

Odborná príloha Združenia pre lepšiu správu bytových domov



JUDR. MGR. MAREK PERDÍK, PREDSEDA ZLSBD

Apartmán a ateliér z pohľadu výkonu správy bytových domov

V súvislosti s výkonom správy sa na nás obracia čoraz viac správcov bytových domov s otázkou, ako postupovať v prípade, ak sa v budove, ktorú spravujú, nachádzajú v menšom alebo väčšom apartmáne či ateliéry.

Je potrebné mať v apartmánovom dome správcu? Musí správca budov, v ktorých sa nachádzajú výlučne nebytové priestory a nemajú charakter bytového domu, spĺňať podmienky podľa zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov? V tomto článku sa tiež pozrieme na zaujímavé situácie z praxe súvisiace s apartmánmi v budovách.

Apartmán, ateliér, apartmán zapísaný na liste vlastníctva ako byt a trvalý pobyt

Pojmy apartmán a ateliér nemajú v súčasnosti v slovenskom právnom poriadku legálnu definíciu. Definícia pojmu apartmán bola v minulosti upravená vo vyhláske Ministerstva hospodárstva č. 277/2008 Z. z., ktorou sa stanovovali kvalifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried, ktorá bola však v platnosti iba do 18.02.2021. Od tohto momentu legálna definícia pojmu apartmán v právnom poriadku absente. Pojem ateliér sa dokonca spomína aj v samotnom zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len ako „BytZ“), avšak legálne definovaný nie je.

V praxi tieto pojmy zvyknú spôsobovať chaos v tom, o aký priestor vlastne ide. **Vo väčšine prípadov sú totiž apartmán i ateliér nebytovými priestormi**, a takto sú označené v kolaudačnom rozhodnutí stavebného úradu a zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva, čo nespôsobuje obzvlášť veľké nejasnosti z pohľadu výkonu správy. Avšak, v súčasnej dobe, kedy nových developerských projektov neustále pribúda, **sa stretávame s tým, že apartmány sú v rozhodnutí stavebného úradu označené ako priestor určený na bývanie** a zapísané

v katastri nehnuteľností a na liste vlastníctva ako byty. Ako teda pristúpiť k týmto priestorom a aký dopad má ich prítomnosť v bytovom dome na výkon správy bytového domu?

V prvom rade je nevyhnutné sa zaoberať tým, ako vôbec môže táto situácia **pri apartmánoch** nastať, t. j., že na liste vlastníctva ich nájdeme ako byty. Problém nastáva pri územnom plánovaní. Dôvodom, prečo je priestor v **územnom pláne** určený ako nebytový priestor – apartmán, môže byť viaceré, napríklad územný plán mesta či danej zóny vyžaduje určitý pomer bytov k nebytovým priestorom v danom území, prípadne zabezpečenie parkovacích miest k bytom. Takisto býva priestor označený ako apartmán i vtedy, keď nespĺňa normy na bytové jednotky (napr. rozmery miestností, dĺžka svietenia denného svetla do priestoru a pod.). Ak ide o prípad, že územný plán povoľuje iba určitý pomer bytov a nebytových priestorov, môže nastať práve vyššie uvedená situácia, že síce ide o apartmán, ale stavebný úrad vydá **kolaudačné rozhodnutie**, v ktorom už bude takýto priestor označený ako „**priestor určený na bývanie**“, pretože tento priestor v zásade bude spĺňať všetky technické normy. Potencionálnych majiteľov apartmánu zvykne samozrejme zaujímať, či je možné si v apartmáne prihlásiť **trvalý pobyt**.

V súvislosti so zápisom apartmánu, pri ktorom je v rozhodnutí stavebného úradu uvedené, že je určený na bývanie, do katastra nehnuteľností a nahlásenia trvalého pobytu, je vhodné spomenúť vyjadrenie katastra nehnuteľností uvedené v katastrálnom bulletin č. 3/2007 ako odpoveď na otázku č. 31: „Podľa § 6 ods. 1 písm. d) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri

nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, v katastri nehnuteľností sa evidujú byty a nebytové priestory. Pojem byt je definovaný v zákone NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako vec určená na bývanie. **Nakoľko katastrálny zákon nepozná pojem apartmán, zapíše do katastrálneho operátu apartmán ako byt – vec určená na bývanie, aj keď ide o sezónne bývanie, označený podľa údajov katastra t. j. číslom bytu, číslom poschodia v dome súp. č. stavby, na pozemku parc. č. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a podiel na pozemku, resp. príslušenstvom pozemku, alebo iné právo k pozemku. Z uvedeného vyplýva, že apartmán zapíše do katastra ako byt.** V tomto prípade je teda možné si v apartmáne nahlásiť aj trvalý pobyt podľa § 3 ods. 2 zákona o hlásení pobytu občanov.

