



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

III. ÚS 347/07-9

Ústavný súd Slovenskej republiky na neverejnom zasadnutí senátu 11. decembra 2007 predbežne prerokoval sťažnosť prof. J. P., B., zastúpenej advokátkou JUDr. A. K., B., vo veci namietaného porušenia jej základných práv podľa čl. 12 ods. 1, čl. 20 ods. 1 druhej vety Ústavy Slovenskej republiky a podľa čl. 11 ods. 1 druhej vety Listiny základných práv a slobôd postupmi Slovenskej republiky, Národnej rady Slovenskej republiky, vlády Slovenskej republiky prijatím zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a takto

r o z h o d o l :

Sťažnosť prof. J. P., o d m i e t a .

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavnému súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) bola 19. novembra 2007 doručená sťažnosť prof. J. P., (ďalej len „sťažovateľka“) v súlade s čl. 130 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), ktorou namieta porušenie svojich základných práv podľa čl. 12 ods. 1 a čl. 20 ods. 1 druhej vety ústavy a čl. 11 ods. 1 druhej

vety Listiny základných práv a slobôd (ďalej len „listina“) postupmi Slovenskej republiky, Národnej rady Slovenskej republiky a vlády Slovenskej republiky prijatím zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorých označila za porušovateľov svojich práv.

Sťažovateľka je vlastníčkou trojizbového bytu na 3. poschodí bytového domu v B. a v sťažnosti okrem iného uviedla:

„Po prijatí zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa sťažovateľka domáhala prevodu bytu do vlastníctva. Na svoje žiadosti dostala odpoveď, že to nie je možné vzhľadom na skutočnosť, že časť domu bola vydaná na základe reštitučného nároku súkromným osobám. Neboli jej však sprístupnené žiadne dokumenty, ktoré by jej umožnili preveriť oprávnenosť uvedenej reštitúcie. Následne, ako vyplýva z katastrálneho výpisu, reštituentky, ktoré neboli ešte ani zapísané v katastri, svoj podiel predali firme S., s r. o. Tento prevod majetku bol zrealizovaný tak rýchlo, že je tu dôvodné podozrenie, že pomoc pri jeho realizácii poskytli samotní predstavitelia obce(...).

Podľa ust. § 16 ods. 1 cit. zákona má každý nájomca bytu, t. j. ten, kto byt užíval v súlade so zákonom na základe platnej nájomnej zmluvy, prednostné právo tento byt nadobudnúť do svojho vlastníctva. Toto právo malo patriť všetkým nájomcom bez rozdielu (s výnimkou nájomcov, ktorých právo nájmu je časovo obmedzené).

Tomuto právu nájomcov zodpovedá povinnosť vlastníkov previesť byt prednostne do vlastníctva nájomcu, ktorý o prevod prejaví záujem. Táto povinnosť mala zaväzovať všetkých vlastníkov bez rozdielu (s výnimkami uvedenými v zákone). Až do tohto momentu sú práva a povinnosti nájomcov a vlastníkov bytov v bytových domoch vyvážené.

Problém nastáva až pri vymedzovaní okruhu povinných osôb, ktorých zmluvná sloboda je obmedzená nielen tým, že byt musia previesť do vlastníctva prednostne jeho nájomcovi, ak o nadobudnutie bytu do vlastníctva prejavil záujem, ale aj stanovením maximálnej výšky ceny, za ktorú sa mohol prevod realizovať. Pozitívnym vymedzením okruhu osôb, ktoré boli pri tvorbe cien limitované, však zákonodarca umožnil realizovanie špekulatívnych prevodov celých bytových domov alebo spoluvlastníckych podielov k nim, ktoré boli vydané fyzickým osobám napr. na základe zákona č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách alebo, ktoré nadobudli fyzické osoby do svojho výlučného vlastníctva

po pochybnom a často až so zákonom hraničiacim spôsobom zrušenia a vysporiadania spoluvlastníctva. Už na prvý pohľad je aj laikovi zrejmé, že v mnohých prípadoch bolo vysporiadanie spoluvlastníctva k bytovým domom, ktoré boli v spoluvlastníctve obcí a fyzických osôb, kde fyzické osoby mali menšinový podiel, prinajmenšom nehospodárne a pre väčšinového vlastníka preukázateľne nevýhodné. Takýto svojvoľný výpredaj obecného majetku však nebol sankcionovaný, ani znemožnený zákonom. Ak by zákon obci ukladal povinnosť poskytnúť nájomcom náhradný byt rovnakých kvalít alebo im vyplatiť finančné odškodnenie v prípade, ak svoj spoluvlastnícky podiel odpredá tretej osobe, ktorá nebude obmedzovaná ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov, tak by nepochybne nedochádzalo k rozpredávaniu obecného majetku a nehospodárnemu nakladaniu s prostriedkami takýmto predajom získaných. Obce tak mohli bez následkov obchádzať práva a oprávnené záujmy nájomcov zaručené zákonom o vlastníctve bytov.

