



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

PL. ÚS 26/00

Ústavný súd Slovenskej republiky v pléne zloženom z predsedu Jána Mazáka a zo sudcov Juraja Babjaka, Eduarda Báránya, Alexandra Bröstla, Lubomíra Dobríka, Ľudmily Gajdošíkovej, Jána Klučku, Lajosa Mészároša, Štefana Ogurčáka a Daniela Švábyho o návrhu generálneho prokurátora Slovenskej republiky, zastúpeného JUDr. V. H., za účasti Národnej rady Slovenskej republiky, zastúpenej JUDr. R. F., namietajúcom nesúlad § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) a poslednej vety § 29 ods. 8 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 Ústavy Slovenskej republiky na verejnom zasadnutí konanom 4. apríla 2002 takto

r o z h o d o l :

Návrhu generálneho prokurátora Slovenskej republiky na vyslovenie nesúladu § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) a poslednej vety § 29 ods. 8 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 Ústavy Slovenskej republiky **n e v y h o v u j e .**

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavnému súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) bol 9. októbra 2000 doručený návrh generálneho prokurátora Slovenskej republiky (ďalej len „generálny prokurátor“) na začatie konania o súlade § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) a poslednej vety § 29 ods. 8 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 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“).

Z podania generálneho prokurátora možno uviesť nasledovné.

Dňa 1. septembra 1993 nadobudol účinnosť zákon o vlastníctve bytov, ktorý bol viackrát novelizovaný.

V znení platnom v súčasnosti obsahuje zákon o vlastníctve bytov i ustanovenia § 17 ods. 3 písm. d), e), a f), ako i ustanovenie § 29 ods. 8 poslednej vety.

Podľa ustanovenia § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) zákona o vlastníctve bytov dohodnutá cena bytu a pozemkov podľa odseku 1 nesmie prevýšiť cenu určenú podľa ustanovenia § 18, 18a a 18b, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva:

- poľnohospodárskeho družstva, výrobného družstva alebo spotrebného družstva,
- obchodnej spoločnosti založenej obchodnou spoločnosťou uvedenou v písm. c) alebo družstvom uvedeným v písm. d),
- právnickej osoby alebo fyzickej osoby, ktorá nadobudla byty do vlastníctva podľa osobitného predpisu.

Podľa ustanovenia § 29 ods. 8 poslednej vety zákona o vlastníctve bytov cena bytu a cena pozemku nesmie presiahnuť cenu uvedenú v ustanovení § 18 ods. 1 a v § 18a ods. 1.

Tieto ustanovenia zákona o vlastníctve bytov nie sú v súlade s čl. 20 ods. 1 a 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.

Poľnohospodárske, výrobné a spotrebné družstvá a obchodné spoločnosti sú subjekty súkromného práva. Majú právo vlastníť majetok a s ním tiež nakladať, a to i v rámci podnikania. Jednou z najdôležitejších foriem nakladania s majetkom je jeho scudzovanie za odplatu. Výšku tejto odplaty si obvykle voľne dojednáva prevodca s nadobúdateľom, pričom sú v tomto rozsahu viazaní právnymi predpismi len rámcovo bez ustanovenia hornej hranice ceny.

Napadnuté ustanovenia sa z tejto zásady vymykajú, pretože určujú hornú hranicu cien bytov a pozemkov bez ohľadu na aktuálne pomery na relevantnom trhu. V dôsledku toho ich prostredníctvom dochádza k obmedzeniu vlastníckeho práva týchto subjektov, a to čo do rozdielu medzi cenou za byt a pozemok dosiahnuteľnou dohodou dvoch rovnocenných partnerov a cenou za tie isté veci stanovenou napadnutými zákonnými ustanoveniami. Rozdiel v týchto cenách však vlastníkom nikto neuhrádza, čím dochádza k rozporu s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy.

Tento rozpor nemožno konvalidovať ani poukazom na verejný záujem, ktorý by azda spočíval v snahe zákonodarcu zrovnoprávniť pri nadobúdaní bytov nájomníkov obývajúcich byty vo vlastníctve družstiev či obchodných spoločností s nájomníkmi obývajúcimi byty vo vlastníctve štátu, obcí a bytových družstiev. Takáto konvalidácia nie je možná, pretože ústava kladie pri obmedzení vlastníckeho práva kritérium verejného záujmu aj kritérium primeranej náhrady na roveň. Navyiac, v prípade družstiev, ktoré sa riadia vlastnou družstevnou demokraciou, je možné docieľiť

rovnaký výsledok, aký sa snaží dosiahnuť i napadnutá právna úprava, slobodným prejavom vôle členov družstva, ktorí by v rámci rozhodovania o zásadných veciach družstva rozhodli, že cena za byty a pozemky predávané nájomníkom bytov sa stanoví analogicky podľa príslušných ustanovení zákona o vlastníctve bytov.

Nie je to inak ani v prípade obchodných spoločností, ktoré boli založené spôsobom ustanoveným napadnutým zákonným ustanovením, ako aj v prípade fyzických a právnických osôb, ktoré nadobudli byty do vlastníctva podľa osobitného predpisu. I tieto subjekty sú v plnom rozsahu oprávnené vlastniť majetok a nakladať s ním voľne bez diskriminačných obmedzení.

Spoločným znakom týchto subjektov je, že byty a pozemky, ktorých sa napadnutá právna úprava týka, nadobudli - na rozdiel od družstiev, ktoré prinajmenšom byty nadobudli z vlastných prostriedkov - z pôvodného majetku štátu po tom, čo tento prešiel niektorou zo zákonných foriem privatizácie. Ani táto skutočnosť však nelegalizuje snahy zákonodarcu zasahovať do nakladania s vlastníctvom subjektov súkromného práva rovnakým spôsobom a intenzitou, s akou tak činí vo vzťahu k vlastníctvu svojmu a k vlastníctvu obcí.

Proces privatizácie bol a je regulovaný štátom prostredníctvom príslušných štátnych orgánov. Tieto orgány boli vždy oprávnené vyčleniť časť privatizovaného majetku (napr. byty so súvisiacimi pozemkami) a previesť ju na obce alebo zvoliť iný spôsob nakladania, ktorý by zabránil prechodu takéhoto majetku do súkromnoprávnej sféry. Ak štát túto možnosť nevyužil, nesmie následne, keď už ku zmene vlastníka došlo, brániť novému vlastníkovi nakladať s týmto majetkom a obmedzovať ho čo do zisku, ktorý je možné docieľiť jeho prevodom.

Uvedené závery preukazujú nasledovné dôkazy:

- ústava v znení platnom ku dňu podania tohto návrhu,
- zákon o vlastníctve bytov.

Na základe uvedených skutočností generálny prokurátor žiada, aby ústavný súd rozhodol, že ustanovenia § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) a poslednej vety § 29 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov nie sú v súlade s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy.

Ústavný súd návrh generálneho prokurátora predbežne prerokoval na neverejnom zasadnutí pléna 31. októbra 2000 a po zistení, že spĺňa všetky náležitosti ustanovené zákonom 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“) a že nie sú dôvody na jeho odmietnutie podľa ustanovenia § 25 ods. 2 tohto zákona, prijal ho na ďalšie konanie.

Podľa ustanovenia § 39 prvej vety zákona o ústavnom súde predseda ústavného súdu požiadal o stanovisko predsedu Národnej rady Slovenskej republiky.

Predseda Národnej rady Slovenskej republiky listom sp. zn. 1380/00-S z 21. novembra 2000 oznámil, že sa rozhodol nepredkladať k predmetu návrhu písomné stanovisko. Navrhol, aby sa vo veci konalo ústne pojednávanie. Na základe odporúčania Ústavnoprávneho výboru Národnej rady Slovenskej republiky poveril zastupovaním Národnej rady Slovenskej republiky poslanca R. F.

Podľa ustanovenia § 39 druhej vety zákona o ústavnom súde predseda ústavného súdu požiadal o stanovisko predsedu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky.

Predseda Najvyššieho súdu Slovenskej republiky listom sp. zn. 406/2000 zo 6. decembra 2000 uviedol, že treba súhlasiť s právnou argumentáciou a všeobecnými právnymi postulátmi použitými v predmetnom návrhu, pokiaľ sa v ňom poukazuje na právo každého vlastníka vlastníť majetok, že vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a požíva rovnakú právnu ochranu, ako aj právo nakladať s týmto majetkom a scudzovať ho, a to aj v rámci podnikania za odplatu pri súčasnej viazanosti právnymi predpismi, bez ustanovenia hornej hranice kúpnej ceny.

V návrhu generálneho prokurátora sa však následne zdôrazňujú uvedené práva viac-menej len na strane tých ďalších subjektov [§ 17 ods. 3 písm. d), e) a f) zákona o vlastníctve bytov], ktoré podľa súčasnej právnej úpravy v zmysle zákona č. 173/1999 Z. z. majú tiež povinnosť nájomné byty za určitých podmienok previesť na nájomcov, ak títo o prevod požiadajú.

Návrh ponecháva stranou práva a rovnaké postavenie pred zákonom tých subjektov, ktoré majú, resp. by mali mať tiež nárok tieto byty nadobudnúť do svojho vlastníctva v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení novely vykonanej zákonom č. 173/1999 Z. z., ktorý zakotvil základný právny režim prevodu týchto nájomných bytov.

