



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

PL. ÚS 110/2011-40

Ústavný súd Slovenskej republiky na neverejnom zasadnutí 3. júla 2013 v pléne zloženom z predsedu Milana Ľalíka a zo sudcov Jána Auxta, Petra Brňáka, Ľubomíra Dobríka, Ľudmily Gajdošíkovej, Juraja Horvátha, Sergeja Kohuta, Jána Lubyho, Lajosa Mészáros, Marianny Mochnáčovej, Ladislava Orosza a Rudolfa Tkáčika o návrhu Okresného súdu Nitra, Štúrova 9, Nitra, zastúpeného sudcom JUDr. P. H., na začatie konania o vyslovenie nesúlady § 14 ods. 3, § 21 a § 22 zákona Národnej rady Slovenskej republiky 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 takto

r o z h o d o l :

Návrhu Okresného súdu Nitra **n e v y h o v u j e .**

Odôvodnenie:

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 sudcom JUDr. P. H., na začatie konania o vyslovenie nesúlady § 14 ods. 3, § 21 a § 22 zákona Národnej rady Slovenskej republiky 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 ako subjekt, ktorý je oprávnený na podanie návrhu na začatie konania o súlade právnych predpisov podľa čl. 125 ods. 1 písm. a) ústavy [čl. 130 ods. 1 písm. d) ústavy a § 37 ods. 1 v spojení s § 18 ods. 1 písm. d) 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“)], podal uvedený návrh v súvislosti so svojou rozhodovacou činnosťou.

Z návrhu vyplýva, že okresný súd v konaní vedenom pod sp. zn. 25 C 295/2010 koná v právnej veci žalobcov M. K. a Ing. Z. K., obaja bytom N. (ďalej len „žalobcovia“), 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“.

V súvislosti s označeným konaním okresný súd vo svojom návrhu uvádza, že žalobcovia *«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 N. pod č. V 5570/2009 zo dňa 15. 02. 2010 vklad do katastra nehnuteľností, čím bol navrhovateľom (žalobcom, pozn.), 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 nehnuteľnosti, 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...».

V ďalšej časti návrhu okresný súd po citácii napadnutých (a súvisiacich) ustanovení zákona o vlastníctve bytov a príslušných ustanovení ústavy konštatuje, že „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“, a v tejto súvislosti na podporu uvedeného právneho názoru ďalej uvádza: „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 ospravedlniteľným zásahom, resp. dovoleným 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-in 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.“

Na základe argumentácie uvedenej v návrhu okresný súd žiada, aby ústavný súd o jeho návrhu 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.“

Ústavný súd návrh okresného súdu predbežne prerokoval a uznesením č. k. PL. ÚS 110/2011-5 z 9. novembra 2011 ho prijal na ďalšie konanie.

II.

Ďalší priebeh konania

Po prijatí návrhu na ďalšie konanie si ústavný súd podľa § 39 ods. 1 zákona o ústavnom súde vyžiadal vyjadrenie od Národnej rady Slovenskej republiky (ďalej aj „národná rada“) a vlády Slovenskej republiky (ďalej aj „vláda“) ako vedľajšieho účastníka, zastúpenej Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo spravodlivosti“), pričom ich zároveň požiadal, aby sa vyjadrili aj k tomu, či trvajú na ústnom pojednávaní vo veci.

II.1 Vyjadrenie Národnej rady Slovenskej republiky

Vyjadrenie národnej rady k návrhu okresného súdu predložil ústavnému súdu jej predseda v liste č. PREDS-689/2011 z 13. februára 2012; z jeho obsahu vyplýva, že národná rada odporúča ústavnému súdu, aby návrhu okresného súdu nevyhovel.

Vo vyjadrení národnej rady sa k časti návrhu týkajúcej sa namietaného nesúladu § 14 ods. 3, § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov (ďalej aj „napadnuté ustanovenia zákona o vlastníctve bytov“ alebo „napadnutá právna úprava“) s čl. 1 ods. 1 ústavy uvádza:

«Národná rada Slovenskej republiky sa nestotožňuje s návrhom v časti, ktorá namieta údajný vnútorný rozpor § 14 ods. 3 zákona s § 21 ods. 1 zákona, a to dokonca v intenzite, ktorá by mala porušiť jeden zo základných princípov právneho štátu, právnu istotu, chránenú čl. 1 ods. 1 ústavy. Rozpor by mal spočívať v tom že § 14 ods. 3 zákona umožňuje prijatie rozhodnutia o. i. o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome len na základe súhlasu 2/3 hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ale podľa § 21 ods. 1 zákona sa na uzavretie zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe vyžaduje jej uzavretie medzi doterajšími vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a stavebníkmi, Zákon pritom neustanovuje, aká väčšina doterajších vlastníkov bytov a nebytových priestorov má zmluvu uzavrieť, aby mohla platne vzniknúť.

Tento údajný vnútorný rozpor a aj možnú právnu neistotu účastníkov zmluvného vzťahuje možné prekonať na základe § 21 ods. 3 zákona, ktorý vyžaduje zapísanie zmluvy a jej zmien do katastra nehnuteľností, a to záznamom podľa § 34 až 37 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych

a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o katastri“). Zákon o katastri súčasne v § 46 ods. 5 ustanovuje, čo sa predkladá pri zápise údajov o práve k bytom alebo nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu. Podľa § 36 ods. 2 zákona o katastri, ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, správa katastra vykoná záznam do katastra. Akúkoľvek pochybnosť o tom, že je zmluva uzavretá v súlade so zákonom, odstráni kataster nehnuteľností tým, že v konkrétnom prípade zmlúv podľa § 21 ods. 1 zákona záznam vykoná alebo nevykoná.

Kataster nehnuteľností, resp. správa katastra ako orgán štátnej správy, je preto poslednou možnosťou, ako odstrániť stav prípadnej neistoty o tom, ako a koľkými osobami má byť zmluva podpísaná. Národná rada Slovenskej republiky pre rozpor s čl. 1 ods. 1 ústavy v časti zaručujúcej právnu istotu nevidí.»

Vo vzťahu k namietanému nesúladu napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy národná rada vo svojom vyjadrení zdôrazňuje, že *„vlastníctvo každého vlastníka je potrebné vnímať a posudzovať individuálne a aj podľa čl. 20 ods. 1 ústavy nie je možné vlastnícke právo jedného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome vyvyšovať nad vlastnícke práva iných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ale ani ho v porovnaní s nimi ponížovať. Súčasne treba v konkrétnej situácii zobrať do úvahy skutočnosť, že individuálne a rovnocenné vlastnícke práva k bytom a nebytovým priestorom sa realizujú v podmienkach bytového domu, ktorý má podľa § 2 ods. 2 zákona viac ako tri byty. V takomto prípade je nevyhnutá určitá miera koexistencie a spolupráce jednotlivých (minimálne viac ako troch) individuálnych vlastníkov, ktorých spája jeden bytový dom.“*

V nadväznosti na už uvedené národná rada poukazuje na skutočnosť, že zákon o vlastníctve bytov vo viacerých svojich ustanoveniach predpokladá *„spolunažívanie viacerých vlastníkov v jednom bytovom dome a ich vzájomné spolunažívanie aj právne reguluje“*, a aj preto nemožno podľa jej názoru v podmienkach bytového domu *«individuálne vlastníctvo absolutizovať, ale je potrebné, aby aj každý individuálny vlastník bytu alebo nebytového priestoru zohľadňoval aj vlastníctvo iných vlastníkov a napr. ich*

byty nepoškodzoval, aby ich ako vlastníkov neohrozoval, či nerušil. Previazanie a prepojenie individuálnych vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome je umocnené aj skutočnosťou, že podľa § 19 ods. 1 prvej vety zákona sú spoluvlastníkmi spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ak sa nedohodnú inak. Podielové spoluvlastníctvo sa riadi režimom Občianskeho zákonníka, ktorý o. i. v § 139 ods. 2 ustanovuje, že „(2) O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd“, pri rozhodovaní o veci, ktorá je predmetom podielového spoluvlastníctva sa nevyžaduje súhlas všetkých spoluvlastníkov - prehlasovaným spoluvlastníkom sa ale poskytuje možnosť domáhať sa ochrany na súde (§ 139 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Naloženie s vecou, ktorá je predmetom podielového spoluvlastníctva v súlade s rozhodnutím väčšiny vlastníkov vypočítanej podľa veľkosti podielov, nie je porušením vlastníckeho práva tých spoluvlastníkov, ktorí s takýmto naložením nesúhlasili a nepredstavuje to ani vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva tak, ako to chápe čl. 20 ods. 4 ústavy.».

Podľa národnej rady «Napadnuté ustanovenie § 14 ods. 3 zákona je treba posudzovať z rovnakého uhla pohľadu - uvedené ustanovenie predstavuje výnimku oproti odseku 2 v tom, že umožňuje prijatie rozhodnutia v určitých zákonom presne vymenovaných veciach, ale vzhľadom na ich závažný charakter prijatie tohto rozhodnutia viaže na dvojtretinovú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Uvedené ustanovenie preto na jednej strane umožňuje rozhodnutie v určitej veci prijať, resp. v nejakej veci rozhodnúť a na druhej strane vyžaduje pre prijatie takéhoto rozhodnutia „široký konsenzus“ v bytovom dome.

Aj pri jeho dosiahnutí je zrejmé, že sa môže nájsť čo i len jeden vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý s takýmto rozhodnutím nebude spokojný, a preto zákon upravuje v § 14 ods. 4 prostriedky ochrany takéhoto vlastníka.

Pri posudzovaní toho, či postupom podľa § 14 ods. 3 môže dôjsť k zásahu do vlastníckeho práva prehlasovaného vlastníka bytu alebo prehlasovaného vlastníka nebytového priestoru v intenzite čl. 20 ods. 4 ústavy sa vracia Národná rada Slovenskej republiky k uvedenej myšlienke, že vlastnícke právo k bytom a k nebytovým priestorom

v bytovom dome je potrebné posudzovať tak individuálne, ako aj v kontexte celého bytového domu a vlastníckeho práva iných vlastníkov.

