

Nariadenie predaja bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome podľa Zákona o vlastníctve bytov – efektívny spôsob riešenia susedských sporov?

Ordering the Sale of Flat or Non-residential Premises in a Block of Flats under the Act of the Ownership of Flats – an Effective Way to Resolve Neighbourhood Disputes?

Viktória Kol'vecková

Abstract: *Neighbourhood relations are a relatively sensitive group of social relations in which many disagreements, problems or disputes arise. Not every of them can be solved by the use of commonly applied legal means. Radical solutions which undoubtedly include the court's ordering the sale of flat or non-residential premises in a block of flats are needed in order to remedy the illegal situation caused by the act or the failure of one of the owners of a flat or a commercial space.*

Key Words: *Civil Law; Neighbourhood Relations; Flat; Non-residential Premises; Enforcement Proceedings; Sales Order; Auction; the Slovak Republic.*

Abstrakt: *Susedské vzťahy sú pomerne citlivou skupinou spoločenských vzťahov, v rámci ktorých vzniká mnoho nezhôd, problémov či sporov. Nie každý takýto stav možno odstrániť použitím bežne využívaných právnych prostriedkov. Sporadicky je potrebné pristúpiť k radikálnym riešeniam, medzi ktoré nepochybne patrí nariadenie predaja bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome súdom, za účelom napravenia neakceptovateľného stavu vyvolaného konaním či nekonaním niektorého z vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.*

Kľúčové slová: *Občianske právo; susedské vzťahy; byt; nebytový priestor; exekučné konanie; nariadenie predaja; dražba; Slovenská republika.*

Úvod

Americký spisovateľ Christopher Morley na začiatku 20. storočia povedal, že „Človek, ktorý má mnoho vlastných záležitostí, nemá čas všímať si,

čo robí sused.“ Jeho výrok by si azda zaslúžil dôvetok „ak to, čo Váš sused robí, nezasahuje do toho, čo robíte Vy!“ Susedské vzťahy sú totiž citlivou skupinou spoločenských vzťahov, najmä, ak nie sú priam ideálne. Rozdielnosti ľudských pováh, predstáv a záujmov dokážu priniesť do medziľudských vzťahov, a obzvlášť do susedských vzťahov rozpory nepredstaviteľných rozmerov a kvalít, o čom svedčí každodenná právna prax. Preto je nevyhnutné a žiaduce, aby v právnom poriadku existovali účinné a efektívne právne prostriedky nápravy trvajúcich susedských sporov. Rámcová úprava susedských vzťahov v právnom poriadku Slovenskej republiky je daná najmä ustanovením § 127 Občianskeho zákonníka. Legálnu definíciu pojmu sused by sme však hľadali márne. Občiansky zákonník pojem sused používa, avšak bližšie nevysvetľuje. Normatívny text Stavebného zákona používa pojmy, ako sú susedný/susediaci pozemok, susedná/susediaca stavba, ktoré súčasne vysvetľuje, ale neprináša charakteristiku pojmu sused. Vzhľadom na zameranie nášho príspevku a pre jeho účely budeme pojmom sused označovať vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Podrobnú právnu úpravu vzťahov vznikajúcich v bytových domoch, ktorým sa v príspevku venujeme primárne, prináša Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „Zákon o vlastníctve bytov“).

Vlastníctvo zaväzuje, ako ustanovuje článok 20 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky. Predmetné ustanovenie možno chápať ako generálnu klauzulu obmedzenia vlastníckeho práva. Bližšia špecifikácia tohto obmedzenia ukladá vlastníčkovi správať sa tak, aby pri výkone svojho vlastníckeho práva nerušil iných, aby svoje vlastnícke právo nezneužíval na ujmu iných a aby nekonal v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Vlastník pri výkone svojho vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom. Právu každého vlastníka, ktorého vlastnícke právo pôsobí *erga omnes*, zodpovedá aj povinnosť vykonávať svoje vlastnícke právo v súlade so zákonom a v jeho medziach. Konkrétne prejavy obmedzenia vlastníckeho práva prinášajú osobitné právne predpisy z rôznych oblastí práva. Zjednodušene však možno konštatovať, že sloboda jedného vlastníka končí tam, kde začína sloboda druhého vlastníka.

V príspevku sa venujeme špecifickej skupine vlastníkov, a síce vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a možnostiam záhadov voči susedom, vlastníkom, ktorí svoje vlastnícke právo užívajú

v rozpore s vyššie načrtnutými zásadami výkonu vlastníckeho práva. Osobitne je tu pozornosť zameraná na možnosť súdu rozhodnúť podľa ustanovenia § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov o nariadení predaja bytu alebo nebytového priestoru. Naším cieľom je potvrdiť alebo vyvrátiť hypotézu o tom, že nariadenie predaja bytu podľa Zákona o vlastníctve bytov je efektívnym prostriedkom riešenia susedských sporov v bytovom dome. Vzhľadom na nedostatočnú legislatívnu oporu pri nútenom výkone rozhodnutia o nariadení predaja bytu alebo nebytového priestoru je cieľom nášho príspevku priniesť čitateľom ucelenú predstavu, akým spôsobom a akými procesnými postupmi sa takáto forma exekúcie realizuje. Pre účely príspevku, a najmä pre zjednodušenie budeme používať pojem byt a vlastník bytu, hoci je zrejmé, že právna úprava sa rovnako vzťahuje i na nebytové priestory a ich vlastníkov.