Ateliér na rozdiel od apartmánu býva označený za nebytový priestor z dôvodu nesplnenia podmienok na bytovú jednotku, a to kvôli nedosiahnutiu limitu denného svetla, hygienických podmienok či prípadne hlukových noriem. Vtedy je samozrejme, že bude označený aj na liste vlastníctva ako nebytový priestor. V ateliéri nie je možné mať tým pádom ani trvalý pobyt.

Výkon správy apartmánového domu alebo inej budovy

V praxi je už bežnou realitou, že sa v budove nachádza viac nebytových priestorov, apartmánov, ateliérov, než bytov, prípadne iba nebytové priestory, či iba

apartmány. Apartmánové domy sa často vyskytujú pri rekreačných zariadeniach a v turistami vyhľadávaných oblastiach. Je potrebné, aby tieto budovy, ktoré v podstate nemajú charakter bytového domu, mali správcu podľa BytZ?

Podľa § 2 ods. 1 BytZ sa bytom rozumie „**miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky**“.

Podľa § 2 ods. 2 BytZ bytovým domom je „**budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov**“.

Na tomto mieste je potrebné uviesť, že výkon správy v budovách pramení i zo samotnej existencie spoločných častí a zariadení (strechy, chodby, obvodové múry, schodišťa, výťahy a iné), ktorých spoluvlastníkmi sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo inej budove, ktorá nemá charakter bytového domu.

V zmysle § 6 ods. 1 BytZ „**správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“)** alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť**

správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome“.

Podľa § 24 ods. 1 BytZ „**ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu sa vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty. Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 29 a 29a ods. 1; na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis,**“ pričom osobitným predpisom sa rozumie zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov.

Na základe vyššie uvedených zákonných ustanovení teda možno dôjsť k záveru, že **potreba správy vzniká aj pri budovách, ktoré nemajú charakter bytového domu**, ak je v nich jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty (napr. polyfunkčné budovy, kde sa nachádzajú byty i nebytové priestory rôzneho druhu), alebo aj v iných budovách, ktoré nemajú charakter bytového domu (sem možno zaradiť práve budovy, v ktorých sa nachádzajú iba nebytové priestory, napr. spomínané **apartmánové domy**).

Pri správe iných budov, teda tých, v ktorých je menej tretina podlahovej plochy určená na bývanie a nie sú v nich najmenej štyri byty, sa však podľa uvedeného ustanovenia neuplatňujú ustanovenia § 29 a §29a ods. 1 BytZ a požiadavky na správcu podľa zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov.

Veríme, že tento článok Vám bol užitočný a objasnil túto komplikovanejšiu problematiku správy budov, ktoré nemajú charakter bytového domu.

Vypovedanie zmluvy o výkone správy

Zmluva o výkone správy je alfou a omegou právneho vzťahu medzi vlastními bytov a nebytových priestorov na jednej strane a správcom bytového domu na strane druhej. Jej uzatvorením vzniká na neurčitý čas širokospektrálny spotrebiteľsko-dodávateľský vzťah medzi správcom ako poskytovateľom plnení a vlastními ako subjektom požívajúcim tieto plnenia.

Nakoľko sa jedná o zmluvný vzťah uzatvorený na dobu neurčitú, tento trvá až dokým jedna zo zmluvných strán nerozhodne o jeho zrušení zákonom aprobovaným spôsobom. Základným spôsobom zrušenia platnosti a účinnosti zmluvy o výkone správy je v zmysle bytového zákona práve jej vypovedanie.

Bytový zákon oprávňuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov vypovedať zmluvu o výkone správy. Vychádzať je nutné z ustanovenia § 8a ods. 6 bytového zákona, v zmysle ktorého „Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e)“. Zmluvu o výkone správy však vlastníci môžu vypovedať len spoločne. Jednotlivo túto možnosť nemajú, nakoľko § 8a ods. 1 BZ jasne ustanovuje, že „vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať“.

Kedy môžu vlastníci vypovedať zmluvu o výkone správy?

