



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

# NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

II. ÚS 303/2023-41

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Petra Molnára a sudcov Ivana Fiačana a Ľuboša Szigetiho (sudca spravodajca) v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľov [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], a [REDACTED], [REDACTED], zastúpených Advokátska kancelária JUDr. Marta Maruniaková, s. r. o., Sovietskych hrdinov 33, Svidník, proti uzneseniu Krajského súdu v Prešove č. k. 9Co/72/2022-67 z 24. novembra 2022 takto

## r o z h o d o l :

1. Uznesením Krajského súdu v Prešove č. k. 9Co/72/2022-67 z 24. novembra 2022 **b o l o p o r u š e n é** základné právo sťažovateľov na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky.
2. Uznesenie Krajského súdu v Prešove č. k. 9Co/72/2022-67 z 24. novembra 2022 **z r u š u j e** a **v e c v r a c i a** Krajskému súdu v Prešove na ďalšie konanie.
3. Sťažovateľom **p r i z n á v a** náhradu trov právneho zastúpenia v sume **1 402,32 eur**, ktorú **j e p o v i n n ý** Krajský súd v Prešove zaplatiť právnej zástupkyňi sťažovateľov do dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto nálezu.

## O d ô v o d n e n i e :

### I.

#### Ústavná sťažnosť sťažovateľov a skutkový stav veci

1. Sťažovatelia sa ústavnou sťažnosťou doručенou ústavnému súdu 30. januára 2023 domáhajú vyslovenia porušenia svojho základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) napadnutým uznesením krajského súdu. Navrhujú napadnuté uznesenie zrušiť a vec vrátiť súdu na ďalšie konanie.
2. Uznesením č. k. II. ÚS 303/2023-15 zo 14. júna 2023 ústavný súd prijal podľa § 56 ods. 5 zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov

v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) ústavnú sťažnosť na ďalšie konanie v celom rozsahu.

3. Z ústavnej sťažnosti, napadnutého uznesenia a ďalších príloh ústavnej sťažnosti vyplýva, že sťažovatelia sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhali proti žalovanému [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], obmedzenia jeho vlastníckeho práva k pozemku parcely registra „C“ KN č. 20/4 s výmerou 454 m<sup>2</sup>, druhu pozemku zastavaná plocha a nádvorie zapísaného na [REDAKOVANÉ], vedeného Okresným úradom Svidník, katastrálnym odborom, okres Svidník, obec Šarišský Štiavnik, katastrálne územie Šarišský Štiavnik (ďalej len „parcela č. 20/4“), až do právoplatného rozhodnutia súdu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným a obcou Šarišský Štiavnik z 23. mája 2022 a nahradenie prejavu vôle obce Šarišský Štiavnik uzavrieť kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k parcele č. 20/4 ako pozemku príslušnému k bytovému domu v prospech sťažovateľov ako vlastníkov bytov do ich podielového spoluvlastníctva v rozsahu zodpovedajúcom výške ich spoluvlastníckych podielov k priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, na príslušenstve v bytovom dome so súpisným číslom 59 (ďalej len „bytový dom“) nachádzajúcom sa v katastrálnom území Šarišský Štiavnik, zapísanom na [REDAKOVANÉ] a na pozemku parcely registra „C“ KN č. 20/2, na ktorom je obytný dom postavený. Okresný súd Svidník uznesením č. k. 2C/25/2022-26 z 1. júla 2022 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému uložil povinnosť strpieť užívanie pozemku parcely č. 20/4 sťažovateľmi (výrok I), zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by bránil sťažovateľom a ich blízkym príbuzným užívať parcelu č. 20/4 na parkovanie motorových vozidiel, na užívanie prístreškov pre autá, ukladanie palivového dreva, užívanie záhradiek, prechod a prejazd motorových vozidiel (výrok II), zakázal parcelu č. 20/4 oplotiť a stavať na nej akékoľvek stavby vrátane garáže (výrok III), zakázal akokoľvek nakladať s parcelou č. 20/4, a to parcelu predať, darovať, zameniť alebo akokoľvek inak previesť vlastnícke právo na inú osobu, akokoľvek pozemok zaťažiť (výrok IV), sťažovateľom uložil, aby v lehote 30 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia podali proti žalovanému na okresnom súde žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným a obcou Šarišský Štiavnik z 23. mája 2022 a nahradenie prejavu vôle obce Šarišský Štiavnik uzavrieť kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k parcele č. 20/4 v prospech sťažovateľov do ich podielového spoluvlastníctva (výrok V), a rozhodol, že toto neodkladné opatrenie sa ukladá do právoplatného rozhodnutia súdu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným a obcou Šarišský Štiavnik z 23. mája 2022 a nahradenie prejavu vôle obce Šarišský Štiavnik uzavrieť kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k parcele č. 20/4 v prospech sťažovateľov do ich podielového spoluvlastníctva (výrok VI). Okresný súd bol toho názoru, že návrh sťažovateľov na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný, keďže v prerokovávanej veci je z obsahu spisu zrejmé, že účelom ich návrhu je zachovanie existujúceho faktického stavu vo vzťahu k sporným nehnuteľnostiam, ktorý bol podľa ich tvrdení ich nezákonným scudzením žalovanému zo strany obce Šarišský Štiavnik narušený, čím nastal stav, ktorý je momentálne zvrátiteľný len s veľkými ťažkosťami, prípadne vôbec. Okresný súd vyslovil, že dôvodná obava sťažovateľov je v danom prípade na mieste, keď žalovaný po nadobudnutí vlastníckeho práva k spornému pozemku znemožňuje sťažovateľom ho užívať. Vlastníctvo žalovaného k dotknutému pozemku pritom sťažovatelia v konaní vo veci samej spochybňujú, zastávajú názor, že jeho vlastnícke právo bolo získané na základe absolútne neplatného právneho úkonu, a teda skutočnými vlastníkmi pozemku sú, resp. mali byť sťažovatelia.