Podľa predsedu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky novela vychádzala zo spravodlivej snahy právne umožniť prístup k nadobudnutiu vlastníctva k takýmto bytom tiež nájomníkom, ktorí nebývajú v komunálnych bytoch alebo bytoch bytových družstiev, ale bývajú prevažne - aj niekoľko desaťročí, prípadne po svojich právnych predchodcoch - v bytoch vlastnícky patriacich subjektom uvedeným v ustanovení § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) citovaného zákona, ktoré nadobudli tieto byty a celé bytové domy z celospoločenského vlastníctva za veľmi výhodných podmienok, spravidla za cenu - objektívne posudzovanú, nepatrnú, alebo celkom bezodplatne v procese tzv. veľkej privatizácie (zákon č. 92/1992 Zb. v znení neskorších predpisov), pri likvidácii štátnych podnikov a podobne.

Táto novela vykonaná zákonom č. 173/1999 Z. z. dôvodne a na základe celospoločenského záujmu a spravodlivosti a rovnosti postavenia oprávnených zavrášila tak proces aspoň čiastočne spravodlivej transformácie bytového fondu, ktorý vznikol tiež zo štátnych finančných prostriedkov (bol predtým tzv. národným majetkom), do vlastníctva aj nájomcov, ktorí bývajú v týchto bytoch za tých istých alebo veľmi obdobných právnych a sociálnych podmienok a ktoré, v porovnaní s bytmi komunálnymi, resp. bytmi v bytových družstvách, mali v minulosti len formálne málo odlišný právny režim (napr. režim bytov podnikových a pod.).

Bolo by preto nesprávne, aby títo nájomníci boli oproti nájomcom bytov vyššie označených diskriminovaní a vylučovaní z práva nadobudnúť byty do svojho vlastníctva tým, že by museli platiť ceny podstatne iné - vyššie, dokonca ceny trhové. Nemožno však úplne vylúčiť prípadnú inú úpravu kúpnej ceny za tieto byty s prihliadnutím na skutočnú obstarávaciu cenu, za ktorú tieto subjekty predmetné byty nadobudli, plus nimi vynaložené investície povahy údržbovej, ale aj vylepšovacej. To by však bolo možné zabezpečiť iba novelizáciou.

Návrhu generálneho prokurátora by sa preto podľa názoru predsedu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky nemalo vyhovieť.

Na ústnom pojednávaní uskutočnenom na návrh predsedu Národnej rady Slovenskej republiky obaja zástupcovia účastníkov doplnili svoje základné prednesy a súčasne zaujali stanovisko k viacerým otázkam ústavného súdu, ako aj k prednesom protistrany.

Zástupca generálnej prokuratúry JUDr. V. H. uviedol, že trvá na podanom návrhu v jeho písomnom vyhotovení, tak ako bol doručený ústavnému súdu, z dôvodov, ktoré sú v ňom uvedené.

Zástupca Národnej rady Slovenskej republiky poslanec JUDr. R. F. uviedol, že je potrebné si uvedomiť, že zákon, ktorého súlad s ústavou je predmetom posudzovania, bol prijatý ešte v roku 1993. V tomto čase neobmedzoval nikoho, pokiaľ išlo o vlastnícke práva, a bolo zväčša na vôli toho, kto disponoval s bytmi, či byty prevedie alebo neprevedie na nájomcov. Postupom času došlo k zmenám vlastníckych pomerov, na základe ktorých dochádzalo k zvláštnym situáciám, pri ktorých v jednom nájomnom dome, ktorý mal rovnakú kvalitu bytov, bývali nájomcovia, ktorí získali právo k nájmu bytu za rovnakých podmienok, ale vzhľadom na rozdielnu právnu úpravu, ktorá prišla po roku 1993, už nemali rovnaké práva, pokiaľ išlo o možnosť získať tento byt do vlastníctva.

Nastala situácia, že v jednom obytnom dome boli nájomníci, ktorí bývali v obecných bytoch, tí mali právo na odkúpenie týchto bytov v lehote do dvoch rokov,

mohli tam byť aj nájomcovia družstevných bytov, ktorí mali právo nie na kúpu, ale na prevod bytu do osobného vlastníctva rovnako do dvoch rokov, ale boli tam aj nájomcovia bývalých podnikových bytov, ktorí takéto právo nemali, hoci možno získali právo nájmu za rovnakých podmienok predtým.

Táto situácia vyvolala veľký tlak na zákonodarcu, pretože to znamenalo veľkú nerovnosť medzi občanmi. Ak raz štát spustil privatizáciu bytového fondu v rokoch 1993 - 1995 a nedotiahol ju do konca, spôsobil vlastne nerovnosť medzi občanmi, pokiaľ išlo o možnosť nadobudnutia týchto bytov do vlastníctva. Za týchto okolností vznikla aj predmetná novela, ktorá okrem iných otázok riešila aj otázku prevodu vlastníctva bytov, ktoré sa nachádzajú vo vlastníctve spotrebných družstiev, vo vlastníctve poľnohospodárskych družstiev, ale najmä vo vlastníctve obchodných spoločností, ktoré vznikli privatizáciou a ktoré tento majetok získali v rámci privatizácie.

Aby sa obmedzila nerovnosť, aj týmto spoločnostiam sa uložila povinnosť previesť byty do dvoch rokov, ak o to nájomca požiada, s tým, že cena bytu a cena pozemku nesmie presiahnuť cenu, ktorá je stanovená zákonom. Išlo o maximálnu cenu, ktorá bola veľmi výhodná pre kupujúcich.

K tvrdeniu navrhovateľa, že pri obchodnej spoločnosti dochádza k strate, lebo cena, za ktorú musí byť predatý, podľa zákona ani zďaleka nezodpovedá cene, ktorá je na trhu obvyklá pre daný byt, ani cene, ktorá je vedená ako účtovná hodnota tohto bytu v účtovníctve obchodnej spoločnosti, zástupca Národnej rady Slovenskej republiky uviedol, že opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky garantuje týmto spoločnostiam, ktoré sú nútené previesť vlastníctvo k bytom do dvoch rokov, tak, aby prípadný rozdiel medzi cenou, za ktorú museli byť predatý, a cenou, pod ktorou tento majetok viedli v účtovníctve, si mohli dať do nákladov a výdavkov konkrétnej firmy. Iná situácia je, pokiaľ išlo o poľnohospodárske družstvá, ktoré si zväčša tieto byty zaobstarali z vlastných prostriedkov. Keby došlo k vysloveniu nesúladu ustanovení § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) a poslednej vety § 29 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov s ústavou, nastala by diskriminácia vo vlastníckych právach.

Na jednej strane zostane v zákone povinnosť uložená obciam, povinnosť uložená bytovým družstvám a na druhej strane vlastníctvo obchodných spoločností a poľnohospodárskych družstiev, ktoré by malo inú kvalitu. Ústavný súd by sa mal zaoberať aj tým, aby nevznikla nová diskriminácia medzi konkrétnymi nájomcami.

Návrh generálneho prokurátora zavádza nerovnosť, pokiaľ ide o vlastníkov bytov. Pokiaľ ide o poľnohospodárske družstvá ako vlastníkov bytov, v tejto časti by mohol byť návrh generálneho prokurátora dôvodný, vo zvyšnej časti žiadal návrhu nevyhovieť.

Zástupca navrhovateľa uviedol, že generálny prokurátor plne rešpektuje snahu zákonodarcu zrovnoprávniť jednotlivé skupiny nájomníkov bývajúcich v bytoch patriacich rôznym subjektom. Pokiaľ ide o iných vlastníkov bytov, napríklad obce, tieto získali byty bezplatným prevodom od štátu a ich odpredaj nájomníkom obce nenamietali. Obdobná situácia je, pokiaľ ide o stavebné bytové družstvá, ktoré sa budovali za príspevku členov bytových družstiev, ale v rozhodujúcej miere na základe štátnych dotácií. S touto situáciou nemožno však porovnávať byty vybudované subjektmi uvedenými v ustanovení § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) zákona o vlastníctve bytov. Najmä družstvá poľnohospodárske, výrobné a spotrebné budovali obytné domy z vlastných voľných prostriedkov. Podľa názoru generálneho prokurátora nemožno preto snahu o spravodlivé zrovnoprávnenie práva nadobudnúť byt realizovať čo aj po čase na úkor vlastníka, ktorého právo vlastníť majetok je garantované ústavou. Zákonodarca sa už v roku 1993 mohol správať predvídavejšie. Mohol predvídať reakcie na to, že ak zvýhodní určité skupiny občanov, rovnaké oprávnenia neposkytne skupine občanov iných.