Dôsledná snaha o ochranu každého vlastníka v bytovom dome by mohla viesť k tomu že by sa rozhodnutia v určitých veciach mohli prijímať len jednomyseľne. Súčasne by takáto úprava mohla reálne viesť k ohrozeniu vlastníckeho práva tých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, v záujme ktorých by bolo prijatie určitého rozhodnutia, ktoré by pri požiadavke jednomyseľnosti iný vlastník zablokoval» (národná rada v tejto súvislosti ako príklad uvádza situáciu, keď by si vlastníci bytového domu chceli vziať úver na rekonštrukciu zatekajúcej strechy, pri ktorej by vlastník bytu, ktorého byt nie je priamo vystavený problému so zatekajúcou strechou, mohol prijatie rozhodnutia ostatných vlastníkov o vzatí úveru zablokovať).

Sumarizujúc svoju argumentáciu, národná rada uvádza, že „ako zákonodarca pri stanovení pravidiel rozhodovania v bytovom dome preto prijala také pravidlo, že pri závažných, taxatívne vymedzených veciach sa vyžaduje prijatie rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou pri súčasnej ochrane prehlasovaných vlastníkov. Tým sa vytvára priestor pre uplatnenie, ale aj ochranu vlastníckeho práva všetkých vlastníkov v bytovom dome.“.

V nadväznosti na uvedené sa národná rada nestotožňuje ani s názorom okresného súdu, „že by postupom podľa § 14 ods. 3 zákona mohlo dôjsť k porušeniu čl. 20 ods. 4 ústavy“, a navrhuje, aby ústavný súd „návrhu Okresného súdu Nitra v celom rozsahu nevyhovel“.

II.2 Vyjadrenie vlády Slovenskej republiky

Vláda ako vedľajší účastník konania, zastúpená ministerstvom spravodlivosti (§ 37 ods. 2 zákona o ústavnom súde), predložila svoje vyjadrenie k návrhu okresného súdu v liste ministerky spravodlivosti Slovenskej republiky sp. zn. 26554/2011/150 z 22. decembra 2011; vláda navrhuje, aby ústavný súd o návrhu okresného súdu rozhodol nálezom, v ktorom vysloví, že „Návrhu na začatie konania sa nevyhovuje.“.

Vo vyjadrení vlády sa okrem iného uvádza:

«Navrhovateľ opiera svoj návrh o právny názor, že v súlade s Ústavou SR musí byť nielen výklad a uplatňovanie zákona, ale aj jeho obsah. Navrhovateľ dospel k názoru, že obsah § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov nie je v súlade s obsahom § 21 a 22 tohto zákona, čo spôsobuje výkladové a aplikačné problémy zákona o vlastníctve bytov. Zákon o vlastníctve bytov na jednej strane predpokladá na rozhodovanie o zmluve o vstavbe dvojtretinovú väčšinu hlasov, ale na druhej strane pri samotnom uzatváraní zmluvy o vstavbe sa už väčšinový princíp nepremietol. Z tohto dôvodu navrhuje Ústavnému súdu SR posúdiť, či uplatňovanie väčšinového princípu pri rozhodovaní o zmluvách o vstavbe je ústavne ospravedlniteľným zásahom, resp. dovoleným obmedzením vlastníka bytu s nakladaním s predmetom jeho spoluvlastníctva spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Podľa čl. 20 ods. 3 Ústavy SR vlastníctvo zaväzuje a nemožno ho zneužiť na ujmu iných práv. Toto pravidlo premietnuté do praxe znamená, že každý spoluvlastník spoločných častí domu a spoločných zariadení domu sa má podľa zákona o vlastníctve bytov starať o toto spoluvlastníctvo, zveľaďovať ho tak, aby slúžilo svojmu účelu a svojím konaním nebránil zveľaďovaniu vlastníctva. V súlade s § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov má vlastník bytu a nebytového priestoru (ďalej len „vlastník“) právo, ale aj povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, vrátane rozhodovania o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu hlasovaním na schôdzi vlastníkov alebo zhromaždení spoločenstva. Ale sa vlastník nezúčastňuje sa schôdzach vlastníkov, svojou neúčastou bráni iným spoluvlastníkom rozhodovať o veciach v spoločnom vlastníctve, pretože z dôvodu nenaplnenia potrebného kvóra nie je možné na schôdzi vlastníkov právoplatne prijímať rozhodnutia. Takýto vlastník bráni ostatným vlastníkom riadne sa starať o spoločný majetok, ba dokonca môže dôjsť k škodám na tomto majetku alebo ohrozeniu života a zdravia, keď sa včas neurobia potrebné opatrenia, napr. nevyhnutné opravy alebo rekonštrukcie. Ide o osobitosti vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktoré neoddeliteľne súvisí so spoluvlastníctvom spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Ako vyplýva zo skúseností z praxe, vlastníci často svojou neprítomnosťou na schôdzach vlastníkov blokujú rozhodnutia, ktoré sa týkajú správy bytového domu, čím

bránia plnohodnotnému užívaniu majetku iným vlastníkom. Ak by zákon požadoval na schválenie rozhodnutia jednomyselný súhlas všetkých vlastníkov, pravdepodobne by zabránil akejkolvek oprave alebo obnove bytového domu. Z uvedených dôvodov zákon vyžaduje na schválenie rozhodnutí len nadpolovičné kvórum všetkých alebo prítomných vlastníkov, v taxatívne určených prípadoch súhlas až dvoch tretín všetkých vlastníkov. Právoplatné hlasovanie však znamená, že je záväzný pre všetkých vlastníkov, pokiaľ súd nerozhodne inak.

Zákonodarca teda zvolil kompromis, ktorý na jednej strane umožňuje, aby rozhodnutia boli prijímané väčšinovým spôsobom, pričom rozhodnutia, ktoré priamo zasahujú do vlastníckych práv, sa musia schvaľovať dvojtretinovou väčšinou, na druhej strane zasa ochraňuje jednotlivých vlastníkov, ktorým umožňuje napadnúť rozhodnutia väčšiny vlastníkov súdnou cestou. Tento spôsob schvaľovania úkonov, týkajúcich sa prevádzky domu, je možné považovať za vyvážený a praxou osvedčený.»

V ďalšej časti svojho vyjadrenia vláda poukazuje na § 13 až § 15 zákona o vlastníctve bytov, ktoré upravujú spôsob užívania a nakladanie so spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami domu, a v tejto súvislosti zdôrazňuje, že táto úprava „vychádza zo špecifik bytového domu, v ktorom má každý byt alebo nebytový priestor svojho vlastníka. Aby bolo možné byty a nebytové priestory riadne užívať, musí mať každý vlastník aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, ktoré sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, a na spoločných zariadeniach domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie.“.

Podľa názoru vlády „Úprava spoluvlastníckych práv vlastníkov bytov k spoločným častiam domu a spoločným zariadeniam domu má charakter *lex specialis* voči všeobecnému ustanoveniu § 139 Občianskeho zákonníka“, pričom „Spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu je, so zreteľom na jeho vznik a možnosti s ním nakladať, spoluvlastníctvom *sui generis*.“.

Špecifické črty spoluvlastníctva spoločných častí a spoločných zariadení domu spočívajú podľa vlády v tom, že „Podľa § 13 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov je toto spoluvlastníctvo nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru

v bytovom dome. Ďalšia osobitosť tohto spoluvlastníckeho vzťahu spočíva v nemožnosti zrušenia tohto spoluvlastníctva. Právna úprava obsiahnutá v § 13 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov predstavuje výnimku zo zásady zakotvenej v § 141 Občianskeho zákonníka, podľa ktorej nikoho nie je možné nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva. Spolu s nadobudnutím bytu alebo nebytového priestoru sa nadobúda aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. V jednotkovej cene bytu alebo nebytového priestoru je zahrnutá aj cena podielu na spoločných častiach domu a na spoločných zariadeniach domu. Vlastníci nemôžu ľubovoľne samostatne nakladať s týmto spoluvlastníctvom, nemôžu ho ani zrušiť ani iným spôsobom usporiadať.“

Podľa názoru vlády „Zmenšenie spoluvlastníckeho podielu na základe rozhodnutia vlastníkov podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytom, ku ktorému dochádza na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu uzavretej podľa § 21 zákona o vlastníctve bytov, je len fiktívne. Uzavretím zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe sa na výkone spoluvlastníckeho práva vlastníka nič nezmení. Vlastník môže aj naďalej užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu v rovnakom rozsahu, ako pred uzavretím zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe, okrem tých spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ktoré sú dotknuté vstavbou alebo nadstavbou, napr. strechu alebo podkrovie. Zároveň však vlastník nadobudne spoluvlastnícky podiel k novým spoločným častiam domu, ktoré vznikli vstavbou alebo nadstavbou. Uzavretím zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe podľa § 21 zákona o vlastníctve bytov v skutočnosti nedochádza k odňatiu spoluvlastníckeho práva z hľadiska jeho obsahového vymedzenia, ale len z hľadiska matematického vyjadrenia tohto podielu, ktorý na výkon vlastníckeho práva nemá žiadny vplyv. Je potrebné tiež zdôrazniť, že v zmluve o vstavbe alebo nadstavbe môžu vlastníci požadovať protihodnotu za umožnenie vstavby alebo nadstavby, napr. uhradiť vlastníkom alebo do fondu prevádzky, údržby a opráv dohodnutú finančnú náhradu alebo stavebníka zaviazat' na iné plnenie, napr. na vlastné náklady opraviť alebo zatepliť obvodové múry, zabezpečiť nové rozvody, opraviť strechu a pod. V danom prípade teda pôjde o odplatné zmenšenie spoluvlastníckeho podielu. Domnievame sa, že takýto postup pri uzatváraní zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe

je v súlade s čl. 20, Ústavy SR, pretože za prípadné číselné zmenšenie spoluvlastníckeho podielu patrí každému spoluvlastníkovi finančná alebo vecná náhrada. Zdôrazňujeme tiež, že podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu sa v týchto prípadoch zmení, avšak základňa, z ktorej sa tento podiel vypočíta, sa vstavbou alebo nadstavbou môže zvýšiť. Zároveň je zrejmé, že stavebnými prácami sa nesporne zvýši kvalita týchto spoločných častí a spoločných zariadení domu, a tým aj ich hodnota.“

Vláda nesúhlasí ani s názorom okresného súdu o nesúlade napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 20 ods. 4 ústavy, keďže „*V danom prípade nejde ani o vyvlastnenie, ani o nútené obmedzenie vlastníckeho práva. Riešenie spoluvlastníckych vzťahov v súlade s § 21 a 22 zákona o vlastníctve bytov vyplýva z vyššie popísaných špecifik spoluvlastníctva spoločných Častí domu a spoločných zariadení domu, pričom ide o klasický zmluvný vzťah s oprávneniami a povinnosťami na každej zmluvnej strane, ktorý nespĺňa náležitosti vyvlastnenia alebo núteného obmedzenia vlastníckeho práva.“*

Vláda sa nestotožňuje ani s tvrdením okresného súdu, podľa ktorého „*na podpis zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe je podľa znenia § 21 ods. 2 v nadväznosti na § 22 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov potrebný súhlas všetkých vlastníkov, pričom však podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov stačí, ak je zmluva o vstavbe alebo nadstavbe odsúhlasená dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov“*.