4. Žalovaný podal proti uzneseniu okresného súdu odvolanie, o ktorom rozhodol krajský súd napadnutým uznesením tak, že uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol a priznal žalovanému proti sťažovateľom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške trov bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením. Krajský súd v odôvodnení uviedol, že sťažovatelia svoj nárok odvodzujú od ich práva užívať parcelu č. 20/4 a práva na prevod vlastníckeho práva k tejto parcele ako príslušnému pozemku k bytovému domu, keďže celý priestor okolo bytového domu je jeden celok, ktorý bol určený na to, aby sa užíval spolu s bytovým domom. V prerokovávanom prípade tak ide podľa právneho názoru krajského súdu o nútené procesné spoločenstvo žalobcov, keďže podľa § 9 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú spoločenstvo a ak sa spoločenstvo nezriaďuje, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Z uvedeného hmotnoprávneho predpisu vyplýva, že podmienkou úspechu v spore je účasť všetkých subjektov právneho vzťahu, v tomto prípade žalobcov. Ak ku dňu rozhodovania súdu prvej inštancie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nevystupovali na strane žalobcov ani na žalovanej strane všetky osoby, ktoré sú vlastníkami bytov, resp. nebytových priestorov, nie je daná aktívna legitímácia v spore, čo je s poukazom na § 78 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) dôvod na zamietnutie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Pokiaľ ide o otázku aktívnej, resp. pasívnej legitímácie, platia rovnaké procesné pravidlá pre žalobu, ako aj pre návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Krajský súd tak uzavrel, že súd prvej inštancie postupoval nesprávne, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nezamietol z dôvodu nedostatku aktívnej legitímácie na strane sťažovateľov.

## II.

### Argumentácia sťažovateľov

5. Proti napadnutému uzneseniu podali sťažovatelia túto ústavnú sťažnosť, v ktorej argumentujú, že záver krajského súdu, v zmysle ktorého v ich veci, vychádzajú z § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., ide o nútené procesné spoločenstvo, je nesprávny, odporujúci zmyslu a účelu uvedenej právnej normy a § 78 ods. 1 CSP. Sťažovatelia uvádzajú, že prvá veta § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., na ktorú sa krajský súd odvoláva, má v kontexte ďalšieho textu tohto ustanovenia úplne iný význam a absolútne nesúvisí s daným prípadom, a preto sú tej mienky, že z tohto ustanovenia nie je možné vyvodiť existenciu núteného procesného spoločenstva na strane žalobcu ani na strane žalovaného. Podľa názoru sťažovateľov zákonodarca považoval za právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, ktoré zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, také úkony, ktoré súvisia so záväzkami vzniknutými pri správe bytového domu, ktorú vykonáva v mene vlastníkov bytov správca bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov v bytovom dome, a v prípade, že takýmto právnym úkonom dôjde k vzniku záväzku, ktorý nebude krytý zaplatenými úhradami do fondu údržby a opráv, každý vlastník bytu zodpovedá za tieto záväzky v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu. Odvolací súd svoje rozhodnutie teda oprel o nesprávny hmotnoprávny predpis. Zdôraznili, že sa primárne domáhajú toho, aby obec Šarišský Štiavnik v súlade s § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. previedla na sťažovateľov ako vlastníkov