Fyzické a právnické osoby, ktoré od pôvodných vlastníkov - obce - nadobudli bytové domy do svojho výlučného vlastníctva, už nie sú viazané žiadnou povinnosťou previesť byt do vlastníctva nájomcovi za podmienok stanovených v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a ich vzťahy do budúcnosti medzi sa riadia Občianskym zákonníkom. Obec tým, že svoje podiely predala fyzickým osobám, zmenila status nájomcov v obecných domoch na nájomníkov v súkromných obytných domoch. Žiaden zákon predaj obecného majetku tretím osobám nezakazoval. Zákon ani neprikazoval žiadne povinnosti obce voči nájomníkom. Obec aj noví vlastníci bytových domov využili evidentnú medzeru v zákone a dohodli sa za chrbtom nájomníkov. Je potrebné zdôrazniť, že drvivá väčšina nájomníkov sú starší ľudia, ktorí nemajú šancu získať potrebné peňažné prostriedky na kúpu bytu, napr. vo forme úveru. Zákon žiadnym spôsobom neriešil ani situácie, kedy k vysporiadaniu spoluvlastníctva nedôjde, t. j. bytový dom zostane v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Neriešením a tolerovaním tohto stavu štát jednoznačne diskriminuje tých nájomníkov, ktorí obývajú byty v bytových domoch vo vlastníctve príp. spoluvlastníctve osôb, ktoré nie sú viazané zákonom č. 182/1993 Z. z. Máme samozrejme na mysli tie bytové domy, ktoré prešli z vlastníctva alebo spoluvlastníctva štátu, resp. obce do vlastníctva alebo spoluvlastníctva tretích osôb predtým, ako si obce splnili svoju povinnosť previesť nájomné byty do vlastníctva ich nájomcom za podmienok stanovených zákonom. Diskriminácia

spočíva v tom, že títo nájomcovia potom, ako bytové domy za často nejasných, nepochopiteľných a nehospodárnych okolností prešli do vlastníctva súkromných osôb, stratili rovnaké postavenie pred zákonom ako nájomcovia ostatných komunálnych alebo družstevných bytov. Nielenže nemajú možnosť nadobudnúť byt, ktorého sú nájomcami, do svojho vlastníctva za rovnakých podmienok ako ostatní nájomcovia, ale hrozí im, že vďaka deregulácii nájomného sa budú musieť z neho vysťahovať bez nároku a možnosti získať náhradný byt. Hrozí im doslova strata strechy nad hlavou, keďže ich možnosť nadobudnúť iný byt do osobného vlastníctva za trhovú cenu je de facto vylúčená. Zákonodarca tieto prípady neriešil a neošetril, neprijal opatrenia, aby vzniknutú diskrimináciu odstránil. Tým nezabezpečil všetkým nájomcom rovnaké práva. Naopak, pripravovanými právnymi úpravami deregulácie nájomného a zákona o vlastníctve bytov vyvoláva u týchto nájomcov dôvodné obavy, že napriek tomu, že sú riadnymi a bezúhonnými občanmi tohto štátu, nebudú mať zabezpečené jedno z najzákladnejších práv zabezpečovaných a chránených vo všetkých civilizovaných a vyspelých štátoch Európy, a to právo na bývanie.“

Sťažovateľka v závere navrhuje, aby ústavný súd vydal nález nasledovného znenia:

„Sťažovateľka žiada, aby Ústavný súd SR vyslovil, že bolo porušené jej právo rovnosti pri nadobúdaní bytu do vlastníctva na základe a za podmienok ustanovených v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a že bola diskriminovaná tým, že jej bolo odopreté právo nadobudnúť do svojho vlastníctva byt, ktorého je nájomcom, za rovnakých podmienok stanovených citovaným zákonom ako ostatní nájomcovia.

Sťažovateľka žiada, aby jej bolo priznané aj finančné zadostučinenie vo výške 5 000 000 Sk, čo považuje za primerané obsahu a rozsahu jej porušovaného práva ako aj úmerné zníženej kvalite jej života v dôsledku dlhodobého stresu z neistoty v jej základnej potrebe - v bývaní“.

II.

Ústavný súd sťažnosť predbežne prerokoval na neverejnom zasadnutí podľa § 25 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“). Skúmal pritom, či má na jej prerokovanie právomoc, či sťažnosť má podľa § 20 a § 50 citovaného zákona predpísané náležitosti, či nie je neprípustná, podaná oneskorene alebo niekým zjavne neoprávneným, ako aj to, či nie je zjavne neopodstatnená.

Ako z obsahu sťažnosti vyplýva, sťažovateľka sa (v konaní o sťažnosti podľa čl. 127 ústavy) domáha ochrany pred údajným porušením jej práv porušovateľmi, ktorí vydali podľa nej diskriminačný zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, čiže niečoho, o čom ústavný súd nemôže v tomto type konania konať a rozhodnúť.

Ústavný súd na to poznamenáva, že je v konaní o sťažnosti sťažovateľky viazaný prezumpciou správnosti normatívnych právnych aktov. O všeobecne záväznom právnom predpise, resp. v danom prípade zákone prijatom Národnou radou Slovenskej republiky platí prezumpcia ústavnosti, kým ústavný súd v konaní o súlade právnych predpisov podľa čl. 125 ústavy nevysloví nesúlad posudzovaného zákona s ústavou (III. ÚS 65/00, III. ÚS 179/07).

Preto je sťažnosť sťažovateľky zjavne neopodstatnená. Jej zjavná neopodstatnenosť spočíva v rozpore medzi typom konania pred ústavným súdom, ktorý sťažovateľka zvolila, a obsahom sťažnosti.

Na ochranu pred porušením práv priamo zákonom, resp. iným normatívnym právnym aktom je konanie o súlade právnych predpisov podľa čl. 125 ústavy a podľa § 37 a nasl. zákona o ústavnom súde. Sťažovateľka ako fyzická osoba v danom prípade nepatrí medzi subjekty oprávnené podať návrh na začatie konania o súlade právnych predpisov uvedené v čl. 130 ods. 1 písm. a) až f) ústavy, resp. § 18 ods. 1 písm. a) až f) v spojení s § 37 zákona o ústavnom súde. V tomto konaní by bola zjavne neoprávnenou osobou.

Zjavnú neopodstatnenosť ústavnej sťažnosti nemožno odstrániť, a preto ústavný súd ani neskúmal, či ústavná sťažnosť má zákonom predpísané náležitosti.

Z uvedených dôvodov rozhodol ústavný súd tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia.

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

V Košiciach 11. decembra 2007