V praxi je inštitút výpovede zmluvy o výkone správy využívaný najmä v tých prípadoch, kedy vlastníci nie sú s aktuálnym správcom spokojní. Nespokojnosť s výkonom správy bytového domu môže prameniť z mnohých dôvodov. Správca sústavne porušuje svoje povinnosti, ignoruje žiadosti a návrhy vlastníkov, nerieši ich podnety, neumožňuje vlastníkom vykonávať svoje práva, neumožňuje vlastníkom nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, účtuje si neprimerane vysoké poplatky, prípadne nevykonáva predmet svojej činnosti v súlade s predstavami a požiadavkami vlastníkov. Vlastníci však môžu zmluvu o výkone správy vypovedať aj bez udania či samotnej existencie dôvodu, napríklad ak sa rozhodnú, že iný správca im kvalitatívne a osobnostne vyhovuje viac ako ten súčasný.

Vypovedanie zmluvy o výkone správy však nie je v praxi také jednoduché, ako sa na prvý pohľad môže javiť. Lusknutie prstov alebo subjektívny prejav vôle niektorého z vlastníkov nestačí. Aj keď je možné zmluvu vypovedať aj bez udania dôvodu, bytový zákon určuje určité prekážky, ktoré musia byť prekonané, aby bola výpoveď platná a účinná.



Súhlas vlastníkov v zmysle § 14b ods. 1 písm. e) BZ

Tak, ako o skoro každej podstatnej otázke týkajúcej sa bytového domu ako celku, aj o vypovedaní zmluvy o výkone správy sa rozhoduje demokratickým spôsobom a to rozhodovaním vlastníkov buď na schôdzi, alebo formou písomného hlasovania. Na prijatie rozhodnutia o vypovedaní zmluvy o výkone správy sa vyžaduje prijatie rozhodnutia **nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov**. V bytovom dome s 39 vlastními sa teda vyžaduje súhlasný prejav vôle aspoň 20-tich. Či je toto zákonom stanovené kvórum vzhľadom na rozsiahlosť zásahu do samotného výkonu správy bytového domu dostačujúce alebo nie, to je skôr otázka na zákonodarcu. Samotné prijatie rozhodnutia však na účely nastúpenia právnych účinkov výpovede nie je dostačujúce. Po prijatí rozhodnutia a písaní zápisnice sa ešte vyžaduje doručenie tohto prejavu vôle správcovi.

Doručenie prejavu vôle

Moment doručenia prejavu vôle správcovi je veľmi dôležitý najmä z dôvodu, že bytový zákon s ním spája určenie začiatku plynutia trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorej uplynutím zaniká funkcia správcu. **V zmysle ust. § 8a ods. 6 BZ: „Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy**

vy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.“ Z citovaného ustanovenia si teda vieme vyvodit, že pokiaľ je výpoveď správcovi doručená dňa 15. apríla, výpovedná lehota začína plynúť 1. mája a uplynie 1. augusta, kedy zároveň zaniká funkcia správcu bytového domu, pokiaľ si samozrejme vlastníci a správca neurčia v zmluve inú lehota.

Právny poriadok teda vymedzuje základu premisu podmienok platnosti a účinnosti výpovede, avšak ani táto na prvý pohľad jednoznačná formulácia nám nedáva odpoveď na všetky otázky. Ešte pred rozobratím právnych účinkov doručenia výpovede si musíme jednoznačne zdefinovať samotný pojem „doručenia“.

Na účely vymedzenia pojmu „doručenie“ si dovoľme uviesť do pozornosti právnu vetu vyslovenú v uznesení Najvyššieho súdu SR z 28.01.2011, sp. zn. 5Cdo 129/2010: „Všeobecnou požiadavkou toho, aby bolo možné písomnosť považovať za doručennú je, aby adresát mal objektívnu možnosť sa s touto oboznámiť. Pokiaľ je obsahom zásielky právny úkon, potom sa zásielka považuje za doručennú najmä jej prevzatím, ale aj vtedy, ak jej adresát bude mať objektívnu možnosť oboznámiť sa s obsahom prejavu vôle v ňom vyjadrenej, t.j. akonáhle sa dostane prejav vôle do sféry jeho

dispozície.“

Dôležitá je najmä posledná časť vyššie citovanej právnej vety. Objektívnu možnosť oboznámiť sa s obsahom prejavu vôle možno v súlade s vyššie citovaným uznesením NS SR rozumieť napríklad aj skutočnosť, že správca je prítomný priamo na schôdzi vlastníkov, na ktorej bolo prijaté rozhodnutie vypovedať zmluvu o výkone správy, alebo odoslanie výsledkov hlasovania správcovi e-mailom.

