



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

PL. ÚS 13/2014-5

Ústavný súd Slovenskej republiky na neverejnom zasadnutí pléna 4. júna 2014 predbežne prerokoval návrh Krajského súdu v Bratislave, zastúpeného predsedníčkou senátu JUDr. Katarínou Javorčíkovou, na vyslovenie nesúlady ustanovení § 24 ods. 1 v časti slovného spojenia „s výnimkou § 6 až 8b“ a § 32c ods. 1 a 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 268/2007 Z. z. s čl. 1 ods. 1, čl. 2 ods. 3, druhou vetou čl. 20 ods. 1 a čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ako aj s čl. 4 ods. 4 Listiny základných ľudských práv a slobôd podľa čl. 125 ods. 1 písm. a) Ústavy Slovenskej republiky a takto

r o z h o d o l :

Návrh Krajského súdu v Bratislave **p r i j í m a** na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavnému súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) bol 17. januára 2014 doručený návrh Krajského súdu v Bratislave, zastúpeného predsedníčkou senátu JUDr. Katarínou Javorčíkovou (ďalej len „krajský súd“ alebo „navrhovateľ“), na vyslovenie nesúlady ustanovení § 24 ods. 1 v časti slovného spojenia „s výnimkou § 6 až 8b“ a § 32c

ods. 1 a 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 268/2007 Z. z. (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) s čl. 1 ods. 1, čl. 2 ods. 3, druhou vetou čl. 20 ods. 1 a čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), ako aj s čl. 4 ods. 4 Listiny základných ľudských práv a slobôd (ďalej len „listina“) podľa čl. 125 ods. 1 písm. a) ústavy.

Z obsahu návrhu vyplynulo, že «Rozsudkom č. k. 15C 25/2008-190 zo dňa 21. 10. 2010 Okresný súd Bratislava V v Bratislave čiastočne vyhovel návrhu navrhovateľa a odporcov v 1. a 2. rade solidárne zaviazal zaplatiť navrhovateľovi 189,12 Eur. Vo zvyšku konanie zastavil. Odporcov súčasne zaviazal nahradiť navrhovateľovi trovy konania v čiastke 16,50 Eur za uhradený súdny poplatok. Navrhovateľ si žalovanú pohľadávku voči odporcom uplatnil z titulu nedoplatkov za prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a zariadení garážového domu za roky 2006, 2007 a 2008. Proti tomuto rozsudku podali dňa 16. 12. 2010 v zákonnej lehote prostredníctvom vtedajšieho právneho zástupcu odvolanie odporcovia v 1. a 2. rade do výroku, ktorým boli zaviazaní na úhradu sumy 189,12 Eur a do výroku o náhrade trov konania. Vo veci namietli aktívnu legitimáciu navrhovateľa, pretože nedošlo k platnej zmene správcu na schôdzi vlastníkov garáží dňa 19. 1. 2006 zo spoločnosti STEAMEX, s. r. o., na navrhovateľa.

V priebehu odvolacieho konania právny zástupca odporcov doplnil odvolanie a dňa 4. 7. 2011 predložil rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 2Cob 188/2010-173 zo dňa 8. 3. 2011. Poukázal na to, že v obdobnej veci súd právoplatne zamietol návrh navrhovateľa pre nedostatok jeho aktívnej legitimácie, čo by sa malo aplikovať aj v prejednávanej veci.

Z rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 2Cob 188/2010-173 zo dňa 8. 3. 2011 vyplýva, že nedostatok aktívnej legitimácie navrhovateľa – spoločnosti MONO spol. s r. o., v konaní odvodil od zmeny právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z. z., účinnej od 1. 7. 2007. V zmysle nového znenia § 24 ods. 1 citovaného zákona sa ustanovenia tohto zákona s výnimkou § 6 až 8b a § 29 primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu. Od 1. 7. 2007 tak správca – navrhovateľ v konaní, už nemôže zastupovať vlastníkov budov, ktoré nemajú charakter bytového domu, pred súdom. Navrhovateľ ako správca si takúto možnosť nemohol zahrnúť ani do zmluvy o výkone správy a aj jeho splnomocnenie na zastupovanie zo dňa 27. 9. 2009 je právne neúčinné, pretože je v rozpore

so zákonnou úpravou podľa citovaného ustanovenia § 24. Vlastníci nemôžu správcu ani splnomocniť na zastupovanie podľa §§ 24 a 26 ods. 5 Občianskeho súdneho poriadku, pretože správca je právnickou osobou a osobitný zákon zastupovanie pred súdom vylučuje.