Občianskoprávne formy ochrany vlastníckeho práva vlastníka bytu

S účinnosťou od 1. júla 2004 bola zrealizovaná novela Zákona o vlastníctve bytov, ktorou zákonodarca (okrem iného) zaviedol možnosť súdu využiť najprísnejšiu formu sankcie za porušovanie princípov výkonu vlastníckeho práva vlastníckymi bytov, t.j. rozhodnúť o nariadení predaja bytu. Napriek nespochybniteľnej závažnosti tohto inštitútu, dôvodová správa k návrhu novely Zákona o vlastníctve bytov neprináša podrobnejšie vysvetlenie, čo viedlo jej autora k zavedeniu tak prísneho inštitútu; obmedzuje sa iba na konštatovanie, kedy možno predaj bytu nariadiť. Domnievame sa, že najvýznamnejšou funkciou § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov je preventívne pôsobenie na účastníkov právnych vzťahov pod hrozbou využitia sankčného charakteru predmetného inštitútu. Hrozba núteného predaja bytu je pomerne výraznou výstrahou pred konaním zasahujúcim do práv iných vlastníkov.

Aktívne legitimovaným na podanie žaloby je ktorýkoľvek z vlastníkov bytov, prípadne viacerí vlastníci bytov, a rovnako tiež spoločenstvo vlastníkov bytov. Uvedené právo patrí tým vlastníkom, ktorí sa cítia byť vo výkone svojho vlastníckeho práva rušení v dôsledku konania suseda.¹ Pasívna legitimácia svedčí vlastníckovi bytu, a to aj v prípade, ak je nezá-

¹ Bližšie pozri aj STRAPÁČ, P., M. ĎURANA, T. SNINČÁK, S. SURA, J. TAKÁČ, D. TREŠČÁKOVÁ a V. SKORKOVÁ. *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: Komentár*. 1. vyd. Bratislava: Wolters Kluwer, 2018, s. 269. ISBN 978-80-8168-858-4.

konný rušivý stav vyvolaný konaním nájomcu,² ktorému bol byt prenajatý, či konaním iných osôb, ktorým vlastník prenechal byt do užívania.³ Uvedený názor potvrdil aj Krajský súd v Banskej Bystrici, ktorý výkladom § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov v spojitosti s ods. 1⁴ dospel k záveru, že konaním vlastníka uvedeným v ods. 5 je potrebné rozumieť konanie podľa ods. 1, keď umožní užívať byt inej osobe, pričom by táto osoba svojím konaním napĺňala predpoklady aplikácie ustanovenia § 11 odsek 5.⁵

Žaloba, ktorou sa vlastníci bytov domáhajú nariadenia predaja bytu, je považovaná za *ultima ratio* v prípade riešenia susedských nezhôd. Okrem využitia postupu, ktorého dôsledkom je odňatie vlastníckeho práva k bytu, majú poškodení vlastníci k dispozícii viaceré právne nástroje na riešenie vzniknutej situácie. Jedným z občianskoprávných prostriedkov ochrany dotknutých vlastníkov je využitie predbežnej ochrany poskytovanej obcou podľa ustanovenia § 5 Občianskeho zákonníka, ak došlo k zrejmemu zásahu do pokojného stavu. „Zrejmým zásahom do pokojného stavu môžu byť konania najrôznejšieho druhu, ktorými je oprávnenému (v našom prípade vlastníkovi) zabránené vykonať svoje práva (vlastnícke oprávnenie), prípadne je vo výkone svojich práv obmedzovaný.“⁶ Aj keď je ochrana poskytovaná obcou považovaná za ochranu predbežnú, dočasnú, v nami rozoberaných intenciách môže poslúžiť tiež ako efektívny prostriedok vyriešenia vzniknutého stavu. Obec svojím rozhodnutím môže uložiť rušiteľovi, teda vlastníkovi bytu, aby obnovil predošlý pokojný stav, a zakáže vlastníkovi realizovať zásahy, ktoré pokojný

² Bližšie pozri *Rozsudok Okresného súdu Veľký Krtíš zo dňa 07. 07. 2017*, sp. zn. 2C/615/2015; a *Rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 21. 06. 2018*, sp. zn. 16Co/402/2017.

³ K tomu pozri bližšie aj VALACHOVIČ, M., K. GRAUSOVÁ a J. CIRÁK. *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: Komentár*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 799. ISBN 978-80-7400-265-6; a VALACHOVIČ, M. *Vlastníctvo bytov*. 1. vyd. Bratislava: C. H. Beck, 2015. 296 s. ISBN 978-80-89603-38-1.

⁴ Podľa § 11 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov „Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.“

⁵ Bližšie pozri *Rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 22. 05. 2018*, sp. zn. 13Co/217/2017.

⁶ Bližšie pozri VOJČÍK, P. et al. *Občianske právo hmotné 1*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Vydavateľstvá a nakladateľstvá Aleš Čeněk, 2018, s. 300. ISBN 978-80-7380-719-1.

stav narušili. Právo na súdnu ochranu porušeného práva iného vlastníka tým, samozrejme, dotknuté nie je.

