

## POSTAVENIE PODIELOVÝCH SPOLUVLASTNÍKOV

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu neznamena, že by sa vlastnícke právo spoluvlastníka vzťahovalo na určitú reálnu časť nehnuteľnosti. Spoluvlastnícky podiel určený zlomkom alebo percentom je ideálnym číselným výrazom resp. ideálnym číselným vyjadrením právneho postavenia spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. S poukazom na § 137 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) spoluvlastnícky podiel vyjadruje iba mieru účasti akou sa podieloví spoluvlastníci podieľajú na rozhodovaní (hlasovaní) o užívaní resp. hospodárení so spoločnou vecou. Spoluvlastnícky podiel je mierou akou sa spoluvlastníci majú podieľať na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci a v tomto smere je výška spoluvlastníckeho podielu rozhodujúca výlučne iba v rámci ich vnútorného vzťahu. Podľa § 139 ods. 2 OZ o hospodárení (užívaní) so spoločnou vecou rozhodujú podieloví spoluvlastníci podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Ustanovenie § 139 ods. 1 OZ upravuje právne pomery všetkých spoluvlastníkov k tretím osobám. Navonok voči tretím osobám vystupujú podieloví spoluvlastníci ako spoločne a nerozdielne zaviazaní (solidárni dlžníci) alebo spoločne a nerozdielne oprávnení (solidárni veritelia).

To znamená, že veriteľ (napr. tu SBD III Košice v prípade nároku na zaplatenie nedoplatkov na službách spojených s užívaním nebytového priestoru - garáže) je oprávnené požadovať od ktoréhokoľvek podielového spoluvlastníka splnenie celého dlhu; irelevantnou je pritom výška spoluvlastníckeho podielu, keďže tento vnútorný pomer medzi podielovými spoluvlastníkmi – tzv. spoludlžníkmi je významný len z hľadiska prípadného následného regresu plniaceho spoluvlastníka v postavení solidárneho spoludlžníka proti ostatným spoluvlastníkom – spoludlžníkom. Ak dlh uhradí veriteľovi jeden zo spoluvlastníkov, povinnosť ostatných spoluvlastníkov zanikne. Spoluvlastník, ktorý plnil aj za ostatných spoluvlastníkov - spoludlžníkov má právo požadovať od ostatných spoluvlastníkov náhradu toho čo veriteľovi za nich plnil resp. uhradil, zaplatil, a to podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov; to neplatí ak je medzi podielovými spoluvlastníkmi iná dohoda ohľadne hospodárenia so spoločnou vecou. Spoločné záväzky upravuje § 511 OZ.

Obdobné zásady platia aj v prípade spoločných práv podľa § 514 OZ a § 515 OZ. V prípade ak dlžník (napr. tu SBD III Košice pri preplatku na platbách za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru – garáže v spoluvlastníctve viacerých osôb) poskytne celé finančné plnenie iba jednému zo spoluvlastníkov – tzv. spoluveriteľov, zbaví sa tým svojho záväzku i voči ostatným spoluvlastníkom - spoluveriteľom. Pri poskytnutí celého finančného plnenia dlžníkom jednému zo spoluvlastníkov ako solidárnych veriteľov, vzniká tomuto spoluvlastníkovi povinnosť vydať časť prijatého plnenia ostatným spoluvlastníkom podľa výšky na nich pripadajúcich spoluvlastníckych podielov; to neplatí ak je medzi podielovými spoluvlastníkmi iná dohoda ohľadne hospodárenia so spoločnou vecou.

Správca bytového domu je v zmysle § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov povinný doručiť do 31. mája nasledujúceho roka každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru (garáže), t. j. každému z podielových spoluvlastníkov, správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa bytového domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia (služby) rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome za predchádzajúci rok.

Na schôdzi vlastníkov bytového domu a v písomnom hlasovaní vlastníkov bytového domu majú podieloví spoluvlastníci za každý byt a/alebo nebytový priestor v ich spoluvlastníctve 1 hlas. V prípade, že sa hlasovania zúčastnia všetci alebo viacerí podieloví spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru a hlasujú rozdielne, ich hlas je vyhodnotený ako neplatný.