bytov v bytovom dome spoluvlastnícke podiely k parcele č. 20/4 ako príslušnému pozemku k bytovému domu prislúchajúce k bytu, ktoré bola obec Šarišský Štiavnik povinná previesť už v čase uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu a túto povinnosť vyplývajúcu jej z § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. porušila, pričom táto povinnosť jej nezanikla. Podstatou podaného návrhu je docieľiť, aby žalovaný až do konečného rozhodnutia súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy a nahradení prejavu vôle nenakladal s príslušným pozemkom parcely č. 20/4 patriacim k bytovému domu. V danom prípade ide podľa sťažovateľov na strane žalobcov o samostatné spoločenstvo podľa § 76 CSP, pretože každý žalobca ako vlastník bytu v bytovom dome má samostatné právo na to, aby mu v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. bol zmluvou o prevode vlastníctva bytu v bytovom dome prevedený aj príslušný spoluvlastnícky podiel na príslušnom pozemku. Toto právo súvisí so samotným vlastníckym právom k bytu každého žalobcu, a preto si toto právo môže uplatniť každý vlastník bytu v bytovom dome samostatne bez ohľadu na to, či si toto právo majú záujem uplatniť aj ďalší vlastníci bytov. Sťažovatelia tiež namietajú, že krajský súd nedostatočne zdôvodnil uplatnenie § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. a bez riadneho zdôvodnenia sa odklonil od právnych a skutkových záverov súdu prvej inštancie, preto považujú napadnuté uznesenie za arbitrárne a svojvoľné.

### **III.**

#### **Vyjadrenie krajského súdu, zúčastnenej osoby a replika sťažovateľov**

##### **III.1. Vyjadrenie krajského súdu:**

6. Krajský súd k ústavnej sťažnosti uviedol, že v dotknutej veci odvolací súd konal v medziach svojej právomoci. Jeho úvahy napísané v dôvodoch napadnutého uznesenia vychádzajú z konkrétnych faktov, sú logické, majúce oporu v obsahu spisového materiálu. Súd vyhodnotil tie skutočnosti, ktoré boli relevantné pre rozhodnutie o odvolaní proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie. Sťažovateľmi vyjadrený prejav nespokojnosti s napadnutým uznesením je potrebné hodnotiť aj tak, že obsahom základného práva na súdnu a inú právnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy nie je záruka, že rozhodnutie súdu bude spĺňať očakávania a predstavy účastníka konania. Potrebu je, aby postup súdu bol v súlade so zákonom, aby bol ústavne akceptovateľný a aby jeho rozhodnutie bolo možné kvalifikovať ako zákonné, preskúmateľné a nearbitrárne. Postup odvolacieho súdu v predmetnej veci i obsah jeho rozhodnutia je zákonný, preskúmateľný a nearbitrárny. Niet preto dôvodu na vyslovenie porušenia základných práv upravených v čl. 46 ods. 1 ústavy, a preto navrhuje ústavnú sťažnosť ako neopodstatnenú zamietnuť.

7. K veci sa vyjadrila aj predsedníčka senátu 9Co, ktorá uviedla, že na správnosti záveru vysloveného odvolacím súdom zotrváva a dodáva, že spoluvlastníctvo k zastavanému a príslušnému pozemku k bytovému domu je akcesorickým vedľajším právom upínajúcim sa na hlavný predmet vlastníctva, s ktorým je funkčne spojené (§ 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z.). Toto spoluvlastníctvo je regulované výlučne týmto zákonom, pričom nejde o podielové spoluvlastníctvo upravené v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka. Ide o spoluvlastníctvo nezrušiteľné, jeho zrušenia sa nemožno domáhať na základe príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka (§ 13 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z.). Legálne definície sú kľúčové. Zmyslom § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. je úprava, že právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov bytov

a nebytových priestorov v dome. Závazok, ktorého plnenia sa žalobcovia na podklade žiadaného rozhodnutia o neodkladnom opatrení a nimi avizovanej následne podávanej žaloby domáhajú, je, vychádzajúc z právnej teórie, v danom prípade viacstranným záväzkom vecnoprávnej povahy, keďže dôvodom, pre ktorý sa na súd obrátili, je argument o tom, že obec Šarišský Štiavnik je naďalej vlastníkom príľahlého pozemku s nádvorím, parcely č. 20/1. Toto nádvorie sa nachádza aj na parcele č. 20/4 prevedenej do vlastníctva žalovaného, ktorú však obec na vlastníkov bytov pri prevode vlastníctva bytov v rozpore so zákonom nepreviedla. Pri takto založenom právnom dôvode na nariadenie neodkladného opatrenia bol žalovaným uplatnený odvolací dôvod relevantným, preto odvolací súd uznesenie prvoinštančného súdu zmenil a návrh na neodkladné opatrenie zamietol, prihliadajúc aj na neexistenciu potreby bezodkladnej úpravy pomerov a s tým súvisiaci aj možný zásah do práv tej osoby, ktorej by sa prípadné potvrdzujúce rozhodnutie odvolacieho súdu dotklo.

