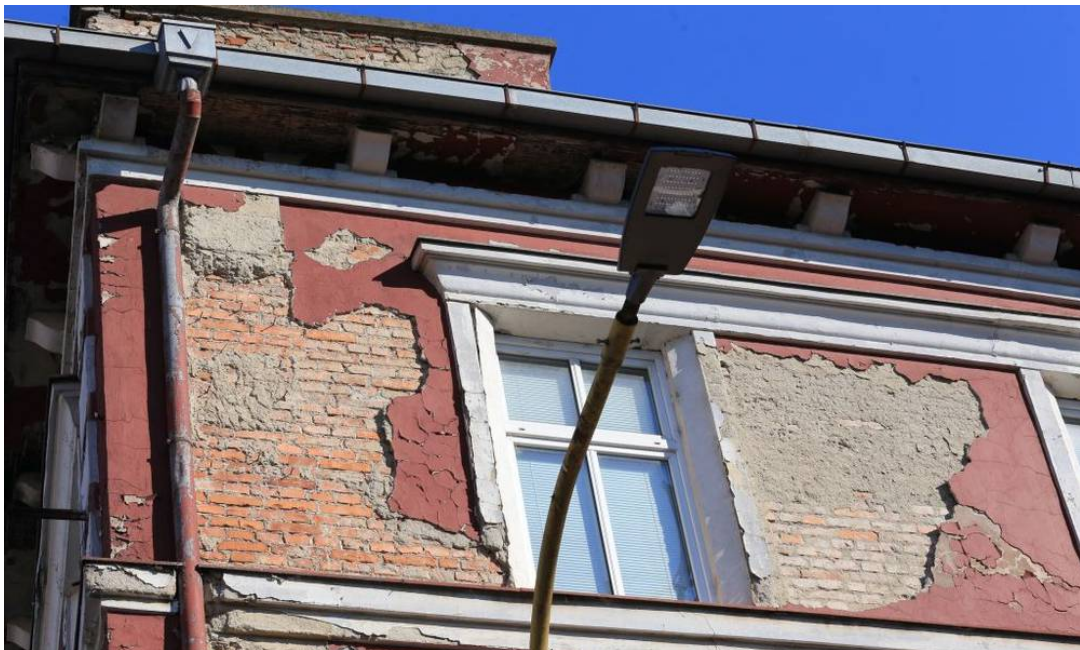


Význam pojmu „bezprostredné ohrozenie“ vo vzťahu k správcovi bytových domov

07. 04. 2020 - Mgr. Katarína Timoranská, právnička ZLSBD

V bytových domoch sa často stretávame s kreativitou vlastníkov bytových a nebytových priestorov, ktorí sa snažia „spríjemniť si“ pohľad na neútlivé spoločné časti bytového domu umiestnením rôznych dekorácií a kvetináčov. Pod týmto milým úmyslom vlastníkov, sa však skrýva priam život ohrozujúce nebezpečenstvo v prípade požiaru a s tým súvisiaceho urýchleného opustenia budovy v sťažených podmienkach. Takto nešťastne umiestnené rastliny a iné dekoračné predmety v spoločných častiach domu, sťažujú nielen opustenie budovy, ale aj zásah záchranných zložiek. V zmysle ustanovenia § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „BytZ“) *„je správca alebo predseda bytového spoločenstva povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok“.*



Pojem bezprostredného ohrozenia

Pod týmto ustanovením zákona si na prvý pohľad človek predstaví rôzne technické zariadenia akými sú prípojky plynu, vody alebo elektrické rozvody. Otázka však znie, kedy nastáva situácia „bezprostredne ohrozujúca život, zdravie alebo majetok“, aby správca mal povinnosť v zmysle zákona vykonať opatrenia na zabránenie bezprostredného ohrozenia života, majetku či zdravia, aj bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Nakoľko zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, sa vo svojom texte nevenuje samotnej definícii tohto pojmu, prišlo nám príznačné v rámci lepšieho pochopenia znenia samotného zákona ozrejmiť význam a účel pojmu „bezprostredné ohrozenie“ v zmysle výkonu správy bytového domu.

Z dôvodu nedostatočnej právnej úpravy predmetného pojmu naprieč inými právnymi predpismi sme pristúpili k výkladu z pohľadu významu slova. Slovník súčasného slovenského jazyka uvádza výklad príslovky „bezprostredne“, ktorým označuje okamih, „vo veľmi malej priestorovej alebo časovej vzdialenosti; v ktorého kontexte je možné použiť synonymá „priamo, blízko, tesne“. V prípade podstatného mena „ohrozenie“ sme postupovali podobne a najprv sa snažili nájsť jeho jazykový výklad, ktorý : „označuje *potencionálne nebezpečenstvo, ktoré môže, ale tiež nemusí nastat*“. Z uvedeného jazykového výkladu vyplýva, že pod pojmom „bezprostredné ohrozenie“ je možné hovoriť o situácii, ktorá „*priamo, tesne alebo blízko môže, ale nemusí nastat*“. Preto je nevyhnutné tento pojem vykladať v kontexte s určitou situáciou, ktorá už bližšie predpokladá, že nastane „**taký stav, ktorý je vyvolaný najmä nepredvídateľnou alebo neodvrátiteľnou udalosťou nezávislou od ľudskej vôle, s ktorou sa spájajú následky týkajúce sa ohrozenia zdravia alebo života človeka alebo hrozby vzniku značnej škody na majetku**“, tak ako tento pojem definuje aj Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Po definícii pojmu v tomto zákone sme siahli z dôvodu, že pre účely BytZ sa nám zdá najvhodnejšia pre potreby a účel BytZ.