Nie je výpoveď ako výpoveď

Pri doručení výpovede sa teda stretávame so zásadným problémom, čo je potrebné považovať za „výpoveď“ v zmysle vyššie citovaného ustanovenia § 8a ods. 6 BZ nakoľko ustanovenia bytového zákona nám odpoveď na túto otázku nedávajú. Musí byť správcovi doručená listina označená ako „výpoveď“, ktorej prílohou je aj rozhodnutie vlastníkov, alebo je postačujúce doručiť správcovi samotné rozhodnutie vlastníkov (napr. výsledky hlasovania), bez nutnosti poslať aj listinu výslovne označenú ako „výpoveď“?

V prvom rade musíme vychádzať zo skutočnosti, že vypovedanie zmluvy o výkone správy je **jednostranným právnym úkonom**, čo môžeme usudzovať z toho, že bytový zákon v žiadnom ustanovení nevyžaduje súhlasný prejav vôle druhej strany, napríklad akceptovanie výpo-

vede zo strany správcu, nakoľko s takýmto prejavom nie sú spojené žiadne právne účinky.

Z teórie občianskeho práva je zrejme zásada, že **prejav vôle je potrebné posudzovať podľa obsahu, nie podľa formy**. Táto zásada je vyjadrená aj v § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého „Právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.“ Pokiaľ teda obálka, ktorá sa doručuje správcovi obsahuje len samotné výsledky hlasovania, ktorým bolo prijaté rozhodnutie vypovedať zmluvu o výkone správy, je takýto právny úkon **nepochybne potrebné považovať za prejav vôle vlastníkov smerujúci k ukončeniu zmluvného vzťahu so správcom**, pričom účelom tohto prejavu vôle je jednoznačne vypovedať zmluvu o výkone správy.

Z uvedeného je teda zrejme, že moment doručenia výsledkov hlasovania o vypovedaní zmluvy je potrebné považovať za **moment doručenia výpovede, ktorý sa zároveň viaže na začiatok plynutia výpovednej lehoty**. Výpovedná lehota začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení. Ak teda vlastníci doručia rozhodnutie o vypovedaní zmluvy správcovi dňa 15. apríla, výpovedná doba začína plynúť 1. mája a uplynie 1. augusta. Vôbec pritom nie je podstatné, či bola spolu s rozhodnutím doručená aj listina označená ako „výpoveď“, alebo nie, nakoľko ako sme si spomenuli vyššie, na to, aby nastali účinky doručenia je postačujúce, ak má správca objektívnu možnosť oboznámiť sa s výsledkami hlasovania, napríklad priamo na schôdzi vlastníkov.

Z uvedeného je teda zřejmý záver, že doručenie listiny označenej ako „výpoveď“ nie je podstatným na účely určenia začiatku plynutia výpovednej lehoty, nakoľko právne účinky doručenia je nutné spájať s doručením **prejavu vôle vypovedať zmluvu o výkone správy, bez ohľadu na jeho formu**, aj keď vzhľadom na obchodnú prax správcov ako podnikateľských subjektov môžeme doručenie tejto listiny z dôvodu predídania prípadného vzniku sporov odporučiť. Pokiaľ však zmluva o výkone správy výslovne ustanovuje formu doručenia výpovede, je nutné riadiť sa úpravou obsiahnutou v zmluve.

Opačné garde – doručenie a plynutie výpovednej lehoty

Možnosť vypovedať zmluvu o výkone správy nemajú v zmysle ustanovení bytového zákona len vlastníci, ale aj samotný správca. Zo strany správcu je sice tento inštitút v praxi využívaný omnoho zriedkavejšie, avšak pre správcov je dôležité mať o ňom vedomosť a to najmä pokiaľ sa vyskytne prípad, kedy vlastníci absolútne nemajú záujem spolupracovať so správcom, dlhodobo ignorujú zvolávanie schôdzí, neuhrádzajú zálohové platby a odmeny súvisiace s výkonom správy, alebo sa vyskytnú iné prekážky na strane vlastníkov, ktoré správcovi znemožňujú riadne vykonávať správu bytového domu.