### **III.2. Vyjadrenie zúčastnenej osoby:**

8. Zúčastnená osoba (žalovaný [REDAKOVANÉ]) uviedla, že ústavnú sťažnosť považuje za nedôvodnú. Podľa jej vyjadrenia skutočnosti uvádzané sťažovateľmi sú nepravdivé. Príľahlým pozemkom k bytovému domu je pozemok parcely č. 20/1 vo vlastníctve obce Šarišský Štiavnik a tento pozemok si vlastníci bytov môžu kúpiť od obce do svojho spoluvlastníctva. Nikto vlastníkov bytov nemôže donútiť, aby si pozemok kúpili a zákon č. 182/1993 Z. z. situáciu, keď vlastníci bytov nebudú mať záujem o kúpu príľahlého pozemku, nerieši, čo je aj tento prípad, keďže sťažovatelia a zároveň vlastníci bytov v bytovom dome nemali záujem odkúpiť si príľahlý pozemok. Obec Šarišský Štiavnik už niekoľkokrát, naposledy 9. januára 2021, vyzvala vlastníkov bytov v bytovom dome, aby si odkúpili podiely na parcele č. 20/1, ale sťažovatelia si tieto podiely odmietli odkúpiť, a preto príľahlá parcela č. 20/1 ostáva vo vlastníctve obce Šarišský Štiavnik. Výmera parcely č. 20/1 1476 m<sup>2</sup> postačuje na uspokojenie všetkých potrieb vlastníkov bytovej jednotky (záhradky, garáže, prístrešky a pod.). Podiel na jeden byt je 246 m<sup>2</sup>. Parcela č. 20/4, ktorú obec Šarišský Štiavnik predala žalovanému, nie je príľahlou parcelou k bytovému domu a jej hranica od bytového domu je vzdialená minimálne 6 m, takže v žiadnom prípade nebráni vlastníkom bytového domu v užívaní ich bytov. Parcela č. 20/4 bola pre obec nadbytočná, a tak ju obec ponúkla na predaj. Ktokoľvek sa mohol prihlásiť so záujmom o jej odkúpenie, nikto sa však neprihlásil, a preto ju obec mohla predať žalovanému bez toho, aby porušila § 23 zákona č. 182/1993 Zb. o predaji pozemku nadobúdateľom bytov. Parcela č. 20/3 je vo vlastníctve obce Šarišský Štiavnik a slúži ako prístupová cesta k bytovému domu, ako aj pre prípad zásahu hasičských a záchranárskych vozidiel, takže nie je pravda, že by sa k bytovému domu nedostali záchranárske vozidlá. Sťažovatelia poukazujú na to, že celý oplotený pozemok by mal byť príľahlý, ale už zabudli uviesť, že bytový dom bol postavený Jednotným roľníckym družstvom Šarišský Štiavnik, ktoré v bytovom dome umiestnilo aj škôlku pre deti a oplotený pozemok slúžil ako ihrisko pre deti. Pozemok, ktorý sťažovatelia označujú za príľahlý, nikdy nebol určený pre bytový dom, ale pre účely škôlky. Pôvodne oplotené boli aj parcela č. 21/2, trvalý trávny porast vo výmere 4888 m<sup>2</sup>, parcela č. 20/1, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1476 m<sup>2</sup>, parcela č. 20/3, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 301 m<sup>2</sup> a parcela č. 20/4, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 454 m<sup>2</sup>, no tieto možno len ťažko považovať za príľahlý pozemok v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Podľa žalovaného na strane žalobcov nie sú všetci vlastníci bytov, a preto žalobcovia neboli oprávnení podať žalobu, ktorá v konečnom dôsledku zasahuje do práv a právom chránených

záujmov všetkých vlastníkov bytov. Na strane žalobcov alebo žalovaných chýbajú vlastníci bytu č. 5 na 3. poschodí bytového domu [REDACTED] a [REDACTED] a vlastníčka bytu č. 2 na 2. poschodí [REDACTED]. Žalovaný nesúhlasí s výkladom § 9 zákona č. 182/1992 Z. z. tak, ako ho prezentujú sťažovatelia. Sťažovatelia svoj výklad toho ustanovenia zákona zúžili len na tie právne úkony, ktoré súvisia so záväzkami vzniknutými pri správe bytového domu, ktorú vykonáva v mene vlastníkov bytov správca bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov v bytovom dome. Tento výklad podľa žalovaného je nesprávny, lebo pri užívaní bytov vlastníkmi bytov v bytovom dome dochádza aj k iným skutočnostiam, ako uvádzajú sťažovatelia. V tejto súvislosti poukazuje na § 11 ods. 4 a § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. Neodkladné opatrenie, ktoré vydal okresný súd, zasiahlo do práv [REDACTED], jeho manželky [REDACTED] a [REDACTED], pretože sa týkalo aj ich ako vlastníkov bytov v bytovom dome. Oni spolu so sťažovateľmi tvoria procesné spoločenstvo v zmysle § 78 CSP, a preto napadnuté uznesenie je po právnej a vecnej stránke správne.

