



PREHLAD VYBRANÝCH ROZHODNUTÍ ÚSTAVNÉHO SÚDU SLOVENSKEJ REPUBLIKY

za obdobie október 2013

Plénum

Nález:

spisová značka	PL. ÚS 110/2011
sudca spravodajca	Ladislav Orosz
druh konania	čl. 125 písm. a) ústavy konanie 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 (o súlade § 14 ods. 3, § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)
druh rozhodnutia a spôsob vybavenia	nález – nevyhovené
dátum rozhodnutia	3. júla 2013
dotknuté články ústavy, ústavných zákonov a medzinárodných zmlúv	čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky v spojení s čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky
skutkový stav a základné fakty	<p>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.</p> <p>Vychádzajúc z právnej argumentácie obsiahnutej v návrhu, možno vyvodit', 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:</p> <p>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 „námetka nesúlady s čl. 1 ods. 1 ústavy“),</p> <p>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 „námetka nesúlady s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy“).</p>
ratio decidendi	<p>K námetke nesúlady napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 1 ods. 1 ústavy</p> <p>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</p>

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.

Ústavný súd 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 vlastníkom 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 výslovné ustanovené, či ide o všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo len tých, ktorí vyslovili so zmlouvou o vstavbe (nadstavbe) súhlas v hlasovaní podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov.

Práve na túto skutočnosť (zrejme) upozorňuje vo svojom návrhu okresný súd a považuje ju za takú závažnú, že z nej vyvodzuje nesúlad 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 vyvodiť, že všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov musia s takouto zmlouvou 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, 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 vyvodiť 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. 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.

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.

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.

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.

V nadväznosti na uvedené právne názory ústavný súd zdôrazňuje, že v posudzovanej veci treba zohľadňovať, že v nej nejde o preskúmanie 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 zablokovať.*“.

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 vyvodíť 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 vyvodíť, 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.

Nesúlady § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov s ústavou, príp. kvalifikovanou medzinárodnou zmluvou síce okresný súd vo svojom návrhu nenamietal, 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 príslušeného 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 vplyva, 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 vlastníctve 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 namietat 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 neprímeraný (zjavne nespravodlivý) zásah do jeho práv vyplývajúcich z jeho spoluvlastníctva k spoločným častiam domu.

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 neprímeraný zásah do vlastníckych práv prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, spoločným nebytovým priestorom, príslušenstvu a pozemku.

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). „

Z čl. 20 ods. 4 ústavy možno vyvodiť, 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 prikročiť 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 nútené obmedziť vlastnícke právo.

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).

Ústavný súd 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 inštitútu 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.

Odlíšné stanovisko sudcu Milana Ľalíka

K bodu 1

Podľa čl. 144 ods. 2 ústavy ak sa súd domnieva, že iný všeobecne záväzný právny predpis..., ktorý sa týka prejednávanej veci, odporuje ústave..., konanie preruší a podá návrh na začatie konania na základe čl. 125 ods. 1.

Z uvedeného článku vyplýva, že aktívna legitímácia okresného súdu podať návrh na začatie konania pred ústavným súdom v zmysle čl. 125 ods. 1 ústavy sa odvíja od predmetu sporu a jeho právnej kvalifikácie v základnom konaní (PL. ÚS 7/04, PL. ÚS 28/05, PL. ÚS 12/2012). Rozhodovacia činnosť všeobecného súdu v zmysle § 18 ods. 1 písm. d) zákona o ústavnom súde ústavný súd preto chápe ako postup, v ktorom po začatí konania všeobecný súd smeruje k rozhodnutiu vo veci samej, t. j. k výroku o tom, čo je požadované v návrhu na začatie konania (v žalobe) a v jeho odôvodnení.

Ak v tomto postupe nemá miesto interpretácia a aplikácia všeobecne záväzného právneho predpisu, ktorého vyslovenie nesúladi všeobecný súd mieni uplatniť v návrhu na začatie konania pred ústavným súdom, potom nie je splnený základný predpoklad na ochranu ústavnosti poskytovanú ústavným súdom v konaní podľa čl. 125 ústavy, za ktorý treba považovať len také konanie o súlade právnych predpisov začaté všeobecným súdom, ktorému predchádza konanie pred všeobecným súdom, v ktorom má materiálne dôjsť (podľa obsahu podaného návrhu) k použitiu napadnutého ustanovenia zákona, t. j. k subsumpcii skutkového stavu pod napádanú právnu normu (právne normy).

