



## ZASTUPOVANIE VLASTNÍKOV PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU

Medzi charakteristické znaky výkonu správy domu formou správcu realizované podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej v texte aj „BytZ“) je, že správca koná pri výkone správy **v mene a na účet** vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Výkon správy správcom, na rozdiel od výkonu správy formou spoločenstva vlastníkov, vychádza z princípu **priameho** zastúpenia, ktoré je v občianskom práve typické.<sup>1</sup> Podľa tejto konštrukcie teda pri právnom úkone týkajúci sa správy domu vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému, t. j. *in concreto* všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestoroch v dome. Tento princíp sa však pri výkone správy domu správcom v rámci BytZ neuplatňoval vždy. Správca koná ako priamy zástupca vlastníkov len od 01.07.2007, kedy bolo novelizované ust. § 8b ods. 1 BytZ tak, že nepriame zastúpenie bolo nahradené priamym zastúpením. Do účinnosti novely BytZ č. 268/2007 Z. z. totiž správca konal pri výkone správy **vo vlastnom mene a na účet vlastníkov** bytov a nebytových priestorov, t. j. ako ich **nepriamy zástupca**. To znamená, že pri výkone správy domu voči tretím osobám správca uskutočňoval vlastné vyhlásenie vôle vo svojom mene, ale na účet vlastníkov, v dôsledku čoho nadobúdala práva a povinnosti pri výkone správy sám správca, pričom tieto mal podľa zmluvy o výkone správy povinnosť previesť na zastúpených vlastníkov. Od 01.11.2018 sa však na základe novely BytZ č. 283/2018 Z. z. toto zastúpenie opäť modifikovalo (viď nižšie).

Ak teda akúkoľvek zmluvu prípadne iný hmotnoprávny úkon týkajúci sa výkonu správy domu uskutoční správca (a od 01.11.2018 vďaka schválenej novele BytZ aj spoločenstvo vlastníkov), zaväzuje tým všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a to bez ohľadu na označenie konajúceho v listine o právnom úkone (napr. zmluve). Správne by v zmluvách s dodávateľmi (napr. ako spolumahajitelia bankového účtu, či objednávateľa diela) mali byť vždy označení ako zmluvná strana samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov konkrétneho bytového domu, ktorých správca (a od 01.11.2018 aj spoločenstvo) len zastupuje ako priami zástupcovia. Títo vlastníci by mali byť dostatočne určite a zrozumiteľne identifikovaní, inak to môže mať za následok až neplatnosť právneho úkonu pre neurčitost podľa ust. § 37 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Napriek tomu, že od zmeny účinnosti zákona č. 268/2007 Z. z. uplynulo viac ako desaťročie, doposiaľ možno v praxi registrovať množstvo prípadov, kedy dotknuté subjekty postupujú najmä pri uplatňovaní práv v súdnych konaniach tak, ako keby k uvedenej zmene nedošlo. V judikatúre tak možno pozorovať, že najmä pri vymáhaní pohľadávok vlastníkov od neplatičov, ktoré uplatňujú správcovia vo vlastnom mene, dochádza k priznávaniu týchto pohľadávok v prospech správcov, hoci títo by bez postúpenia pohľadávok nemali mať *stricto sensu* hmotnoprávne oprávnenie vystupovať na súde ako žalobcovia.<sup>2</sup> Uvedené svedčí nielen o nedostatku právneho vedomia v tejto špecifickej oblasti práva, ale tiež o nejednotnej interpretácii ust. § 8b ods. 1 BytZ účinného do 31.10.2018 zo strany súdov. Tomuto stavu neprispieva ani

nová procesná právna úprava v podobe zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku účinného od 01.07.2016. Tento zákon už totiž explicitne neupravuje inštitút zákonného zastúpenia ako jeho predchodca zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok<sup>3</sup> účinný do 30.06.2016 (ďalej v texte aj „OSP“). V dôsledku toho tak sudy nie zriedka vyžadujú od advokáta, ktorému správca bytového domu udelil splnomocnenie na vymáhanie pohľadávok predloženie individuálnych splnomocnení od všetkých zastupovaných vlastníkov, čo je v rozpore s princípom priameho zastúpenia podľa ust. § 8b ods. 1 BytZ účinného do 31.10.2018.

Na uvedenú situáciu vznikli v rámci judikatúry tri názorové prúdy.