### **III.3. Replika sťažovateľov:**

9. Sťažovatelia vo svojej replike k vyjadreniu krajského súdu uviedli, že krajský súd v konaní o odvolaní proti neodkladnému opatreniu vôbec nezobral do úvahy dôvody a podstatu návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým je porušenie povinnosti obce Šarišský Štiavnik v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. previesť s vlastníckym právom k bytom aj vlastnícke právo k príľahlému pozemku určenému na spoločné užívanie vlastníkmi bytov v bytovom dome, ktorým je pozemok parcely č. 20/4. Toto právo patrí samostatne každému vlastníkovi bytu. Táto povinnosť obci Šarišský Štiavnik nezanikla. Krajský súd ani vo svojom vyjadrení k ústavnej sťažnosti nijako zrozumiteľne a logicky neodôvodnil svoj názor, že z § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. vyplýva nerozlučné spoločenstvo v tomto prípade, keď nejde o spoločné práva a povinnosti pri správe bytového domu, ale o právo na nadobudnutie vlastníckeho práva k príľahlému pozemku.

10. K vyjadreniu zúčastnenej osoby sťažovatelia uviedli, že parcela č. 20/4 je príľahlým pozemkom k bytovému domu, keďže bola vytvorená z parcely č. 20/1, ktorú sama zúčastnená osoba označuje za príľahlý pozemok, pre účely predaja žalovanému. K tvrdeniu, že obec Šarišský Štiavnik ponúkala parcelu č. 20/1 vlastníkom bytov a oni to odmietli, uviedli, že obec ponúkala pozemok na predaj bytovému spoločenstvu, ktorému zákon neumožňuje nadobúdať nehnuteľnosti. O odkúpenie parcely č. 20/4 požiadali sťažovatelia písomne, no starosta obce ich žiadosť vybavil určením nesplniteľnej podmienky, že buď ju kúpia všetci, alebo ju predá žalovanému. Túto podmienku nebolo možné splniť, pretože manželka žalovaného by s odkúpením nesúhlasila a ani [REDACTED] a jeho manželka, keďže žalovaný im sľúbil, že ich prístrešok na pozemku ponechá. Pozemok užívali všetci vlastníci bytov, obec ho predala žalovanému z nepravdivých dôvodov hodných osobitného zreteľa. Tvrdenie, že parcela č. 20/4 bola pre obec nadbytočným majetkom, a preto ju predala, ignoruje podstatu práva, ktorého sa sťažovatelia domáhajú, a to aby si obec splnila svoju zákonnú povinnosť voči jednotlivým vlastníkom bytov a previedla im do vlastníctva príľahlý pozemok v podieloch zodpovedajúcich výške ich podielov k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu, k príslušenstvu bytového domu a spoluvlastníckemu podielu k pozemku pod stavbou. Parcela č. 20/4 bola a je jediný užívateľný priestor a boli a sú na ňom stále postavené prístrešky sťažovateľov, žalovaného a manželov [REDACTED]. Ustanovenie § 9 zákona

č. 182/1993 Z. z. rieši otázku znášania nákladov na správu bytového domu, a nie otázku nadobúdania vlastníckeho práva k príslušnému pozemku.

#### IV.

#### Posúdenie dôvodnosti ústavnej sťažnosti

11. Ústavný súd podľa § 58 ods. 3 zákona o ústavnom súde upustil v danej veci od ústneho pojednávania, pretože s ohľadom na predmet konania a po oboznámení sa s ústavnou sťažnosťou, vyjadreniami krajského súdu, zúčastnenej osoby a replikou sťažovateľov dospel k názoru, že od neho nemožno očakávať ďalšie objasnenie veci.