Tento predpoklad nie je splnený, ak k takému použitiu napadnutého ustanovenia nielenže nedochádza, ale pre nedostatok procesných podmienok alebo zjavnú neopodstatnenosť žaloby ani nemôže dôjsť. Ak všeobecný súd napriek tomu, že nie sú splnené tieto dva kumulatívne predpoklady jeho aktívnej legitímácie na podanie návrhu na začatie konania pred ústavným súdom o súlade právnych predpisov, podá návrh na také konanie, je návrh podaný zjavne neoprávnenou osobou [§ 25 ods. 2 v spojení

s § 18 ods. 1 písm. e) zákona o ústavnom súde].

Z pripojeného spisu okresného súdu vyplýva, že žalobcovia sa ako vlastníci bytu proti ostatným vlastníkom bytov v bytovom dome domáhali určenia spoluvlastníckeho práva k podielu na spoločných priestoroch v dome vo výmere 30,80 m² na tom skutkovom základe, že táto reálna časť spoločných priestorov im bola odobratá zmluvou o vstavbe bytu v predmetnom dome uzavretou v zmysle § 14 ods. 3 v spojení s § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z. z. Tento návrh smeruje teda do oblasti hmotnoprávných vzťahov, ktoré chcú žalobcovia novo vytvoriť vydaním právoplatného súdneho rozhodnutia, ktoré by malo konštitutívny charakter a s ktorým by bol spojený vznik hmotnoprávného pomeru k žiadanému reálnemu spoluvlastníckemu podielu.

Okresný súd podal návrh na posúdenie súladnosti citovaných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. s čl. 1 ods. 1 v spojení s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy v podstate pre komplexné a objektívne posúdenie citovaných rozporných ustanovení zákona o bytoch aj z hľadiska ohrozenia vlastníkov bytov, ktorí zmluvu o vstavbe neuzavreli.

Z uvedeného vyplýva, že okresný súd v súvislosti so svojou rozhodovacou činnosťou vo veci žalobcov o určenie spoluvlastníckeho práva k reálne vymedzenému podielu ustanovenia § 14 ods. 3 v spojení s § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z. z. nemôže použiť (a nemôže použiť žiadne ustanovenie tohto zákona, ale aj Občianskeho zákonníka) pre vyhovieť žalobnému návrhu, preto ani nebol oprávnený podať návrh podľa čl. 144 ods. 2 ústavy.

K základom procesného práva totiž patrí poznatok, že súd môže v civilnom spore rozhodovať konštitutívne len tam, kde mu zákon takú kompetenciu výslovne zveruje. Konštitutívne rozhodovanie súdu tam, kde mu pre to chýba výslovná zákonná opora, by predstavovalo porušenie pravidla, podľa ktorého možno štátnu moc uplatňovať len v prípadoch, v medziach a spôsobmi, ktoré ustanoví zákon (čl. 2 ods. 2 ústavy). Z tohto dôvodu som presvedčený, že v súdnej veci nemožno konštitutívnym rozhodnutím prikázať reálny spoluvlastnícky podiel na spoločných priestoroch do vlastníctva žalobcov ako vlastníkov jedného z bytov v obytnom dome, lebo mu v tom bráni jednak povaha tohto spoluvlastníckeho podielu (akcesorita) a jednak nedostatok kompetencie okresného súdu (konštituovať vlastnícke právo).

K bodu 2

Garancia vlastníckeho práva podľa čl. 20 ústavy sa síce bezprostredne týka len vzťahu medzi jednotlivcami a štátom, avšak okrem toho, že tieto ustanovenia zaisťujú povinnosť verejnej moci konať tak, aby do vlastníckeho práva jednotlivca sama nezasahovala, zaväzuje verejnú moc, aby vlastníckovi poskytla ochranu v prípade, keď by jeho vlastnícke právo bolo rušené či obmedzované zo strany tretích subjektov.

Vlastnícke právo tak nie je len pod ochranou pred zásahmi zo strany verejnej moci (status negativus), ale zakotvuje aj nárok na určité pozitívne plnenie (hlavne ochranu) zo strany štátu (status positivus).

Spoluvlastníctvo veľmi úzko nadväzuje na ochranu vlastníckeho práva poskytovanú hlavne podľa čl. 20 ods. 1 ústavy, ktorá je zaručovaná všetkým vlastníkom s rovnakým zákonným obsahom. Spoluvlastníctvo je výrazom vlastníckeho vzťahu k spoločnej veci s tým, že spoluvlastník môže so svojim ideálnym podielom (nie reálnym) nakladať len s ohľadom na záujmy ostatných spoluvlastníkov.

Povinnosťou verejnej moci je poskytnúť náležitú ochranu vlastníckemu právu všetkých spoluvlastníkov tak, aby bola naplnená ústavná požiadavka šetrenia podstaty a zmyslu základného práva (čl. 13 ods. 4 ústavy).