Vlastníci bytov sa môžu tiež ochrany svojho ohrozovaného alebo porušovaného práva domáhať na súde negatívnou žalobou podľa § 127⁷ Občianskeho zákonníka, ktorý predstavuje základnú a všeobecnú právnu úpravu susedských vzťahov. Výsledkom civilného procesu, ktorý je iniciovaný zdržovacou (zapieracou) žalobou, je rozhodnutie súdu, ktorým sa žalovanému ukladá povinnosť zdržať sa neakceptovateľného konania, ktorým neoprávnené alebo neprímerane zasahuje do vlastníckeho práva vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. Ako potvrdzuje Okresný súd v Banskej Bystrici vo svojom rozsudku zo dňa 10. júna 2015 v právnej veci vedenej pod č. k. 9C/24/2015, žalobou sa možno domáhať len toho, aby sa žalovaný zdržal presne opísaného a vymedzeného rušenia, ktorým obťažuje suseda alebo ktorým ohrozuje výkon jeho práv. Súd poukazuje na skutočnosť, že iba takéto súdne rozhodnutie je materiálne vykonateľné v exekučnom konaní. Zároveň upresňuje, že podľa ustanovenia § 127 Občianskeho zákonníka možno vlastníčkovi uložiť iba povinnosť zdržať sa určitého správania, nemožno však žalovanému uložiť povinnosť aktívneho konania (napríklad niečo odstrániť).⁸ Exekúcia na vymoženie povinnosti zdržať sa určitého konania je exekúciou znejúcou na nepeňažné plnenie, ktorej výkon sa uskutočňuje podľa § 192 Zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov (ďalej len „Exekučný poriadok“) uskutočnením prác a výkonov. Nevýhodou tohto postupu je, že exekúcia sa vykonáva ukladaním pokút povinnému, a to až do úhrnnej sumy 30 000 EUR, kedy dosiahnutie maximálneho limitu ukladania pokút znamená skončenie núteného výkonu, bez ohľadu na reálny stav uspokojenia oprávneného.

⁷ Podľa § 127 Občianskeho zákonníka „Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vnikat' na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.“

⁸ Bližšie pozri *Rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 10. 06. 2015, sp. zn. 9C/24/2015.*

Slovenský právny poriadok nepredpokladá využitie vyššie analyzovaných možností ako podmienku pre iniciovanie civilného procesu, v ktorom sa vlastníci domáhajú nariadenia predaja bytu. Iný prístup zvolil zákonodarca v Českej republike, kde aj po rekonštrukcii občianskeho práva hmotného zákon zotrúva na požiadavke, že nariadiť predaj jednotky je možné až po tom, čo jej vlastník porušuje povinnosť, ktorá mu bola uložená vykonateľným rozhodnutím súdu a porušovaním ktorej podstatne obmedzuje alebo znemožňuje práva ostatných vlastníkov. Predpokladom konania o nariadenie predaja jednotky je teda existencia súdneho rozhodnutia, ktorým sa žalovanému vlastníkovi bytu ukladá povinnosť na odstránenie rušivého stavu, a jeho neakceptovanie. Je zjavné, že v podmienkach Českej republiky je princíp *ultima ratio* pri konaní o nariadenie predaja jednotky legislatívne zvýraznený. Z časového hľadiska však uvedená obligatórna podmienka konania o nariadenie predaja jednotky výrazne predlžuje interval na definitívne odstránenie rušivého stavu núteným predajom jednotky. Za pozitívum českej právnej úpravy považujeme, že nový Občanský zákoník⁹ precizuje aktívnu legitimáciu na podanie žaloby o nariadenie predaja jednotky tým, že žalobu môže podať len „dotknutý vlastník“,¹⁰ teda len ten, ktorého vlastnícke právo je ohrozované alebo porušované konaním iného vlastníka.¹¹ Domnievame sa, že spresnenie okruhu aktívne legitimovaných osôb by bolo žiaduce zrealizovať aj v našom zákone.

Civilný sporový proces vyvolaný nezákonnými zásahmi vlastníka bytu do užívacích práv iných vlastníkov bytov smeruje k vydaniu rozsudku, ktorým súd nariadi predaj bytu. Predpokladom takéhoto meritórneho rozhodnutia súdu je naplnenie hypotézy danej ustanovením § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov. Predmetné ustanovenie prináša demonštratívny výpočet prípadov, ktorých povaha je tak závažná a pritom obmedzujúca a zasahujúca do vlastníckych práv iných vlastníkov bytov takým spôsobom, že želaný stav nie je možné dosiahnuť inak, ako predajom bytu. Pre úspech v spore je nevyhnutné kumulatívne splnenie podmienok daných § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov. Prvou podmienkou pre rozhodnutie o nariadení predaja bytu je nutnosť dokázať, že konanie ža-

⁹ Bližšie pozri Zákon č. 89/2012 Sb. *Občanský zákoník v znení neskorších predpisov*.

¹⁰ K tomu pozri bližšie SPÁČIL, J. et al. *Občanský zákoník III: Věcné práva: §§ 976 – 1474: Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 740. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹¹ K tomu pozri bližšie aj ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA, M. VYCHOPEŇ, A. WINTEROVÁ, Z. ČÁP, A. THÖNDEL, et al. *Občanský zákoník: Komentář: Svazek III: §§ 976 – 1474*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 531. ISBN 978-80-7478-546-7.

lovaného zasahuje do vlastníckych práv iných vlastníkov bytov. Charakter tohto zásahu musí byť tak závažný, že žalovaný svojím konaním obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckych práv iných vlastníkov bytov. Krajský súd v Banskej Bystrici v odôvodnení rozsudku č. k. 13Co/217/2017 vysvetľuje, že toto obmedzenie alebo ohrozenie vlastníckeho práva musí spočívať napríklad v sústavnom narušaní pokojného bývania ostatných vlastníkov bytov, ohrozovaní ich bezpečnosti alebo porušovaní dobrých mravov v dome. Pod pojmom sústavné sa rozumie systematické, teda neustále a pravidelne aj nepravidelne sa opakujúce správanie osôb, ktoré narušujú pokojné bývanie ostatných vlastníkov v dome a ich bezpečnosť, čo vylučuje, aby išlo o jednorazové alebo náhodné konanie.¹² Zákon prináša výpočet možných zásahov, pričom v tomto prípade platí, že pre naplnenie rozoberanej podmienky je postačujúce, ak dochádza ku ktorémukoľvek z nasledujúcich zásahov:

1. hrubé poškodzovanie bytu alebo nebytového priestoru, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov alebo príslušenstva;
2. sústavné narušovanie pokojného bývania ostatných vlastníkov bytov;
3. ohrozovanie bezpečnosti v dome;
4. porušovanie dobrých mravov v dome;
5. neplnenie si povinností uložených rozhodnutím súdu.