Podľa názoru vlády „*Zo znenia § 21 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov nie je možné vyvodit', že na podpis zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe je potrebný súhlas všetkých vlastníkov. Ustanovenie § 21 zákona definuje inštitút zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu. Ustanovenie § 21 ods. 1 tohto zákona, okrem vzniku vlastníctva bytu na základe týchto typov zmlúv, definuje aj jednotlivé zmluvné strany. Ani Občiansky zákonník nevyžaduje, aby zmluvu podpísali všetci účastníci, keďže existuje spôsob zastupovania, napr. advokátom, zákonným zástupcom alebo splnomocneným zástupcom. Preto zákon o vlastníctve bytov vyriekol, že jednou zo zmluvných strán musia byť všetci vlastníci. Z uvedeného znenia nemožno automaticky vyvodit', že zmluvu musia podpísať všetci*

vlastníci, keďže na jej riadne uzatvorenie postačuje prejav vôle vykonaný spôsobom podľa § 14 zákona o vlastníctve bytov.

Podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov rozhodujú vlastníci o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Toto kvórum hlasov potrebné na rozhodnutie o zmluve o vstavbe zohľadňuje aj možný negatívny postoj niektorých vlastníkov k vstavbe alebo nadstavbe, nedostatočnú účasť vlastníkov na schôdzach vlastníkov a celkový nezáujem vlastníkov o dianie v dome. Bytové domy, obzvlášť tie staršie, potrebujú realizovať veľké opravy alebo rekonštrukcie. Súhlasom so vstavbou alebo nadstavbou majú vlastníci možnosť realizovať rôzne úpravy domu stavebníkom ako protihodnotu za uzavretie zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe. Odsúhlasenie zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe na schôdzi vlastníkov znamená, že sa vlastníci s touto zmluvou oboznámili a hlasovali za jej prijatie. Ak by zákon o vlastníctve bytov ešte predpokladal, že zmluvu o vstavbe alebo nadstavbe uzavretú podľa § 21 ods. 1 a 22 ods. 2 tohto zákona musia podpísať všetci vlastníci bytov, bolo by hlasovanie podľa § 14 ods. 3 nadbytočné.

Takisto nemožno donútiť prehlasovaného vlastníka alebo vlastníka, ktorý neuspel v súdnom spore, aby podpísal zmluvu, napriek tomu, že s ňou nesúhlasí.

Ak by sme prijali tento model, v praxi by to znamenalo, že síce minimálne dve tretiny vlastníkov súhlasili so zmluvou o vstavbe alebo nadstavbe, ale aj tak by nebolo možné platne uzatvoriť zmluvu, kým by ju nepodpísali všetci vlastníci. Platne prijaté rozhodnutie dvojtretinovej väčšiny vlastníkov by prakticky nemalo právne účinky, čím by chýbal základný predpoklad na uzatvorenie zmluvy.

Z uvedených skutočností je zrejmé, že na platnosť zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe stačí súhlas dvojtretinovej väčšiny vlastníkov. Zo znenia § 21 ods. 1 a 22 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov nevyplýva, že na uzavretie zmluvy je potrebný podpis všetkých vlastníkov, pretože platí právna fikcia, že právoplatným hlasovaním dochádza k rozhodnutiu zaväzujúcemu všetkých vlastníkov. Toto tvrdenie nepriamo podporuje aj znenie § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, podľa ktorého prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má možnosť obrátiť sa v prekluzívnej 15 dňovej lehote od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo vecí rozhodol inak. Týmto spôsobom prehlasovaní vlastníci môžu zabrániť platnému uzavretiu zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe najmenej dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov. Ak by sa vyžadoval súhlas alebo

podpis všetkých vlastníkov so zmluvou o vstavbe alebo nadstavbe, bolo by znenie § 14 ods. 4 nezmyselné a nelogické. Ak by sa rozhodnutie väčšiny vlastníkov nedalo vykonať, nemalo by význam právo prehlasovaného vlastníka poprieť na súde platnosť rozhodnutia, pretože rozhodnutie vlastníkov by nemalo žiadne dôsledky na práva a povinnosti prehlasovaného vlastníka.“

Na základe uvedenej argumentácie vláda formuluje vo svojom stanovisku právny názor, podľa ktorého *„uplatňovanie väčšinového princípu pri rozhodovaní o zmluvách o vstavbe podľa § 14 ods. 3 v nadväznosti na § 21 a 22 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov nie je v rozpore s čl. 20 Ústavy SR“*.

II.3 Upustenie od ústneho pojednávania

Okresný súd, národná rada, ako aj vláda ústavnému súdu oznámili, že netrvajú na tom, aby sa vo veci konalo ústne pojednávanie. Vzhľadom na oznámenia účastníkov konania ústavný súd v súlade s § 30 ods. 2 zákona o ústavnom súde upustil od ústneho pojednávania, keďže dospel k názoru, že od ústneho pojednávania nemožno očakávať ďalšie objasnenie veci.

III.

Základné právne východiská pre rozhodovanie ústavného súdu

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.

III.1 Predmet konania a podstata právnej argumentácie okresného súdu

Predmetom konania pred ústavným súdom je rozhodovanie o návrhu okresného súdu, ktorým sa domáha vyslovenia nesúlady § 14 ods. 3, § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov s čl. 20 ods. 1 a 4 v spojení s čl. 1 ods. 1 ústavy.

Vychádzajúc z právnej argumentácie obsiahnutej v návrhu, možno vyvodiť, že právny názor o nesúlade napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 1 ods. 1 a čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy zakladá okresný súd na dvoch navzájom prepojených tvrdeniach:

a) napadnuté ustanovenia zákona o vlastníctve bytov „... *nie sú navzájom v súlade, naopak sú kontroverzné, čo spôsobuje výkladové a aplikačné problémy*“, keďže „*Zákon... na jednej strane predpokladá na rozhodovanie o zmluve o vstavbe 2/3-ovú väčšinu hlasov (§ 14 ods. 3, pozn.), ale na strane druhej pri samotnom uzatváraní zmluvy o vstavbe sa už väčšinový princíp nepremietol*“ (§ 21 a § 22, pozn.), a preto „*vyvolávajú stav právnej neistoty, čo je v rozpore s princípom právneho štátu*“ (ďalej aj „*námietka nesúlady s čl. 1 ods. 1 ústavy*“),

b) rozhodovanie o zmluve o vstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov dvojtretinovou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov „*ohrozuje*“ základné práva vyplývajúce z čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí „*zmluvu o vstavbe neuzavreli*“, keďže „*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*“ (ďalej aj „*námietka nesúlady s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy*“).

III.2 Relevantná právna úprava

Podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov 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 § 21 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu 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. 2 zákona o vlastníctve bytov zmluvou sa vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe medzi stavebníkmi alebo pri vstavbe alebo nadstavbe domu medzi stavebníkmi a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 21 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov zmluva a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností.

Podľa § 22 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov zmluva obsahuje najmä

a) určenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s vymedzením polohy a uvedením rozsahu podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru v dome,

b) vymedzenie a výpočet spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva a prípadne určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu alebo pozemok budú užívať len niektorí vlastníci,

c) vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a spoločných nebytových priestorov, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,

d) úpravu práv k pozemku určenému na stavbu domu, identifikáciu pozemku a jeho výmeru,

e) určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

f) spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov, prípadne rozsah ocenenia vlastnej práce stavebníkov.

Podľa § 22 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov 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 o vlastníctve bytov 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).

Podľa § 22 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov ak stavebník domu, ktorého výstavba bola začatá na základe stavebného povolenia, odpredá počas výstavby byty alebo nebytové priestory, uzatvára s budúcim vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru zmluvu podľa odseku 1.

Podľa § 22 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov stavebník je povinný v zmluve vymedziť vzájomné práva a povinnosti aj pri stavebných úpravách, ktorými sa mení veľkosť bytu, nebytového priestoru alebo príslušenstva na úkor spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu; zmluvu uzatvára vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome (stavebník) s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 22 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov k zmluve sa musí na účely zápisu do katastra nehnuteľností predložiť dokumentácia, z ktorej je zrejmá plocha a poloha jednotlivých bytov, nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva.

V súvislosti s výkladom a aplikáciou ústavných noriem ústavný súd vo svojej doterajšej judikatúre štandardne zdôrazňuje, že ústava predstavuje právny celok, ktorý treba interpretovať a aplikovať vo vzájomnej súvislosti všetkých ústavných noriem, t. j. každé ustanovenie ústavy treba interpretovať a uplatňovať v nadväznosti na iné normy ústavy, pokiaľ existuje medzi nimi príčinná súvislosť (m. m. II. ÚS 48/97, PL. ÚS 13/97, PL. ÚS 15/98, II. ÚS 10/99, I. ÚS 53/01, PL. ÚS 12/01, PL. ÚS 9/04 atď.). Požiadavku interpretácie a aplikácie ústavných noriem v ich vzájomnej príčinnej súvislosti treba nepochybne uplatňovať aj vo vzťahu k interpretácii a aplikácii právnych noriem nižšej právnej sily, pričom jej rešpektovanie možno považovať za jeden zo základných predpokladov ústavne konformnej interpretácie a aplikácie právnych noriem.

Vychádzajúc z uvedeného treba v posudzovanom prípade interpretovať a aplikovať okresným súdom napadnuté ustanovenia zákona o vlastníctve bytov (§ 14 ods. 3, § 21 a § 22) v nadväznosti na iné ustanovenia zákona o vlastníctve bytov, s ktorými sa nachádzajú vo vzájomnej súvislosti. Zároveň vzhľadom na skutočnosť, že zákon o vlastníctve bytov je špeciálnym právnym predpisom vo vzťahu k Občianskemu zákonníku ako generálnemu právnemu predpisu upravujúcemu vlastnícku vzťahy, je pri interpretácii a aplikácii napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov potrebné vziať do úvahy aj súvisiace ustanovenia Občianskeho zákonníka.