V prípade družstevných bytov (poľnohospodárskych, výrobných a spotrebných družstiev) je navrhovateľ toho názoru, že táto právna úprava nútiaca družstvá určitým spôsobom nakladať so svojím majetkom je zbytočná. Družstvá predsa majú možnosť v rámci svojho hospodárenia prostredníctvom prejavu vôle členskej schôdze rozhodnúť o tom, akým spôsobom so svojím majetkom budú nakladať. Pokiaľ v konkrétnom družstve pri vyhodnotení konkrétnej ekonomickej situácie, pri zvážení

ekonomických záujmov, ekonomických aj právnych vzťahoch voči tretím osobám bude družstvo v situácii, že bude ekonomicky schopné vzdať sa bytov za nižšiu cenu, môže to kedykoľvek urobiť. Ani súčasná právna úprava neposkytuje rovnoprávne postavenie nájomníkov vo vzťahu k vlastníkom bytov, pretože neposkytuje toto postavenie všetkým nájomníkom bytov.

Právna úprava poskytuje iný štandard ochrany vlastníckych práv fyzických osôb, ktoré nadobudli byt do vlastníctva na základe zákona o vlastníctve bytov, oproti právnickým osobám, ktoré tieto byty buď vybudovali samy alebo ich získali iným legálnym spôsobom, a tým dochádza aj k nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva právnických osôb.

Z ústavných podmienok obmedzenia vlastníckeho práva je splnená len jedna, a to že k nútenému obmedzeniu dochádza na základe zákona. Je potrebné sa preto zaoberať problematikou nevyhnutnej miery. Pokiaľ sa týka bytov vo vlastníctve družstiev, táto nevyhnutná miera splnená nebola, pretože tu dochádza k zásahu štátu vo väčšom rozsahu, ako je nevyhnutná miera.

Obchodné spoločnosti tiež získali bytový fond legálnym spôsobom. Preto kedykoľvek predtým, než ho získali, existoval dostatočný priestor pre orgány štátu, aby s predvídavosťou, ktorú by bolo možné od nich očakávať, túto situáciu riešili.

Štát nebol nútený privatizovať v rámci celého podnikového majetku aj podnikové byty alebo vlastnícke práva k nim. Toto sa vždy dalo urobiť včas a inak. Štát mohol bytový fond vyňať z privatizácie a odovzdať obciam, ako sa to dialo vtedy, keď sa vytváral majetok obcí, a následne právnou úpravou vytvorí štandardný režim analogicky podľa režimu prevodu vlastníckeho práva k bytom komunálnym. Samotná možnosť zarátania rozdielu ceny medzi cenou, ktorú prevodca dostane na základe zmluvy (cenovo obmedzenej zákonom), a cenou podľa účtovnej evidencie, aj keď si tento rozdiel môže zahrnúť do nákladov, nie je celkom primeraná zásahu do vlastníctva. Tieto subjekty aj s týmto majetkom hospodária a vstupujú do vzťahov

s tretími osobami. Generálny prokurátor sa domnieva, že tu nejde len o rozpor s čl. 20 ods. 1 a 4, ale aj s čl. 1 ústavy, čo však necháva na úvahu ústavného súdu.

Podľa zástupcu navrhovateľa neexistuje verejný záujem, ktorý by spočíval v tom, aby sa zmenšilo vlastníctvo existujúceho vlastníka s cieľom zväčšiť rozsah vlastníctva iného subjektu, a to ani s prihliadnutím na sociálnu sféru. Nie je totiž zaručené, že prevodom do vlastníctva sa sociálne postavenie nájomníkov zlepši. Prechodom vlastníctva nájomníci získajú majetok, ktorého cena je reálne vyššej hodnoty, ako bola cena, ktorú zaň vo väčšine prípadov zaplatili, ale získajú povinnosť starať sa o tento majetok, udržiavať ho, investovať do neho, teda preberať povinnosti, ktoré zaťažovali v minulosti vlastníka bytov.

Primeranosť ceny nemožno vidieť v dosiahnutí maximálneho zisku, ale táto primeranosť musí byť daná aspoň čo do maximálnej možnej intenzity vyrovnania tvrdosti zásahu do vlastníckeho práva. V prípadoch, kde sa cena prevádzaného bytu udržiava na minimálnej úrovni v dôsledku veku stavby konkrétneho domu, táto zásada primeranosti zachovaná nie je. Z týchto dôvodov zástupca navrhovateľa žiadal predloženému návrhu v plnom rozsahu vyhovieť.

Zástupca Národnej rady Slovenskej republiky k doplnenej argumentácii navrhovateľa uviedol, že nie je možné spochybňovať či dávať inú váhu rozdielnym spôsobom nadobudnutia vlastníctva. Či je to vlastníctvo nadobudnuté darovaním, bezplatným prevodom, kúpou alebo iným spôsobom, ktorý pripúšťa zákon, každé má rovnaký obsah a nie je možné povedať, že vlastníctvo, ktoré získali k bytom obce v roku 1990, má inú kvalitu a iný obsah ako vlastníctvo obchodných spoločností vzniknuté privatizáciou. Návrh generálneho prokurátora považuje za dôvodný len pri poľnohospodárskych družstvách, ktoré zabezpečovali bytovú výstavbu z vlastných zdrojov.

Zástupca navrhovateľa uviedol, že pokiaľ ide o tú skutočnosť, že návrh namieta nesúladi iba finančného ohodnotenia, a nie samotnú povinnosť byty previesť, rešpektovali oprávnenie zákonodarcu novelizáciou docieľiť zrovnoprávnenie nájomcov

bytov vo vlastníctve subjektov v týchto ustanoveniach uvedených, teda získať byt do vlastníctva relatívne primeraným spôsobom, ako to bolo pri bytoch komunálnych, a nájomcov bytov stavebných bytových družstiev.

Ďalej uviedol, že rešpektujú postavenie štátu v obchodných vzťahoch, ale tento by nemal zasahovať do vlastníckeho práva obchodných spoločností alebo družstiev s rovnakou intenzitou, ako zasahuje do vlastníctva obcí a vlastného vlastníctva.

Domnieva sa, že k výraznej nerovnosti subjektov by nemuselo dôjsť, ak by sa zákonodarca znovu zaoberal problematikou a vytvoril by režim rovnakých podmienok. Pripúšťa, že by to možno malo dopad na štátny rozpočet, čomu by sa asi nedalo vyhnúť, ale postavil by sa nejaký model, ktorý by bol menej agresívny voči vlastníkovi a umožnil by realizovať aj túžby nájomníkov nadobudnúť byty do vlastníctva.

Čo sa týka súvisu s daňovými predpismi, touto problematikou sa pri spracovávaní návrhu nezaoberali.

Zástupca Národnej rady Slovenskej republiky ďalej uviedol, že je nesporné, že stanovenie ceny na základe dohody tvorí súčasť, teda oprávnenie vyplývajúce z vlastníckeho práva. Zákonodarca to urobil priamo zákonom. V našom právnom poriadku je právna úprava týkajúca sa cien v zásade zverená cenovým orgánom, ktorými sú Ministerstvo financií Slovenskej republiky a okresné úrady.

Ďalej uviedol, že pri skúmaní, či tento druh právnej úpravy voči dobromyseľným vlastníkom spĺňa kritériá čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy, musí odpovedať v kontexte celého zákona a myslí si, že vzhľadom na okolnosti, za ktorých vlastníci byty nadobudli, a stav, do ktorého sa nájomcovia bytov dostali po roku 1990, sa domnieva, že Národná rada Slovenskej republiky mala oprávnenie postupovať tak, aby to bolo v súlade s ústavou.

Samotný zákon cenu nestanovuje, iba určuje hranicu, ktorú nesmie presiahnuť. Zákon rieši zložité pomery v tejto oblasti, ktoré nastali po roku 1990, a snaží sa odstrániť diskrimináciu, ktorá naozaj vznikla.

Zástupca navrhovateľa uviedol, že otázkou pôvodu bytového fondu a ingerencie štátu pri vzniku tohto majetku sa špeciálne nezaoberali. Na Ministerstve financií Slovenskej republiky zisťovali stav, ale bola im daná negatívna odpoveď. Išlo o list Ministerstva financií Slovenskej republiky, odboru financovania podnikateľskej sféry, sp. zn. 12780/2000-47 zo 16. júna 2000, podľa ktorého upravovala štátnu pomoc vyhláška č. 136/1985 Zb. o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej a individuálnej bytovej výstavbe a modernizácii rodinných domčekov v osobnom vlastníctve.

Podľa nej štátne príspevky sa poskytovali na družstevnú bytovú výstavbu stavebným bytovým družstvám prostredníctvom krajských národných výborov a účelovej štátnej subvencie. Znamená to, že išlo o financovanie bytovej výstavby uskutočňovanej stavebnými bytovými družstvami v družstevnom vlastníctve alebo podielovom spoluvlastníctve zaradenej vo schválených režimoch komplexnej bytovej výstavby.

Z tohto oznámenia Ministerstva financií Slovenskej republiky dospeli k názoru, že poľnohospodárske družstvá, výrobné družstvá a spotrebné družstvá takéto dotácie nepoberali a realizovali bytovú výstavbu bez relevantnej štátnej ingerencie.

Zástupca Národnej rady Slovenskej republiky pripustil, že spôsoby financovania bytovej výstavby u jednotlivých subjektov boli skutočne diferencované.

II.

*Legislatívny vývoj vedúci k ustanoveniu § 17 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov*

Ustanovenia § 17 zákona o vlastníctve bytov, ktorého nesúlad s ústavou je namietaný, je potrebné posudzovať ako súčasť legislatívnej úpravy dotýkajúcej sa transformácie vlastníctva bytov a nebytových priestorov.