K odvolaniu a doplnenému podaniu odporcov sa na výzvu odvolacieho súdu písomne vyjadril navrhovateľ podaním zo dňa 21. 10. 2013. Poukázal na to, že po účinnosti novely č. 268/2007 účinnej od 1. 7. 2007, ktorou bol novelizovaný zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len BytZ), bol navrhovateľ väčšinou vlastníkov splnomocnením a poverením zo dňa 27. 7. 2009 nad'alej poverený správou domu a splnomocnený na ich zastupovanie na súde pri vymáhaní pohľadávok. Návrh vo veci samej bol podaný dňa 22. 5. 2007, pred účinnosťou spornej novely BytZ, a treba vychádzať z právneho stavu vtedy platného. Dotknuté ustanovenia zákona novelou zákonodarca neodôvodnil a nie je zrozumiteľné prečo by mali byť vlastníci nebytových domov diskriminovaní ohľadne spôsobu správy ich domu oproti vlastníkom bytových domov. Aj v právnej vede prevláda názor, že by bolo upieraním subjektívnych práv vlastníkov nebytových domov a v rozpore s čl. 1 ods. 1; čl. 2 ods. 3; čl. 12 ods. 1; čl. 13 ods. 3, 4; a čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, ak by bola zákonom vylúčená možnosť správy ich vlastníctva v nebytovom dome v zmysle novelizovaného BytZ. Najmä keď od 1. 3. 1993 do 30. 6. 2007 bol výkon správy v zmysle tohto zákona možný aj v nebytových budovách. Odôvodnenie rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 2Cob 188/2010-173 je preto v rozpore s Ústavou SR a súčasne aj s platnou judikatúrou Ústavného súdu SR. Navrhovateľ súčasne doložil do spisu návrh verejného ochrancu práv Ústavnému súdu SR, podaného dňa 14. 3. 2012, aby Ústavný súd SR pozastavil účinnosť ustanovení § 24 ods. 1 v časti slov „§6 až 8b“; a § 32c ods. 1 a 2 BytZ, nakoľko ich uplatňovanie môže ohroziť základné práva a slobody fyzických a právnických osôb. Konanie o tomto návrhu bolo neskôr zastavené pre jeho späťvzatie po zmene osoby ombudsmana, pričom žiadne obdobné konanie na Ústavnom súde SR neprebíha.

Odvolací súd dospel k záveru, že pre rozhodnutie o odvolaní je nutné vyriešiť ako prejudiciálnu otázku súlad citovaných zákonných ustanovení BytZ s ústavou SR a Listinou základných ľudských práv a slobôd. Preto konanie vo veci podľa § 109 ods. 1 písm. b) O. s. p. prerušil a podáva tento návrh.».

Krajský súd namieta nesúlady slovného spojenia „... s výnimkou § 6 až 8b...“ v ustanovení § 24 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov vylučujúcej aplikáciu ustanovení tohto zákona o výkone správy spoločenstvom vlastníkov bytov alebo správcom aj v tzv. nebytových domoch, ako aj nesúlady na uvedenú zmenu nadväzujúcich prechodných ustanovení § 32c ods. 1 a 2 zákona o vlastníctve bytov, v zmysle ktorých mali byť do 31. decembra 2007 z príslušného registra vyčiarknuté všetky spoločenstvá, ktoré boli zriadené v tzv. nebytových domoch, a súčasne pod hrozbou neplatnosti mali byť v tomto termíne uvedené do súladu všetky zmluvy o spoločenstve alebo zmluvy o výkone správy uzatvorené do 1. júla 2007. Krajský súd pritom argumentuje znevýhodneným postavením vlastníkov bytov v nebytových domoch v porovnaní s postavením vlastníkov bytov v bytových domoch. Namietaný nesúlad dotknutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov krajský súd odôvodňuje aj nedôvodným zásahom zákonodarcu do súkromnoprávných vzťahov vlastníkov bytov nachádzajúcich sa v tzv. nebytových domoch, ktorí zmluvne prejavili svoj záujem zveriť správu svojho majetku buď spoločenstvu, alebo správcovi, čím bol podľa navrhovateľa porušený princíp ich právnej istoty zhmotnený v princípe rešpektovania zmluvnej autonómie.

V tejto súvislosti navrhovateľ vo svojom návrhu uviedol:

„Citovaná novela BytZ účinná od 1. 7. 2007 pre nebytové domy vylúčila aplikáciu ustanovení § 6 o správe domu vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome; § 7, 7a, 7b, 7c a 7d o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; § 8, 8a, 8b o správcovi a o zmluve o výkone správy. Predkladateľ dôvodovej správy k novele žiadnym spôsobom nezdôvodnil prečo vylúčil z primeranej aplikácie na právne vzťahy vlastníkov v nebytových domoch citované ustanovenia BytZ upravujúce správu domu. Prítom v období od 1. 9. 1993 do 1. 7. 2007 nevznikli žiadne problémy s tzv. povinnou správou nebytových domov prostredníctvom spoločenstva alebo správcu domu. Po spornej novele prevládol v právnej praxi názor, že vlastníci nebytových domov si nemôžu na výkon správy založiť spoločenstvo a ani uzavrieť zmluvu o správe domu so správcom. Keďže podľa § 8b BytZ sú správcovia oprávnení zastupovať vlastníkov vo všetkých veciach týkajúcich sa správy domu, vrátane vymáhania nedoplatkov spojených s úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv, po účinnosti mala novela dopad aj na posudzovanie aktívnej legitímácie správcov

nebytových domov v takýchto sporoch. Súdny zaujal názor, že po novele túto správcovia stratili svoju procesnú legitimitáciu a navrhovateľom v takýchto sporoch odmietli poskytnúť súdnu ochranu. ...

