

Prostriedky právnej ochrany menšinových (prehlasovaných) vlastníkov bytov v bytovom dome (vybrané právne aspekty)

Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorý sa cíti byť dotknutý na svojich právach, resp. právom chránených záujmoch sa môže obrátiť na súd v súlade s ustanovením § 14 odsek 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZoVBNP“) – tento nástroj slúži ako ochrana pred prijatím protiprávných rozhodnutí na schôdzi vlastníkov bytov, kde vlastníci bytov rozhodujú o spoločných záležitostiach ako spoluvlastníci spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku.

Podľa ustanovenia § 14 odsek 4 ZoVBNP: *„Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má 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“.*

Pomerne strohá právna úprava obsiahnutá vyvoláva viaceré výkladové problémy, ktoré možno zhrnúť do nasledovných otázok:

1. Je žaloba podaná v zmysle § 14 odsek 4 ZoVBNP jediným spôsobom súdneho prieskumu rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov bytov?
2. Aké dôvody sú právne relevantné pre zrušenie napadnutých rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov
3. S akou požiadavkou sa má vlastník „*obrátiť na súd*“, t.j. ako má byť správne formulovaný žalobný petít?
4. Je možné považovať rozhodnutia prijaté na schôdzi vlastníkov bytov za právny úkon?

Vzťah žaloby podľa § 14 ods. 4 ZoVBNP k iným prostriedkom právnej ochrany

V právnej doktríne sa možno stretnúť s názorom, že žaloba podľa § 14 odsek 4 ZoVBNP nepredstavuje jediný prostriedok obrany, t.j. stojí popri všeobecnej možnosti domáhať sa ochrany prostredníctvom všeobecných inštitútov upravených v § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku, resp. § 139 odsek 2 a 3 Občianskeho zákonníka.

Tento názor považujeme za právne neakceptovateľný, pretože **ustanovenie § 14 odsek 4 ZoVBNP je svojou povahou *lex specialis*, ktoré vylučuje použitie všeobecných právnych prostriedkov** (napr. určovací žaloba, žaloba podľa § 139 odsek 3 OZ a pod.). Podľa nášho názoru ide o špeciálnu právnu úpravu a teda jediný zákonný spôsob, ktorým možno napadnúť prijaté rozhodnutia – vlastníci bytov v dome nedisponujú popri špeciálnom právnom prostriedku, ktorým je osobitná žaloba podľa § 14 odsek 4 ZoVBNP možnosťou využitia aj iných prostriedkov ochrany.

Vzhľadom na uvedený systematický výklad je právnu normu obsiahnutú v ustanovení § 14 odsek 4 ZoVBNP potrebné považovať za jediný zákonný prostriedok právnej ochrany vlastníkov, ktorí boli pri výkone svojich práv zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov prehlasovaní alebo ktorí sa o výsledku hlasovania nemohli dozvedieť (napr. vlastníci, ktorí sa nemohli objektívne zúčastniť hlasovania lebo neboli riadne informovaní o konaní schôdze).

Záver o výlučnosti osobitnej žaloby podľa § 14 ods. 4 ZoVBNP podporuje aj historický výklad – pôvodná úprava ZoVBNP totiž obsahovala obdobné ustanovenie ako ustanovenie § 139 odsek 3 OZ (podľa pôvodného ustanovenia § 14 odsek 2 ZoVBNP: *„Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, môžu sa prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome obrátiť na súd, aby o veci rozhodol“.*), a to možnosť obrátiť sa na súd za predpokladu, že išlo o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločnej veci. Novela vykonaná zákonom č. 367/2004 Z. z. to zmenila a upustila od tejto požiadavky (*kritérium dôležitosti rozhodnutia*) a podľa súčasného znenia možno súd žiadať o poskytnutie ochrany pri akomkoľvek rozhodnutí týkajúcom sa spoločných častí a zariadení bytového domu, ku ktorým majú vlastníci spoluvlastnícky podiel. Z uvedeného vyplýva, že súčasné znenie § 14 ods. 4 ZoVBNP pokrýva aj prípady dôležitých zmien.

Žaloba podľa § 14 ods. 4 ZoVBNP musí byť podaná v zákonom ustanovenej lehote, ktorá má **prekluzívny charakter** (do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania, resp. do troch mesiacov od faktického hlasovania). V prípade zmeškania tejto lehoty by mala byť táto osobitná žaloba zamietnutá bez vecného prejednania sporu, pričom súd je na zmeškanie tejto prekluzívnej lehoty povinný prihliadať z úradnej povinnosti. Nakoľko ide o lehotu hmotnoprávnu, žaloba musí byť podaná v posledný deň lehoty na súde.