Ochrana vlastníckeho práva jedného zo spoluvlastníkov sa potom však pomeriava ochranou vlastníckeho práva druhého zo spoluvlastníkov, lebo ide o vzťah horizontálny, v ktorom vlastnícke právo svedčí obidvom, resp. všetkým spoluvlastníkom. Aj keď zákon č. 182/1993 Z. z. nestojí na zásade bezvýnimочnej dohody medzi spoluvlastníkmi pri užívaní a nakladaní so spoločným predmetom a priklonil sa k princípu tzv. majorizácie, keď rozhoduje väčšina počítaná podľa výšky podielov, nemožno však pripustiť, aby toto hospodárenie prebiehalo spôsobom, ktorým by sa popierala podstata a zmysel základného vlastníckeho práva menšinového spoluvlastníka. Ochrana vlastníckeho práva totiž patrí všetkým spoluvlastníkom obytného domu v rovnakom rozsahu.

Zmluva o vstavbe a nadstavbe domu spôsobuje okrem iného aj to, že sa na základe nej menia spoluvlastnícke podiely doterajších spoluvlastníkov

spoločných častí a zariadení domu. Ide o stratu určitého spoluvlastníckeho podielu všetkých doterajších vlastníkov bytov na spoločných častiach a zariadeniach domu, prípadne aj pozemku. Tí, ktorí dobrovoľne podpíšu túto zmluvu o vstavbe a nadstavbe domu, sa dobrovoľne vzdávajú časti svojho podielu k spoločným častiam a zariadeniam domu a prípadne aj k pozemku v prospech nových vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ktoré sa na dome vstavbou alebo nadstavbou vytvoria, ale tí, ktorí so zmluvou nesúhlasili a hoci aj boli ostatnými vlastníkami bytov prehlasovaní, nemôžu stratit' časť svojho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu či pozemku.

V tomto smere som toho názoru, že zmluvu o vstavbe a nadstavbe domu musia uzavrieť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, ak sa má v súlade s čl. 20 ods. 1 ústavy meniť ich spoluvlastnícky podiel. Na tomto závere nič nemení ani ich súdna ochrana podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, ktorá je obdobná ochrane podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, lebo ani táto neslúži ako podmienka na možné následné zbavenie časti svojho spoluvlastníckeho podielu.

Nemožno súhlasiť ani s názorom, že k obmedzeniu vlastníckeho práva nedochádza mocenským zásahom štátu, ale iba zmluvou uzavretou medzi subjektmi súkromného práva, pretože táto zmluva pre svoju účinnosť potrebuje jednak vkladové rozhodnutie príslušného katastrálneho orgánu ako individuálny právny akt orgánu verejnej moci a jednak u prehlasovaných vlastníkov bytov, ktorí ju ani nepodpíšu, nemôže byť platná (pre nich je neexistentná).

Zhora uvedeným väčšinovým postupom ústavný súd postupoval rýdzo formalisticky, keď sa sústredil len na izolované doslovné znenie citovaných ustanovení zákona o bytoch a neprihliadol na všeobecné zásady ústavného práva vzťahujúce sa na ochranu vlastníckeho práva. Výkon žiadneho práva, práva väčšinových spoluvlastníkov na nakladanie so spoločnou vecou nevynímajúc, nemôže byť plášťom zakrývajúcim odňatie tohto vlastníckeho práva bez akejkoľvek náhrady.

Odlišné stanovisko sudkyne Ľudmily Gajdošikovej

Odôvodnenie nálezu ústavného súdu obsahuje časti, s ktorými som sa nemohla stotožniť, pretože podľa môjho názoru nie sú typické pre odôvodnenie nálezov prijímaných v konaní o súlade právnych predpisov, a obsahuje aj niektoré argumenty, ktoré nie sú podľa môjho názoru dostatočne presvedčivé.

Som toho názoru, že v konaní o súlade právnych predpisov ústavný súd môže len vysloviť, že posudzovaný právny predpis, jeho časť alebo jeho ustanovenie (ďalej len „právny predpis“) nie je v súlade s označenými článkami ústavy, prípadne ratifikovanými medzinárodnými zmluvami. Ak ústavný súd nesúhlasí s právneho predpisu nezistí, rozhodne, že návrhu nevyhovuje. Preto záver v odôvodnení, že napadnuté ustanovenie (s. 37) je s označeným článkom ústavy v súlade, nie je pre mňa akceptovateľný.

Zastávam tiež názor, že prioritné by malo byť odvolávanie sa na judikatúru prijatú plénom v konaní podľa čl. 125 ústavy, a nie na rozhodnutia senátov prijaté v konaní podľa čl. 127 ústavy.