Exekučné konanie na vymoženie nariadenia predaja bytu

Vykonateľný rozsudok, ktorým súd nariadil predaj bytu alebo nebytového priestoru, je s ohľadom na svoj charakter spôsobilým exekučným titulom. Ide o rozhodnutie, ktoré postihuje majetok povinného subjektu; postihuje byt alebo nebytový priestor povinného tak, že nariaďuje jeho predaj.¹³

Nie je naším zámerom analyzovať celý priebeh exekučného konania od jeho iniciovania až po jeho skončenie, cieľom príspevku je zamerať sa na samotný procesný postup exekútora po udelení poverenia na vykonanie exekúcie. Kým sa však k tomu dostaneme, uvedieme zopár poznámok k štádiu pred samotnou realizáciou exekúcie.

¹² Bližšie pozri *Rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 22. 05. 2018, sp. zn. 13Co/217/2017*.

¹³ Bližšie pozri § 45 ods. 1 Exekučného poriadku: „Exekučným titulom je vykonateľné rozhodnutie súdu, ak priznáva právo, zaväzuje k povinnosti alebo postihuje majetok.“

Exekučné konanie sa začína dorúčením elektronicky podaného návrhu na vykonanie exekúcie, pričom kauzálnie príslušným súdom je Okresný súd v Banskej Bystrici. Súdny exekútor, ktorému vec napadne, je určený tzv. náhodným pridelením podľa podmienok stanovených v ustanovení § 55 Exekučného poriadku. Okruh exekútorov účastných náhodného pridelovania sa zužuje na exekútorov z územného obvodu krajského súdu, v obvode ktorého sa nachádza adresa trvalého pobytu povinného – fyzickej osoby alebo adresa sídla povinného, ktorý je právnickou osobou, respektíve adresa sídla organizačnej zložky podniku, ak povinným je zahraničná právnická osoba. Považujeme za vhodné zaviesť výnimku z princípu tzv. krajového pridelovania vecí podmieneného bydliskom alebo sídlom povinného v prípade exekúcií na podklade exekučných titulov, ktoré postihujú majetok. Podľa nášho názoru je vhodnejšie a hospodárnejšie (vzhľadom na následný procesný postup exekútora pri výkone exekúcie) prideliť vec exekútorovi z územného obvodu krajského súdu, v obvode ktorého sa nachádza postihovaný byt alebo nebytový priestor. Nenachádzame žiadne opodstatnenie skutočnosti, aby exekútor z Košického kraja vykonal exekúciu na nariadenie predaja bytu, ak povinný má trvalý pobyt/sídlo v Košiciach, ale predávaný byt alebo nebytový priestor sa nachádza napríklad v Nitre.

V nasledujúcich riadkoch sa budeme zaoberať otázkou aktívnej legimitácie v exekučnom konaní. Exekučné konanie sa spravuje dispozičným princípom; začína sa dňom podania návrhu na vykonanie exekúcie. Ak žalobcom v základnom konaní bolo spoločenstvo vlastníkov bytov alebo niektorý z vlastníkov, úspešný žalobca sa stáva potenciálnym oprávneným v exekučnom konaní. V prípade plurality na strane žalobcu v nachádzacom konaní je nevyhnutné vysporiadať sa s otázkou, o ktorú formu procesného spoločenstva ide. Z postavenia žalobcov v spore usudzujeme, že ich procesné spoločenstvo je špecifickým prípadom samostatného spoločenstva, keďže žalovať môže každý zo žalobcov aj samostatne. Každý, kto sa cíti byť vo výkone svojho vlastníckeho práva ohrozený alebo poškodený konaním iného vlastníka, sa môže samostatne žalobou domáhať nariadenia predaja bytu. Na druhej strane však súd v prípade subjektívnej kumulácie na strane žalobcu nerozhoduje o každom nároku osobitne. Súd rozhodne o nariadení predaja bytu jediným výrokom, ktorým predaj bytu nariadi, a to v prospech všetkých žalobcov. Rozhodnutie vydané v konaní v prospech jedného žalobcu nezakladá prekážku *res iudicata* vo vzťahu k inému susedovi, do vlastníckeho práva ktorého žalova-

ný sused zasahuje. Opačný prístup by diskvalifikoval ostatných vlastníkov bytov v dome v možnosti súdnej ochrany ich vlastníckeho práva.