Bytový zákon výslovne neupravuje podmienky vypovedania zmluvy zo strany správcu, avšak táto možnosť vyplýva z ustanovenia § 8a ods. 8, v zmysle ktorého „Ak správca vypovedá zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo.“

Pri výpovedi danej správcom je však určenie momentu doručenia výpovede ešte o čosi problematickejšie, ako je to pri výpovedi danej vlastníckmi. Ak bytový zákon upravuje problematiku doručovania výpovede danej vlastníckmi len veľmi okrajovo, problema-



tiku doručovania výpovede danej správcom neupravuje vôbec. K záverom je možné dopracovať sa len použitím analógie. Nakoľko v zmysle ust. § 8a ods. 1 BZ je správca „povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníckovi bytu a nebytového priestoru

v dome“, analogicky si môžeme z uvedeného vyvodit, že povinnosť doručovania určitého právneho úkonu každému vlastníckovi vyjadrená v citovanom ustanovení sa vzťahuje aj na doručenie výpovede danej správcom. Uvedené samozrejme platí len vtedy, pokiaľ nie je v zmluve o výkone

správy výslovne dohodnutý iný spôsob doručenia výpovede danej správcom, napríklad že výpoveď sa považuje za doručení jej doručení zástupcovi vlastníckov.

Zásadný problém s doručení výpovede zo strany správcu je najmä v tom, že pri každom

vlastníckovi môže byť rôzna objektívna možnosť oboznámenia sa s právnym úkonom výpovede. Niektorým vlastníckom môže byť výpoveď doručená priamo na schôdzi, pričom voči týmto vlastníckom začína trojmesačná výpovedná lehota plynúť od tohto momentu. Ďalším vlastníckom zase môže začať výpovedná lehota plynúť momentom vhoďenia obálky do poštovej schránky a iným napr. zaslaním výpovede na e-mailovú adresu. V dôsledku uvedeného môže nastať stav, kedy jednému vlastníckovi uplynie výpovedná lehota 1. apríla, ďalšiemu vlastníckovi v tom istom bytovom dome 1. mája a iným možno až 1. júna. Takto vzniknutý právny stav je však v značnom rozpore so samotným inštitútom správy bytového domu, nakoľko pri výkone správy sú viazaní všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov spoločne a nerozdielne a ani samotný bytový zákon nepredpokladá možnosť výkonu správy v rozhodujúcom čase len vo vzťahu k niektorým vlastníckom.

Správca by mal pri doručení výpovede v praxi zabezpečiť, aby bola výpoveď doručená všetkým vlastníckom v rovnakom čase, napr. hromadným e-mailom, prípadne vyvesením oznámenia o vypovedaní zmluvy na mieste obvyklom v bytovom dome. Týmto postupom sa predídne nielen zbytočným komplikáciám, ale aj prípadným sporom vzniknutých práve z dôvodu nejednoznačnosti určenia momentu, ktorým začína plynúť výpovedná lehota vo vzťahu k jednotlivým vlastníckom.

Prehlasovaní vlastníci by mali zvýšiť opatrnosť

Inštitút prehlasovaného vlastníka je na prvý pohľad úplne jasným právom určitej skupiny vlastníckov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Upravuje ho paragraf 14a v odseku 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „BytZ“), v zmysle ktorého „Prehlasovaný vlastníck bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastníck bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastníck bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníckov bytov a nebytových

priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokolvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.“

V praxi sa vedú polemiky o tom, kto má postavenie prehlasovaného vlastníka, napr.:

1. ak by ho mal mať každý vlastníck, ktorý sa hlasovania ani len nezúčastnil, tak by to bolo nespravodlivé voči tým vlastníckom, ktorí si plnia právo a povinnosť hlasovaním rozhodovať o veciach,
2. ak by ho mal mať len vlastníck, ktorý sa hlasovania zúčastnil, tak by to voči jeho osobe bolo nespravodlivé, nakoľko pri dlhšej dovolenke napr. 16

dni, by sa nemohol oboznámiť s otázkami hlasovania v prípade, ak by sa za miesto v dome obvyklé považovala napr. nástenka v jednotlivých vchodoch a považovať od tejto osoby vyriešiť tento problém prostredníctvom plnej moci nie je postačujúce z viacerých dôvodov,

3. ak by to mal byť vlastníck, ktorý hlasoval výslovne „proti“ prijatému rozhodnutiu, tak sa dôvody uvedené v bode dva rozširujú aj dôvod, ktorého podstatou je právo vlastníka byť prítomný na hlasovaní, ale nehlasovať vôbec (čo je okrem iného aj vážny problém v praxi pri výkone písomného hlasovania, nakoľko táto možnosť chýba na hlasovacích listinách) a v takom prípade by takýto

vlastníck nespadal pod kategóriu prehlasovaného vlastníka.