Súhlasím s doterajšou judikatúrou ústavného súdu, v ktorej sa už ústavný súd priklonil k zásade ústavne konformného výkladu a z ktorej 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.

Všetky orgány verejnej moci sú povinné v pochybnostiach vykladať právne normy v prospech realizácie ústavou (a tiež medzinárodnými zmluvami) garantovaných základných práv a slobôd. Nazdávam sa však, že táto judikatúra je prioritne relevantná pre aplikačnú prax, a nie pre konanie o súlade právnych predpisov, aj keď v konaní o súlade právnych predpisov ústavný súd vyjadril tento právny názor: „*Keď právnu normu možno vysvetľovať dvoma spôsobmi, pričom jeden výklad je v súlade s Ústavou SR a medzinárodnými dohovormi podľa čl. 11 Ústavy SR 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 SR.*“ (PL. ÚS 15/98)

Konanie o súlade právnych predpisov „služi“ na odstránenie akýchkoľvek pochybností o spôsobe výkladu a aplikácii právneho predpisu tak, ako sú formulované požiadavky na ich tvorbu v časti IV.1 (s. 21 a nasl.). Nepovažujem preto za náležité

zužovať posúdenie súladu napadnutého § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, formulovaného síce dostatočne určito, jasne a zrozumiteľne (s. 25), čo však ešte nie je záruka jeho ústavnej konformnosti s čl. 1 ods. 1 ústavy, a § 21 ods. 1 prvej vety a § 22 ods. 2 druhej vety zákona o vlastníctve bytov s čl. 1 ods. 1 ústavy na interpretačný problém preklnuteľný metódami logického výkladu a argumentovať stanoviskom vlády Slovenskej republiky v časti, v ktorej poukazuje na Občiansky zákonník (s. 27), uvádzajúc rôzne právne spôsoby zastupovania, čo však podľa môjho názoru nie je právny problém porovnateľný s podpisovaním zmlúv spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov, t. j. s tým, ktorý je nastolený v napadnutých ustanoveniach zákona o vlastníctve bytov.

Taktiež nepovažujem za náležité argumentovať pri posudzovaní ústavnosti napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov možnosťou domôcť sa ochrany základných práv na orgáne verejnej moci, predovšetkým na súde. Táto možnosť ešte nevylučuje nesúlad napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s označenými článkami ústavy.

Súhlasím s tým, že spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu je spoluvlastníctvom sui generis (s. 30, 31), jeho ústavná ochrana však podlieha všeobecným ústavným pravidlám, a tak, rešpektujúc túto skutočnosť pri posudzovaní napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy, malo byť odôvodnenie založené na uvedených východiskách, a nie na argumentácii jeho § 14 ods. 4 (jeho obsah je navyše „nečitateľný“), poukazujúc na dosiaľ nezjednotenú a rozchádzajúcu sa judikatúru všeobecných súdov (s. 35). V tejto súvislosti poukazujem na to, že odôvodnenie nereflektuje na možné vyvlastnenia, resp. obmedzenia vlastníckeho práva (čl. 20 ods. 4 ústavy) na základe rozhodnutia podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov.

Odlíšné stanovisko sudcu Lajosa Mészárosa

K súladu s čl. 1 ods. 1 ústavy

Predovšetkým je potrebné uviesť, že zmluva o vstavbe či nadstavbe sa týka spoločných častí a spoločných zariadení (§ 22 ods. 2 druhá veta z. o v. b), ktoré sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 13 ods. 1 z. o v. b.). Z § 13 ods. 2 citovaného zákona možno potom a contrario súdiť (a podporiť to ustanovením § 3 ods. 2), že na spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka o spoluvlastníctve, medzi nimi aj ustanovenie § 139 ods. 1, podľa ktorého sú z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci zaviazaní a oprávnení všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Podobnú úpravu obsahuje aj ustanovenie § 9 ods. 2 z. o v. b., podľa ktorého právne úkony týkajúce sa (okrem iného) spoločných častí a spoločných zariadení zavádzajú, ak nie je zriadené spoločenstvo vlastníkov, všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, teda všetkých spoluvlastníkov spoločných priestorov domu (§ 13 ods. 1 z. o v. b.). V tomto zmysle je tak úprava § 21 citovaného zákona, podľa ktorého sú zmluvnou stranou zmluvy o vstavbe či nadstavbe všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, logickým dôsledkom už citovanej úpravy účinkov právnych úkonov týkajúcich sa spoločných priestorov domu a bolo by k nej zrejme možné dospieť aj bez existencie uvedeného ustanovenia § 21.