(i) správca disponuje aktívnou legitimáciou<sup>4</sup> na vymáhanie pohľadávok vzniknutých pri správe domu (t. z. vystupuje v konaní ako žalobca pod svojim menom) aj po 01.07.2007 a teda ani po novele BytZ č. 268/2007 Z. z. sa na vymáhaní pohľadávok vlastníkov správcom vo vlastnom mene v súdnom konaní nič nezmenilo. Podľa väčšiny judikatúry prezentovanej najmä Krajským súdom v Bratislave „*zrejme ide o sui generis zastúpenie*“<sup>5</sup> na základe ktorej koná správca samostatne za vlastníkov, **teda nie v ich mene** (hoci samotnú správu vykonáva v ich mene) a preto mu v konaní nechýba aktívna legitimácia. Takýto výklad odvolacieho súdu, podľa nás, nie je správny ani presvedčivý z viacerých dôvodov. Právna doktrína ani zákon nepoznajú žiadne zákonné zastúpenie *sui generis*. Faktom tiež je, že aj v dôvodovej správe k novele BytZ č. 268/2007 Z. z., na ktorú sa v cit. rozhodnutiach poukazuje sa uvádza len to, že „*Spresňuje sa, že správca vykonáva správu domu a majetku vlastníkov v dome v ich mene.*“ O zachovaní nepriameho zastúpenia či vytvorení akéhosi špeciálneho (*sui generis*) zastúpenia vlastníkov pred súdom správcom dôvodová správa neuvádza nič.

(ii) druhý prúd zastáva názor, že správca aj v konaní pred súdom koná **v mene a na účet vlastníkov** ako priamy zákonný zástupca, t. z. žalobcom sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov (s výnimkou žalovaného vlastníka) zastúpení správcom, ktorý realizuje za vlastníkov všetky hmotnoprávne i procesné úkony.<sup>6</sup> V rámci toho je správca oprávnený v mene a na účet vlastníkov splnomocniť na ich zastupovanie advokáta;

<sup>1</sup> LAZAR, J. a kol.: Občianske právo hmotné. I. diel. 3. vyd. Bratislava: IURA EDITION, 2006, s. 159-160 a FEKETE, I.: Občiansky zákonník 1. Zväzok, Veľký komentár, 2. vydanie, Eurokódex, 2014, s. 266-271.

<sup>2</sup> Porovnaj NOVOTNÝ, M.: Vymáhanie cudzej pohľadávky vo vlastnom mene. Právni rozhledy, 2012, č. 23-24, s. 818-825.

<sup>3</sup> Tento zákon výslovne upravoval v ust. § 22 a § 23 zastúpenie na základe zákona.

<sup>4</sup> Rozhodnutia NS SR sp. zn. 3 Cdo 180/2008 z 15.10.2009 a sp. zn. 3 Cdo 194/2014 z 06.06.2016, v ktorom sa ale konštatuje, že *aj po novele BytZ č. 268/2007 Z. z. účinnej od 01.07.2007 bol správca oprávnený pri výkone správy v mene vlastníkov a na ich účet vymáhať nedoplatky. NS SR však dodal, že to nevyžaduje, aby aj sami vlastníci nemôžu tieto úhrady sami vymáhať.*

<sup>5</sup> Rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6 Co 471/2012 z 17.06.2013, sp. zn. 3 Co 405/2012 z 26.06.2014 a sp. zn. 5Co/168/2014 z 10.03.2015.

<sup>6</sup> Tento názor sa vyskytol v rozhodnutiach Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8 Co 542/2013 z 24.02.2015 a sp. zn. 8 Co 613/2015 z 29.02.2016 a tiež v rozhodnutí Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5 Co 36/2015 z 09.09.2015.

(iii) Akúsi „tretiu cestu“ reprezentujú niektoré rozhodnutia odvolacích súdov<sup>7</sup>, ktoré judikovali, že správca môže podať ako zástupca vlastníkov návrh na súd v súlade s ust. § 8b BytZ, **avšak petit žaloby musí znieť na meno zastúpených a nie na meno a účet ich správcu.**

Úmyslom zákonodarcu pri prijatí novely BytZ č. 268/2007 Z. z. v rámci zmeny zákonného nepriameho zastúpenia vlastníkov správcom do ust. § 8b ods. 1 BytZ účinného od 01.07.2007 do 31.10.2018 na priame zastúpenie podľa nášho názoru nepochybne bolo stanoviť všetkým vlastníkom bytov a nebytových domov jedného zástupcu – správcu, ktorý za nich (t. j. v ich mene a na ich účet) pri správe domu koná. V rámci tohto zákonného splnomocnenia je správca oprávnený zastupovať vlastníkov aj v súdnom konaní, kde však vystupujú všetci vlastníci (s výnimkou žalovaného vlastníka) v dome v pozícii žalobcov. Súd by v takom prípade mal doručovať písomnosti len správcovi ako zákonnému zástupcovi všetkých vlastníkov. Samotný správca teda nie je stranou sporu, ale len zástupcom sporovej strany, ktorou sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Žalovaný vlastník sa v spore zastupuje buď sám alebo prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu.