Stanovenie cien bytov a nebytových priestorov je súčasťou procesu, ktorý je regulovaný zákonom o vlastníctve bytov. Tento zákon teda upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku (§ 1).

Podľa ustanovenia § 2 zákona o vlastníctve bytov sa pre účely tohto zákona bytom rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Navrhovateľ uvádza, že poľnohospodárske, výrobné a spotrebné družstvá a obchodné spoločnosti sú subjekty súkromného práva. Majú právo vlastníť majetok a s ním tiež nakladať, a to i v rámci podnikania. Jednou z najdôležitejších foriem nakladania s majetkom je jeho scudzovanie za odplatu. Výšku tejto odplaty si obvykle dojednáva prevodca s nadobúdateľom, pričom sú v tomto rozsahu viazaní právnymi predpismi len rámcovo bez ustanovenia hornej hranice ceny.

Tieto tvrdenia navrhovateľa sú pravdivé len čiastočne vzhľadom na tú skutočnosť, že bytový fond na území Slovenskej republiky, ktorý bol a je predmetom transformácie, vznikol iným spôsobom ako v trhovom prostredí, a to s výraznou ingerenciou štátu.

Pri tvorbe zákona o vlastníctve bytov a aj pri stanovení cien v tomto zákone sa vychádzalo z tej skutočnosti, že väčšina bytového fondu bola vytvorená z prostriedkov štátneho rozpočtu, ktorého jedným zo zdrojov boli dane daňových poplatníkov. V mnohých prípadoch sami nájomníci prispievali svojou prácou k výstavbe bytov (napr. byty tzv. stabilizačné, kde sa zaviazali viac rokov pracovať vo výrobných, roľníckych alebo spotrebných družstvách).

Za zreteľa hodné je potrebné uviesť, akým spôsobom štát zasahoval do výstavby bytového fondu v netrhovom prostredí. Za tým účelom je potrebné uviesť aspoň časť legislatívy, ktorou boli určené rámce úpravy tejto problematiky.

Družstevná bytová výstavba bola v minulosti regulovaná zákonom č. 27/1959 Zb. o družstevnej bytovej výstavbe. Financovanie tejto výstavby sa vykonávalo podľa zákona č. 8/1959 Zb., ktorým sa ustanovovali základné pravidlá o štátnom rozpočte a o hospodárení s rozpočtovými prostriedkami.

Vyhláška č. 95/1959 Ú. v. o financovaní a úverovaní bytovej výstavby jednotných roľníckych družstiev a o jej kontrole upravovala financovanie a úverovanie bytovej výstavby jednotných roľníckych družstiev so spoločným hospodárením a kontrolu tejto výstavby Štátnou bankou československou.

Podľa ustanovenia § 1 citovanej vyhlášky na účely výstavby uskutočňovanej jednotnými roľníckymi družstvami poskytuje štát jednotným roľníckym družstvám všestrannú finančnú, materiálnu, odbornú a technickú pomoc.

Zdrojom financovania (§ 4 citovanej vyhlášky) boli:

- vlastné finančné prostriedky družstiev,
- prostriedky členov družstiev, ktorým bol prisľúbený byt,
- úvery poskytnuté družstvám bankou.

Podľa ustanovenia § 5 citovanej vyhlášky Štátna banka československá poskytovala úver družstvám na zabezpečenie finančných prostriedkov pre bytovú výstavbu podľa pravidiel určených v tomto ustanovení.

Podľa ustanovenia § 6 citovanej vyhlášky pred začatím výstavby prejedná družstvo s financujúcou pobočkou banky rozsah zamýšľanej výstavby a spôsob jej finančného krytia.

Predpokladom financovania bytovej výstavby boli:

- schválený plán bytovej výstavby,
- schválený rozpočet stavby,
- zmluvy na stavebné práce a dodávky.

Výstavba bytov vykonávaná dodávateľským spôsobom sa fakturovala v sadzbách a cenách platných pre štátnu investičnú výstavbu.

V osobitnom ustanovení § 9 citovanej vyhlášky sa určili pravidlá podpory výstavby bytového fondu roľníckych družstiev vo vybraných pohraničných okresoch, kde štát poskytoval osobitné príspevky.

Podľa ustanovenia § 10 citovanej vyhlášky výhody poskytované družstvám podľa tejto vyhlášky sa poskytujú s podmienkou, že družstvá nescudzia svojim členom bytové jednotky financované podľa tejto vyhlášky.

Štát i naďalej zasahoval do bytovej výstavby a priamo investoval zdroje z rozpočtových prostriedkov. Napr. podľa ustanovenia § 1 ods. 1 vyhlášky č. 191/1964 Zb. o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej bytovej výstavbe a výstavbe rodinných domčekov poskytoval štát stavebným bytovým družstvám podľa počtu a veľkosti stavaných bytov príspevok. Spôsob určenia výšky príspevku ustanovovalo ministerstvo financií tak, aby tento príspevok zodpovedal v priemere 30 % nákladov plánovaných celoštátne na jeden byt v družstevnej bytovej výstavbe.

Vo výnimočných prípadoch, v ktorých vyšší náklad na výstavbu družstevného bytového domu bol vyvolaný všeobecným záujmom, poskytol národný výbor družstvu ešte osobitný príspevok, a to až do výšky preukázaného zvýšenia nákladov; tento príspevok poskytol národný výbor zo svojich rozpočtových prostriedkov, prípadne z úspor alebo finančnej rezervy.

V štátnej podpore a kontrole bytového fondu pokračovala aj vyhláška č. 137/1968 Zb. o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej a individuálnej bytovej výstavbe, ktorá určovala aj poskytovanie príspevku štátu na jednotlivý byt.

V ustanovení § 11 citovaná vyhláška konkretizovala pomoc poskytnutú individuálnej bytovej výstavbe (buď od zamestnávateľa, alebo od národného výboru).

Finančná a úverová pomoc družstevnej a individuálnej bytovej výstavbe bola ďalej realizovaná na základe vyhlášky č. 160/1976 Zb., č. 1/1982 Zb., č. 136/1985 Zb. až po vyhlášku č. 119/1993 Z. z. o niektorých opatreniach na dofinancovanie družstevnej i individuálnej bytovej výstavby.

Touto legislatívnou úpravou na základe ustanovenia § 9 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 567/1992 Zb. o rozpočtových pravidlách Slovenskej republiky sa zavrášilo financovanie (dofinancovalo) družstevnej bytovej výstavby (na ktorú dalo súhlas ministerstvo financií pred 15. októbrom 1992) a individuálnej bytovej výstavby (na ktorú sa vydalo kolaudačné rozhodnutie do 28. februára 1991).

V tejto právnej úprave (§ 6) sa počítalo aj s usporiadaním zmluvných záväzkov medzi právnickou osobou a pracovníkom, ktoré vznikli v súvislosti s poskytnutím stabilizačného príspevku alebo bezúročnej pôžičky na individuálnu bytovú výstavbu alebo príspevku na modernizáciu.

Legislatívny vývoj vedúci k ustanoveniu § 17 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov charakterizuje jednak neustála konkretizácia a jednak extenzia subjektov, na ktoré sa vzťahuje regulovaná cena bytu a nebytového priestoru, čo je jav zrejмый aj z iných transformačných zákonov.

Pôvodné znenie zákona o vlastníctve bytov z 8. júla 1993, ktoré nadobudlo účinnosť 1. septembra 1993, prikazovalo regulovanú cenu dohodou, ktorá nesmie prevýšiť cenu určenú podľa ustanovenia § 18 citovaného zákona, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva:

- a) štátu,
- b) obce,
- c) obchodnej spoločnosti s účasťou štátu,
- d) obce, ak ide o byty v domoch nadobudnutých podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

V prvej novele zákona o vlastníctve bytov - zákon č. 151/1995 Z. z. - bolo ustanovenie § 17 ods. 3 konkretizované, ale aj doplnené o nové subjekty.

Regulované ceny sa týkali týchto vlastníkov:

- a) štátu vrátane Slovenského pozemkového fondu,
- b) obce,
- c) obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo Fondu národného majetku Slovenskej republiky alebo obce,
- d) obchodnej spoločnosti založenej obchodnou spoločnosťou uvedenou v písm. c),
- e) právnickej osoby alebo fyzickej osoby, ktorá nadobudla byty do vlastníctva podľa osobitného predpisu (zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov).

Novela zákona o vlastníctve bytov nadobudla účinnosť 1. augusta 1995.

V poradí druhá novela zákona o vlastníctve bytov - zákon č. 158/1998 Z. z., ktorý nadobudol účinnosť 1. júna 1998 - sa nedotkla znenia ustanovenia § 17 ods. 3.

Tretia novela zákona o vlastníctve bytov - zákon č. 173/1999 z 29. júna 1999 -nadobudla účinnosť dňom vyhlásenia, t. j. 16. júla 1999.