Procesná legitimácia žalobcu je daná jeho hmotnoprávnym statusom, teda tým, že je v čase podania žaloby vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru, a vo vzťahu k vlastníctvu predmetného bytu alebo nebytového priestoru sa cíti byť obmedzovaný alebo poškodzovaný vo výkone svojho vlastníckeho práva. Ak počas konania žalobca stratí vlastnícke právo k bytu či nebytovému priestoru, nesvedčí mu už ďalej právo domáhať sa nariadenia predaja bytu, preto by jeho žalobe súd nemal vyhovieť. Do úvahy prichádza použitie ustanovení o zjavne nedôvodnej žalobe, kedy súd dáva po predbežnom právnom posúdení žalobcovi možnosť vziať žalobu späť. Ak žalobca na výzvu súdu nereaguje späťvzatím žaloby, jeho procesná pasivita znamená povinnosť súdu pokračovať v konaní ďalej a meritórne rozhodnúť o zamietnutí žaloby. Zmena vlastníckeho práva k bytu nezakladá, podľa nášho názoru, dôvod na pripustenie zmeny žalobcu v konaní. Postavenie žalobcu v konaní nie je totiž dané len vlastníctvom bytu, ale najmä tým, že sa ako vlastník bytu cíti byť poškodený konaním svojho suseda, čo nový vlastník bytu nemôže posúdiť okamžite. Na záver tejto časti konštatujeme, že, podľa nášho názoru, je subjektívna kumulácia žalobcov v spore o nariadenie predaja bytu samostatným procesným spoločenstvom, a preto sa núteného predaja bytu v exekučnom konaní môže domáhať ktorýkoľvek z úspešných žalobcov, prípadne aj viacerí alebo všetci spoločne.

Doručením poverenia na vykonanie exekúcie poverenému exekútorovi sa začína exekúcia. Od tohto momentu je exekútor zodpovedný za uskutočnenie exekúcie, ktorej vykonanie má zabezpečiť. Vzhľadom na chýbajúcu právnu úpravu v Exekučnom poriadku je dôležité ustáliť, aký procesný postup má exekútor uplatniť, aby bolo jeho postup možné považovať za postup *lege artis*. Povaha exekučného titulu, ktorý zasahuje do vlastníckeho práva vlastníka bytu a ktorého konečným dôsledkom bude nútené zbavenie vlastníckeho práva vlastníka, napovedá, že predaj bytu bude zrealizovaný na exekučnej dražbe. Samotnej dražbe však predchádza pomerne komplikovaný a prísne regulovaný procesný postup, ktorého následnosť a špecifiká rozoberáme v nasledujúcom texte.

Procesný postup súdneho exekútora po začatí exekúcie

Prvým a najdôležitejším rozhodnutím exekútora je upovedomenie o začatí exekúcie, ktoré exekútor vydáva v každom jednotlivom prípade.

Na tomto mieste sa budeme zaoberať úvahou, či súdny exekútor má povinnosť v upovedomení o začatí exekúcie vyzvať povinného na splnenie vymáhaného nároku v lehote 15 dní odo dňa doručenia upovedomenia o začatí exekúcie tak, ako to ukladá § 61 ods. 1 písm. b) Exekučného poriadku. V úvode tejto state je potrebné ustáliť povahu vymáhaného nároku. Výrok rozsudku, ktorým sa nariaďuje predaj bytu, nie je výrokom, ktorým sa povinnému ukladá povinnosť, ani sa rozsudkom nepriznáva právo, ale postihuje sa ním majetok. Povinnému teda na základe rozsudku nevzniká povinnosť predat' byt. Nevyhnutne však dodávame, že mu vzniká povinnosť strpieť nútený predaj bytu. Predmetný rozsudok neobmedzuje výkon vlastníckeho práva vlastníka bytu tak, že povinnému zamedzuje v dispozícii s bytom, inak povedané, vlastník bytu nie je rozsudkom zbavený možnosti byt predat'. Domnievame sa, že vlastník môže sám vyhovieť enunciatu rozhodnutia tým, že zmluvne prevedie vlastnícke právo k bytu. Účel, pre ktorý došlo k vydaniu takéhoto rozhodnutia, by sa zmluvným prevodom vlastníctva nepochybne naplnil. Účelom je dosiahnuť prevod vlastníckeho práva k bytu, pričom konečným dôsledkom celého procesu má byť znemožnenie pokračovania v konaní, ktorým aktuálny vlastník zasahuje do práv iných vlastníkov bytov.

Súdna prax zaregistrovala aj pokusy žalovaných previesť vlastnícke právo na inú osobu, spravidla osobu blízku, kedy aj po prevode vlastníckeho práva ostali „problémoví“ susedia v byte bývať. Konanie žalovaných bolo motivované snahou predstierať, že vyhovejú výroku rozsudku. S takouto situáciou sa súdy vysporiadali určením neplatnosti právneho úkonu, t.j. zmluvy, ktorou sa byt previedol, s poukázaním na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka, pretože uvedené konanie je nepochybne v rozpore s účelom súdneho konania o nariadenie predaja bytu a povinný takýmto konaním obchádza zákon.¹⁴

Na záver tejto časti zdôrazníme, že exekútor by mal povinného vyzvať na splnenie vymáhaného nároku, pretože z hľadiska hospodárnosti procesu znamená tákyto postup časovú a finančnú úsporu.