Po uplynutí prekluzívnych lehôt už nie je možné iným spôsobom ako podľa § 14 ods. 4 ZoVBNP sa domáhať zrušenia, neplatnosti, či neprípustnosti prijatých rozhodnutí na schôdzi vlastníkov – teleologickým výkladom možno

dospieť k záveru, že tieto prekluzívne lehoty sú stanovené práve preto, aby sa zabránilo prieskumu prijatých rozhodnutí so značným časovým odstupom, čo by neprispelo k právnej istote vlastníkov a stabilite právnych vzťahov nastolených prijatými rozhodnutiami. Uplynutím prekluzívnej lehoty dochádza ku **konvalidácii** prípadných väd rozhodnutia vlastníkov bytov, pričom sa už nemožno iným spôsobom domáhať zrušenia prijatých rozhodnutí. V opačnom prípade – čo by bolo v rozpore s logickým výkladom – by zakotvenie týchto lehôt v zákone stratilo akýkoľvek význam a zmysel, ak by bolo prípustné ich obchádzanie prostredníctvom žalôb, ktoré majú hmotnoprávny podklad v ustanoveniach všeobecných právnych predpisov.

Stanovenie prekluzívnych lehôt podporuje známu zásadu súkromného práva *vigilantibus iura scripta sunt* (právo patrí bdelym), podľa ktorej si každý má strážiť a chrániť svoje práva ich včasným uplatnením na súde tak, aby sa neprekľudovali, príp. nepremĺčali. Zakotvenie prekluzívnych lehôt na podanie žaloby má za cieľ nastoliť stav stability a nemennosti prijatých rozhodnutí, ktoré nie sú včas spochybnené na súde. Márnym uplynutím prekluzívnej lehoty sú formálne a vecné nedostatky prijatých rozhodnutí konvalidované a v záujme právnej istoty sa tieto rozhodnutia považujú za platné a záväzné.

S poukazom na vyššie uvedenú argumentáciu nemožno pri ochrane spoluvlastníckych práv v režime ZoVBNP v rámci rozhodovania o spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve a pozemku bytového domu súhlasiť s názorom o možnosti súbežného využitia všeobecných právnych prostriedkov. V praxi sa tieto prostriedky zvyknú používať za účelom obchádzania špecifického prostriedku podľa § 14 odsek 4 ZoVBNP ako „záchrany“ pri uvedení si zmeškania prekluzívnej lehoty.

Relevantné dôvody pre napadnutie rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov bytov

V poradí ďalším interpretačno-aplikačným problémom a deficitom ustanovenia § 14 odsek 4 ZoVBNP je absencia zákonných dôvodov opodstatňujúcich zrušenie rozhodnutí vlastníkov bytov.

Podľa odborných výkladov k predmetnému ustanoveniu možno napadnúť rozhodnutie prijaté na schôdzi vlastníkov bytov na základe akéhokoľvek právne relevantného dôvodu alebo právnej skutočnosti. V tomto smere by bolo *de lege ferenda* vhodné upraviť v záujme jednoznačnosti ustanovenie § 14 ods. 4 ZoVBNP podľa vzoru ustanovenia § 131 ods. 1 Obchodného zákonníka („Každý *spoločník, konateľ, likvidátor, správca konkurznej podstaty, vyrovnávací správca alebo člen dozornej rady môže podať návrh na súd na určenie neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia, ak je v rozpore so zákonom, spoločenskou zmluvou alebo so stanovami*“.).

Dôvody, na základe ktorých je možné napadnúť prijaté rozhodnutia možno rozdeliť do dvoch kategórií a to na:

- **formálne (procesné) nedostatky** zvolania a priebehu schôdze a prijatých rozhodnutí: napr. nedodržanie zákonného postupu zvolania schôdze, nedoručenie oznámenia o schôdzi vlastníkom v dome a pozvánky na schôdzu, neoznámenie programu spolu s oznámením o konaní schôdze, nedodržanie lehoty na oznámenie o schôdzi 5 dní pred dňom jej konania (o doručovaní hmotnoprávnych úkonov pozri [TU](#)), nedosiahnutie potrebnej väčšiny na prijatie konkrétného rozhodnutia, neoznámenie výsledkov hlasovania v lehote 5 pracovných dní, neoverenia podpisu pri písomnom hlasovaní, nedostatok v osvedčení plnomocenstva na zastupovanie vlastníka na schôdzi a pod.
- **vecné (obsahové) nedostatky** prijatých rozhodnutí: napr. rozpor so zákonom, obchádzanie zákona, rozpor s dobrými mravmi, rozpor so zmluvou o výkone správy, nesúlad s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka a pod.

V tejto súvislosti judikoval Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojom náleze zo dňa 3. júla 2013, sp.zn. PL. ÚS 110/2011-40 (pozri [TU](#)), kde si položil zásadnú otázku, a to či môže prehlasovaný vlastník žalobou podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov namietat len „procesný aspekt“ rozhodnutia ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov (t.j. napr. či bola schôdza vlastníkov, na ktorej bolo prijaté namietané rozhodnutie, uznášaniaschopná, či bola riadne zvolaná, či boli výsledky písomného hlasovania riadne overené a pod.), alebo môže takéto rozhodnutie namietat aj z materiálneho hľadiska, t. j. aj (a najmä) z hľadiska toho, či jeho obsah nepredstavuje **neprimeraný (zjavne nespravodlivý) zásah** do jeho práv vyplývajúcich z jeho spoluvlastníctva k spoločným častiam domu.