K otázke uplatnenia práva prehlasovaného vlastníka podľa § 14a ods. 8 BytZ vydal dňa 30.07.2021 Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok sp. zn. 4Cdo/130/2021, ktorého právna veta znie: „Lehota podľa § 14a ods. 8 BytZ je lehotou hmotno-právnou. Prehlasovaný vlastníck bytu alebo nebytového priestoru musí svoj nárok uplatniť žalobou na súde v posledný deň lehoty.“ Predchádzajúcimi rozsudkami na Okresnom súde v Prešove (rozsudok z 11. novembra 2019 č. k. 9 C 16/2019) v spojení s opravným uznesením z 23. marca 2021 č. k. 9 C 16/2019) a Krajskom súde v Prešove (sp. zn. 3 Co 18/2020) bol návrh o určenie

neplatnosti hlasovania vlastníckov bytov a nebytových priestorov a uplatnenie práva prehlasovaného vlastníka zamietnutý. V odôvodnení rozsudku okresného súdu sa uvádza, že „žalobca sa preukázateľne 11. marca 2019 vo vstupnej časti bytového domu oboznámil s výsledkom hlasovania, pričom žalobca podal na poštovú prepravu 9. apríla 2019, ktorá došla na súd 15. apríla 2019, t. j. po marnom uplynutí zákonnej lehoty. Vzhľadom na nižšie uvedený právny názor z dôvodu zániku práva žalobcu, považoval súd prvej inštalcie akéhokolvek ďalšie dokazovanie za nadbytočné a dôkazné návrhy žalobcu zamietol. Pri svojom rozhodovaní vychádzal z ustanovenia § 14a ods. 8 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z.. Vyslovil názor, že ak sa

žalobca o výsledku hlasovania preukázateľne dozvedel 11. marca 2019, žalobu bolo potrebné doručiť na súd najneskôr 10. apríla 2019 (streda). Pretože žaloba bola doručená až 15. apríla 2019, bola podaná oneskorene a z tohto dôvodu súd prvej inštancie žalobu zamietol.“ Krajský súd v Prešove na odvolanie žalobcu rozsudok súdu prvej ako vecne správne potvrdil.

Vzhľadom na hmotnoprávny charakter lehoty na podanie žaloby na súd, súd prvej inštancie správne uzavrel, že je rozhodujúce, kedy došla žaloba na súd a nie kedy bola odoslaná na poštovú prepravu.

Odvolací súd pre úplnosť upriamil pozornosť na rozhodnutie Ústavného súdu SR z 3. mája 2012, sp. zn. IV. ÚS 230/2012, podľa ktorého: „Krajský súd sa tiež stotožnil s právnym názorom okresného súdu o hmotnoprávnej povahe 3-mesačnej lehoty ustanovenej v § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov. Pri hodnotení toho, či sťažovatelia uplatnili svoje právo na vyhlásenie zápisnice zo schôdze konanej 29. júna 2009 za neplatnú, vychádzal zo zistenia, že návrh podali sťažovatelia na poštovú prepravu 28. septembra 2009, a tiež zo zistenia, že návrh došiel na okresný súd 30. septembra 2009. Pre záver o zachovaní lehoty podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov je rozhodujúce, kedy došiel návrh na súd, čo v tomto prípade je 30. september 2009, preto dospel k záveru, že sťažovatelia uplatnili svoje právo po uplynutí prekluzívnej 3mesačnej lehoty podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov. Z tohto dôvodu nemohol krajský súd a ani okresný súd preskúmať námietky sťažovateľov týkajúcich sa zvolávania schôdze a samotného hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov. Ústavný súd konštatuje, že závery krajského súdu sú dostatočne odôvodnené, nemajú znaky arbitrárnosti, teda svojvoľne, sú logické a vyplývajú z relevantných skutkových zistení, je možné k nim dospieť aplikáciou a výkladom príslušných ustanovení zákona o vlastníctve bytov a Občianskeho zákonníka.“

Lehoty uvedené v § 14a ods. 8 BytZ je potrebné po právnej stránke považovať za prekluzívne (na rozdiel od premlčacích). Základným účelom inštitútu preklúzie je pôsobiť na subjekty právnych vzťahov, aby v primeraných lehotách uplatňovali svoje práva (nároky) a zároveň aj zabrániť tomu, aby ani jedna strana týchto vzťahov nebola vystavená právnej neistote po časovo neprimeranú dobu. Stanovením prekluzívnej lehoty je podporená zásada vigilantis iura scripta sunt, podľa ktorej si každý má strážiť a chrániť svoje práva ich včasným uplatnením na súde tak, aby sa mu neprekľudovali. Preklúzia ako taká je upravená v ustanovení § 583 Občianskeho zákonníka, ktoré má



všeobecnú platnosť pre celé súkromné právo.