O čom však všetky už citované ustanovenia mlčia, je to, kto môže vykonať také právne úkony, ktoré zavádzajú všetkých spoluvlastníkov (§ 9 ods. 2 z. o v. b. alebo § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Nie je mojou ambíciou ani úlohou rozoberať v tomto odlišnom stanovisku túto rýdzo civilistickú otázku, môžem sa len stručne zmieniť, že nie som príliš naklonený myšlienke, že by takýto úkon mohol bez ďalšieho, teda bez väzby na väčšinové rozhodovanie, a s účinkami pre všetkých robiť ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov (zdá sa však, že práve tento názor zastáva doktrína – napr. Fekete, I. Občiansky zákonník 1. Veľký komentár. Bratislava : Eurokódex 2011, s. 787, ako aj Zuklínová, M. In Eliáš, K., a kol. Občiansky zákoník. Veľký akademický komentár. Praha : Linde, 2008, s. 622). V súvislosti s posúdením vzťahu ustanovení § 14 ods. 3 a § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov je podstatná pre mňa práve okolnosť, že tento zákon, ale ani Občiansky zákonník takúto osobu, ktorá by mala robiť právne úkony s účinkami pre všetkých spoluvlastníkov, výslovne neurčujú.

Svoje myšlienky k vzťahu § 14 ods. 3 a § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov by som uzavrel takto: vzťah týchto ustanovení ponúka priestor viacerým interpretáciám.

Ja som sa v tomto odlišnom stanovisku pokúsil naznačiť jednu z nich, nález v odôvodnení predstavuje inú a mojím cieľom nebolo diskutovať o tom, ktorá z nich je správna alebo vhodnejšia. Hľadanie správnej a vhodnej interpretácie zákona je totiž podľa ustálenej judikatúry ústavného súdu úlohou všeobecných súdov.

Domnievam sa, že ústavný súd ich nemá pripraviť o túto náročnú úlohu, ktorá je však vždy veľkou výzvou. Obávam sa však, že tým, že ústavný súd nevyhovenie návrhu okresného súdu v časti nesúladiu s čl. 1 ods. 1 ústavy odôvodnil určitým konkrétnym výkladom vzájomného vzťahu ustanovení § 14 ods. 3 a § 21 a § 22 z. o v. b., mohol okresný súd i jeho inštančne nadriadené súdy odradiť od hľadania možností iného výkladu – napríklad toho, ktorý som sa snažil naznačiť v bode 2.6, prípadne akéhokoľvek iného. Myslím si však, že súdy by sa výkladom, ktorý zaujal ústavný súd v náleze č. k. PL. ÚS 110/2011-40 na s. 27 a 28, nemali cítiť obmedzené; naopak, podľa môjho názoru zostávajú všeobecným súdom aj naďalej otvorené všetky interpretačné alternatívy, ktoré vzájomný vzťah citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov dovoľuje.

K súladu s čl. 20 ods. 4 ústavy

Súhlasím s argumentáciou väčšinového nálezu vo vzťahu k súladu ustanovenia § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov (lebo len oň v skutočnosti ide, § 21 ani § 22 tu už nehrajú podstatnú rolu), ktorá je založená na odlíšení vyvlastnenia, resp. núteného obmedzenia vlastníckeho práva, ktorého limity sú upravené v čl. 20 ods. 4 ústavy, na jednej strane a zákonného určenia obsahu vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 1 ústavy na druhej, hoci sú tieto závery v odôvodnení rozdelené medzi s. 29 a 30 a s. 37 až 40. Ústavný súd sa vo svojej judikatúre hojne citovanej vo väčšinovom náleze (pozri najmä PL. ÚS 23/06, č. 4/2010 Zb. ÚS) v podstate prihlásil k tzv. teórii oddelenia (nem. Trennungstheorie), teda odlíšenia oboch inštitútov na základe formálnych kritérií, ktorú definoval nemecký Spolkový ústavný súd vo svojom uznesení sp. zn. 1 BvL 77/78 z 15. júla 1981 (BVerfGE 58, 300). Podľa nej je vyvlastnením/núteným obmedzením vlastníckeho práva úplné alebo čiastočné odňatie konkrétnej majetkovej právnej pozície cieľeným vrchnostenským aktom na plnenie verejných úloh (porov. napr. Epping, V. Grundrechte. Štvrté, aktualizované a rozšírené vydanie. Berlín – Heidelberg : Springer, 2010, s. 199). Ustanovenia, ktoré určujú obsah vlastníckeho práva abstraktne, nie konkrétne, sú len (ústavne prípustným alebo aj neprípustným) zákonným vymedzením jeho obsahu v zmysle čl. 20 ods. 1 ústavy. Je nepochybné, že § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov sa týka abstraktne všetkých bytov a nebytových priestorov, na ktoré sa tento zákon vzťahuje, a preto ho možno považovať len za zákonné určenie obsahu vlastníckeho práva, aké má na mysli čl. 20 ods. 1 ústavy, a možno ho testovať len vo vzťahu k tomuto odseku čl. 20 ústavy.