Ústavný súd SR dospel v citovanom náleze k záveru, že nič nebráni tomu, aby právo prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol, garantované prostredníctvom § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov bolo interpretované v právo-aplikačnej praxi materiálne, t. j. aby predmetom žaloby prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru mohli byť nielen námietky smerujúce proti porušeniu zákonom ustanovenej procedúry pri prijímaní rozhodnutí absolútnou väčšinou, resp. dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ktoré sa týkajú vecí patriacich do ich spoluvlastníctva podľa zákona o vlastníctve bytov, ale aj námietky smerujúce proti obsahu týchto rozhodnutí, t. j. aj námietky, že ide o také rozhodnutie, ktoré predstavuje neprimeraný zásah do vlastníckych práv prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, spoločným nebytovým priestorom, príslušenstvu a pozemku.

O žalobe podanej prehlasovaným vlastníkom podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov je oprávnený a aj povinný rozhodnúť nezávislý súd, ktorého kľúčovou úlohou pri rozhodovaní o takejto žalobe je **zabezpečiť spravodlivú rovnováhu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov**, t. j. starostlivo prihliadať tak na práva a zákonom chránené záujmy tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli pri žalobou napadnutom rozhodnutí podľa

zákona o vlastníctve bytov prehlasovaní, ako aj na práva a zákonom chránené záujmy tých, ktorí za napadnuté rozhodnutie hlasovali.

Formulácia žalobného petitu

To, ako má byť správne formulovaný petit žaloby v zmysle ustanovenia § 14 odsek 4 ZoVBNP z hmotnoprávnej úpravy nevyplýva (zákon hovorí iba o možnosti obrátiť sa na súd). V súdnej praxi sa však možno stretnúť s viacerými variáciami formulácie žalobného petitu, ktorými žalobcovia spravidla požadujú vyslovenie **neplatnosti, neúčinnosti alebo neprípustnosti prijatých rozhodnutí, príp. sa domáhajú ich zrušenia**.

Nedostatok právnej úpravy v tomto smere nemôže pozbaviť dotknutého vlastníka možnosti domáhať sa ochrany svojich práv súdnou cestou (inak by došlo k tzv. odňatiu spravodlivosti) a § 14 ods. 4 ZoVBNP by sa stal obsolentnou právnou normou, čo by bolo v rozpore s cieľom sledovaným týmto zákonným ustanovením. Z týchto dôvodov je formulácia žalobného petitu osobitnej žaloby v plnej dispozícii žalobcu.

Z povahy ustanovenia § 14 ods. 4 ZoVBNP vyplýva, že výsledkom súdneho konania z pohľadu žalobcu by malo byť dosiahnutie stavu, že nenastanú právne účinky zamýšľané prijatým rozhodnutím na schôdzi vlastníkov bytov – vzhľadom na uvedené je potrebné formulovať znenie petitu žaloby tak, aby z jeho textácie bolo zrejmé, že rozhodnutia prijaté na schôdzi vlastníkov bytov nie je možné v podmienkach daného bytového domu aplikovať.

Povaha rozhodnutia (uznesenia) prijatého na schôdzi vlastníkov bytov

Problematickou a v právnej teórii pertraktovanou sa stala otázka, či je možné považovať rozhodnutia (uznesenia) prijaté na schôdzi vlastníkov bytov za právne úkony. Podľa prevládajúceho právneho názoru takéto rozhodnutia nemožno považovať za právny úkon, nakoľko schôdza vlastníkov **nie je subjektom práva**, ktorý disponuje právnou subjektivitou a spôsobilosťou na právne úkony (tzv. *non-subjekt*).

Ak by sme teda rozhodnutie vlastníkov bytov prijaté na schôdzi považovali za právny úkon, potom by všetky rozhodnutia, prijaté neexistujúcim subjektom, museli byť automaticky považované za neplatné pre rozpor s ustanovením § 38 odsek 1 OZ, podľa ktorého *„neplatný je právny úkon, pokiaľ ten, kto ho urobil, nemá spôsobilosť na právne úkony“*.

Z tohto dôvodu nie je možné na rozhodnutia vlastníkov bytov aplikovať ustanovenia o právnych úkonoch, najmä o neplatnosti právnych úkonov, ale ich správnosť je prípustné posudzovať iba v medziach ustanovenia § 14 ods. 4 ZoVBNP.

Zaoberanie sa otázkou povahy rozhodnutí vlastníkov bytov ako právnych úkonoch v kontexte možného posudzovania ich neplatnosti je napokon istým spôsobom irelevantné vzhľadom na široké koncipovanie ustanovenia § 14 ods. 4 ZoVBNP a možnosť použitia analógie *legis* podľa ustanovenia § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Tomáš Čentík

DISKUSIA