12. Prieskum uznesení o neodkladných opatreniach ústavným súdom je zdržanlivý, pretože ústavný súd nie je opravnou inštanciou sústavy všeobecných súdov a navyše ide o rozhodnutia, ktorými sa do práv a povinností strán spravidla nezasahuje konečným spôsobom. Meritórne tieto rozhodnutia možno posúdiť iba v ojedinelých prípadoch a len za celkom výnimočných okolností, ak došlo k procesnému excesu, ktorý zakladá zjavný rozpor s princípmi spravodlivého procesu (I. ÚS 19/2020, II. ÚS 407/2020, II. ÚS 435/2021). Aj v konaní o neodkladnom opatrení však musia byť rešpektované minimálne požiadavky, ktoré tvoria podstatu základného práva na súdnu ochranu. Rozhodnutie o neodkladnom opatrení musí mať predovšetkým zákonný podklad, musí byť vydané príslušným orgánom a nemôže byť prejavom svojvôle, teda musí byť primeraným spôsobom odôvodnené (III. ÚS 643/2022). Výnimočnosť zasahovania ústavného súdu do rozhodnutí o neodkladných opatreniach teda neznamená, že tieto sú úplne mimo rámca ústavnoprávneho prieskumu. Ak sú dôvody, na ktorých je založené súdne rozhodnutie o neodkladnom opatrení, zjavne protirečivé alebo popierajú pravidlá formálnej a právnej logiky, prípadne ak sú tieto dôvody zjavne jednostranné a v extrémnom rozpore s princípmi spravodlivosti, možno v takomto prípade hovoriť o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti súdneho rozhodnutia (III. ÚS 104/2013).

13. Stabilizovaná judikatúra ústavného súdu (IV. ÚS 77/02, III. ÚS 63/06) zdôrazňuje, že každý má právo na to, aby sa v jeho veci v konaní pred všeobecnými súdmi rozhodovalo podľa relevantnej právnej normy, ktorá môže mať základ v platnom právnom poriadku Slovenskej republiky alebo takých medzinárodných zmluvách, ktoré Slovenská republika ratifikovala a boli vyhlásené spôsobom, ktorý predpisuje zákon. Súčasne má každý právo na to, aby sa v jeho veci vykonal ústavne súladný výklad aplikovanej právnej normy, ktorý predpokladá použitie ústavne súladne interpretovanej platnej a účinnej normy na zistený stav veci. Inak povedané, všetky orgány verejnej moci sú povinné v pochybnostiach vykladať právne normy v prospech realizácie ústavou (a tiež medzinárodnými zmluvami) garantovaných základných práv a slobôd (II. ÚS 148/06, III. ÚS 348/06, IV. ÚS 96/07, IV. ÚS 200/07, IV. ÚS 209/07, IV. ÚS 95/08). Ústavný súd taktiež už viackrát akcentoval, že k výkladu právnych predpisov a ich inštitútov nemožno pristupovať len z hľadiska textu zákona, a to ani v prípade, keď sa text môže javiť ako jednoznačný a určitý, ale predovšetkým podľa zmyslu a účelu zákona (IV. ÚS 92/2012, I. ÚS 351/2010, I. ÚS 306/2010). Základom interpretácie a aplikácie každej právnej normy v materiálnom právnom štáte je určenie účelu právnej úpravy, vymedzenie jej rozsahu a identifikácia jej obsahu (m. m. II. ÚS 171/05). Nevyhnutnou súčasťou rozhodovacej činnosti súdov zahŕňajúcej aplikáciu abstraktných právnych noriem na konkrétne okolnosti individuálnych prípadov je zisťovanie obsahu a zmyslu právnej normy uplatňovaním jednotlivých metód právneho výkladu. Ide vždy o metodologický postup,

v rámci ktorého nemá žiadna z výkladových metód absolútnu prednosť, pričom jednotlivé uplatnené metódy by sa mali navzájom dopĺňať a viesť k zrozumiteľnému a racionálne zdôvodnenému vysvetleniu textu právneho predpisu. Pri výklade a aplikácii ustanovení právnych predpisov je nepochybne potrebné vychádzať prvotne z ich doslovného znenia. Súd však nie je doslovným znením zákonného ustanovenia viazaný absolútne. Môže, ba dokonca sa musí od neho (od doslovného znenia právneho textu) odchýliť v prípade, keď to zo závažných dôvodov vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavne súladného výkladu zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov (čl. 152 ods. 4 ústavy). Samozrejme, že sa v takýchto prípadoch musí zároveň vyvarovať svojvôle (arbitrárnosti) a svoju interpretáciu právnej normy musí založiť na racionálnej argumentácii. V prípadoch nejasnosti alebo nezrozumiteľnosti znenia ustanovenia právneho predpisu (umožňujúceho napr. viac verzií interpretácie) alebo v prípade rozporu tohto znenia so zmyslom a s účelom príslušného ustanovenia, o ktorého jednoznačnosti niet pochybnosti, možno uprednostniť výklad *e ratione legis* pred doslovným gramatickým (jazykovým) výkladom (III. ÚS 294/2018, m. m. III. ÚS 72/2010).

14. K námietke porušenia práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy treba uviesť, že ústavný súd nevykladá iné ako ústavné zákony, a preto preskúmava len to, či sa zákony nevyložili spôsobom, ktorý je arbitrárny alebo zjavne mylný (II. ÚS 348/08). Protiústavné sú len tie rozhodnutia, ktorých odôvodnenie je úplne odchylné od veci samej alebo extrémne nelogické (IV. ÚS 150/03, I. ÚS 301/06). Posúdenie dôvodnosti porušenia práva na súdnu ochranu sa preto musí obmedziť na otázku, či v napadnutom uznesení krajského súdu nebol použitý výklad, ktorý by bol, či už extrémne nelogický, zjavne mylný, alebo arbitrárny.