V nadväznosti na uvedené právne názory ústavný súd na účely preskúmania súladu napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov považuje z hľadiska ich ústavne konformnej interpretácie a aplikácie za relevantné najmä ustanovenia § 19 a tiež § 13 až § 15 zákona o vlastníctve bytov, ktoré upravujú najmä práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome spojené so spoluvlastníctvom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a jeho príslušenstva, ako aj spoluvlastníctvom alebo inými spoločnými právami k pozemku (ďalej aj „spoluvlastníctvo k spoločným častiam domu“). Ústavný súd v tejto súvislosti poukazuje najmä na znenie ustanovení § 19 ods. 1, § 13 ods. 1 a 2 a § 14 ods. 1, 2, 4 a 5 zákona o vlastníctve bytov.

Podľa § 19 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa nedohodnú vlastníci inak. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru.

Podľa § 13 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

Podľa § 13 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka.

Podľa § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

Podľa § 14 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov

právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa odseku 3...

Podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

Podľa § 14 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome...

Spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a jeho príslušenstvo sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Inštitút podielového spoluvlastníctva upravuje aj Občiansky zákonník (ako generálny právny predpis) v § 137 až § 142. Z hľadiska posudzovania návrhu okresného súdu považuje ústavný súd za relevantné najmä ustanovenia § 137 ods. 1 a 2, § 139 ods. 1, 2 a 3, ako aj § 141 ods. 1 a § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z ktorých možno vyvodiť jednak spoločné znaky, ale najmä rozdiely medzi všeobecnou právnou úpravou podielového spoluvlastníctva a špeciálnou právnou úpravou obsiahnutou v zákone o vlastníctve bytov, ktorá zohľadňuje špecifické črty inštitútu spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu a jeho príslušenstvu, ako aj ich spoluvlastníctvo, resp. iné spoločné práva k príslušnému pozemku (najmä § 13 ods. 1 a 2 a § 19 a nasl. zákona o vlastníctve bytov).

Okresný súd namieta nesúlady napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 1 ods. 1 (v petite návrhu je síce označené celé ustanovenie čl. 1 ods. 1 ústavy, z hľadiska vecnej argumentácie ale zjavne vyplýva, že okresný súd namieta len nesúlady

s čl. 1 ods. 1 prvou vetou ústavy, pozn.), s čl. 20 ods. 1 (v petite návrhu je síce označené celé ustanovenie čl. 20 ods. 1 ústavy, z hľadiska vecnej argumentácie ale zjavne vyplýva, že okresný súd namieta len nesúlady s čl. 20 ods. 1 prvou a druhou vetou ústavy, pozn.) a s čl. 20 ods. 4 ústavy.

Podľa čl. 1 ods. 1 prvej vety ústavy Slovenská republika je zvrchovaný, demokratický a právny štát.

Podľa čl. 20 ods. 1 prvej a druhej vety ústavy každý má právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

Podľa čl. 20 ods. 4 ústavy vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

IV.

Posúdenie námietok okresného súdu a právne závery ústavného súdu

IV.1 K námietke nesúlady napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 1 ods. 1 ústavy

Podstata argumentácie, z ktorej okresný súd vyvodzuje právny záver o nesúlade napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 1 ods. 1 ústavy, spočíva v tvrdení, že tieto sú navzájom protirečivé, keďže na jednej strane § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov vyžaduje na prijatie rozhodnutia v taxatívne vymedzených veciach, konkrétne na prijatie rozhodnutia „o úvere a zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy“, súhlas dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale na druhej strane sa takýto súhlas nevyžaduje (výslovne) na samotné uzatváranie zmluvy o vstavbe a nadstavbe v dome, ktoré je upravené v § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov. Toto

protirečenie spôsobuje podľa okresného súdu interpretačné a aplikačné problémy a vyvoláva stav právnej neistoty, „čo je v rozpore s princípom právneho štátu“, a teda s čl. 1 ods. 1 ústavy.

Obsah ústavného princípu právneho štátu, ktorý je vyvoditeľný z čl. 1 ods. 1 prvej vety ústavy, a tiež obsah princípu právnej istoty, ktorý tvorí integrálnu súčasť generálneho princípu právneho štátu, sa v judikatúre ústavného súdu formuje dlhodobo. Pri posudzovaní namietaného nesúladu napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 1 ods. 1 ústavy ústavný súd považuje za potrebné poukázať na niektoré právne názory vyjadrené v jeho doterajšej judikatúre, ktoré sú relevantné na formovanie právneho záveru ústavného súdu k právnemu problému vyplývajúcejmu z návrhu okresného súdu.

Ústavný súd sa vo svojej judikatúre viackrát vyjadril k ústavným požiadavkám na tvorbu zákonov a iných právnych prepisov vyvoditeľným predovšetkým z čl. 1 ods. 1 ústavy. Už vo veci vedenej pod sp. zn. PL. ÚS 32/95 uviedol, že princíp právneho štátu sa v tvorbe zákona dodrží vtedy, ak prijatý zákon je v súlade so všetkými ustanoveniami ústavy, ktoré sú vo významovej a príčinnej súvislosti so vzťahom upraveným zákonom.

K ústavným limitom pri tvorbe zákonov sa ústavný súd vyjadril aj vo veci vedenej pod sp. zn. PL. ÚS 29/05, keď vyslovil, že zásadnou požiadavkou v právnom štáte je, aby zákonodarca jasne vyjadril svoju základnú myšlienku, cieľ a účel svojho zákonodarného zámeru. Demokraticky legitimovaný zákonodarca má priestor na uváženie, je však viazaný ústavou a predovšetkým úpravou základných práv a slobôd, z čoho vyplýva, že musí rešpektovať tieto vonkajšie hranice svojej činnosti. Čím intenzívnejšie zákon, resp. určité ustanovenie zákona zasahuje do oblasti základných práv alebo slobôd, tým väčšie nároky treba klásť na precíznosť jeho úpravy, resp. na úpravu jeho jednotlivých ustanovení.

Základné východisko k princípu právnej istoty ako integrálnej súčasti generálneho princípu právneho štátu garantovaného čl. 1 ods. 1 prvou vetou ústavy ústavný súd vyjadril napr. v konaní vedenom pod sp. zn. II. ÚS 48/97, v ktorom uviedol, že tento spočíva okrem iného v tom, že všetky subjekty práva môžu odôvodnene očakávať, že príslušné štátne

orgány budú konať a rozhodovať podľa platných právnych predpisov, že ich budú správne vykladať a aplikovať.

Ústavný súd vo svojej judikatúre formuloval aj právne názory k obsahovým súčastiam princípu právnej istoty. Vo veci vedenej pod sp. zn. PL. ÚS 15/98 ústavný súd uviedol, že s uplatňovaním princípu právnej istoty v právnom štáte sa spája požiadavka všeobecnosti, platnosti, trvácnosti, stability, racionálnosti a spravodlivého obsahu právnych noriem. Integrálnou súčasťou princípu právnej istoty je aj dôvera občanov v právny poriadok (m. m. napr. PL. ÚS 36/95, PL. ÚS 37/99 atď.). Právna istota a predovšetkým právna istota *ex ante* (vopred) vychádza z predvídateľnosti rozhodnutí orgánov verejnej moci, pričom pre občanov, iné fyzické osoby a právnické osoby predstavuje princíp právnej istoty predovšetkým ich orientačnú istotu, od ktorej sa odvíja aj ich dôvera v právny poriadok. Občianska sloboda ako imanentný znak demokratického a právneho štátu vyžaduje spoľahlivosť právneho poriadku, pretože sloboda znamená predovšetkým možnosť usporiadať si život podľa vlastných predstáv.

Svoje právne názory k princípu právnej istoty sa ústavný súd pokúsil sumarizovať vo veci vedenej pod sp. zn. PL. ÚS 29/05, keď uviedol, že príkaz právnej istoty má rôzne stránky; jeho súčasťou je najmä príkaz určitosti zákona, resp. iných všeobecne záväzných právnych predpisov, zákaz spätnej časovej pôsobnosti zákonov (zákaz retroaktivity), ako aj príkaz ochrany dôvery občanov (resp. fyzických osôb a právnických osôb) v právny poriadok.

Z hľadiska veci posudzovanej v tomto konaní je relevantný najmä právny názor týkajúci sa príkazu dostatočnej určitosti zákonov (ako aj iných všeobecne záväzných právnych predpisov), podľa ktorého tento príkaz „síce nevyžaduje od zákonodarcu, aby dôkladne a so všetkými podrobnosťami opísal všetky ním predpokladané skutkové stavy. Zákon totiž nie je zdrojom hotových odpovedí na všetky skutkové stavy, ktoré nastanú počas jeho uplatňovania v spoločenskej praxi. Preto nevyhnutne obsahuje tak otvorené, ako aj zakryté priestory určené na konkretizáciu v právno-aplikačnej praxi. Zákonodarca je však povinný formulovať ním vydávané právne predpisy s takou vysokou mierou určitosti, aká je

v danom prípade možná so zreteľom na účel a osobité črty právnej úpravy, ako aj ústavné limity.“.

Rozvíjajúc citované ústavný súd ďalej vo veci vedenej pod sp. zn. PL. ÚS 29/05 uviedol, že „Pri používaní neurčitých právnych pojmov je zákonodarca so zreteľom na princíp právnej istoty vyplývajúci z čl. 1 ods. 1 prvej vety ústavy obmedzený. Z hľadiska skutkových predpokladov a obsahu príslušnej právnej úpravy musí zákonodarca koncipovať a formulovať zákon a v ňom obsiahnuté právne normy tak, aby zodpovedali požiadavkám jasnosti, prehľadnosti a justiciability (jeho právnej vykonateľnosti a uplatniteľnosti zo strany orgánov verejnej moci aplikujúcich právnú normu, t. j. najmä súdov, ale i iných orgánov verejnej moci), ktoré vyplývajú z princípu právneho štátu.“. V nadväznosti na tieto východiská ústavný súd v tejto veci poukázal aj na svoj právny názor vyslovený už v konaní vedenom pod sp. zn. PL. ÚS 19/98, podľa ktorého „Požiadavkou právnej istoty je, aby zákony v právnom štáte boli pochopené dostatočne a aby umožňovali ich adresátom urobiť si aspoň predstavu o svojej právnej situácii. Nejasnosť, viacvýznamovosť a vágnosť pojmu... vytvára stav právnej neistoty, čím sa dostáva do rozporu s čl. 1 ústavy.“.