Predstavuje ďalšiu extenziu, ale prehĺbuje aj konkretizáciu subjektov, na ktoré sa vzťahujú regulované ceny bytov. Regulované ceny bytov sa vzťahujú na nájomcu z vlastníctva týchto subjektov:

- a) štátu vrátane štátnych podnikov v likvidácii a Slovenského pozemkového fondu,
- b) obce,
- c) obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo Fondu národného majetku Slovenskej republiky alebo obce,
- d) poľnohospodárskeho družstva, výrobného družstva alebo spotrebného družstva,
- e) obchodnej spoločnosti založenej obchodnou spoločnosťou uvedenou v písmene c) alebo družstvom uvedeným v písmene d),
- f) právnickej osoby alebo fyzickej osoby, ktorá nadobudla byty do vlastníctva podľa osobitného predpisu (zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov).

Štvrtá novela - zákon č. 252/1999 zo 16. septembra 1999, ktorý je novelou viacerých zákonov, keďže novelizuje niekoľko právnych predpisov, najmä zákon č. 21/1992 Zb. o bankách, ale aj kmeňový zákon č. 182/1993 Z. z. - sa ustanovenia § 17 ods. 3 nedotkla. Aj táto novela nadobudla účinnosť dňom vyhlásenia, t. j. 11. októbra 1999.

Zákon č. 173/1999 Z. z. bol schválený 29. júna 1999 ako poslanecký návrh (poslanec R. F.).

Z uvedeného legislatívneho vývoja je zrejmé, že vznik bytového fondu v čase neslobody bol realizovaný výrazne za štátnej ingerencie (od schváleného zámeru po realizáciu), financovanie bolo realizované z celospoločenských zdrojov. Išlo teda o netransparentné a netrhové prostredie.

III.

Zákon o vlastníctve bytov upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ich vzájomné vzťahy a práva k pozemkom.

Generálny prokurátor žiada vysloviť nesúlad ustanovení § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) a poslednej vety ustanovenia § 29 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy.

Podľa čl. 20 ods. 1 ústavy: „Každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Dedenie sa zaručuje.“

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.“

Podľa ustanovenia § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) zákona o vlastníctve bytov: „Dohodnutá cena bytu a pozemkov podľa odseku 1 nesmie prevýšiť cenu určenú podľa § 18, 18a a 18b, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva

d) poľnohospodárskeho družstva, výrobného družstva alebo spotrebného družstva,

e) obchodnej spoločnosti založenej obchodnou spoločnosťou uvedenou v písmene c) alebo družstvom uvedeným v písmene d),

f) právnickej osoby alebo fyzickej osoby, ktorá nadobudla byty do vlastníctva podľa osobitného predpisu (zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov).“

Generálnou normou upravujúcou právne tituly nadobúdania vlastníctva je ustanovenie § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v ktorom sa ako jeden z právnych titulov uvádza aj kúpna zmluva.

Túto skutočnosť rešpektuje aj zákon o vlastníctve bytov, ktorý upravuje osobitný postup pre uzatváranie zmluvy o prevode vlastníctva ustanovením osobitných zákonných podmienok. Za takúto zákonnú podmienku je potrebné počítať aj určenie maximálnej ceny pri prevode bytu a jeho súčasti, ako aj nebytových priestorov.

Zákon o vlastníctve bytov je bezpochyby právnym predpisom, ktorý má na mysli ustanovenie § 125 Občianskeho zákonníka, keď predpokladá vydanie osobitného zákona a navyiac zákona, z ktorého nevyhnutne vyplýva záver o vzťahu subsidiarity medzi Občianskym zákonníkom na jednej strane a zákonom o vlastníctve bytov na strane druhej.

Ústavný súd vo svojom rozhodnutí sp. zn. PL. ÚS 38/95 uviedol, že: „V prípade, že ide o veci, ktoré môžu byť predmetom vlastníctva rôznych subjektov (napríklad fyzických osôb, právnických osôb, štátu), všetci vlastníci musia mať rovnaké zákonom ustanovené práva a povinnosti bez ohľadu na povahu vlastníka.“

Ústavný súd v tejto veci teda zdôraznil, že:

1. 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 zákonný obsah vlastníckeho práva všetkých vlastníkov.

Z uvedeného vyplýva, že vlastníci druhovo rovnakej veci musia mať rovnaký zákonom ustanovený obsah svojho vlastníckeho práva.

2. Každý má právo vlastníť majetok, ktorý ústavou alebo zákonom nie je z vlastníctva vylúčený.

3. Ústava neumožňuje, aby k vyvlastneniu alebo nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva došlo priamo zákonom (PL. ÚS 38/95).

Ústavný súd vo viacerých svojich rozhodnutiach zdôraznil, že ústava zabezpečuje každému rovnaké predpoklady a možnosti nadobudnúť veci do vlastníctva za podmienok uvedených v ústave alebo v ďalších zákonoch (I. ÚS 59/94, I. ÚS 128/95).

Zákon o vlastníctve bytov predstavuje takýto právny predpis, ktorý upravuje nadobudnutie bytov a ich príslušenstva a ustanovuje podmienky tohto prechodu.

Pokiaľ ide o výklad čl. 20 ods. 1 druhej vety ústavy, ktorý vo svojom návrhu predložil ústavnému súdu navrhovateľ, pri akceptácii tohto názoru by nastal taký právny stav, že časť vlastníkov, a to tí, ktorí sú uvedení v ustanovení § 17 ods. 3 pod písm. a) až c), by v druhovo rovnakej veci mali iný zákonný obsah svojich vlastníckych práv ako vlastníci uvedení pod písm. d) až f).

Obmedzenie vlastníckeho práva (práva scudziť byt komukoľvek mimo nájomcu za trhovú cenu) je opodstatnené ochranou nájomcov v sprivatizovaných domoch. Spoločenská výnimočnosť situácie (verejný záujem) si vyžiadala zo strany zákonodarcu výnimočné zákonné obmedzenia v podobe kontraktačnej povinnosti (viazanej aj temporálnym ustanovením) a ustanovení maximálnej ceny, čo možno akceptovať ako legálny postup súladný s ústavou.

Navrhovateľ neberie do úvahy špecifickú povahu bývania, ktoré ako jedna zo základných potrieb má svoju nezastupiteľnú hodnotu. Riešenie bytových potrieb občanov je záujmom súkromným, ale aj verejným, a v tomto štádiu (prechod na trhové prostredie) ich bez rizika sociálnych otrasov nemožno ponechať živelnému pôsobeniu trhu. Preto musí byť trh s bytmi aspoň do vybudovania fungujúceho trhového prostredia štátom usmerňovaný.

Aj keď samotnú kontraktačnú povinnosť navrhovateľ za protiústavnú nepovažuje a sústreďuje svoju pozornosť len na cenový limit ustanovený v napadnutých ustanoveniach, napriek tomu v právnej úprave predstavuje toto spojenie jeden celok pre realizáciu prechodu vlastníckeho práva z vlastníkov bytov na

nájomcov. Je potrebné hodnotiť ho ako vymedzenie zákonného obsahu vlastníctva bytov.

Zákonodarca realizujúci úlohu „zabezpečenia primeraného bytového fondu pre najväčší počet občanov, v ustanovenej lehote a za cenu, ktorú dokážu občania uhradiť“, uložil zákonnú povinnosť taxatívne určeným vlastníkom, ktorí v procese privatizácie nadobudli takýto majetok (popri inom majetku, najmä výrobnom), aby uzavreli zmluvu o prevode vlastníctva s doterajšími nájomcami, ale aj „sekundárnu“ povinnosť rešpektovať pri uzatvorení tejto zmluvy o prevode vlastníctva bytu zákonom určenú maximálnu cenu bytu.

Zákon o vlastníctve bytov je zákonným podkladom, ktorý umožňuje zásah do zmluvnej slobody, pokiaľ ide o ustanovenie hornej hranice ceny bytov, nebytových priestorov a príslušenstva vrátane pozemkov, ak sa prevádzajú do vlastníctva nájomcov.

Na splnenie možnosti štátu regulovať ceny je potrebné skúmať, či sú naplnené podmienky pre vykonanie regulácie, a to či nedošlo k ohrozeniu trhu účinkami obmedzujúcimi hospodársku súťaž alebo kde to vyžaduje mimoriadna trhová situácia.

Regulácia ceny bytu a jeho príslušenstva v žiadnom prípade nenarušuje oprávnenie predmet vlastníctva držať, užívať a používať jeho plody a úžitky. Regulácia ceny bytu neobmedzuje ani možnosť vlastníka s predmetom svojho vlastníctva nakladať.

Európska prax sociálnej politiky pozná aj nevyhnutné štátne zásahy v prípade zabezpečenia potrieb bývania. Prístup štátu k transformujúcemu sa trhu s nájomnými bytmi predstavoval rad opatrení, medzi ktoré možno zaradiť aj regulovanie maximálnej ceny bytov a ich príslušenstva.

Princíp primeranej a spravodlivej rovnováhy vyžaduje, aby bol zohľadnený stav deštrukcie vlastníckeho práva v rokoch neslobody, najmä pokiaľ sa týka vlastníkov

nájomných bytov diskriminovaných vo vzťahoch k ostatným vlastníkom bytového fondu, najmä vlastníkom rodinných domov.