V tejto súvislosti treba uviesť, že so správnym označením žalobcov v zmysle ust. § 8b ods. 1 BytZ je spojených viacero administratívno-technických problémov vyplývajúcich predovšetkým zo skutočnosti, že tieto spory sa vyznačujú značnou pluralitou subjektov. Tomu navyše nepomáha ani nevyhovujúca procesná úprava zakotvená v CSP, ktorá žalobcom zastúpeným správcom v tomto smere situáciu vôbec neuľahčuje. Tam, kde chýba adekvátna právna úprava, je prekážkou aj rigorózný a často striktné formalistický výklad príslušných procesných noriem všeobecnými súdmi. Tie totiž v praxi interpretujú ust. § 132 a § 133 CSP (predtým ust. § 79 ods. 1 OSP) tak, že od žalobcov často vyžadujú identifikáciu všetkých vlastníkov konania štandardným spôsobom (t. j. menovitým vypísaním v úvode žaloby). Neakceptujú ich formálne označenie napríklad odkazom na príslušný výpis z listu vlastníctva tvoriaci súčasť žaloby vzťahujúci sa na príslušný bytový dom. Tento postup dokonca neakceptoval ani Najvyšší súd SR, ktorý v rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 67/2014 z 29.09.2016 uviedol, že „realizáciou názoru žalobcov, že na identifikáciu žalobcov postačuje k návrhu priložiť internetový výpis z listu vlastníctva by v právnych vzťahoch dochádzalo k vážnemu narušeniu princípu právnej istoty. V civilnom konaní je nemyšliteľné, že by sa určenie žalobcu a žalovaného prenechávalo niekomu inému napr. súdu.“ S týmto názorom sa nemožno úplne stotožniť.

Ustanovenie § 133 CSP upravuje, že fyzická osoba sa v žalobe označuje menom, priezviskom, adresou trvalého pobytu alebo pobytu, dátumom narodenia alebo iným identifikačným údajom. Právnická osoba sa v žalobe označuje názvom alebo obchodným menom, adresou sídla a identifikačným číslom organizácie ak je pridelené. Výpis z listu vlastníctva k bytovému domu všetky tieto údaje obsahuje. Tento riadny (nie internetový) výpis okrem toho, že má charakter verejnej listiny, je v každom momente aj verejne dostupný.<sup>8</sup> Pokiaľ teda správca podávajúci či už sám alebo prostredníctvom splnomocnenej advokátskej kancelárie k žalobe ako súčasť žaloby pripojí výpis z listu vlastníctva, v ktorom sú údaje o vlastníkoch bytov

a nebytových priestorov uvedené, splní si tak zákonnú povinnosť podľa ust. § 132 a § 133 CSP. Vzhľadom na tieto fakty máme za to, že okruh vlastníkov bytov a nebytových priestorov v podobe aktuálneho výpisu z listu vlastníctva v každom momente súdneho sporu by mal predstavovať skutočnosť súdu všeobecne známu v zmysle ust. § 186 ods. 1 CSP. Tieto údaje sú teda verejne dostupné tak pre strany sporu, ale aj štátne orgány a súdy.

Procesná úprava v prípade zmeny subjektu vystupujúceho na niektorej sporovej strane (k čomu dochádza typicky pri prevode alebo prechode vlastníctva bytov a nebytových priestorov) opäť vyžaduje procesnú aktivitu žalobcu, ktorý musí podať návrh na zmenu alebo pristúpenie subjektu podľa ust. § 80 CSP. Súd takémuto návrhu vyhovie, ak žalobca preukáže právnu skutočnosť s ktorou sa spája prevod alebo prechod práv a povinností o ktorých sa koná. To v praxi znamená, že v každom štádiu konania je správca povinný sledovať zmeny v okruhu vlastníkov podľa aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností a v súdnom konaní na to adekvátne reagovať predkladaním aktuálnych výpisov z príslušného listu vlastníctva s návrhom na zmenu podľa ust. § 80 CSP.