Citované právne názory ústavného súdu korešpondujú aj s právnymi názormi Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“), ktorý vo svojej judikatúre tiež formuloval požiadavky na obsah vnútroštátneho zákona z hľadiska jeho určitosti (presnosti) a predvídateľnosti, teda požiadavky tvoriace obsah princípu právnej istoty. Vo veci *Maestri v. Taliansko* (sťažnosť č. 39748/98, rozsudok zo 17. februára 2004, § 30) napr. ESLP uviedol, že „Zákon by mal byť prístupný pre tých, ktorých sa týka, a formulovaný s náležitou presnosťou tak, aby, ak je to potrebné pri náležitom poučení, bolo možné predvídať v rozsahu, ktorý je primeraný okolnostiam, následky, ktoré môžu nastať za danej situácie.“ [pozri tiež *The Sunday Times v. Spojené kráľovstvo* (č. 1), rozsudok z 26. apríla 1979, séria A, č. 30, s. 31]. V nadväznosti na citované ESLP v tej istej veci zároveň zdôraznil (§ 49), že „Stupeň presnosti vnútroštátnej legislatívy, ktorá nemôže v žiadnom prípade upravovať všetky prípady, závisí do značnej miery od obsahu predpisu, o ktorý ide; od oblasti, do ktorej predpis patrí, a na počte a postavení tých, ktorým je predpis adresovaný

(pozri tiež Hashman a Harrup v. Spojené kráľovstvo, sťažnosť č. 25594/94, § 31, ESLP, 1999-VIII).

Vo veci Rekvényi v. Maďarsko (sťažnosť č. 25390/94, rozsudok z 20. mája 1999, § 34) ESLP uviedol, že jednou z podmienok, ktorá patrí do obsahu výrazu „stanovené zákonom“, je predvídateľnosť. Predpis preto nemôže byť považovaný za „zákon“, pokiaľ nie je formulovaný s náležitou presnosťou tak, aby umožnil osobe upraviť svoje správanie, t. j. musí jej byť umožnené – ak je to nevyhnutné s náležitou pomocou – predvídať v rozsahu, ktorý je primeraný okolnostiam, následky spojené s určitým konaním. Tieto následky nemusia byť predvídateľné s absolútnou presnosťou. Prax ukazuje, že takýto stav je nedosiahnuteľný. Zatiaľ čo istota je veľmi žiaduca, môže v praxi priniesť nadbytočnú rigidnosť, pričom zákon musí mať schopnosť držať krok s meniacimi sa okolnosťami. Mnoho zákonov je nevyhnutne formulovaných výrazmi, ktoré sú viac či menej vágne a ktorých výklad a aplikácia sú otázkami praxe [k tomu pozri tiež *The Sunday Times v. Spojené kráľovstvo* (č. 1), rozsudok z 26. apríla 1979, séria A, č. 30, s. 31, § 49; alebo tiež *Kokkinakis v. Grécko*, rozsudok z 25. mája 1993, séria A, č. 260-A, s. 19, § 40. Rozhodovacia právomoc zverená súdom je určená na to, aby „rozptýlila“ takéto pochybnosti týkajúce sa výkladu (pozri tiež *Cantoni v. Francúzsko*, rozsudok z 15. novembra 1996, p. 1628, § 32)].

Ústavný súd, aplikujúc uvedené právne názory na posudzovanú vec, konštatuje, že z dikcie § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov zjavne vyplýva, že k rozhodnutiu o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ide o ustanovenie, ktoré je dostatočne určité, jasné a zrozumiteľné, a preto samo osebe nepochybne spĺňa požiadavky vyvoditeľné z čl. 1 ods. 1 prvej vety ústavy vo väzbe na okresným súdom namietané porušenie princípu právnej istoty ako integrálnej súčasti generálneho princípu právneho štátu.

Vo vzťahu k § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytu okresný súd v súvislosti so svojím tvrdením o ich nesúlade s čl. 1 ods. 1 prvou vetou ústavy argumentuje tým, že sa do ich obsahu (na rozdiel od § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov) „*pri samotnom uzatváraní zmluvy o vstavbe... už väčšinový princíp nepremietol*“ (§ 21 a § 22, pozn.), a preto „*vyvolávajú stav právnej neistoty, čo je v rozpore s princípom právneho štátu*“. Argumentácia okresného súdu vyznieva na prvý pohľad nezrozumiteľne, možno ju ale identifikovať cez účel a obsah ustanovení § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov.

Účelom § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov je vymedziť obsah zmlúv o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu, a to predovšetkým ustanovením

- okruhu účastníkov takýchto zmlúv (§ 21 ods. 1 a vo vzťahu k zmluvám o vstavbe a nadstavbe domu tiež § 22 ods. 2 prvá veta),
- obsahových náležitostí takýchto zmlúv [najmä § 22 ods. 1, 2 (druhá veta), 3 a 5, ale tiež § 21 ods. 2] a ich príloh (§ 22 ods. 6),
- ako aj ustanovením požiadavky ich zápisu do katastra nehnuteľností (§ 21 ods. 3) ako zákonnej podmienky ich platnosti.

Z § 21 ods. 1 prvej vety zákona o vlastníctve bytov vyplýva, že účastníkmi zmluvy o vstavbe a nadstavbe domu sú doterajší vlastníci bytov a nebytových priestorov a stavebníci, pričom toto ustanovenie je pre prípad, že vstavbou a nadstavbou vzniknú v dome nové byty alebo nebytové priestory, ešte konkretizované prvou vetou § 22 ods. 2, v zmysle ktorej v takomto prípade uzatvára zmluvu o vstavbe a tiež zmluvu o nadstavbe so stavebníkom vlastník domu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

Z ustanovení § 21 ods. 1 prvej vety a § 22 ods. 2 prvej vety síce vyplýva, že zmluvnou stranou zmluvy o vstavbe a nadstavbe sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, nie je v nich ale výslovne ustanovené, či ide o všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo len tých, ktorí vyslovili so zmluvou o vstavbe (nadstavbe) súhlas v hlasovaní podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov.¹ Práve na túto skutočnosť

¹ K tejto otázke existujú rozdielne názory aj v právnej teórii (porovnaj k tomu napr. na jednej strane názory vyjadrené v článku VALKO, E. – MILKOVÁ, A. K niektorým problémom uzatvárania zmlúv o vstavbe a nadstavbe podľa zákona č. 182/1993 Z. z. In: *Bulletin slovenskej advokácie*, č. 2, 2003, s. 62 – 70, s názorom vyjadreným napr. v článku VOJČÍK, P. Väčšina nestačí, súhlasiť musia všetci. In: *Bulletin slovenskej advokácie*, č. 2, 2003, s. 71 – 72).

(zrejme) upozorňuje vo svojom návrhu okresný súd a považuje ju za takú závažnú, že z nej vyvodzuje nesúlads označených ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 1 ods. 1 prvou vetou ústavy.

Naznačený problém má podľa názoru ústavného súdu len interpretačný charakter, t. j. možno ho odstrániť uplatnením metódy logického výkladu. Ústavný súd zastáva názor, že jednou zo zmluvných strán zmluvy o vstavbe a nadstavbe síce musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov (keďže zmluva sa týka ich spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam domu), ale z toho *nemožno automaticky vyvodit', že všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov musia s takouto zmluvou súhlasiť a svoj súhlas vyjadriť aj podpisom takejto zmluvy, keďže k jej riadnemu uzatvoreniu postačuje prejav vôle vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonaný spôsobom, ktorý ustanovuje § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov* [totožný názor zastáva aj vláda (pozri časť II.2 tohto nálezu), ktorá navyše poukazuje v tejto súvislosti aj na Občiansky zákonník, v zmysle ktorého nemusia zmluvu podpísať všetci účastníci, keďže existuje spôsob zastupovania, napr. advokátom, zákonným zástupcom alebo splnomocneným zástupcom, pozn.].

Tento záver možno vyvodit' zo vzájomného vzťahu medzi § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov. Samotné uzatvorenie zmluvy o vstavbe a nadstavbe totiž organicky nadväzuje na rozhodnutie prijaté podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov (je jeho právnym dôsledkom), ktoré zaväzuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez ohľadu na to, či s ním pri hlasovaní vyslovili súhlas, resp. sa takéhoto hlasovania nezúčastnili.

Z obsahu a účelu ustanovenia § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov možno podľa názoru ústavného súdu logicky vyvodit', že na samotné uzatvorenie zmluvy o vstavbe (a tiež zmluvy o nadstavbe) nie je potrebný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (vyjadrený podpisom takejto zmluvy), pretože v opačnom prípade by toto ustanovenie zákona o vlastníctve bytov bolo nadbytočné, nezmyselné a nevykonateľné, keďže platne (zákonom ustanoveným spôsobom) prijaté rozhodnutie dvojtretinovej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov by prakticky nevyvolávalo žiadne právne účinky.

Rovnako možno v prospech uvedeného výkladu logicky argumentovať tiež § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, ktorý ustanovuje právo prehlasovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov namietat' rozhodnutie dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov prijaté podľa § 14 ods. 3 tohto zákona na všeobecnom súde (podrobnejšie k ústavne konformnej interpretácii § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov pozri časť IV.2 tohto nálezu). Priznanie tohto práva by totiž nemalo žiadny význam, ak by rozhodnutie väčšiny vlastníkov prijaté podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov nebolo možné vykonať vzhľadom na absenciu súhlasu prehlasovaných vlastníkov vyjadreného podpisom zmluvy o vstavbe, resp. nadstavbe domu.

Sumarizujúc dosiaľ uvedené, ústavný súd konštatuje, že zákonodarca síce mohol ustanovenia § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov formulovať jednoznačnejšie, ale aj z ich platného znenia možno v spojení s § 14 ods. 3 tohto zákona identifikovať jeho úmysel a na tomto základe vyvodit' logické závery pre aplikačnú prax. Pre rozhodnutie ústavného súdu o nesúlade napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 1 ods. 1 prvou vetou ústavy nepostačuje zistenie, že zákonodarca mohol vyjadriť svoj úmysel aj kvalitnejšie, ak jeho úmysel možno spoľahlivo vyvodit' uplatnením štandardných metód výkladu právnych noriem. Úlohou ústavného súdu v konaní podľa čl. 125 ods. 1 ústavy totiž nie je posudzovanie legislatívnej perfektnosti zákonov a iných všeobecne záväzných právnych predpisov ani „vylepšovanie“ ich legislatívnej kvality (m. m. IV. ÚS 325/08).