K súladu s čl. 20 ods. 1 ústavy

Podľa môjho názoru nemožno poprieť, že väčšinové rozhodovanie celého spoločenstva spoluvlastníkov o všetkých otázkach týkajúcich sa tých častí domu, ktoré sú v zmysle § 13 ods. 1 z. o v. b. v spoluvlastníctve, je spôsobilým prostriedkom na zabezpečenie vyváženého vzťahu všetkých spoluvlastníkov. Ak rovnosť všetkých spoluvlastníkov implikuje v sebe rovnú možnosť realizácie plných vlastníckych oprávnení so spoločnou vecou, potom treba hľadať postup, akým sa docieli, že zvolený právny osud veci (spôsob jej užívania, zmeny) bude zodpovedať záujmom čo najväčšieho počtu spoluvlastníkov (čo najväčšej „časti veci“).

Potom je logické, že prvým zmysluplne relatívne „najväčším“ počtom je absolútna väčšina. Ak ide o realizáciu závažnejších vlastníckych oprávnení so zodpovedajúco závažnejšími dôsledkami pre celú vec a pre celé spoločenstvo spoluvlastníkov, možno za spôsobilý postup dosiahnutia potrebnej miery „spravodlivého vyrovnaní a vyváženého vzťahu“ považovať zvýšenie kvóra, ktoré je na rozhodovanie o danej záležitosti potrebné. Dvojtretinovú väčšinu, ktorú požaduje ustanovenie § 14 ods. 3 z. o v. b. na rozhodnutie o tam uvedených záležitostiach, vrátane rozhodnutia o zmluve o vstavbe či nadstavbe, možno potom podľa mňa spravidla považovať za dostatočnú na to, aby zákonodarca učinil zadosť svojmu pozitívnemu záväzku pri vymedzovaní obsahu (spolu)vlastníckeho práva k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu vyplývajúceho z čl. 20 ods. 1 ústavy. Preto považujem takéto väčšinové rozhodovanie za súladné s čl. 20 ods. 1 ústavy.

Ako už napovedá samotný pojem ústavnokonformnej interpretácie, ide vždy o interpretáciu, teda výklad určitého textu. Problémom ustanovenia § 14 ods. 4 z. o v. b. ale je, že sa textuálne vyčerpáva v už citovanej formulácii, že sa prehlasovaný vlastník

môže obrátiť na súd, aby „vo veci rozhodol“. Toto ustanovenie však neobsahuje žiadne (materiálne) kritériá, ktorými by sa súd mal pri svojom rozhodovaní „vo veci“ spravovať. Inak povedané, nie je vôbec zrejmé, či a kedy súd má alebo nemá rešpektovať prejavenu väčšinovú vôľu a akými kritériami sa má spravovať pri vymedzovaní obsahu svojho rozhodnutia „vo veci“.

Chýba tu teda ono interpretandum, teda text, ktorý by sa mal interpretovať ústavnne konformne alebo nekonformne. (Že môže ísť o vsutku ťažký problém, možno demonštrovať „jednoduchým“ príkladom – ak väčšina rozhodne, že sa vezme úver 100 000 € na rekonštrukciu so splatnosťou 15 rokov s úrokom 4,95 % fixovaným na 5 rokov bez možnosti predčasného splatenia, menšina však tvrdí, že vhodnejšia je úroková sadzba 3M EURIBOR + 5 % bez úrokovej fixácie, ale s možnosťou predčasného splatenia – podľa akých kritérií súd medzi nimi rozhodne? Nezávidím sudcovi ktoréhokoľvek okresného súdu, ak mu bude takáto vec predložená, pretože jej riešenie momentálne pred sebou sám nemám.)

Podľa mňa sa mal väčšinový nález namiesto úvah, ktoré sa nachádzajú na s. 36 a 37, pokúsiť aspoň v hrubých rysoch formulovať možné kritériá, ktorými sa môže súd spravovať pri rozhodovaní podľa § 14 ods. 4 z. o v. b. Keď tak neurobil, pokúsim sa o to aspoň ja v tomto svojom odlišnom stanovisku.