Keďže navrhovateľ nespochybnil ústavnosť kontraktačnej povinnosti vlastníkov nájomných bytov uvedených v § 17 ods. 3 písm. a) až f) citovaného zákona, vychádzal ústavný súd z prezumpcie jej ústavnosti, lebo pre iný postup nenašiel v inom prípade dôvod. Ak je v súlade s ústavou kontraktačná povinnosť, tak je s ňou v súlade i fakt regulácie ceny, bez ktorej by kontraktačná povinnosť nemala právny ani faktický význam.

Ustanoviť v druhovo rovnakej veci pre jednu časť vlastníkov povinnosť rešpektovať maximálnu zákonom ustanovenú cenu a pre druhú časť vlastníkov (subjektov súkromného práva) vo veciach toho istého druhu poskytnúť možnosť dojednať cenu bytu dohodou bez zákonného obmedzenia o maximálnej cene znamená postupovať nesúladne s druhou vetou čl. 20 ods. 1 ústavy, pretože pre všetkých vlastníkov nebude platiť rovnaký zákonný obsah.

Uvedený rozdiel v zákonomnom obsahu vlastníckeho práva by bol dôsledkom povahy vlastníka (právne osoby súkromného práva), a nie osobitnej povahy veci vo vlastníctve.

Pre určenie, akú druhovo rovnakú vec má zákon o vlastníctve bytov na mysli, je potrebné citovať ustanovenie § 2 zákona o vlastníctve bytov, v ktorom charakterizuje byt ako miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

V ustanovení § 2 zákona o vlastníctve bytov sú charakterizované pre potreby tohto zákona aj pojmy bytový dom, nebytový priestor, spoločná časť domu, spoločné zariadenie domu a príslušenstvo domu.

Ustanovenia § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) a poslednej vety § 29 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov nepredstavujú nútené obmedzenia vlastníctva podľa čl. 20 ods. 4

ústavy. Ide o vymedzenie zákonného obsahu vlastníckeho práva a musí spĺňať podmienky ustanovené v čl. 20 ods. 1 druhej vete ústavy.

V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že ustanovenie § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) zákona o vlastníctve bytov je viazané na povinnosť ustanovenú v § 16 ods. 1 citovaného zákona, podľa ktorej byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Týmto ustanovením však nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu (§ 140 Občianskeho zákonníka).

Zákonné ustanovenie maximálnej ceny, ktorú možno pri prevode do vlastníctva doterajšieho nájomcu dohodnúť, je vymedzením zákonného obsahu vlastníckeho práva k bytu a jeho príslušenstvu, a teda aj výnimkou zo všeobecného pravidla o možnosti určiť cenu dohodou predávajúceho a kupujúceho.

Podmienkou deklarácie alebo realizácie verejného záujmu je, aby takýto záujem upravil najmä zákon: „Nie je však nutné, aby záujmy, ktoré sú obsahom zákona, boli explicitne vyhlásené týmto zákonom za verejné záujmy, ale aby takýto záujem ako verejný záujem bolo možné odvodiť z cieľov a celkového zmyslu a podstaty zákona“ (PL. ÚS 36/95).

Verejný záujem o veciach vymedzenia vlastníckeho práva ustanovením maximálnej ceny pri odpredaji bytov nájomcom možno odvodiť zo zákona o vlastníctve bytov a z jeho noviel tak, že:

a) uložil povinnosť odpredať byty (v časovom horizonte ustanovenom zákonom), ak o to nájomcovia požiadajú, nielen primárnym majiteľom, ale aj majiteľom, ktorí takéto vlastníctvo (alebo jeho časť) nadobudli v procese veľkej privatizácie, pri likvidácii štátnych podnikov, v rámci konkurzu a vyrovnania, pri exekúcii a podobne, čiže aj subjektom podľa ustanovenia § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) zákona o vlastníctve bytov;

b) regulovať výpočet ceny (§ 18, § 18a, § 18b) bytu treba vo vzťahu ku všetkým vlastníkom, to znamená na základe rovnakého zákonného obsahu

vlastníckeho práva podľa čl. 20 ods. 1 ústavy a princípu rovnosti vyjadreného čl. 12 ods. 2 ústavy.

Ak štát reguluje ceny bytov, vyjadruje jednoznačne záujem na postavení širokej skupiny obyvateľov, ktorá do právneho vzťahu súvisiaceho s nájmom bytov vstúpila v rozhodujúcej miere ešte v čase neslobody.

Verejný záujem na určení maximálnej ceny bytu a jeho príslušenstva zohľadňuje tak charakter nájomných bytov, sociálnu situáciu nájomcov, ako aj ochranu práv nájomcov nadobudnutých vo väčšine prípadov v inom, netrhovom prostredí.

Opatrenie slúžiace na ustanovenie maximálnej ceny bytu a jeho príslušenstva možno považovať za určujúce pri dosiahnutí sledovaného cieľa, a to ochrany skupiny nájomníkov, ktorí nemôžu trhovo súťažiť o cenu bytu a jeho príslušenstva, čo by im neumožnila ich sociálna situácia.

Opatrenie, ktorým dochádza k zasahovaniu do práva na pokojné užívanie majetku, musí zachovávať požiadavku všeobecného záujmu spoločnosti a imperatívu ochrany základných práv jednotlivca (Sporrong a Lönnroth v. Švédsko, 1982 a iné).

Vzhľadom na šírku pojmu „verejný záujem“ pri konkrétnom rozhodnutí, ktoré zasahuje do majetku iných občanov, je potrebné vziať do úvahy otázku ekonomické a sociálne súvisiace s riešeným problémom. Aj Európsky súd pre ľudské práva považuje za normálne, že zákonodarca má veľkú voľnosť v realizácii hospodárskej a sociálnej politiky, rešpektuje spôsob, akým posúva imperatívy tohto záujmu, s výnimkou prípadov, kde úsudku zákonodarcu zjavne chýba rozumný základ (James a ďalší v. Spojené kráľovstvo, 1986).

Je potrebné uviesť, že zákon o vlastníctve bytov nestanovuje prevod vlastníctva bytov, ustanovuje len jeho rámec ustanovením možnosti nadobudnutia bytu nájomcom a stanovenie maximálnej ceny, za ktorú sa takýto prevod má realizovať, pri ponechaní ďalšej zmluvnej voľnosti.

Ústavný súd zaujal stanovisko vo veci sp. zn. PL. ÚS 38/95, podľa ktorého namietanie obmedzenia vlastníckeho práva, ktoré je výlučne dôsledkom porušenia ústavou určenej rovnosti zákonného obsahu vlastníckeho práva všetkých vlastníkov, podlieha preskúmaniu vo vzťahu k čl. 20 ods. 1 ústavy, a nie k čl. 20 ods. 4 ústavy. Režimu čl. 20 ods. 4 ústavy preto nepodlieha zákon určujúci zákonný obsah vlastníckeho práva (buď za rešpektovania, alebo porušenia príkazu ústavnej normy uvedenej v čl. 20 ods. 1 ústavy).

Ústava v čl. 20 ods. 1 neustanovuje absolútne rovnaký obsah vlastníckeho práva všetkých vlastníkov ku všetkým veciam, ktoré môžu byť predmetom vlastníctva. Určuje však rovnaký zákonný obsah vlastníckeho práva všetkých vlastníkov. Z uvedeného vyplýva, že vlastníci druhovo rovnakej veci musia mať rovnaký zákonom ustanovený obsah svojho vlastníckeho práva.

Tento ústavný pokyn realizuje zákonodarca aj v zákone o vlastníctve bytov.

Ustanoviť v druhovo rovnakej veci (byty) pre jednu časť vlastníkov povinnosť rešpektovať maximálnu zákonom ustanovenú cenu a pre inú časť možnosť dohodnúť cenu bytu dohodou zmluvných strán vo veciach toho istého druhu bez zákonného obmedzenia o maximálnej cene by znamená porušenie druhej vety čl. 20 ods. 1 ústavy.

Vo vzťahu k čl. 20 ods. 1 je zákonodarca povinný zabezpečiť, aby pri zákonom ustanovenej regulácii vlastníckeho práva bol jeho obsah rovnaký pre všetkých vlastníkov. Čl. 20 ods. 4 ústavy sa však týka štádia, ktoré nadväzuje na zákonnú úpravu, ktorá mu musí predchádzať, a týka sa zákonného vymedzenia obsahu vlastníckeho práva.

Z toho vyplýva, že k porušeniu rovnakého zákonného obsahu práv vlastníkov bytov uvedených v ustanovení § 17 ods. 3 písm. a) až f) zákona o vlastníctve bytov môže dôjsť len porušením čl. 20 ods. 1 druhej vety ústavy, a nie čl. 20 ods. 4 ústavy.

Napadnuté ustanovenia zákona o vlastníctve bytov vymedzujú obsah vlastníckych práv, a to formu prevodu a cenu pri prevode, a nie obmedzenie vlastníckeho práva.

Citované ustanovenia zákona o vlastníctve bytov nemôžu byť v nesúlade s čl. 20 ods. 4 ústavy, pretože nie sú v príčinnej súvislosti.

Na tomto mieste je potrebné sa zaoberať nielen príslušným právnym predpisom, ale aj námietkou navrhovateľa, že v dôsledku regulovaných cien dochádza k obmedzeniu vlastníckeho práva citovaných subjektov, a to čo do rozdielu medzi cenou za byt a pozemok dosiahnuteľnou dohodou dvoch rovnocenných partnerov a cenou za tie isté veci ustanovenou napadnutými zákonnými ustanoveniami. Rozdiel v týchto cenách však vlastníkom nikto neuhrádza, čím dochádza k rozporu s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy (str. 4 druhý odsek návrhu).