Akým spôsobom však môže povinný splniť svoju povinnosť na výzvu exekútora? Domnievame sa, že pre účely nepokračovania v speňažovaní bytu alebo nebytového priestoru na exekučnej dražbe bude postačujúce, ak povinný predloží exekútorovi právny úkon, ktorým scudzuje nehu-

¹⁴ K tomu pozri bližšie VALACHOVIČ, M., K. GRAUSOVÁ a J. CIRÁK. *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: Komentár*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 800. ISBN 978-80-7400-265-6.

tel'nosť, a súčasne doloží návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Hoci opísanému postupu povinného nezodpovedá žiaden zo zákonných dôvodov odkladu exekúcie, zrejme bude potrebné takéto podanie s prihliadnutím na jeho obsah považovať za návrh na zastavenie exekúcie, ktorý, ak je podaný v lehote 15 dní odo dňa doručenia upovedomenia o začatí exekúcie, má suspenzívny účinok. O návrhu povinného na zastavenie exekúcie rozhoduje exekučný súd. Rozhodnutie súdu bude, podľa nášho názoru, závislé od vyriešenia predbežnej otázky, ktorou je výsledok vkladového konania.¹⁵ Zrejme nebude spravodlivé požadovať od povinného, aby bol v lehote 15 dní prevod ukončený, a teda vklad vlastníckeho práva povolený, hoci takýto postup je právne možný.¹⁶ Uvedený záver opierame najmä o skutočnosť, že samotný kataster nehnuteľností má určenú lehotu, v ktorej má povinnosť rozhodnúť o povolení alebo zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva, a preto je, podľa nášho názoru, spravodlivé počkať na jeho rozhodnutie. Výsledkom vkladového konania sa bude spravovať následný postup v exekučnom konaní. V prípade povolenia vkladu vlastníckeho práva odpadá predmet exekúcie a exekučné konanie je potrebné zastaviť. Ak však kataster zamietne návrh na vklad, exekútor bude pokračovať v predaji nehnuteľnosti. V prospech nášho výkladu svedčí aj časové hľadisko navrhovaného postupu. Exekúcia predajom nehnuteľnosti je najstriktnejším spôsobom vykonania exekúcie, a to z hľadiska množstva požadovaných procesných úkonov, ako aj z hľadiska ingerencie exekučného súdu, ktorý realizuje kontrolnú funkciu postupu exekútora pri realizácii exekúcie. Preto je zrejme časovo, ale aj finančne najnáročnejším spôsobom vykonania exekúcie. Ak zrealizuje prevod bytu „dobrovoľne“ samotný povinný, uspokojí tým oprávneného skôr a vyhne sa nárastu trov exekúcie, ktoré nevyhnutne vznikajú pri exekučnej dražbe.

V upovedomení o začatí exekúcie exekútor určí spôsob vykonania exekúcie. Z dikcie zákonného ustanovenia § 61 ods. 2 Exekučného poriadku je zřejmé, že o spôsobe vykonania exekúcie má exekútor povinnosť upovedomiť pred vydaním exekučného príkazu. Predchádzajúci odsek rovnakého paragrafu však hovorí, že exekútor v upovedomení o zača-

¹⁵ Pozn.: Respektíve od stanoviska oprávneného po predložení zmluvy, kedy oprávnený môže sám udeliť súhlas so zastavením exekučného konania; v takom prípade exekučné konanie zastaví súdny exekútor upovedomením.

¹⁶ Podľa § 32 ods. 3 veta prvá *Zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)* „Okresný úrad môže rozhodnúť na základe žiadosti o urýchlené konanie o návrhu na vklad a zaplatení správneho poplatku do 15 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad.“

tí exekúcie upovedomí aj o spôsobe vykonania exekúcie, ak je ho možné určiť. Pri tak špecifickom postupe, ako je exekúcia na nariadenie predaja bytu, bude, podľa nášho názoru, nevyhnutné povinného upovedomiť, že exekúcia bude realizovaná analogicky podľa § 134 a nasl. Exekučného poriadku.

Osobitne sa pristavíme pri určení spôsobu vykonania exekúcie. Hoci je na prvý pohľad zrejmé, že predaj bytu alebo nebytového priestoru na exekučnej dražbe sa bude realizovať podľa ustanovení o predaji nehnuteľností, je nevyhnutné dodať, že exekúcia predajom nehnuteľnosti je spôsobom vykonania exekúcie na vymożenie pohľadávky znejúcej na peňažné plnenie. Predmetom vymáhania v kontexte nášho príspevku však nie je vymożenie peňažnej pohľadávky, v rámci ktorej exekútor určí ako spôsob vykonania exekúcie predaj bytu povinného. Domnievame sa, že na vymáhaný nárok je potrebné nahliadať ako na nárok nepeňažného charakteru, a preto bude exekúcia vykonávaná analogicky podľa ustanovenia § 189 Exekučného poriadku, upravujúceho nepeňažnú exekúciu rozdelením spoločnej veci predajom, v rámci ktorej sa odkazuje na primerané použitie ustanovení o predaji nehnuteľností. Pod iný zo spôsobov nepeňažnej exekúcie¹⁷ nie je možné analyzovaný prípad subsumovať, čo je dané najmä skutočnosťou, že určenie spôsobu vykonania exekúcie pri nepeňažných plneniach sa spravuje povahou povinnosti ulożenej exekučným titulom. Vychádzajúc z vyššie uvedeného sa ako správny javí byť postup, kedy exekútor vymedzí v tzv. generálnom upovedomení o začatí exekúcie podľa § 61 a nasl. Exekučného poriadku ako spôsob vykonania exekúcie analogické použitie ustanovení o nepeňažnej exekúcii rozdelením spoločnej veci predajom, v rámci ktorého sa odkazuje na použitie ustanovení o predaji nehnuteľností.