Ustanovenie § 14a ods. 8 BytZ je upravené výslovne a spôsobom nevyvolávajúcím právny základ pre rozumne protikladné právne výklady, niet žiadnych pochyb, že sa jedná o prekluzívnu lehotu, ktorá plynie od oznámenia o výsledku hlasovania. Preklúzia práva je v tomto prípade vyjadrená slovami: „inak jeho právo zaniká“. Márnym uplynutím tejto lehoty dochádza k zániku práva s tým, že súd je povinný prihliadať na takýto zánik práva, aj keď to strana nenamieta. Spornou otázkou v tomto konaní bolo posúdenie charakteru prekluzívnej lehoty, a teda, či sa jedná o hmotnoprávnu prekluzívnu lehotu – v rámci ktorej najneskôr v posledný deň lehoty musí byť žaloba podaná na súde, alebo procesnoprávnu lehotu, pri ktorej postačuje odoslanie žaloby na poštovú prepravu v posledný deň lehoty. Na rozpoznanie hmotnoprávných lehôt od lehôt procesnoprávných slúži základné rozlišovacie kritérium, podľa ktorého hmotnoprávne lehoty vyplývajú z hmotnoprávných predpisov, predovšetkým zo základných civilných kódexov (Občiansky zákonník, Obchodný zákonník, Zákonník práce a pod.), pričom procesnoprávne lehoty sú upravené v procesných kódexoch. Odlíšenie hmotnoprávných a procesnoprávných lehôt je kľúčové pre posúdenie, či bol úkon potrebný pre zachovanie práva alebo nároku učinенý včas. Typickými príkladmi prekluzívnych lehôt sú napr. lehoty na podanie žaloby na neplatnosť výpovede z nájmu bytu (§ 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka) alebo lehoty na podanie žaloby na neplatnosť rozviazania pracovného pomeru (§ 77 Zákonníka práce); po uplynutí zákonom stanovených prekluzívnych lehôt v týchto prípadoch právo na podanie žaloby na určenie neplatnosti zaniká.

Základnou súkromnoprávnou hmotnoprávnou úpravou je právna úprava obsiahnutá v Občianskom zákonníku. Súkromnoprávna hmotnoprávna úprava, okrem

základných civilných kódexov je ale tvorená aj celým radom iných predpisov; ich vzťah k Občianskemu zákonníku je možné vo všeobecnosti charakterizovať ako vzťah špeciálnej právnej úpravy v osobitnom predpise a všeobecnej právnej úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku; takým predpisom je aj BytZ., ktorého ustanovenie § 3 ods. 1 vyjadruje zásadu lex specialis derogat legi generali tak, že ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy. Z uvedeného vyplýva, že používanými ustanoveniami Občianskeho zákonníka vo vzťahu k bytom a nebytovým priestorom budú aj ustanovenia o počítaní času (§ 122), ale aj ustanovenie o neuplatnení práva v určenom čase (§ 583).

Na základe uvedeného teda ustanovenie § 14a ods. 8 BytZ limituje prehlasovaného spoluvlastníka podať žalobu na súd do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania a táto lehota má pre jeho uplatnenie vždy hmotnoprávnu povahu, pretože je zakotvená v hmotnoprávnom predpise.

Základom pre rozlíšenie hmotnoprávných a procesnoprávných lehôt je predovšetkým to, z akého predpisu vyplývajú, a nie to, či sa má lehotou podmienený úkon učiniť voči súdu alebo nie. Keďže k preklúzii dochádza uplynutím zákonom stanovenej doby bez ďalšieho, pre zachovanie prekluzívnej lehoty nestačí, ak sa posledný deň 30 dňovej lehoty žaloba odovzdá orgánu, ktorý má povinnosť ho doručiť (§ 121 ods. 5 C.s.p.), ale vzhľadom na jej hmotnoprávny charakter mala byť žaloba dovolateľa najneskôr posledný deň lehoty (t. j. v stredu 10. apríla 2019) doručená súdu.