Toto tvrdenie navrhovateľa nie je v súlade s právnym stavom. V ustanovení § 24 ods. 2 písm. b) zákona č. 366/1999 Z. z. o daniach z príjmov a do jeho účinnosti zákonom č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov počíta i s riešením tejto situácie.

Podľa ustanovenia § 24 ods. 1 zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov: „Výdavky (náklady) vynaložené na dosiahnutie, zabezpečenie a udržanie zdaniteľných príjmov sa pre zistenie základu dane odpočítajú vo výške preukázanej daňovníkom a vo výške ustanovenej týmto zákonom a osobitnými predpismi“ (napr. zákon č. 119/1992 Zb.).

Podľa ustanovenia § 24 ods. 2 písm. b) citovaného zákona: „Výdavkami (nákladmi) podľa odseku 1 sú tiež zostatková cena (§ 29 ods. 2) hmotného majetku a nehmotného majetku len do výšky príjmov z jeho predaja alebo do výšky náhrad zahrnutých do základu dane s výnimkou uvedenou v písm. c) a s výnimkou zostatkovej ceny bytu v bytovom dome prevádzaného právnym nástupcom štátneho podniku (zákon č. 92/1991 Zb.) do vlastníctva doterajšieho nájomcu, ak je predaj

uskutočnený za najvyššiu cenu ustanovenú podľa osobitného predpisu (zákon č. 182/1993 Z. z.)“.

Rovnaká úprava je aj v platnom zákone č. 366/1999 Z. z. o daniach z príjmov v ustanovení § 24 ods. 2 písm. b) (ktorý zrušil pôvodný zákon č. 286/1992 Zb.), podľa ktorej: „Daňové výdavky podľa odseku 1, ktoré možno uplatniť len v rozsahu a za podmienok ustanovených v tomto zákone, sú

b) zostatková cena (§ 29 ods. 2) hmotného majetku a nehmotného majetku len do výšky príjmov z jeho predaja alebo do výšky náhrad zahrnutých do základu dane s výnimkou uvedenou v písm. c) a s výnimkou zostatkovej ceny bytu v bytovom dome prevádzaného právnym nástupcom štátneho podniku (zákon č. 92/1991 Zb.) do vlastníctva doterajšieho nájomcu, ak je predaj uskutočnený za najvyššiu cenu ustanovenú podľa osobitného predpisu (zákon č. 182/1993 Z. z.)“.

K otázke vplyvu štátu na bytovú výstavbu v poľnohospodárskych družstvách je potrebné uviesť, že v tejto časti tiež išlo o reguláciu štátom, aj keď nie úplnú, tak ako to je uvedené v časti poukazujúcej na legislatívny vývoj.

K tomuto nálezu sa pripája odlišné stanovisko sudcov Juraja Babjaka, Lajosa Mészárosa a Daniela Švábyho.

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

V Košiciach 4. apríla 2002

Odlišné stanovisko sudcu Juraja Babjaka
k nálezu pléna Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL. ÚS 26/00

Podľa § 32 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 38/1993 Z. z. o organizácii Ústavného súdu Slovenskej republiky, o konaní pred ním a o postavení jeho sudcov v znení neskorších predpisov sudca, ktorý nesúhlasí s rozhodnutím pléna alebo senátu Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) alebo s ich odôvodnením, má právo, aby sa jeho odlišné stanovisko pripojilo k rozhodnutiu. Odlišné stanovisko sudcu sa doručuje a uverejňuje rovnako ako ostatné časti rozhodnutia.

Na základe citovaného ustanovenia pripájam toto odlišné stanovisko k nálezu pléna ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 26/00 zo 4. apríla 2002, ktorým bolo rozhodnuté, že návrhu generálneho prokurátora Slovenskej republiky (ďalej len „generálny prokurátor“) na vyslovenie nesúladu § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) a poslednej vety § 29 ods. 8 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 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) sa nevyhovuje.

Súhlasím s uvedeným výrokom nálezu pléna ústavného súdu, sčasti sa však nestotožňujem s odôvodnením tohto nálezu zo strany väčšiny pléna.

Nestotožňujem sa s názorom, že ustanovenia § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) a poslednej vety § 29 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov nepredstavujú u vlastníkov označených v § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) zákona o vlastníctve bytov nútené obmedzenie vlastníctva podľa čl. 20 ods. 4 ústavy, ale ide o vymedzenie zákonného obsahu vlastníckeho práva, ktoré musí spĺňať podmienky ustanovené v čl. 20 ods. 1 druhej vete ústavy.

Podstatu generálnym prokurátorom napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov treba vnímať v línii aplikácie: § 16 ods. 1 - § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) - § 29 ods. 8. Ide o súdom vynutiteľný prevod vlastníctva bytu a pozemku doterajšiemu nájomcovi za cenu, ktorá nesmie prevýšiť cenu určenú podľa § 18, 18a a 18b zákona o vlastníctve bytov (ďalej len „maximálna cena“).

Ťažiskom posudzovania ústavnosti napadnutej zákonnej úpravy nie je vymedzenie zákonného obsahu vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 1 druhej vety ústavy, ale ide o zánik vlastníctva, a to aj súdom vynutiteľným spôsobom (proti vôli vlastníka), za zákonom určených podmienok (vrátane maximálnej ceny).

Keďže generálny prokurátor nenapadol spôsob zániku vlastníctva (nútený prevod), ale len jednu z jeho podmienok (maximálnu cenu), prichádzalo do úvahy zaoberať sa iba ústavnosťou zákonnej úpravy maximálnej ceny v § 17 ods. 3 písm. d), e) a f), resp. § 29 ods. 8 poslednej vete.

Pri maximálnej cene, ktorá musí byť použitá aj proti vôli vlastníka, nejde o bežné obmedzenie vlastníctva (napr. podľa čl. 20 ods. 3 ústavy a § 127 ods. 1 a 3 Občianskeho zákona) – ako súčasť jeho zákonného obsahu – ktoré možno vyžadovať v podstate od každého vlastníka, ale ide o obmedzenie osobitné svojou intenzitou a okruhom vlastníkov, na ktorých dopadá, a preto ho treba kvalifikovať ako nútené obmedzenie vlastníckeho práva podľa čl. 20 ods. 4 ústavy. Obsah pojmu „nútené obmedzenie vlastníckeho práva“ je potrebné rozvíjať a naplňovať judikatúrou ústavného súdu od prípadu k prípadu.

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

Odôvodnenie nálezu väčšinou pléna ústavného súdu poskytuje však podľa môjho názoru dostatok argumentov aj pre záver, že v posudzovanom prípade nútené

obmedzenie vlastníckeho práva prostredníctvom maximálnej ceny spĺňa označené ústavné podmienky.

V Košiciach 4. apríla 2002

**Odlišné stanovisko sudcov Lajosa Mészárosa a Daniela Švábyho
k odôvodneniu rozhodnutia pléna Ústavného súdu Slovenskej republiky
vo veci sp. zn. PL. ÚS 26/00**

Hlasovali sme za nevyhovenie návrhu generálneho prokurátora Slovenskej republiky (ďalej len „navrhovateľ“) na vyslovenie nesúlady § 17 ods. 3 písm. d), e) a f) a poslednej vety § 29 ods. 8 (ďalej len „napadnuté ustanovenia“) 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 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), avšak z iných dôvodov, než sú uvedené v odôvodnení rozhodnutia pléna Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) vo veci sp. zn. PL. ÚS 26/00.

Naše spoločné odlišné stanovisko k odôvodneniu tohto rozhodnutia (§ 32 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 38/1993 Z. z. o organizácii Ústavného súdu Slovenskej republiky, o konaní pred ním a o postavení jeho sudcov v znení neskorších predpisov) sa týka najmä tej jeho časti, v ktorej sa uvádza, že napadnuté ustanovenia vymedzujú len zákonný obsah vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 1 druhej vety ústavy, ale nepredstavujú nútené obmedzenie vlastníckeho práva podľa čl. 20 ods. 4 ústavy, preto pre nedostatok príčinnej súvislosti napadnuté ustanovenia nemôžu byť s ním v nesúlade.

Podľa napadnutých ustanovení cena bytu a pozemkov zastavaných domom vrátane ceny príslušného pozemku, ktorá sa podľa § 17 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho (ďalej len „dohodnutá cena bytu a pozemkov“), nesmie prevýšiť cenu určenú podľa príslušných ustanovení tohto zákona, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva označených vlastníkov. Napadnuté ustanovenia nadväzujú na ustanovenia tohto zákona, podľa ktorých byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže označený vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Tieto ustanovenia,

ktorými sa obmedzuje vlastnícke právo vlastníkov a prenajímateľov bytov predkupným právom nájomcu, však navrhovateľom neboli napadnuté ako nesúladne s ústavou.