Namiesto záveru

Napriek tomu, že sa s väčšinovým názorom zhodujem na výslednom riešení a že som veľkú časť tohto odlišného stanoviska venoval formulácii kritérií ústavnokonformného výkladu § 14 ods. 3 a 4 zákona o vlastníctve bytov, neskrývam svoju nespokojnosť tak s formuláciou ustanovenia § 14 ods. 4 z. o v. b, ako aj s komplikovanosťou úpravy celkovo dvoch rôznych typov organizácie celého zoskupenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (organizované spoločenstvo vlastníkov v. neorganizovaný súbor vlastníkov a ich schôdzu) spojených s dvoma formami správy domu (správca v. organizované spoločenstvo).

I tu prerokúvaná vec odhalila, že vzťahy medzi nimi nie sú v zákone o vlastníctve bytov upravené príliš prehľadne, najmä nie je ujasnený spôsob prejavu vytvorenej vôle spoluvlastníkov navonok. Nakopená časopisecká a komentárová literatúra (porov. bod 2) navyše ukazuje, že táto neprehľadnosť spôsobuje výkladové problémy aj odbornej verejnosti, nehovoriac už o jednotlivcoch, ktorí musia ako obyvatelia bytových domov tieto otázky riešiť takpovediac v každodennej realite. Ďalej som presvedčený, že tak podstatná vec, ako sú kritériá na rozhodovanie súdov o tom, či priznajú, alebo nepriznajú účinky rozhodnutiu väčšiny spoluvlastníkov, by nemali byť v celom rozsahu prenechané na nachádzanie súdnej praxi, ale mal by ich aspoň rámcovo upraviť zákon ako prejav vôle demokraticky legitimovaného zákonodarcu.

Uvedené požiadavky na zrozumiteľnosť zákona (prehľadne zhrnuté vo väčšinovom náleze na s. 23 až 25) sú napokon jednou zo súčastí princípu právneho štátu, ktorým Slovenská republika je podľa čl. 1 ods. 1 ústavy. Rovnako si princíp právneho štátu vyžaduje, aby právna pozícia jednotlivcov – a medzi nimi aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí medzi sebou vedú konanie podľa § 14 ods. 4 z. o v. b. – bola čo najjednoznačnejšie odvoditeľná predovšetkým zo samotného zákona, a nie z judikatúry všeobecných súdov, alebo dokonca z pravidiel formulovaných v jednom odlišnom stanovisku jedného sudcu ústavného súdu.

Zhrnuté a podčiarknuté – aktuálny stav právnej úpravy, resp. jej nedostatok minimálne v uvedených dvoch otázkach podľa mňa nezodpovedá významu bytového vlastníctva v spoločenskej a hospodárskej realite Slovenskej republiky, ktorú dokladujú štatistické údaje. Preto chcem aspoň ja apelovať na zákonodarcu, aby tieto nedostatky čo najskôr odstránil prijatím zodpovedajúcej právnej úpravy.

Odlišné stanovisko sudcu Petra Brňáka

V posudzovanej veci sa na okresný súd obrátili navrhovatelia K., ktorí – zjednodušene povedané – žiadali od ostatných (spolu)vlastníkov bytového domu, aby im vrátili nezákonne odobraný ich podiel (30,80 m²) na spoločných priestoroch domu. O uvedený rozsah sa mal znížiť ich spoluvlastnícky podiel v dôsledku vstavby na dome, s ktorou oni nesúhlasili, avšak boli pritom prehlasovaní 2/3 väčšinou ostatných vlastníkov bytov v dome.

Okresný súd následne na ústavnom súde namieta neústavnosť § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov inter alia tvrdiac, že „rozhodnutie väčšiny nie je žiadnym