V dôsledku aplikácie... prechodného ustanovenia (§ 32 ods. 1 a 2 zákona o vlastníctve bytov, pozn.) došlo k zrušeniu spoločenstiev vlastníkov v nebytových domoch zo zákona a po 1. 1. 2008 už nemohli ďalej vykonávať správu v týchto domoch. Súdny odmietol poskytnúť súdnu ochranu aj v prípadoch, v ktorých pohľadávky vlastníkov uplatnili vo svojom mene ešte pred účinnosťou novely spoločenstvá vlastníkov nebytových domov, keďže zásahom zákonodarcu spoločenstvá zanikli od 1. 1. 2008 bez právneho nástupcu.

Citované ustanovenia narušajú ústavne garantovaný princíp zmluvnej voľnosti a autonómie v súkromnom práve, a odňali vlastníkom nebytových domov možnosť založiť si na účel správy domu spoločenstvo alebo zvoliť si správcu domu. Kogentná zákonná úprava súkromnoprávných vzťahov si pritom vyžaduje náležité odôvodnenie a cieľ, ktorými by spravidla mal byť verejný záujem, právna istota a pod. Zákonodarca však sporné ustanovenia zákona kogentného charakteru žiadnym spôsobom nezdôvodnil.

Citované ustanovenia BytZ diskriminujú vlastníkov nebytových domov oproti vlastníkom bytových domov a sú v rozpore:

- s čl. 20. ods. 1, veta druhá Ústavy SR, podľa ktorého vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu,*
- s čl. 46 ods. 1 Ústavy SR, podľa ktorého sa každý môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky,*
- s čl. 1 ods. 1; čl. 2 ods. 3 Ústavy SR, v ktorých sú zakotvené princípy právnej istoty a zmluvnej autonómie,*
- s čl. 4 ods. 4 Listiny základných ľudských práv s slobôd, podľa ktorého sa štát má zásadne zdržovať všetkých zbytočných intervenčných zásahov do súkromnoprávnej oblasti, a tým do súkromného rozhodovania a sebaurčenia fyzických a právnických osôb...“*

Na základe uvedeného navrhovateľ žiada, aby ústavný súd nálezom vyslovil, že
„• ustanovenie § 24 ods. 1, v časti znenia... s výnimkou § 6 až 8b..., zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení novely č. 268/2007 účinnej od 1. 7. 2007,

• ustanovenie § 32c ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení novely č. 268/2007 účinnej od 1. 7. 2007,

nie sú v súlade s čl. 1 ods. 1; čl. 2 ods. 3; čl. 20 ods. 1, veta druhá; čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a čl. 4 ods. 4 Listiny základných ľudských práv a slobôd, ktorou je Slovenská republika viazaná podľa čl. 154c Ústavy SR.“

II.

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

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

Ústavný súd každý návrh na začatie konania podľa § 25 ods. 1 zákona o ústavnom súde predbežne prerokuje na neverejnom zasadnutí bez prítomnosti navrhovateľa a zisťuje, či nie sú dané dôvody na jeho odmietnutie podľa § 25 ods. 2 zákona o ústavnom súde. Podľa § 25 ods. 2 zákona o ústavnom súde môže ústavný súd na predbežnom prerokovaní odmietnuť uznesením bez ústneho pojednávania návrhy, na ktorých prerokovanie nemá právomoc, návrhy, ktoré nemajú náležitosti predpísané zákonom, neprípustné návrhy alebo návrhy podané niekým zjavne neoprávneným, ako aj návrhy podané oneskorene. Ústavný

súd môže odmietnuť aj návrh, ktorý je zjavne neopodstatnený. Ak ústavný súd navrhovateľa na také nedostatky upozornil, uznesenie sa nemusí odôvodniť.

Ústavný súd predložený návrh predbežne prerokoval a zistil, že na jeho prerokovanie má ústavou zverenú právomoc, návrh má zákonom predpísané náležitosti, nie je neprípustný a je podaný oprávnenou osobou. Pri predbežnom prerokovaní návrhu ústavný súd dospel k záveru, že tento nie je zjavne neopodstatnený a jeho náležité posúdenie zo všetkých relevantných aspektov súladu, prípadne nesúladu napadnutých ustanovení s ústavou a listinou vyžaduje, aby bol prijatý na ďalšie konanie. Ústavný súd preto týmto uznesením rozhodol o prijatí návrhu na ďalšie konanie (§ 25 ods. 1 a 3 zákona o ústavnom súde), tak ako to je uvedené vo výroku tohto uznesenia.

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

V Košiciach 4. júna 2014