Súdy vyžadovaním individuálnych splnomocnení od jednotlivých vlastníkov úplne opomínali ust. § 8b ods. 1 BytZ účinné do 31.10.2018 a právne účinky vyplývajúce zo zákonného priameho zastúpenia. V praxi ide pritom často o vymáhanie pohľadávok v nepatrnnej výške, ktoré sú správcovia povinní *ex lege* vymáhať v zmysle ust. § 8b ods. 1 písm. e) BytZ účinného od 01.11.2018 /predtým ust. § 8b ods. 2 písm. e) BytZ/, pričom počet vlastníkov na strane žalobcov môže byť vzhľadom na veľkosť bytových domov niekoľko desiatok. Vymáhanie aj relatívne nízkych pohľadávok vlastníkov v súdnom konaní sa tak stáva časovo náročným a neefektívnym procesom nie z dôvodu na strane žalujúcich vlastníkov, ale pre nepružnosť procesnej právnej úpravy i formalistický prístup niektorých súdov.

Lipnutie na formálnej a z nášho pohľadu neopodstatnenej požiadavke súdov na označení žalobcov ich vypísaním na prvých stranách žaloby a teda neakceptovaním pripojeného výpisu z listu vlastníctva ako súčasť žaloby zo strany súdov je, podľa nášho názoru, neodôvodneným formalizmom, ktorý vo všeobecnosti nepripúšťa judikatúra Ústavného súdu SR a Najvyššieho súdu SR. Ústavný súd SR<sup>2</sup> ešte vo vzťahu k predošlej právnej úprave náležitosti podania konštatoval, že „**Prílišný formalizmus pri posudzovaní úkonov účastníkov občianskeho súdneho konania a nadmerný tlak na dopĺňanie takých náležitostí do procesných úkonov účastníkov, ktoré nemajú oporu v zákone, ktoré idú nad**

<sup>8</sup> Podľa platnej právnej úpravy sú všetky údaje o nehnuteľnostiach a ich vlastníkoch v rámci SR od 1. júla 2007 všeobecne a verejne a bezplatne prístupné cez webový portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR <www.katasterportal.sk>. Jeho využiteľnosť je tak už roky osvedčená a v súčasnosti je jeho aktualizácia zabezpečovaná pravidelne každý deň, takže na údaje v ňom vyplývajúce sa dá spoľahnúť, hoci výpisy z neho majú len deklarovaný informatívny charakter.

<sup>9</sup> Porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR, sp. zn. IV. ÚS 1/02 z 26.09.2002 a II. ÚS 135/04 z 24. 09.2004, I. ÚS 361/2010 z 14.09.2011, či rozsudky Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4 Cdo 143/2006, či sp. zn. 1 Cdo 48/2010 z 29.02.2012.

**rámec zákona alebo nemajú základný význam pre ochranu zákonnosti, nie sú v súlade s ústavnými princípmi spravodlivého procesu.“**

Uvedená formalistická požiadavka súdov naberá na absurdite najmä pri súčasnom trende elektronizácie justície, t.z. vyššej miery využívania elektronického podávania žalôb a podaní na súdy prostredníctvom elektronických formulárov zverejnených na webstránke Ministerstva spravodlivosti SR ([www.justice.gov.sk](http://www.justice.gov.sk)). Účinné podanie návrhu v tzv. upomínacom alebo exekučnom konaní je v súčasnosti možné len týmto elektronickým spôsobom. Pri vypĺňaní týchto elektronických formulárov je totiž nutné vyplniť údaje o každom jednom žalobcovi či žalovanom do príslušných kolóniek, čo by pri bytovom dome s desiatkami či stovkami vlastníkov vyžadovalo značnú časovú náročnosť a zvyšovalo riziko vzniku formálnej chyby pri prepisovaní údajov z listu vlastníctva.

V naznačenom smere by preto bolo vhodné *de lege ferenda* novelizovať príslušnú procesnú úpravu v CSP tak, aby sa súčasťou žaloby či súdneho rozhodnutia mohol stať napr. výpis z listu vlastníctva ako verejná listina, resp. aby strana sporu alebo súd mohli pri identifikácii strán sporu len odkázať na tento internetový výpis z listu vlastníctva získaný cez príslušné webové rozhranie Úradu geodézie, kartografie a katastra SR.

Paradoxom je, že pri výkone správy formou spoločenstva vlastníkov podľa platnej právnej úpravy do 31.10.2018 uvedené problémy s vymáhaním pohľadávok na súde nenastávajú, pretože spoločenstvo je oprávnené *ex lege* zastupovať vlastníkov vo vlastnom mene (ust. § 7b ods. 2 *in fine*).

