



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

PL. ÚS 110/2011-5

Ústavný súd Slovenskej republiky na neverejnom zasadnutí pléna 9. novembra 2011 predbežne prerokoval návrh Okresného súdu Nitra, Štúrova 9, Nitra, zastúpeného JUDr. P. H., na začatie konania o súlade § 14 ods. 3, § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s čl. 20 ods. 1 a 4 v spojení s čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a takto

r o z h o d o l :

Návrh Okresného súdu Nitra **p r i j í m a** na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavnému súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) bol 29. septembra 2011 doručený návrh Okresného súdu Nitra, Štúrova 9, Nitra (ďalej len „okresný súd“), zastúpeného JUDr. P. H., na začatie konania o súlade § 14 ods. 3, § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) s čl. 20 ods. 1 a 4 v spojení s čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“).

Okresný súd (ďalej aj „navrhovateľ“) podáva návrh v súlade s čl. 130 ods. 1 písm. d) ústavy ako návrh na začatie konania o súlade právnych predpisov podľa čl. 125 ods. 1 písm. a) ústavy v súvislosti so svojou rozhodovacou činnosťou. V konaní vedenom pod sp. zn. 25 C 295/2010 okresný súd koná v právnej veci žalobcov M. K. a Ing. Z. K., obaja bytom N., proti žalovaným M. O. a spol. „o určenie vlastníckeho práva (§ 80 písm. c) O. s. p. a § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka – o určení spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu v dome na ul... N. na spoločných častiach domu a nebytových priestorov“.

Navrhovateľ v návrhu okrem iného uvádza:

«Navrhovateľ podáva návrh v súvislosti so svojou rozhodovacou činnosťou v právnej veci navrhovateľov M. K. a spol. proti odporcom M. O. a spol., za účasti S. Mgr. Z. K. – S., v konaní o určenie vlastníckeho práva - o určenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu v dome na ul..., N. na spoločných častiach domu a nebytových priestorov. Navrhovatelia v 1. a 2. rade (ďalej len „navrhovatelia“) ako vlastníci bytu a pivnice v bytovom dome spolu so spoluvlastníckym podielom k spoločným častiam a zariadeniam domu sa nezúčastnili schôdze vlastníkov bytov, na ktorej sa odporcovia v 1. - 40. rade (ďalej len „odporcovia“) rozhodli, že prepustia svoje podiely na spoločných častiach a zariadeniach domu stavebníkovi, ktorý uskutoční stavebné úpravy v týchto priestoroch, pretože nesúhlasili s tým, aby prišli o svoje vlastníctvo k spoluvlastníckym podielom. Odporcovia za súhlasu správcu domu o uvedených skutočnostiach uzavreli Zmluvu o vstavbe domu, na základe ktorej vykonala Správa katastra Nitra pod č. V 5570/2009 zo dňa 15. 02. 2010 vklad do katastra nehnuteľností, čím bol navrhovateľom, podľa ich tvrdenia nezákonne, odobraný ich podiel na spoločných priestoroch domu o rozlohe 30,80 m². Navrhovatelia s takýmto postupom nesúhlasia, pretože tým prišli o vlastníctvo, ktoré je chránené čl. 20 Ústavy SR a žiadajú, aby im bol vrátený vlastnícky podiel v ploche 30,80 m².

Odporcovia k návrhu uviedli, že Zmluva o vstavbe bola uzatvorená v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. a navrhovatelia ju nemuseli podpísať, nakoľko na jej uzatvorenie stačil súhlas 2/3 vlastníkov bytov. Navrhovatelia zmeškali lehoty na podanie námietok voči rozhodnutiu členskej schôdze vlastníkov bytov aj na podanie žaloby voči rozhodnutiu katastra. Uviedli, že navrhovatelia neprišli o konkrétne metre štvorcové

nehnutelnosti, ale zmenil sa len ich ideálny podiel na spoločných priestoroch. K zmluve o vstavbe uviedli, že v zákone č. 182/1993 Z. z. to nie je jednoznačne konštatované, avšak účelom zákona je, že zmluvu o vstavbe nemusia podpísať všetci vlastníci, pretože v opačnom prípade by takéto ustanovenie bolo obsolentné. Vlastníci by sa potom 2/3 väčšinou dohodli, ale napriek tomu by bez podpisu ostatných prehlasovaných vlastníkov nemohli zmluvu o vstavbe uzavrieť. Odporcovia majú zato, že účelom zákona je, aby takúto zmluvu uzavrieť mohli...

Podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.

Podľa § 20 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo previesť svoje vlastníctvo na inú osobu. Na prechod alebo prevod vlastníctva sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 21 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu (ďalej len „zmluva“) uzavretej medzi stavebníkmi alebo medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníkmi. Stavebníkom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba.

Podľa § 21 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. zmluva a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností.

Podľa § 22 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. ak vstavbou alebo nadstavbou vzniknú v dome nové byty alebo nebytové priestory, zmluvu so stavebníkom uzatvára vlastník domu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva musí okrem náležitostí uvedených v odseku 1 obsahovať presné vymedzenie spoločných častí domu, spoločných

zariadení domu alebo spoločných nebytových priestorov, v ktorých sa bude uskutočňovať vstavba alebo nadstavba.

Podľa § 22 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. ak nie sú v dome prevedené byty do vlastníctva a vstavbou alebo nadstavbou vzniknú nové byty alebo nebytové priestory, musí byť obsahom zmluvy aj vymedzenie vlastníctva bytov a nebytových priestorov v dome a veľkosti spoluvlastníckych podielov podľa § 5 ods. 1 písm. b)...

V súlade s Ústavou musia byť nie len výklad a uplatňovanie týchto právnych noriem, ale aj ich obsah. Súd dospel k názoru, že obsah ustanovenia § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. v spojení s obsahom ustanovení §§ 21 a 22 tohto zákona nie sú navzájom v súlade, naopak sú kontroverzné, čo spôsobuje výkladové a aplikačné problémy. Zákon totiž na jednej strane predpokladá na rozhodovanie o zmluve o vstavbe 2/3-ovú väčšinu hlasov, ale na strane druhej pri samotnom uzatváraní zmluvy o vstavbe sa už väčšinový princíp nepremietol. Zákon č. 182/1993 Z. z. predstavuje jeden komplex, a preto nemožno jedno jeho ustanovenie (§ 21 ods. 1) vykladať izolovane bez súvislosti s iným ustanovením (§ 14 ods. 3). Jednotlivé ustanovenia konkrétneho zákona by mali navzájom korešpondovať, mali by byť v súlade a na seba nadväzovať, v opačnom prípade možno považovať takéto ustanovenia zákona za rozporné s čl. 1 ods. 1 Ústavy SR, nakoľko vyvolávajú stav právnej neistoty, čo je v rozpore s princípom právneho štátu.

Navrhovateľ predkladá predmetný návrh Ústavnému súdu SR na posúdenie ústavnosti § 14 ods. 3 v spojení s §§ 21 a 22 zákona č. 182/1993 Z. z. s čl. 1 ods. 1 v spojení s čl. 20 ods. 1, 4 Ústavy SR. Navrhuje Ústavnému súdu SR posúdiť, či uplatňovanie väčšinového princípu pri rozhodovaní o zmluvách o vstavbe je ústavne ospravedliteľným zásahom, resp. dovoľeným obmedzením vlastníka bytu s nakladaním s predmetom jeho spoluvlastníctva spoločných častí domu a spoločných zariadení. Z koncepcie zákona č. 182/1993 Z. z., na základe ktorej je jedným zo spôsobov nadobudnutia a straty vlastníckeho práva aj zmluva o vstavbe, na ktorú postačuje súhlas 2/3-ín vlastníkov, možno vyvodiť, že nemá koncepciu v zákonných ustanoveniach upravujúcich prevod vlastníckeho práva, rozhodnutie väčšiny nie je žiadnym z právom upravených spôsobov nadobudnutia a straty vlastníckeho práva a tiež nejde ani o zákonnú úpravu núteného obmedzenia vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR. Preto pre komplexné, objektívne posúdenie rozporných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. navrhovateľ navrhuje posúdiť

ich ústavnosť aj z hľadiska ohrozenia práv vlastníkov bytov, ktorí zmluvu o vstavbe neuzavreli, a to vo vzťahu k čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy SR.»