Aplikujúc primerané použitie § 134 a nasl. Exekučného poriadku, je ďalším procesným rozhodnutím súdneho exekútora upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti (bytu), ktorým konkretizuje, ktorý byt sa bude v exekučnej dražbe predávať, a následne toto svoje rozhodnutie doručuje subjektom podľa § 134 Exekučného poriadku. Ide o pomerne širokú skupinu subjektov, medzi ktoré patria spoluvlastníci, osoby, ktoré majú predkupné alebo iné vecné právo k bytu,

¹⁷ Podľa § 63 ods. 4 Exekučného poriadku platí, že „ak podkladom na exekúciu je exekučný titul, v ktorom sa ukladá iná povinnosť než zaplatenie peňažnej sumy, spôsob vykonania exekúcie sa spravuje povahou ulożenej povinnosti. Možno ju vykonať a) vypratáním, b) odobratím alebo zničením veci na náklady povinného, c) rozdelením spoločnej veci, d) uskutočnením prác a výkonov.“

spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správca bytového domu, okresný úrad, daňový úrad, úrad vládneho auditu, obec, v obvode ktorej sa nachádza byt, a okresný úrad, v obvode ktorého je bydlisko povinného.

Práve pre uvedené rozhodnutie súdneho exekútora sú typické určité špecifiká. Prvým je skutočnosť, že podľa normatívneho znenia Exekučného poriadku má súdny exekútor súčasne s jeho vydaním požiadať oprávneného o súhlas s predajom predmetného bytu. V danom prípade však takáto požiadavka z logických dôvodov nebude aplikovateľná. Oprávnený v súlade s dispozičným princípom svojím návrhom na vykonanie exekúcie na podklade súdneho rozhodnutia, ktorým sa nariaďuje predaj bytu, prejavuje vôľu realizovať predaj bytu na exekučnej dražbe, preto zotrvať na požiadavke udelenia ďalšieho súhlasu oprávneným je nadbytočné, nevhodné a neprimerane zaťažujúce oprávneného. Ďalším špecifikom upovedomenia podľa § 134 Exekučného poriadku je skutočnosť, že predmetným upovedomením sa zakazuje povinnému previesť alebo zaťažiť nehnuteľnosť. Bude teda správnejší prístup, ak samotné „predajové upovedomenie“ vydá súdny exekútor až po márnom uplynutí 15-dňovej lehoty na „dobrovoľné splnenie“ povinnosti predat byt.

Po splnení zákonných podmienok, ktorými sú a) márne uplynutie lehoty na podanie návrhu na zastavenie exekúcie s odkladným účinkom, b) doručenie rozhodnutia súdu, ktorým sa návrh na zastavenie exekúcie s odkladným účinkom zamietol, c) neexistencia iného inštitútu majúceho odkladný účinok, vydá súdny exekútor exekučný príkaz podľa § 189 ods. 2 Exekučného poriadku a podľa § 137 Exekučného poriadku, teda príkaz na vykonanie exekúcie predajom bytu, a zaobstará znalecký posudok na cenu bytu.

Termín dražby určí súdny exekútor dražobnou vyhláškou. Následný procesný postup exekútora a exekučného súdu, ako aj priebeh samotnej dražby nevykazuje odchýlky od bežnej exekúcie pri vymáhaní peňažných plnení. Udelenie príklepu podlieha schváleniu exekučným súdom, ktorý týmto realizuje svoju kontrolnú funkciu vo vzťahu k postupu exekútora. Následne po nadobudnutí právoplatnosti uznesenia o schválení príklepu na exekučnej dražbe zapíše kataster nehnuteľností na príslušný list vlastníctva záznamom nového vlastníka.

Osobitne sa na záver pristavíme pri rozvrhu výtazku z dražby nehnuteľnosti. Štandardné zavŕšenie celého priebehu imobilárnej exekúcie

predstavuje rozvrh výťažku dosiahnutého speňažením nehnuteľnosti, v našom prípade bytu. Ide o obligatórne štádium exekúcie predajom nehnuteľnosti, na ktoré sa kladú prísnejšie formálne požiadavky oproti rozdeľovaniu výťažku pri inom spôsobe vykonania exekúcie. Pre účely uskutočnenia rozvrhu výťažku nariaďuje súdny exekútor rozvrhové pojednávanie, na ktoré predvolá osoby a orgány podľa § 154 ods. 1 Exekučného poriadku. Účelom rozvrhového pojednávania je určiť poradie a spôsob úhrady nárokov, na ktoré je potrebné prihliadať. Aj tento postup exekútora spadá pod kontrolnú právomoc exekučného súdu, avšak, iba ak boli proti rozvrhu výťažku podané námietky. V opačnom prípade platí zákonná fikcia schválenia rozvrhu výťažku po márnom uplynutí lehoty na podanie námietok. Za úvahu stojí otázka, či, vzhľadom na účel sledovaný exekúciou na nariadenie predaja bytu, je potrebné realizovať rozvrh výťažku. Účelom predmetnej exekúcie je síce zbavenie vlastníckeho práva povinného k majetku (bytu), avšak nie s cieľom dosiahnuť uspokojenie vymáhanej peňažnej pohľadávky. Nepochybne však ide o majetok povinného, ktorý môže slúžiť na uspokojenie potenciálnych alebo aj existujúcich veriteľov povinného. Navyše, na predávanom byte môžu už v čase dražby viaznuť záložné práva, ktoré je pri predaji potrebné vysporiadať. Nezrealizovanie rozvrhu výťažku a jeho odovzdanie povinnému subjektu by teda v konečnom dôsledku mohlo spôsobiť ohrozenie splnenia pohľadávok veriteľov povinného. Nevyhnutne sa tiež žiada doplniť, že v súvislosti s imobiliárnou exekúciou vznikajú súdnemu exekútorovi preukázateľne vynaložené náklady (znalečné, cestovné náklady, poštovné a podobne). Preto sa domnievame, že aj s prihliadnutím na zásadu, že trovy exekúcie v exekučnom konaní znáša primárne povinný, je žiaduce i v prípade tejto špecifickej exekúcie zrealizovať rozvrh výťažku a uspokojiť nároky súdneho exekútora a ďalších veriteľov povinného.