Na tomto základe ústavný súd dospel k záveru, že ustanovenia § 21 a § 22 v spojení s § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov nie sú v rozpore s čl. 1 ods. 1 prvou vetou ústavy.

IV.2 K námietke nesúladu napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy

Okresný súd namieta rozpor napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy na základe argumentácie, v zmysle ktorej rozhodnutie dvojtretinovej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 14 ods. 3 tohto zákona predstavuje neprípustný zásah do vlastníctva prehlasovaných vlastníkov, keďže

„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“. Okresný súd sa v tejto súvislosti domáha, aby ústavný súd posúdil, či „uplatňovanie väčšinového princípu pri rozhodovaní o zmluvách o vstavbe je ústavne ospravedlniteľným zásahom, resp. dovoleným obmedzením vlastníka bytu s nakladaním s predmetom jeho spoluvlastníctva spoločných častí domu a spoločných zariadení...“.

Aj pred samotným preskúmaním námietky nesúladu napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy ústavný súd považuje za vhodné najprv poukázať na svoju doterajšiu judikatúru k označeným ustanoveniam ústavy, ktorá je relevantná vo vzťahu k argumentácii uplatnenej v návrhu okresného súdu. Pri tomto postupe sa ústavný súd v prvom rade sústredil na jej kontext s právami vyplývajúcimi z čl. 20 ods. 1 ústavy.

Ustanovenia čl. 20 ods. 1 prvej a druhej vety ústavy garantujú každému právo vlastníť majetok (vlastnícke právo), ako aj právo na ochranu vlastníckeho práva (majetku). „Ústava Slovenskej republiky samotná nedefinuje, čo je obsahom vlastníckeho práva, pretože sa odvoláva na jeho zákonný obsah, t. j. obsah ustanovený zákonom.“ (PL. ÚS 38/95)

K obsahu vlastníckeho práva sa ústavný súd vyjadril napr. vo veci vedenej pod sp. zn. II. ÚS 8/97, keď v zhode s dikciou § 123 Občianskeho zákonníka uviedol: „Vlastník je oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.“

Z čl. 20 ods. 1 druhej vety ústavy explicitne vyplýva, že vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký obsah a ochranu. Ústavný súd vo vzťahu k tejto časti označeného ustanovenia ústavy uviedol, že z neho „nemožno urobiť záver, že všetci vlastníci majú absolútne rovnaké práva a povinnosti vyplývajúce im z vlastníckeho vzťahu. V prípade, že však ide o veci, ktoré môžu byť predmetom vlastníctva rôznych subjektov (napríklad

fyzických osôb, právnických osôb), všetci musia mať rovnaké zákonom určené práva a povinnosti bez ohľadu na povahu vlastníka.“ (PL. ÚS 38/95). V nadväznosti na tento právny názor ústavný súd vo veci vedenej pod sp. zn. PL. ÚS 26/00 uviedol, že „Ústava v čl. 20 ods. 1 neustanovuje absolútne rovnaký obsah vlastníckeho práva všetkých vlastníkov ku všetkým veciam, ktoré môžu byť predmetom vlastníctva. Ustanovuje však rovnaký zákonom ustanovený obsah svojho vlastníckeho práva. Z uvedeného vyplýva, že vlastníci druhovo rovnakej veci musia mať rovnaký zákonom ustanovený obsah svojho vlastníckeho práva.“.

V nadväznosti na uvedené právne názory ústavný súd zdôrazňuje, že v posudzovanej veci treba zohľadňovať, že v nej nejde o preskúmavanie práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov k ich individuálnemu vlastníctvu, ale ich práv spojených s ich spoluvlastníctvom k spoločným častiam domu, k spoločným zariadeniam domu a spoločným nebytovým priestorom, resp. spoluvlastníctvom alebo inými spoločnými právami k pozemku. Už v Občianskom zákonníku ako všeobecnom vnútroštátnom právnom predpise upravujúcom vlastnícke vzťahy je obsah spoluvlastníctva upravený inak (pozri § 136 a nasl. Občianskeho zákonníka), ako obsah individuálneho vlastníctva, pričom navyše ustanovenia zákona o vlastníctve bytov upravujúce obsah spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov k spoločným častiam domu majú charakter špeciálnej úpravy (*lex specialis*), a preto ich uplatnenie má v zmysle všeobecnej právnej zásady *lex specialis derogat lex generalis* prednosť pred uplatnením všeobecných ustanovení o spoluvlastníctve, ktoré sú obsiahnuté v Občianskom zákonníku. Z uvedeného hľadiska sa ústavný súd v plnom rozsahu stotožňuje s právnym záverom obsiahnutým vo vyjadrení vlády, podľa ktorého „*Spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu je, so zreteľom na jeho vznik a možnosti s ním nakladať, spoluvlastníctvom sui generis.*“.

Špecifické črty spoluvlastníctva podľa zákona o vlastníctve bytov vyplývajú z úpravy obsiahnutej v § 13 až § 15 zákona o vlastníctve bytov. Z hľadiska podstaty námietok okresného súdu je dôležité poukázať najmä na spôsoby rozhodovania o veciach, ktoré patria do spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov k spoločným častiam domu. Zákon o vlastníctve bytov rozlišuje medzi (bežným) rozhodovaním nadpolovičnou väčšinou

hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 ods. 2 tohto zákona a kvalifikovaným rozhodovaním (o taxatívne vymedzených veciach) dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom žiadny iný spôsob rozhodovania už tento zákon neupravuje.

Absolútna, resp. prinajmenšom dôslednejšia ochrana každého vlastníka (spoluvlastníka) bytu alebo nebytového priestoru pri rozhodovaní o veciach tvoriacich predmet spoluvlastníctva by sa legislatívnou cestou mohla naplniť len tak, že by zákon o vlastníctve bytov vyžadoval, aby sa v určitých veciach mohli rozhodnutia prijímať len jednomyseľne, t. j. hlasmi všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ústavný súd sa v tejto súvislosti stotožňuje s argumentáciou obsiahnutou vo vyjadrení národnej rady, v zmysle ktorej by *„takáto úprava mohla reálne viesť k ohrozeniu vlastníckeho práva tých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, v záujme ktorých by bolo prijatie určitého rozhodnutia, ktoré by pri požiadavke jednomyseľnosti iný vlastník zablokoval“*. Rozvíjajúc túto argumentáciu, ústavný súd konštatuje, že právna úprava, v zmysle ktorej by sa k niektorým rozhodnutiam vyžadoval súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, by vo svojej podstate mohla smerovať k spochybneniu koncepčných základov inštitútu spoluvlastníctva k spoločným častiam domu podľa zákona o vlastníctve bytov, keďže by vo svojich dôsledkoch bola spôsobilá zabrániť jeho funkčnosti, vzhľadom na nemožnosť dospieť ku konsenzu vo veciach, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie kľúčovej funkcie bytového domu (riadne užívanie bytov a nebytových priestorov), napr. v prípade potreby rozhodnúť o prijatí úveru na nevyhnutné opravy a pod. Ústavný súd v tejto súvislosti poukazuje aj na dikciu čl. 20 ods. 3 ústavy, podľa ktorej *„Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných...“*, z ktorej možno vyvodiť požiadavku, aby každý vlastník bytu, resp. nebytového priestoru v dome nezneužíval svoje práva vyplývajúce zo spoluvlastníctva spoločných častí domu na úkor ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú k spoločným častiam domu rovnaké práva a povinnosti. Vychádzajúc z uvedeného, možno konštatovať, že citovaná ústavná úprava zjavne pôsobí v prospech okresným súdom napadnutej právnej úpravy rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov o veciach patriacich do ich spoluvlastníctva k spoločným častiam domu.

Z hľadiska ústavnej akceptovateľnosti napadnutej právnej úpravy (vo väzbe na čl. 20 ods. 1 ústavy) ústavný súd ale považuje za kľúčový (už citovaný) § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, z ktorého možno vyvodiť, že prehlasovaní vlastníci bytov alebo nebytových priestorov sa môžu vo vzťahu k rozhodnutiam ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov (bez ohľadu na to, či išlo o rozhodnutie prijaté nadpolovičnou alebo dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov) domáhať súdnej ochrany, t. j. majú procesný prostriedok na zabezpečenie ochrany svojich práv.

V naznačenom kontexte ústavný súd poukazuje na skutočnosť, že právo na ochranu vlastníctva podľa čl. 20 ods. 1 ústavy síce neobsahuje explicitnú procedurálnu ochranu, ale jeho autentická ochrana znamená, že procedurálna ochrana je v ňom implikovaná. Ústavný súd už v náleze sp. zn. I. ÚS 23/01 uviedol, že slovné spojenie „právo na ochranu“, ktoré je použité aj v čl. 20 ods. 1 ústavy, implikuje v sebe aj potrebu minimálnych garancií procesnej povahy, ktoré sú ustanovené priamo v čl. 20 ods. 1 ústavy a ktorých nedodržanie môže mať za následok jeho porušenie (popri porušení základného práva na súdnu a inú právnu ochranu podľa čl. 46 a nasl. ústavy). Implicitnú procesnú ochranu ústavný súd potvrdil aj v ďalších nálezoch — sp. zn. III. ÚS 328/05 či sp. zn. III. ÚS 117/06. Uvedený právny názor ústavný súd formuloval v zhode s judikatúrou EŠLP k čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, v zmysle ktorej tento článok implikuje, že každý zásah do práva na pokojné užívanie majetku musí byť sprevádzaný procedurálnymi garanciami umožňujúcimi jednotlivcom rozumnú možnosť predložiť ich vec pred orgán verejnej moci pre účely efektívneho domáhania sa preskúmania zásahu (Hentrich v. France, sťažnosť č. 13616/88, rozsudok z 22. septembra 1994, § 40 a nasl.).

Nesúlad § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov s ústavou, príp. kvalifikovanou medzinárodnou zmluvou síce okresný súd vo svojom návrhu nenamieta, ale v súvislosti s hľadaním odpovede na otázku, či je § 14 ods. 3 v spojení s príslušnými ustanoveniami § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov ústavne konformný s právom na ochranu vlastníctva

vyplývajúcim z čl. 20 ods. 1 ústavy, je nevyhnutné posúdiť, či právna úprava obsiahnutá v § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov je spôsobilá efektívne, a teda ústavne akceptovateľným spôsobom chrániť práva prehlasovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ústavný súd pritom vychádza z už akcentovanej požiadavky, v zmysle ktorej treba právne normy interpretovať a aplikovať v ich vzájomnej príčinnej súvislosti).