15. Podstata námietok sťažovateľov v súvislosti s namietaným porušením ich základného práva na súdnu ochranu je založená na ich tvrdení, v zmysle ktorého v dôsledku nesprávnej aplikácie § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. dospel krajský súd k nesprávnemu právnemu záveru, že vo veci sťažovateľov ide o nútené procesné spoločenstvo, ktoré v ich prípade nie je dané, čo zakladá dôvod na zamietnutie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia z dôvodu nedostatku aktívnej vecnej legitímácie na strane sťažovateľov. Úlohou ústavného súdu je preto posúdiť, či spôsob interpretácie a aplikácie § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v spojení s § 78 CSP zvolený krajským súdom je v danom prípade výsledkom ústavne konformného výkladu, teda, inými slovami, či sú závery krajského súdu prezentované v napadnutom uznesení ústavne udržateľné.

16. Z § 78 ods. 1 CSP vyplýva, že o nútené procesné spoločenstvo pôjde vtedy, keď osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu (teda všetkých nositeľov vecnej legitímácie).

17. Vecnou legitímáciou je stav vyplývajúci z hmotného práva, keď žalobca je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide (aktívna vecná legitímácia), a žalovaný je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti (pasívna vecná legitímácia). Vecná legitímácia teda vyjadruje postavenie účastníka konania v hmotnoprávnom vzťahu, ktoré v konečnom dôsledku vedie k úspechu alebo neúspechu v konaní. Nedostatok vecnej legitímácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotného oprávnenia, alebo o ktorom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, nie je nositeľom oprávnenia alebo povinnosti, o ktorých sa koná.

18. Krajský súd zmenil uznesenie súdu prvej inštancie tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol s odôvodnením, že v danom prípade, vychádzajúc z § 9 ods. 2 zákona

č. 182/1993 Z. z., ide o nútené procesné spoločenstvo žalobcov a vzhľadom na to, že ku dňu rozhodovania súdu prvej inštancie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nevystupovali na strane žalobcov ani na žalovanej strane všetky osoby, ktoré sú vlastníkami bytov, resp. nebytových priestorov, nie je daná aktívna legitímácia v spore, čo je s poukazom na § 78 ods. 2 CSP dôvod na zamietnutie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

19. Z obsahu napadnutého uznesenia ústavný súd zistil, že krajský súd aplikoval vo veci sťažovateľov nesprávny právny predpis, keď aplikoval § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom do 31. októbra 2018, podľa ktorého právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú spoločenstvo a ak sa spoločenstvo nezriadi, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

20. S účinnosťou od 1. novembra 2018 bol zákon č. 182/1993 Z. z. novelizovaný zákonom č. 283/2018 Z. z., pričom podľa nového znenia § 9 ods. 2 právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca a spoločenstvo zodpovedajú za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b).

21. Odhliadnuc od uvedeného, z porovnania oboch časových verzií citovaného ustanovenia možno usúdiť, že v ťažiskovej časti jeho obsahu, o ktorú krajský súd oprel svoj právny záver, dochádza k ich prieniku.

22. Zo znenia § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, krajský súd vyvodil, že podmienkou úspechu v spore je účasť všetkých subjektov právneho vzťahu, v tomto prípade žalobcov ako všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome.

23. Na základe preskúmania odôvodnenia napadnutého uznesenia ústavný súd konštatuje, že krajský súd pri rozhodovaní vo veci sťažovateľov, vychádzajúc z textácie § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., aplikoval výhradne gramatický (doslovný) výklad predmetnej právnej normy, podľa ktorého všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú zaviazaní akýmikoľvek (všetkými) právnymi úkonmi, pokiaľ sa týkajú domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku. Ústavný súd v tejto súvislosti zastáva názor, že takáto interpretácia dotknutej právnej úpravy, ktorú si krajský súd osvojil, je zjavne mylná. Výklad poskytnutý krajským súdom by v praktickej rovine znamenal, že pri individuálnom prevode vlastníctva k bytu v dôsledku nerozlučného spojenia takéhoto vlastníctva so spoluvlastníctvom pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku by týmto úkonom boli viazaní aj všetci ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Krajský súd opomenul ostatné klasické metódy výkladu ako systematický výklad, teleologický výklad či historický výklad, ktorých aplikácia bola v danom prípade z dôvodu nejasnosti dotknutej právnej úpravy žiaduca

a ktorá by vyúsťovala do prijatia odlišného právneho záveru, aký bol v konečnom dôsledku krajským súdom prijatý.

