byť interpretovaná tak, že likvidátor by mal likvidovať spoločenstvo a nie vykonávať bežnú
správu domu, ktorá sa, navyše, vykonáva v mene a na účet vlastníkov (prvá veta ust. § 9 ods. 7
BytZ). V právnych vzťahoch spoločenstva s tretími osobami sú totiž účastníkmi samotní vlast-
níci bytov a nebytových priestorov. Likvidácia spoločenstva a jeho zánik na tieto zmluvné vzťa-
hy vlastníkov s tretími osobami nemá žiaden vplyv vzhľadom na ust. § 8a ods. 3 BytZ.

Ak však okresný úrad v súvislosti so zápisom likvidátora vymaže z registra spoločenstiev aj
predsedu spoločenstva, *de facto* tak už predseda nemôže vykonávať ani bežnú agendu, ktorá
sa priamo netýka disponovania s majetkom spoločenstva, t. j. nemôže vystavovať pre vlastní-
kov napr. potvrdenia o nedoplatkoch v zmysle ust. § 5 ods. 2 BytZ. Funkciu likvidátora však
môže vykonávať v zmysle ust. § 72 ods. 1 OBZ okrem správcu konkurznej podstaty aj súčasný
štatutárny orgán spoločenstva, ak sa na tom vlastníci dohodnú a ide o osobu zapísanú v tzv.
referenčnom registri fyzických osôb. Na vznik a zánik funkcie likvidátora sa aplikujú ust. § 71 až
§ 73 OBZ.

III Záver a návrh *de lege ferenda*

Z uvedeného vyplýva, že súčasná právna úprava výkonu správy domu počas likvidá-
cie spoločenstva nie je prehľadná a už vôbec nie je vyhovujúca. Spoločenstvo vlastníkov
nie je obchodná spoločnosť s vlastným majetkom a záväzkami, ale len zákonným zástupcom
vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Spoločenstvo existuje na jediný účel, a tým je zabez-
pečenie výkonu správy domu. Ak sa má v tomto režime spoločenstvo a jeho likvidácia zacho-
vať aj naďalej, mala by sa právna úprava zjednodušiť a sprehľadniť. Vnímame však aj to, aké

úskalia prináša v praxi výkon správy domu počas likvidácie spoločenstva a teda, že predseda už v praxi môže mať obávu vykonať popri likvidátorovi čokoľvek, čo sa týka správy domu (najmä ak ho okresný úrad z registra spoločenstiev bez opory v BytZ vymaže).

Okrem toho sú v praxi časté prípady, keď spoločenstvo nemá žiadneho štatutára z dôvodu, že predsedovi spoločenstva zanikla funkcia a rada spoločenstva nie je schopná určiť člena rady dočasne povereného na výkon funkcie predsedu (pozri ust. § 7c ods. 3 BytZ). Môže to byť tak zo subjektívnych ako aj z objektívnych dôvodov (napr. v rade sú len dvaja členovia, ktorí nechcú určiť toho druhého). Ďalším objektívnym dôvodom je, že funkčné obdobie členom rady už zaniklo a žiaden z vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je ochotný kandidovať na túto funkciu, prípadne vlastníci navrhnutých kandidátov za členov rady či za predsedu nie sú schopní zvoliť. V týchto prípadoch sa javí výkon správy domu správcom už od vstupu spoločenstva do likvidácie ako vhodným riešením, ktoré však nemá adekvátnu oporu v BytZ.

Náš názor, uvedený skôr, však neznamená, že by zvolený správca nemohol vykonávať určitú časť správy domu (nie však celú) aj počas likvidácie spoločenstva. Tieto činnosti môže správca vykonávať na základe príkaznej či inej zmluvy, ktorá bude časovo limitovaná do zániku spoločenstva, teda do účinnosti uzavretej zmluvy o výkone správy. V takom prípade však správca vykonáva tieto činnosti v mene a na účet spoločenstva ako splnomocnenec (porovnaj ust. § 566 ods. 1 OBZ).

De lege ferenda by bolo vhodné uvedený výkladový rozpor vyriešiť skôr jednoduchým doplnením výnimky do ust. § 6 ods. 4 BytZ. Napr. vložením vety, podľa ktorej sankcia absolútnej neplatnosti **v zmysle tohto odseku neplatí v prípade uzavretia zmluvy o výkone správy ku dňu zrušenia spoločenstva a jeho vstupe do likvidácie**. Tým by došlo k vzájomnému priamemu prepojeniu ust. § 7d ods. 2 BytZ a ust. § 6 ods. 3 a ods. 4 BytZ, čo by nepochybne prispelo k vyššej právnej istote vlastníkov, ale aj tretích osôb v aplikačnej praxi.