Článok 20 ods. 1 ústavy, ktorý chráni „právo vlastníť majetok“, ustanovuje okrem iného, že vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Význam slov „zákonný obsah“ treba interpretovať tak, že obsah vlastníctva určí zákon. Týmto zákonom je Občiansky zákonník, osobitne ustanovenie § 123, podľa ktorého „vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním“. Zákonodarca pod slovami „v medziach zákona“ má nepochybne na mysli nielen Občiansky zákonník, ale aj iné všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce občianskoprávne vzťahy. Zákonom upravujúcim občianskoprávne vzťahy v oblasti vlastníctva bytov je dotknutý zákon o vlastníctve bytov. Nasvedčuje tomu najmä § 125 Občianskeho zákonníka, ktorý je blanketovou normou upravujúcou vydanie osobitného zákona o vlastníctve bytov a navyiac normou, z ktorej nevyhnutne vyplýva záver o vzťahu subsidiarity medzi Občianskym zákonníkom na jednej strane a zákonom o vlastníctve bytov na strane druhej. Konzekvenckie vzťahu subsidiarity medzi Občianskym zákonníkom a týmto osobitným zákonom upravuje známe interpretačné pravidlo, že neskorší osobitný zákon ruší skorší všeobecný predpis (*lex posterior specialis derogat legi priori generali*). Nevyhnutným právnickým a normatívnym dôsledkom tohto vzťahu subsidiarity je, že pri právnom riešení podmienok realizácie predkupného práva nájomcami bytov má vlastnícke právo všetkých vlastníkov bytov rovnaký zákonný obsah, a to obsah vyplývajúci zo zákona o vlastníctve bytov.

Článok 20 ods. 4 ústavy ustanovuje, že 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. Vzhľadom na to, že napadnuté ustanovenia obsahujúce cenový limit spolu s ustanoveniami o predkupnom práve nájomcov (resp. zodpovedajúcej kontraktačnej povinnosti vlastníkov a prenajímateľov bytov) tvoria jeden celok pre realizáciu prevodu vlastníckeho práva z vlastníkov bytov na nájomcov, bolo potrebné podľa nášho názoru posúdiť súlad napadnutých ustanovení aj s čl. 20

ods. 4 ústavy. Obmedzenie vlastníckeho práva vlastníkov bytov spočíva totiž najmä v obmedzení práva nakladať s nimi podľa § 123 Občianskeho zákonníka. Uplatnenie tohto ustanovenia Občianskeho zákonníka je vylúčené v dôsledku vecnej pôsobnosti zákona o vlastníctve bytov. Podstata obmedzenia vlastníctva bytov podľa zákona o vlastníctve bytov spočíva v tom, že vlastníci bytov a pozemkov pri ich odpredaji nemôžu s bytmi slobodne nakladať v celom rozsahu *ius disponendi*, tieto byty musia odpredať nájomcom v súlade s predkupným právom a odpredať ich za cenu, ktorá nemôže prevýšiť cenu určenú podľa príslušných ustanovení tohto zákona. Navrhovateľom napadnuté ustanovenia sú teda súčasťou takého obmedzenia vlastníctva, ktoré sa rovná nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 ústavy, a preto podľa nášho názoru napadnuté ustanovenia bezprostredne súvisia aj s týmto článkom ústavy.

Prvou ústavnou požiadavkou obmedzenia vlastníckeho práva podľa čl. 20 ods. 4 ústavy je, aby sa takéto obmedzenie uskutočnilo na základe zákona. Podľa nášho názoru zákon o vlastníctve bytov spôsobom ustanovenia zákonných predpokladov uvedeného obmedzenia vlastníckeho práva vrátane možnosti preskúmať ich splnenie v súdnom konaní, túto ústavnú požiadavku spĺňa. Na tom nič nemení to, že súčasťou postupu podľa tohto zákona je aj povinnosť rešpektovať limit, ktorý zákon určil pre dohodnutú cenu bytu a pozemkov. V tejto súvislosti sa zástupca Národnej rady Slovenskej republiky na ústnom pojednávaní vyjadril tak, že „samotný zákon cenu nestanovuje, iba určuje hranicu, ktorú nesmie presiahnuť“. Zástupca navrhovateľa k tomu uviedol, že „z ústavných podmienok obmedzenia vlastníckeho práva je splnená len jedna, a to, že k nútenému obmedzeniu dochádza na základe zákona“.

Tým, že navrhovateľ nenapadol aj zákonom ustanovenú povinnosť dotknutých vlastníkov previesť byt do vlastníctva doterajšieho nájomcu, implicitne tým navrhovateľ uznal ako legitímny zákonodarcom sledovaný záujem na ochrane doterajšieho nájomcu pred takým nakladaním s bytom zo strany jeho vlastníka, ktoré by pre jeho doterajšieho nájomcu znamenalo neprimeranú ujmu. Ak teda zákonodarcia mal legitímny záujem na obmedzení vlastníka bytu vo voľnom nakladaní s ním,

logicky z toho vyplýva, že nemohol ponechať ani dohodu o výške ceny, za ktorú sa takýto byt prevedie na jeho doterajšieho nájomcu, bez akéhokoľvek obmedzenia, teda aby sa cena dohodla podľa aktuálnych pomerov existujúcich na relevantnom trhu.

Podľa nášho názoru musia existovať dostatočne silné dôvody vo verejnom záujme, aby z ústavného hľadiska ospravedlnili mocenský zásah štátu napr. prostredníctvom zákonodarného orgánu do voľnej tvorby cien v súvislosti so zmenami vlastníckych vzťahov. Vzhľadom na to, že bývanie zastáva kľúčové miesto v sociálnej a ekonomickej politike modernej spoločnosti, ako aj so zreteľom na historický, spoločenský a právny kontext, v ktorom prebieha súčasná reforma bytovej politiky vyžadujúca prijatie rôznych ekonomických, právnych, sociálnych a technických opatrení v súvislosti s rozvojom bývania v podmienkach trhovej ekonomiky, uznávame, že zákonodarca *prima facie* neporuší pri rešpektovaní zásad proporcionality ústavu tým, že intervenuje do oblasti bývania regulovaním trhu bytov prostredníctvom rôznych ekonomických nástrojov vrátane limitovaných cien bytov a súvisiacich pozemkov.

Schválením napadnutých ustanovení zákonodarca očividne sledoval cieľ zachovať ceny bytov a pozemkov na sociálne akceptovateľnejšej úrovni vo všetkých porovnateľných prípadoch (obligatórneho) prevodu vlastníckeho práva k nim na doterajších nájomcov a v konečnom dôsledku tým podporiť zlepšenie kvality bývania v dotknutých bytoch.

Pokiaľ ide o výšku náhrady (ceny) za prevod dotknutých bytov do vlastníctva doterajších nájomcov, podľa nášho názoru bez možnosti poskytnutia peňažnej náhrady primeranej k hodnote bytu a súvisiaceho pozemku vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva obyčajne zakladá neúmerený zásah, ktorý nemôže byť z hľadiska čl. 20 ods. 4 ústavy ospravedlnený. Tento článok však nemožno vykladať tak, že garantuje vo všetkých prípadoch právo na integrálnu náhradu. Legitímne ciele verejného záujmu, ktoré sledujú napr. opatrenia prijímané v rámci ekonomickej reformy alebo na dosiahnutie sociálnej spravodlivosti, môžu odôvodniť náhradu, ktorá je nižšia ako trhovú hodnotu bytu a súvisiaceho pozemku.

Pri posudzovaní, či bola dodržaná „primeraná náhrada“ v zmysle čl. 20 ods. 4 ústavy bolo potrebné zohľadniť aj uvedený osobitný legitímny záujem na ochrane doterajšieho nájomcu bytu, ktorý - ako to už bolo uvedené - nebol navrhovateľom spochybnený. Ide tu o prípady, keď práva doterajšieho nájomcu bytu alebo jeho právneho predchodcu vznikli v bývalom vlastníckom režime (pred rokom 1990) a dotknutí vlastníci bytov a pozemkov ich do vlastníctva nadobudli už s ťarchou existujúcich (a zákonom chránených) nájomných vzťahov k nim.

Vzhľadom na ciele sledované zákonodarcom opatrenia, ktoré boli za tým účelom prijaté a premietnuté do napadnutých zákonných ustanovení, nemožno podľa nášho názoru považovať za neadekvátne alebo neprimerané a za vybočujúce z ústavného rámca voľnej úvahy zákonodarcu pri legislatívnom zabezpečovaní reformy bytovej politiky ako integrálnej súčasti sociálnej a ekonomickej politiky. V danej veci zákonom ustanovený limit pre dohodu o výške ceny nemožno považovať za porušujúci spravodlivú rovnováhu medzi záujmami vlastníkov a nájomcov dotknutých bytov, resp. za porušujúci rovnováhu medzi sledovaným všeobecným záujmom spoločnosti a právami vlastníkov dotknutých bytov a pozemkov aj s ohľadom na spôsob nadobudnutia predmetných bytov a pozemkov do vlastníctva dotknutých vlastníkov a rôzne výhody, ktoré títo od štátu dostali alebo dostávajú, tak ako sa to uvádza v odôvodnení rozhodnutia ústavného súdu. Na základe všetkých týchto dôvodov nepovažujeme napadnuté zákonné ustanovenia za nesúladne s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy.

V Košiciach 4. apríla 2002