Záver

V príspevku sme sa venovali téme nariadenia predaja bytu alebo nebytového priestoru podľa Zákona o vlastníctve bytov za účelom posúdenia, či možno uvedený postup považovať za efektívny spôsob riešenia susedských sporov v bytovom dome. Nastolená téma, usudzujúc z dostupných odborných zdrojov, nie je predmetom bližšieho záujmu právnej teórie, a nebola ani doposiaľ podrobená detailnému preskúmaniu, hoci je, podľa nášho názoru, materiálou vhodnou pre ďalšiu analýzu a skúmanie. Na viacerých miestach zdôrazňujeme výnimočnosť využívania inštitútu nariadenia predaja bytu, najmä s ohľadom na zložitosť dokazovania. Domnie-

vame sa, že ustanovenie § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov má za cieľ plniť najmä preventívnu funkciu a sankčný charakter nastupuje až sekundárne. Hrozba núteného odňatia vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru má byť pre jeho vlastníka mementom pred prípadným rušivým správaním vo vzťahu k susedom, ktorým patrí vlastnícke právo k inému bytu alebo nebytovému priestoru v dome. Analyzovaný inštitút nariadenia predaja bytu alebo nebytového priestoru bol do života uvedený pred viac ako 15 rokmi, v praxi však prináša minimálne využitie, aj napriek jeho výraznému sankčnému charakteru. Hoci nemáme k dispozícii štatistiku rozhodnutí, ktorými súd „dal za pravdu“ vlastníkom bytov, prípadne spoločenstvu, a predaj bytu nariadil, počet zverejnených súdnych rozhodnutí o nariadení predaja bytu podľa § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov svedčí o sporadickosti uplatňovania predmetného inštitútu. Bez ohľadu na skutočnosť, koľkokrát bolo realizované exekučné konanie za účelom vymoženia takéhoto nároku, je vhodné poznať procesný postup súdneho exekútora. Ako problémovú vnímame skutočnosť, že Exekučný poriadok nepozná výslovnú úpravu procesného postupu pri tejto forme exekúcie. *De lege ferenda* by bolo vhodné zaviesť osobitný spôsob vymáhania nepeňažných plnení, a to nariadenie predaja bytu alebo nebytového priestoru, aby tak závažný zásah do Ústavou Slovenskej republiky garantovaného vlastníckeho práva nebol realizovaný analogickým použitím ustanovení o rozdelení spoločnej veci predajom. Explicitnou úpravou spôsobu vykonania exekúcie nariadením predaja bytu prispějeme k posilneniu právnej istoty nielen účastníkov exekučného konania, ale tiež samotného exekútora, ktorý by mal mať k dispozícii zákonný podklad pre exekučnú činnosť, ktorú realizuje. Z príspevku je zrejmé, že analyzovaný typ exekúcie sa vyznačuje viacerými osobitosťami a odchýlkami od klasického exekučného konania. Je to však dané samotným charakterom exekúcie, kde primárnym cieľom nie je uspokojenie peňažného nároku, ale odstránenie rušivého správania sa vlastníka bytu v bytovom dome odňatím jeho vlastníckeho práva k bytu. Tomu je potrebné prispôbiť aj celkové vnímanie procesu a postupov exekučných orgánov.

Zoznam bibliografických odkazov

Rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 22. 05. 2018, sp. zn. 13Co/217/2017.

Rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 21. 06. 2018, sp. zn. 16Co/402/2017.

- Rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 10. 06. 2015, sp. zn. 9C/24/2015.
- Rozsudok Okresného súdu Veľký Krtíš zo dňa 07. 07. 2017, sp. zn. 2C/615/2015.
- SPÁČIL, J. et al. *Občanský zákoník III: Věcné práva: §§ 976 – 1474: Komentár*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- STRAPÁČ, P., M. ĐURANA, T. SNINČÁK, S. SURA, J. TAKÁČ, D. TREŠČÁKOVÁ a V. SKORKOVÁ. *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: Komentár*. 1. vyd. Bratislava: Wolters Kluwer, 2018. 446 s. ISBN 978-80-8168-858-4.
- ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA, M. VYCHOPEŇ, A. WINTEROVÁ, Z. ČÁP, A. THÖNDEL, et al. *Občanský zákoník: Komentár: Svazek III: §§ 976 – 1474*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 1298 s. ISBN 978-80-7478-546-7.
- Ústavný zákon č. 460/1992 Zb. *Ústava Slovenskej republiky v platnom znení*.
- VALACHOVIČ, M. *Vlastníctvo bytov*. 1. vyd. Bratislava: C. H. Beck, 2015. 296 s. ISBN 978-80-89603-38-1.
- VALACHOVIČ, M., K. GRAUSOVÁ a J. CIRÁK. *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: Komentár*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012. 1351 s. ISBN 978-80-7400-265-6.
- VOJČÍK, P. et al. *Občianske právo hmotné 1*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. 382 s. ISBN 978-80-7380-719-1.
- Zákon č. 40/1964 Zb. *Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov*.
- Zákon č. 89/2012 Sb. *Občanský zákoník v znení neskorších predpisov*.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. *o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov*.
- Zákon č. 182/1993 Z.z. *o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov*.
- Zákon č. 233/1995 Z.z. *o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov*.

JUDr. Viktória Kol'vecková

Právnická fakulta
Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach
Kováčska 26
040 75 Košice
Slovenská republika
viktoriakozmova@gmail.com