V tejto súvislosti je potrebné poukázať aj na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/60/2019 zo dňa 29.06.2021, v ktorom bola riešená otázka postavenia prehlasovaného vlastníka vôbec a nie lehota na uplatnenie práva

prehlasovaného vlastníka. Otázkou rozhodnutia vlastníkov, proti ktorému smeroval návrh vlastníka, mal podľa jeho argumentácie súd prvej inštancie riešiť ako predbežnú otázku. Podstatné je, že z obsahu dovolania možno vyvodit' podľa dovolateľa v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu doposiaľ nevyriešenú právnu otázku (§ 421 ods. 1 písm. b) CSP), či je možné po márnom uplynutí lehoty na podanie žaloby podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 považovať uznesenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým rozhodli o zmluve o výkone správy za platné, aj napriek tomu, že pri hlasovaní nebol dodržaný postup podľa § 14 ods. 2 citovaného zákona, teda že za toto uznesenie nehlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.

Na tom, že dovolanie v tomto prípade bolo prípustné nemiť nič skutočnosť, že v čase po jeho podaní už najvyšší súd predmetnú otázku vyriešil, a to rozsudkom z 22. apríla 2021, sp. zn. 5 Cdo 110/2018. V predmetnom rozhodnutí najvyšší súd uviedol nasledovne: „Podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 má prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.“

V súvislosti s nastolenou právnou otázkou je potrebné vyriešiť problém, či žaloba podľa ustanovenia § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 (teraz § 14 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov) predstavuje jediný prostriedok ochrany alebo či majú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome popri špecifickom právnom prostriedku obsiahnutom v citovanom ustanovení aj všeobecné právne prostriedky súdnej ochrany na zvrátenie stavu, ktorý vznikol v dôsledku rozhodnutí prijatých na schôdzach vlastníkov. Toto bude aktuálne najmä vtedy, ak niektorému vlastníkovi uplynie zákonom stanovená prekluzívna lehota na podanie tejto žaloby (a zároveň nejde o prípad rovnosti hlasov alebo ak sa v určitej otázke nedosiahla väčšina), a ten sa bude či už určovacou žalobou podanou podľa ustanovenia § 137 CSP alebo preskúmania tejto otázky ako predbežnej v inom súdnom konaní (napr. na zapltenie dlžných úhrad za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového

priestoru) domáhať nápravy s odvolaním sa na to, že nikomu nemôže byť odmietnutá právna ochrana realizovaná prostredníctvom všeobecných procesných nástrojov upravených v CSP.

Preklúzia je však prejavom právnej zásady, ktorá platila už v rímskom práve, podľa ktorej „vigilantibus iura scripta sunt“ t. j. „práva patria len bdelym“ (pozorným, ostražitým, opatrným, starostlivým), teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv a ktorí svoje procesné oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou.

Preklúzia označuje zánik práva, ktoré nebolo uplatnené v stanovenej lehote – ide o zánik práva uplynutím času. K tomuto javu dochádza len v prípadoch, ktoré určuje zákon (napr. formulácia „inak právo zanikne“). Na preklúziu je súd povinný prihliadať z úradnej povinnosti. Právny poriadok ukladá povinnosť každému súdu prihliadať na absolútnu neplatnosť právnych úkonov ex offio, t. j. aj bez návrhu. Hoci rozhodnutia zhromaždenia (schôdze) vlastníkov treba považovať za právne úkony sui generis, táto zásada sa na ne nevzťahuje. **Zákon totiž výslovne určil, že vlastník sa môže domáhať neplatnosti uznesení prijatých na schôdzi, či zhromaždení vlastníkov v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote.**

Súdny prieskumom platných uznesení vlastníkov po uplynutí zákonom stanovených lehôt v inom súdnom konaní (napr. v konaní o zapltenie pohľadávky iniciovanom voči vlastníkovi správcom zastupujúcim všetkých vlastníkov v dome, ktorého aktívna vecná legitímácia vyplývajúca z uznesenia schôdze vlastníkov nebola na súde nikdy spochybnená žalobou podľa ustanovenia § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014) by bol narušený princíp právnej istoty, a tým nielen stabilita v právnych vzťahoch medzi vlastníkmi navzájom, ale aj medzi vlastníkmi a ich správcami, resp. tretími osobami (dodávateľmi tovarov a služieb pre bytové domy). K doslovnému výkladu tejto časti právnej normy (§ 14 ods. 4 vety zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014) je potrebné sa prikloniť v tomto prípade aj s ohľadom na princíp proporcionality medzi zásahom do práv jednotlivého vlastníka a potenciálnym zásahom do práv ostatných vlastníkov rešpektujúcich už prijaté uznesenia.

Ostáva už len vyriešiť otázku, do akej miery sú správcovia domov alebo orgány spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov povinní upozorňovať na tieto „skryté“ právne otázky vo vzťahu k vlastníkom. Ale to už nechám na rozhodnutie každého z nich zvlášť.