Ešte pred posúdením tejto otázky ústavný súd považuje za potrebné poukázať na postupný vývoj právnej úpravy ochrany prehlasovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov obsiahnutej v zákone o vlastníctve bytov. Podľa úpravy platnej a účinnej do 30. júna 2004 sa právna ochrana prehlasovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečovala predovšetkým prostredníctvom § 14 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, ktorý znel takto: „Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, inak je rozhodnutie neplatné; za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník jeden hlas. Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, môžu sa prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome obrátiť na súd, aby o veci rozhodol.“ V tom čase platnú a účinnú úpravu dopĺňal ešte § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, podľa ktorého „Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.“. V nadväznosti na uvedené možno poukázať na skutočnosť, že citovaná právna úprava v tomto období v zásade korešpondovala všeobecnej úprave riešenia sporov medzi (podielovými) spoluvlastníkmi súvisiacimi s ich spoluvlastníckymi právami k spoločnej veci, ktorá je obsiahnutá v Občianskom zákonníku. Podľa § 139 ods. 3 Občianskeho zákonníka „Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.“. Pre úplnosť sa žiada tiež poukázať na § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého „O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.“. Z citovaného vplýva, že druhá veta § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka v zásade zodpovedala v období do 30. júna 2004 v tom čase platnému a účinnému zneniu § 14 ods. 3

zákona o vlastníctve bytov a v súčasnosti v zásade zodpovedá platnému a účinnému zneniu tretej vety § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov.

V súčasnosti platné znenie § 14 ods. 4 prvej vety („Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.“), ktoré je z hľadiska posúdenia efektívnosti právnej úpravy ochrany práv prehlasovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov k spoločným častiam domu obsiahnutej v zákone o vlastníctve bytov kľúčové, sa stalo súčasťou zákona o vlastníctve bytov až na základe novelizácie vykonanej zákonom č. 367/2004 Z. z., ktorá nadobudla účinnosť 1. júla 2004, pričom touto novelizáciou bolo zavedené aj rozhodovanie o taxatívne určených veciach dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sa premietlo do nového znenia § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov. Následne sa text § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov ešte doplnil novelizáciou vykonanou zákonom č. 268/2007 Z. z., prostredníctvom ktorej sa do jeho textu vložila druhá veta. Uvedená novelizácia nadobudla účinnosť 1. júla 2007, t. j. v súčasnej podobe je označené ustanovenie zákona o vlastníctva bytov účinné až od tohto dňa.

Je nepochybné, že platné a účinné znenie § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov organicky nadväzuje na § 14 ods. 2 a 3 zákona o vlastníctve bytov, t. j. predmetom práva prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru „obrátiť sa... na súd, aby vo veci rozhodol...“ môžu byť len námietky proti rozhodnutiam ostatných vlastníkov prijatým podľa § 14 ods. 2 a § 14 ods. 3 (a pri rešpektovaní v nich ustanovených podmienok) zákona o vlastníctve bytov. Zásadnou v tejto súvislosti je otázka, či môže prehlasovaný vlastník žalobou podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov namietať len „procesný aspekt“ rozhodnutia ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatého podľa § 14 ods. 2 alebo § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov (t. j. napr. či bola schôdza vlastníkov, na ktorej bolo prijaté namietané rozhodnutie, uznášaniaschopná, či bola riadne zvolaná, či boli výsledky písomného hlasovania riadne overené a pod.), alebo môže takéto rozhodnutie namietať aj z materiálneho hľadiska, t. j. aj (a najmä) z hľadiska toho, či jeho obsah

nepredstavuje neprimeraný (zjavne nespravodlivý) zásah do jeho práv vyplývajúcich z jeho spoluvlastníctva k spoločným častiam domu.

Z informácií, ktoré si ústavný súd zadovážil v súvislosti s prípravou rozhodnutia o návrhu okresného súdu, vyplýva, že vo vzťahu k výkladu a aplikácii § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov neexistuje jednotná a dostatočne stabilizovaná judikatúra všeobecných súdov (z doterajšej judikatúry ústavného súdu to napr. signalizuje vec vedená pod sp. zn. III. ÚS 362/2011), pričom podľa poznatkov ústavného súdu Najvyšší súd Slovenskej republiky v záujme zabezpečenia jeho jednotného výkladu a jednotného používania dosiaľ neprijal stanovisko v zmysle § 22 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Vzhľadom na skutočnosť, že výklad a aplikácia § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v spojení s § 14 ods. 2 a 3, ale tiež § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov má, už aj vzhľadom na dosiaľ uvedené, nepochybne aj ústavnú relevanciu a bezprostredne súvisí s posudzovaním návrhu okresného súdu, je žiaduce, aby sa k jeho ústavne konformnej interpretácii vyjadril v tomto konaní ústavný súd.

Ústavný súd sa vo svojej judikatúre, obdobne ako iné ústavné súdy, uplatňuje zásadu prednosti ústavne konformného výkladu, ku ktorej sa prvýkrát výslovne prihlásil už v konaní vedenom pod sp. zn. PL. ÚS 15/98, v ktorom uviedol: „Keď právnu normu možno vysvetľovať dvoma spôsobmi, pričom jeden výklad je v súlade s ústavou a medzinárodnými dohovormi podľa čl. 11 ústavy (citovaný právny názor formuloval ústavný súd v čase, keď bol ešte čl. 11 ústavy platný a účinný, pozn.) a druhý výklad je s nimi v nesúlade, nejestvuje ústavný dôvod na zrušenie takej právnej normy. Všetky štátne orgány majú vtedy ústavou určenú povinnosť uplatňovať právnu normu v súlade s ústavou.“ Zo zásady prednosti ústavne konformného výkladu vyplýva tiež požiadavka, aby v prípadoch, ak pri uplatnení štandardných metód výkladu prichádzajú do úvahy rôzne výklady súvisiacich právnych noriem, bol uprednostnený ten, ktorý zabezpečí plnohodnotnú, resp. plnohodnotnejšiu realizáciu ústavou garantovaných práv fyzických alebo právnických osôb, t. j. všetky orgány verejnej moci sú povinné v pochybnostiach vykladať právne normy v prospech realizácie ústavou garantovaných základných práv a slobôd, resp. ľudských práv a základných slobôd vyplývajúcich z kvalifikovanej medzinárodnej zmluvy (m. m. II. ÚS 148/06, tiež

III. ÚS 348/06, IV. ÚS 96/07, IV. ÚS 200/07, IV. ÚS 209/07, IV. ÚS 95/08 atď.), t. j. v danom prípade v prospech práv prehlasovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Vychádzajúc z uvedeného, ústavný súd konštatuje, že v posudzovanom prípade nič nebráni tomu, aby právo prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru „obrátiť sa... na súd, aby vo veci rozhodol...“ garantované prostredníctvom § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov bolo interpretované v právno-aplikačnej praxi materiálne, t. j. aby predmetom žaloby prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru mohli byť nielen námietky smerujúce proti porušeniu zákonom ustanovenej procedúry pri prijímaní rozhodnutí absolútnou väčšinou, resp. dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ktoré sa týkajú vecí patriacich do ich spoluvlastníctva podľa § 14 ods. 2 a 3 zákona o vlastníctve bytov, ale aj námietky smerujúce proti obsahu týchto rozhodnutí, t. j. aj námietky, že ide o také rozhodnutie, ktoré predstavuje neprimeraný zásah do vlastníckych práv prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, spoločným nebytovým priestorom, príslušenstvu a pozemku. Podporne v prospech tohto záveru možno pripomenúť aj zásadu priority materiálneho prístupu k ochrane ústavnosti, resp. ochrane základných práv a slobôd, ktorú ústavný súd štandardne uplatňuje vo svojej judikatúre (pozri napr. IV. ÚS 99/2010, IV. ÚS 196/2011, PL. ÚS 100/2011, III. ÚS 342/2011 atď.).

O žalobe podanej prehlasovaným vlastníkom podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov je oprávnený a aj povinný rozhodnúť nezávislý súd, ktorého kľúčovou úlohou pri rozhodovaní o takejto žalobe je zabezpečiť spravodlivú rovnováhu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t. j. starostlivo prihliadať tak na práva a zákonom chránené záujmy tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli pri žalobou napadnutom rozhodnutí podľa zákona o vlastníctve bytov prehlasovaní, ako aj na práva a zákonom chránené záujmy tých, ktorí za napadnuté rozhodnutie hlasovali. Ide o špeciálnu právnu úpravu zodpovedajúcu špecifickým črtám spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, spoločným nebytovým priestorom a príslušenstvu, ako aj spoluvlastníctva alebo iných spoločných práv k pozemku (§ 19 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov), ktorá vo svojej podstate zodpovedá

všeobecnej právnej úprave ochrany (podielových) spoluvlastníkov (§ 139 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka) a predstavuje štandardný spôsob právnej ochrany súvisiaci s uplatňovaním vlastníckych práv, a preto podľa názoru ústavného súdu neexistuje dôvod na to, aby bol z ústavného hľadiska spochybňovaný.

Vychádzajúc z dosiaľ uvedeného ústavný súd dospel k záveru, že napadnuté ustanovenia zákona o vlastníctve bytov sú v súlade s čl. 20 ods. 1 ústavy.

V ďalšej časti súdneho prieskumu ústavnosti sa ústavný súd zaoberal preskúmaním potenciálneho nesúladu napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 20 ods. 4 ústavy, pričom v tejto súvislosti považoval za nevyhnutné vyjadriť sa v prvom rade k otázke, či existuje medzi napadnutými ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a čl. 20 ods. 4 ústavy, ktorý ustanovuje ústavný rámec inštitútov vyvlastnenia a núteného obmedzenia vlastníckeho práva, relevantná príčinná súvislosť, t. j. či napadnuté ustanovenia zákona o vlastníctve bytov *ratione materie* vôbec súvisia s označeným ustanovením ústavy. Pri posudzovaní tejto otázky ústavný súd vychádzal zo svojej doterajšej judikatúry, ako aj pojmových znakov inštitútu vyvlastnenia, resp. núteného obmedzenia vlastníckeho práva, vymedzovaných právnou doktrínou.