Navrhovateľ žiada, aby ústavný súd takto rozhodol:

„Ustanovenie § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je v súlade s Ústavou SR (čl. 1 ods. 1, príp. čl. 20 ods. 1 a 4) v spojení s §§ 21 a 22 zákona č. 182/1993 Z. z.“

II.

Podľa čl. 125 ods. 1 písm. a) ústavy rozhoduje ústavný súd o súlade zákonov s ústavou, s ústavnými zákonmi a s medzinárodnými zmluvami, s ktorými vyslovila súhlas Národná rada Slovenskej republiky a ktoré boli ratifikované a vyhlásené spôsobom ustanoveným zákonom.

Podľa § 37 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 38/1993 Z. z. o organizácii Ústavného súdu Slovenskej republiky, o konaní pred ním a o postavení jeho sudcov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) ak osoby uvedené v § 18 ods. 1 písm. a) až písm. f) dospejú k názoru, že právny predpis nižšej právnej sily nie je v súlade s právnym predpisom vyššej právnej sily, môžu podať ústavnému súdu návrh na začatie konania.

Ústavný súd podľa § 25 ods. 1 zákona o ústavnom súde každý návrh predbežne prerokuje na neverejnom zasadnutí bez prítomnosti navrhovateľa, pričom skúma, či dôvody uvedené v § 25 ods. 2 zákona o ústavnom súde nebránia jeho prijatiu na ďalšie konanie. Podľa tohto ustanovenia návrhy vo veciach, na prerokovanie ktorých nemá ústavný súd právomoc, návrhy, ktoré nemajú náležitosti predpísané zákonom, neprípustné návrhy alebo návrhy podané niekým zjavne neoprávneným, ako aj návrhy podané oneskorene môže ústavný súd odmietnuť bez ústneho pojednávania.

Z citovaného čl. 125 ods. 1 písm. a) ústavy vyplýva, že je v právomoci ústavného súdu preskúmavať súlad zákonov s ústavou. Okruh aktívne legitimovaných osôb na podanie návrhu na začatie konania o súlade právnych predpisov v nadväznosti na čl. 130 ods. 1 ústavy ustanovuje § 18 ods. 1 písm. a) až písm. f) a § 19 zákona o ústavnom súde. V tejto súvislosti ústavný súd konštatuje, že návrh v zastúpení okresného súdu podal samosudca tohto okresného súdu JUDr. P. H. v súvislosti s jeho rozhodovacou činnosťou vo veci vedenej okresným súdom pod sp. zn. 25 C 295/2010, návrh teda podala oprávnená osoba, pričom v súlade s § 109 ods. 1 písm. b) druhou vetou Občianskeho súdneho poriadku bolo uvedené konanie uznesením okresného súdu č. k. 25 C 295/2010-484 zo 16. augusta 2011 prerušené. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť 8. septembra 2011.

Ústavný súd podľa § 25 ods. 1 zákona o ústavnom súde predbežne prerokoval návrh navrhovateľa na neverejnom zasadnutí pléna a dospel k názoru, že návrh spĺňa náležitosti ustanovené v § 20 a § 37 ods. 3 zákona o ústavnom súde, ako aj procesné podmienky, za ktorých ústavný súd môže vec prerokovať a rozhodnúť o nej. Na základe týchto skutočností ústavný súd rozhodol o prijatí návrhu na ďalšie konanie (§ 25 ods. 1 a 3 zákona o ústavnom súde).

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 9. novembra 2011