	<p>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...“. Uvedenému návrhu okresného súdu sa podľa môjho názoru malo vyhovieť, ak realizovanou stavebnou úpravou (vstavbou) bolo odobraté, zmenené, resp. umenšené (spolu)vlastníctvo navrhovateľov K., a to proti ich vôli a bez náhrady.</p> <p>Bohužiaľ, ústavný súd v odôvodnení tohto nálezu nedal – podľa môjho názoru – žiadnu relevantnú odpoveď na navrhovateľom prezentované nosné dôvody a vôbec nereagoval na otázku,</p> <p>(i) či v prípade vstavby/nadstavby bytového domu reálne dochádza ku kvalitatívnej zmene/strate (spolu)vlastníctva doterajších vlastníkov bytov v dome, a ak áno,</p> <p>(ii) prečo o takejto zmene/strate možno (ústavne konformne) rozhodnúť aj bez súhlasu – dokonca proti vôli – niektorého z dotknutých vlastníkov bytu v dome, ba navyše, bez poskytnutia primeranej náhrady.</p> <p>Tak ako známy psychiater Miroslav Plzák radil manželským neverníkom „zatĺkať, zatĺkať, zatĺkať“, rovnako ústavný súd v odôvodnení tohto nálezu neobnažil nosné dôvody návrhu okresného súdu (navrhovateľov K.) a nedal na ne žiadnu ústavne významnú odpoveď. V tomto ohľade nemôžem súhlasiť ani s názorom ústavného súdu (časť IV.2 odôvodnenia nálezu), že v okolnostiach posudzovanej veci môže prehlasovaným vlastníkom bytov v dome poskytnúť účinnú ochranu všeobecný súd postupom podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, resp. že napadnuté ustanovenie ratione materie nesúvisí s čl. 20 ods. 4 ústavy.</p> <p>Pripustenie materiálneho (teda nielen procesného) prieskumu návrhu prehlasovaného vlastníka bytu v dome všeobecným súdom je síce pri ochrane (spolu)vlastníckeho práva krokom dopredu, avšak ani pri spomenutom materiálnom prieskume (bez derogovania zákonom určeného 2/3 hlasovacieho kvóra v prípade vstavby/nadstavby, pozn.) nemožno vykladať napadnuté zákonné ustanovenie (jeho časť) contra legem. Inak povedané, ak by de lege lata navrhovatelia K. postupom podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov na súde napadli 2/3-ami odhlasovanú vstavbu na ich dome iba s tým, že oni so vstavbou nesúhlasia, viem si iba veľmi krkolomne predstaviť „materiálne“ rozhodnutie všeobecného súdu (tento je na rozdiel od ústavného súdu viazaný podľa čl. 144 ods. 1 ústavy aj zákonom, pozn.), ktoré – napriek výslovnému zneniu § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov – im dá za pravdu.</p> <p>Rovnako závery ústavného súdu o nepoužiteľnosti čl. 20 ods. 4 ústavy (vyvlastnenie) na daný prípad – dokonca aj v prípade, ak by sa dokázalo odňatie (spolu)vlastníctva proti vôli vlastníka bytu v dome a bez náhrady – považujem skôr za ústavnoprávnú filipiku (podobne ako pri už uvádzanej materiálnej ochrane), ktorej jedinou úlohou je formalisticky „nájsť“ dôvody, pre ktoré aj v prípade preukázania čiastočného odňatia (spolu)vlastníctva navrhovateľom K. (či iným vlastníkom bytov v dome nesúhlasiacim so vstavbou/nadstavbou) proti ich vôli a bez náhrady, môžu títo iba pokrčiť plecami. Mimochodom z ustanovenia čl. 20 ods. 4 ústavy explicitne nevyplýva, že právomoc vyvlastniť alebo nútene obmedziť vlastnícke právo má iba štát, o to viac, ak 2/3-ovú väčšinu hlasov pri možnom odňatí (spolu)vlastníctva stanovil zákon a ak je nevyhnutné ústavne konformne chrániť základné ľudské práva a slobody.</p>
<p>použité odkazy na relevantnú judikatúru ústavného súdu, ESEP a iných súdov</p>	<p>Ústavný súd: PL. ÚS 32/95, PL. ÚS 29/05, II. ÚS 48/97, PL. ÚS 15/98, PL. ÚS 36/95, PL. ÚS 37/99, IV. ÚS 325/08, PL. ÚS 38/95, II. ÚS 8/97, PL. ÚS 38/95, PL. ÚS 26/00, I. ÚS 23/01, III. ÚS 328/05, III. ÚS 117/06, III. ÚS 362/2011, IV. ÚS 99/2010, IV. ÚS 196/2011, PL. ÚS 100/2011, III. ÚS 342/2011, PL. ÚS 38/95</p> <p>ESEP: Maestri v. Taliansko, Rekvényi v. Maďarsko, Hashman a Harrup v. Spojené kráľovstvo, Hentrich v. France</p>

Spracovala: JUDr. Gabriela Lacková

Upozornenie :

Prehľad vybraných rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „prehľad“) je neoficiálnym dokumentom, ktorý slúži výlučne na informovanie o rozhodovacej činnosti Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“). Prehľad zostavuje

Analytické oddelenie Odboru súdnych poradcov a súdnej agendy Kancelárie Ústavného súdu Slovenskej republiky z rozhodnutí ústavného súdu, písomne vyhotovených a odoslaných účastníkom konania v danom období. Prehľad nezaväzuje ústavný súd a nenahrádza jednotlivé rozhodnutia ústavného súdu, z ktorých bol zostavený.