Vyvlastnenie, ako aj nútené obmedzenie vlastníckeho práva predstavuje mocenský zásah štátu do vlastníckeho práva, ktorý môže byť vykonaný „iba v nevyhnutnej miere, a vo verejnom záujme a to na základe zákona a za primeranú náhradu“ (čl. 20 ods. 4 ústavy). „Vyvlastnenie je odňatím majetku vlastníkovi proti jeho vôli bez časového obmedzenia, teda navždy. Aj nútené obmedzenie vlastníckeho práva sa spája so zásahom do vlastníckych práv proti vôli vlastníka. Nútené obmedzenie môže spočívať v dočasnom určení obmedzujúcich dispozícií majetkom alebo v odňatí časti práv, ktorú sú obsiahnuté v práve vlastniť majetok. Nútené obmedzenie vlastníctva predstavuje menej závažný zásah do postavenia vlastníka. Vlastnícke práva nad vecou, ktorá je predmetom obmedzenia, sa zúžia, vlastník takej veci s ňou nemôže nakladať v predchádzajúcej miere, ale neprestane byť vlastníkom veci. Nedôjde k zmene v osobe vlastníka.“ (DRGONEC, J. *Ústava Slovenskej republiky. Komentár*. 2. vydanie. Bratislava: Heuréka, 2007, s. 240)

Z čl. 20 ods. 4 ústavy možno vyvodit', že ústava neumožňuje, aby k vyvlastneniu alebo nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva došlo priamo zákonom. Článok 20 ods. 4 ústavy však ustanovuje, že k vyvlastneniu, prípadne k nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva možno prikróčiť len na základe zákona. Tak čl. 20 ods. 1, ako aj čl. 20 ods. 4 ústavy odkazuje na podrobnejšiu úpravu jednotlivých zložiek svojho obsahu v zákonoch. V tejto súvislosti už ústavný súd vo svojej judikatúre poukázal na rozličnú funkciu zákonov národnej rady prijímaných vo vzťahu k čl. 20 ods. 1 a čl. 20 ods. 4 ústavy. Zatiaľ čo vo vzťahu k čl. 20 ods. 1 ústavy je národná rada oprávnená zákonom priamo ustanoviť obsah vlastníckeho práva, a to rovnaký pre všetkých vlastníkov (rešpektujúc čl. 12 ods. 2 ústavy), zákon, ktorého vydanie predpokladá čl. 20 ods. 4 ústavy, plní inú úlohu. V tomto zákone nejde už o ustanovenie zákonného obsahu vlastníckeho práva, ale o vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva, t. j. obmedzenie samotného výkonu (uplatňovania) vlastníckeho práva, zákonný obsah ktorého zákonodarca už ustanovil na základe čl. 20 ods. 1 ústavy. Úlohou zákona predpokladaného čl. 20 ods. 4 ústavy je preto umožniť, aby oprávnený orgán zasiahol do výkonu vlastníckeho práva individuálnych vlastníkov za podmienok určených zákonom. K tomuto zásahu však nie je oprávnená národná rada zákonom, ale iný orgán, t. j. príslušný orgán štátnej správy. Článok 20 ods. 4 ústavy treba považovať za ústavnú direktívu pre zákonodarcu, ktorý prijíma zákon, na základe ktorého možno vyvlastniť alebo nútene obmedziť vlastnícke právo (PL. ÚS 36/95).

Obdobným spôsobom formuloval ústavný súd svoje právne východiská k obsahu a výkladu čl. 20 ods. 4 ústavy aj vo veci sp. zn. PL. ÚS 38/95, keď uviedol, že režimu čl. 20 ods. 4 ústavy nepodlieha zákon určujúci zákonný obsah vlastníckeho práva (buď za rešpektovania, alebo porušenia príkazu ústavnej normy uvedenej v čl. 20 ods. 1 ústavy). Je to tak preto, že zákon, existenciu ktorého predpokladá čl. 20 ods. 4 ústavy, má za cieľ priamo zasiahnuť až do výkonu, resp. uplatňovania vlastníckeho práva (vyvlastnením alebo núteným obmedzením) jedine v rámci a v rozsahu už predtým určeného zákonného obsahu vlastníckeho práva. Tento postoj ústavný súd potvrdil aj vo veci sp. zn. PL. ÚS 22/06, keď konštatoval, že nútené obmedzenia vlastníckeho práva podľa čl. 20 ods. 4 ústavy

predstavujú individuálny selektívny zásah do postavenia konkrétneho vlastníka. Na takýto zásah však nie je oprávnená národná rada zákonom, ale iný orgán, t. j. príslušný orgán štátnej správy formou individuálneho administratívneho aktu (rozhodnutia). Vo veci vedenej pod sp. zn. PL. ÚS 4/00 ústavný súd uviedol, že prvou požiadavkou zákona (existenciu ktorého predpokladá čl. 20 ods. 4 ústavy) je určenie orgánu oprávneného uskutočniť vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva.

Z dosiaľ uvedeného vyplýva, že k vyvlastneniu alebo nútenému obmedzeniu do vlastníckeho práva môže dôjsť len na základe zákona, pričom právomocou realizovať vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva disponuje len zákonom určený (splnomocnený) orgán štátnej správy, a to formou individuálneho administratívneho aktu (rozhodnutia). Tomuto záveru korešpondujú aj autoritatívne právne názory vyjadrené v právnej teórii. „Vyvlastnením sa v teórii rozumie najčastejšie nútený prechod vlastníckeho práva v dôsledku individuálneho právneho aktu (správneho aktu), s výnimkou prechodu vlastníckeho práva v súvislosti s prejednávaním verejnoprávneho deliktu (sankcia, ochranné opatrenie) alebo v rámci exekúcie.“ (HENDRYCH, D. a kol. *Právnický slovník*. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 1075.) Obdobne sa tiež napr. v diele KLÍMA, K. a kol. *Encyklopedie ústavního práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2007, s. 736, uvádza „Vyvlastnenie (expropriace) je verejnou mocou vymedzený prechod vlastníckeho práva k pozemkom, stavbám, prípadne ďalším hodnotám na základe správneho aktu alebo rozhodnutia výkonnej moci. Vyvlastňovanie je považované za najzávažnejší verejnoprávny zásah od majetkových práv k nehnuteľnostiam.“.

Ústavný súd, aplikujúc uvedené právne východiská na posudzovanú vec (okresným súdom napadnutú právnu úpravu), zdôrazňuje, že k potenciálnemu zásahu do spoluvlastníctva prehlasovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov k spoločným častiam domu môže síce dôjsť na základe zákona (zákona o vlastníctve bytov), ale nie (priamym) mocenským zásahom štátu vykonaným na to zákonom určeným (splnomocneným) orgánom štátnej správy (príp. iným orgánom výkonnej moci), a už vonkoncom nie prostredníctvom individuálneho správneho aktu, príp. iného rozhodnutia výkonnej moci, ale v dôsledku právnych účinkov zmluvy uzatvorenej na základe zákona

o vlastníctve bytov, ktorej zmluvnými stranami sú subjekty súkromného práva (fyzické osoby, príp. právnické osoby), t. j. na rozdiel od vyvlastnenia alebo núteného obmedzenia vlastníckeho práva ako inštitútov verejného práva ide v predmetnej veci o posudzovanie právnych účinkov klasického inštitútu súkromného práva – zmluvy uzatvorenej medzi subjektmi súkromného práva.

Za daných okolností nemožno posudzovať ústavnú akceptovateľnosť napadnutej právnej úpravy (právnych dôsledkov zmluvy uzatvorenej na základe zákona o vlastníctve bytov na prehlasovaných spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov k spoločným častiam domu) z hľadiska kritérií vyvoditeľných z čl. 20 ods. 4 ústavy, ale len z hľadiska požiadaviek na ochranu ich vlastníckeho práva vyvoditeľných z čl. 20 ods. 1 ústavy. Na tomto základe ústavný súd dospel k záveru, v zmysle ktorého napadnutá právna úprava *ratione materie* nie je v priamej príčinnej súvislosti s čl. 20 ods. 4 ústavy, a preto nemôže byť s ňou ani v nesúlade.

Nad rámec uvedeného ústavný súd poukazuje na skutočnosť, že právny záver o neexistencii relevantnej príčinnej súvislosti medzi napadnutou právnou úpravou a čl. 20 ods. 4 ústavy vo svojej podstate formuloval vo svojom návrhu (aj keď zrejme nechtiac) aj okresný súd, keď uviedol, že v danom prípade „... *nejde ani o zákonnú úpravu núteného obmedzenia vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR*“.

Z čl. 125 ods. 1 v spojení s čl. 125 ods. 3 ústavy, ako aj z povahy a podstaty konania o súlade právnych predpisov podľa čl. 125 ods. 1 písm. a) ústavy vyplýva, že podľa výsledkov preskúmania predmetného návrhu na začatie konania môže ústavný súd v konaní o súlade právnych predpisov vo veci samej rozhodnúť tak, že návrhu rozhodnutia (petitu) predloženého navrhovateľom vo výroku vyhovie úplne (a príp. aj nad jeho rámec v zmysle citovaného § 40 zákona o ústavnom súde), vyhovie mu čiastočne alebo mu nevyhovie. Ústavný súd (v zásade) návrhu navrhovateľa nevyhovie aj vtedy, ak zistí, že v posudzovanom prípade možno uplatniť ústavne konformný výklad napadnutej právnej normy [noriem (PL. ÚS 21/08)], resp. aj vtedy, keď dospeje k záveru, že medzi napadnutou

právnou úpravou a obsahom príslušného ustanovenia ústavy, príp. kvalifikovanej medzinárodnej zmluvy neexistuje relevantná príčinná súvislosť.

Keďže ústavný súd dospel k záveru, že napadnutú právnú úpravu možno z hľadiska okresným súdom namietaného nesúladu s čl. 1 ods. 1 a čl. 20 ods. 1 ústavy interpretovať a aplikovať ústavne konformným spôsobom, a zároveň tiež k tomu, že medzi napadnutou právnou úpravou a obsahom čl. 20 ods. 4 ústavy neexistuje relevantná príčinná súvislosť, rozhodol tak, ako to je uvedené vo výroku tohto nálezu.

K tomuto nálezu sa pripája odlišné stanovisko sudcov Milana Ľalíka, Ľudmily Gajdošíkovej a Lajosa Mészárosa k jeho odôvodneniu a sudcu Petra Brňáka k jeho výroku, ako aj jeho odôvodneniu.

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

V Košiciach 3. júla 2013