Dňa 13.09.2018 bola v Národnej rade SR<sup>10</sup> schválená novela BytZ č. 283/2018 Z. z., ktorá s účinnosťou od 01.11.2018 zrušila doterajšie ust. § 8b ods. 1 BytZ a zaviedla jednotnú úpravu priameho zastúpenia správcom i spoločenstvom v novom ust. § 9 ods. 7 a 8 BytZ. Tie *de facto* preberajú znenie ust. § 8b ods. 1 BytZ platné a účinné do 31.10.2018, avšak rozširujú jeho aplikáciu aj na spoločenstvá vlastníkov. Výnimkou zo zásady priameho zastúpenia budú len prípady, kedy správca a spoločenstvo budú zastupovať a konať na účet vlastníkov pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci vo vlastnom mene voči tretím osobám alebo voči samotným vlastníkom, pričom však nepôjde o prípady uvedené v ust. § 9 ods. 8 BytZ. Tu však môže byť výklad nového znenia zákona v praxi vzhľadom na znenie dôvodovej správy k predmetnej novele BytZ sporný.

V súvislosti so zákonným zastúpením vlastníkov je vhodné poukázať aj nové ust. § 9 ods. 8 BytZ v znení účinnom od 01.11.2018. Zákonné zastúpenie vlastníkov správcom a spoločenstvom sa rozširuje aj na konania iniciované vlastníkom bytu a nebytového priestoru:

- a) ktorý bol prehlasovaný podľa ust. § 14a ods. 8 BytZ;
- b) o určenie platnosti zmluvy o výkone správy;
- c) o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva;
- d) ako aj konanie, v ktorom sa vlastníci domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome

Zastupovanie vo všetkých prípadoch bude trvať, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Nová právna úprava síce odstraňuje procesné komplikácie pri zastupovaní vlastníkov voči tretím osobám i pri väčšine sporov medzi vlastními navzájom, avšak nastoľuje určité interpretačné problémy týkajúce sa aktívnej a pasívnej legítimácie v týchto sporoch. Znenie nového ust. § 9 ods. 8 BytZ síce nepokrýva komplexne okruh všetkých sporov, ktoré v praxi vznikajú, avšak to ani nie je možné objektívne od zákonodarcu požadovať a preto až budúci výklad tejto úpravy ukáže jej skutočný dopad na aplikačnú prax.

V súvislosti s označením vlastníkov v žalobe poukazujeme na právny názor Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co 102/2017 z 26.04.2017, ktorý v rámci výkladu ust. § 8b ods. 1 BytZ uviedol: „Je teda zrejme, že **aj v sporoch vymenovaných v druhej vete ust. § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. sú pasívne vecne legítimovanými vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome**. Účelom novely vykonanej zákonom č. 246/2015 Z. z. nebolo zmeniť princíp priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom, ale uľahčenie situácie vlastníkovi bytu, resp. nebytového priestoru. **Ten totiž v predmetných sporoch nemusí v žalobe vymenovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale postačí, ak v žalobe všeobecne uvedie, že pasívne vecne legítimovaní sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v konkrétnom dome (prípadne priloží list vlastníctva, z ktorého sú konkrétni vlastníci bytov a nebytových priestorov zrejmi) a uvedie, že zo zákona koná v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správca.**“

Tento názor môže byť argumentom voči prísne formalistickému nazeraniu súdov na označenie strán sporu v žalobe odkazom na výpis z listu vlastníctva, ktorý je opísaný v tomto príspevku.

#### POUŽITÁ LITERATÚRA

1. FEKETE, I.: Občiansky zákonník 1. Zväzok, Veľký komentár, 2. vydanie, Eurokódex, 2014, 816 strán.
2. LAZAR, J. a kol.: Občianske právo hmotné. I. diel. 3. vyd. Bratislava : IURA EDITION, 2006, 635 strán.
3. NOVOTNÝ, M.: Vymáhanie cudzej pohľadávky vo vlastnom mene. Právni rozhledy, 2012, č. 23–24, strany 818–825.
4. ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník I. § 1 - 450. Komentár: Praha : C. H. Beck, 2015, 1 616 strán.
5. ŠTEVČEK, M., FICOVÁ, S., BARICOVÁ, J., MESIARKINOVÁ, S., BAJÁNKOVÁ, J., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Civilný sporový poriadok. Komentár: Praha : C. H. Beck, 2016, 1 540 strán.
6. VALACHOVIČ, M., GRAUSOVÁ, K., CIRÁK, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2012, 1 376 strán.

<sup>10</sup> Kompletne materiály k tejto novele BytZ vrátane dôvodovej správy sú dostupné na webstránke Národnej rady Slovenskej republiky viď: <<https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=6810>>.