24. Krajský súd pri svojom rozhodovaní nezohľadnil podstatu predmetu konania, skutočnosť, že sťažovatelia svoje nároky odvodzovali od svojho práva na prevod vlastníckeho práva k dotknutej parcele ako príslušnému pozemku k bytovému domu predstavujúceho akcesorické právo viažuce sa na hlavný predmet vlastníctva, s ktorým je nerozlučne spojené (§ 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.). V konaní vo veci samej sa sťažovatelia podanou žalobou domáhajú určenia vlastníckeho práva žalovanej obce Šarišský Štiavnik k dotknutej parcele a nahradenia prejavu vôle žalovanej obce uzavrieť kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k dotknutej parcele vo vymedzenom rozsahu na sťažovateľov. Z uvedeného je tak zrejmé, že vo veci sťažovateľov nešlo o úkony pri správe domu.

25. Po preskúmaní napadnutého uznesenia ústavný súd konštatuje, že krajský súd neaplikoval platné právo a zároveň spôsob, akým krajský súd v napadnutom uznesení interpretoval a aplikoval príslušnú právnu úpravu, je príliš formalistický a zjavne mylný. Interpretáciu právnej úpravy, ktorú si krajský súd v napadnutom uznesení osvojil a ktorá sa prejavila v prijatí záveru o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie na strane sťažovateľov ako žalobcov v konaní, tak možno označiť za ústavne neudržateľnú, vedúcu k neprípustnému zásahu do základného práva sťažovateľov na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy. Krajský súd nezohľadnil všetky relevantné skutočnosti a právne súvislosti pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, preto aj odôvodnenie napadnutého uznesenia krajského súdu, ktoré nedáva konzistentné odpovede na relevantné skutkové a právne súvislosti prípadu, nespĺňa kritériá ústavne súladného odôvodnenia. Z uvedených dôvodov ústavný súd dospel k záveru, že napadnutým uznesením krajského súdu došlo k porušeniu označeného základného práva sťažovateľov (bod 1 výroku nálezu).

26. Nad rámec veci vo vzťahu k vyjadreniu zúčastnenej osoby k ústavnej sťažnosti, ktorá svoju argumentáciu v prevažnej miere sústreďuje do spochybňovania skutočnosti, že v prípade dotknutej parcely ide o príslušný pozemok, ústavný súd uvádza, že nastolená otázka nebola vôbec predmetom posúdenia krajského súdu v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia a jej posúdenie nadobudne relevanciu až v konaní vo veci samej.

27. Ústavný súd v súvislosti s návrhom sťažovateľov na zrušenie napadnutého rozhodnutia a vrátenie veci krajskému súdu dospel k záveru, že pre dosiahnutie nápravy vo veci je nevyhnutné, aby tomuto návrhu vyhovel (bod 2 výroku nálezu). Krajský súd je v ďalšom konaní vo veci podľa § 134 ods. 1 zákona o ústavnom súde viazaný právnymi názormi ústavného súdu vyjadrenými v tomto náleze.

## V.

### Trovy konania

28. Ústavný súd priznal sťažovateľom (§ 73 ods. 3 zákona o ústavnom súde) nárok na náhradu trov konania v celkovej sume 1 402,32 eur.

29. Pri výpočte trov právneho zastúpenia sťažovateľov ústavný súd vychádzal z vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov [ďalej len „vyhláška“

(§ 1 ods. 3, § 11 ods. 3 a § 13a ods. 1 písm. a) a c), § 13 ods. 2 a § 16 ods. 3 vyhlášky)]. Základná sadzba odmeny za úkon právnej služby uskutočnený v roku 2023 (208,67 eur) po znížení o 50 % pri zastupovaní dvoch alebo viacerých sťažovateľov je vo výške 104,34 eur a hodnota režijného paušálu je vo výške 12,52 eur. Sťažovateľom vznikol nárok na náhradu trov konania za tri úkony právnej služby uskutočnené v roku 2023 (prevzatie a príprava zastúpenia, ústavná sťažnosť, replika). Výsledná suma, ktorú ústavný súd priznal sťažovateľom ako náhradu trov právneho zastúpenia, preto predstavovala sumu 1 402,32 eur (4 úspešní sťažovatelia x 208,68 eur + 2 x 12,52 eur).

30. Priznanú náhradu trov právneho zastúpenia je okresný súd povinný uhradiť na účet právnej zástupkyne sťažovateľov (§ 62 zákona o ústavnom súde v spojení s § 263 CSP) označeného v záhlaví tohto nálezu v lehote dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto nálezu.

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

**V Košiciach 6. marca 2024**

**Peter Molnár**  
**predseda senátu**