

K ústavnej súladnosti právnej úpravy schvaľovania a uzatvárania zmlúv o vstavbe a nadstavbe

JUDr. Marek Valachovič

Dňa 3. júla 2013 vyhlásil Ústavný súd SR (ďalej len „ÚS SR“ alebo „ústavný súd“) rozhodnutie v konaní sp. zn. PL. ÚS 110/2011 (ďalej len „Nález“), ktoré sa týkalo súladu § 14 ods. 3 a § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „ZoVB“) s čl. 20 ods. 1 a 4, v spojení s čl. 1 ods. 1 Ústavy SR.

Vzhľadom na aktuálnosť a závažnosť tohto rozhodnutia pre právno-aplikačnú prax, považujeme za potrebné odbornú i laickú verejnosť aspoň stručne oboznámiť s týmto rozhodnutím, ku ktorému si dovoľujeme pripojiť niekoľko poznámok. Máme totiž za to, že rozhodnutie v úplnom znení¹ by malo nielen významným spôsobom zjednotiť výklad dotknutých zákonných ustanovení v právnej praxi, ale zároveň môže ovplyvniť interpretáciu aj ďalších ustanovení ZoVB, predovšetkým v judikatúre všeobecných súdov.

Úvod do problematiky

Nález² tak predovšetkým vyriešil v právnickej verejnosti, najmä na stránkach Bulletinu slovenskej advokácie dlhé roky³ pertraktovanú otázku výšky hlasovacieho kvóra, ktoré zákon v § 14 ods. 3 ZoVB⁴ vyžaduje pre rozhodnutie o vstavbe a nadstavbe, v úzkej väzbe s § 21 a § 22 ZoVB,⁵ kde sa výslovne neuvádza, ktorí vlastníci musia zmluvu o vstavbe a nadstavbe aj uzavrieť. Časť autorov zastávala názor, že na uzavretie zmluvy o vstavbe a nadstavbe sa vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov,⁶ iní autori sa domnievali, že dvojtretinovú väčšinu v zmysle § 14 ods. 3 ZoVB možno vzťahovať aj na samotný akt uzavretia zmluvy o vstavbe a nadstavbe.

Argumentmi prvého názorového prúdu zastávaného najmä prof. Vojčíkom⁷ bolo, že na základe tejto zmluvy sa menia spoluvlastnícke podiely doterajších spoluvlastníkov spoločných častí a spoločných zariadení domu, v dôsledku čoho nevyhnutne všetci vlastníci prichádzajú o časť svojho vlastníckeho práva, ktoré sa zmenší vykonanou vstavbou či nadstavbou. Inak povedané, títo vlastníci sa vzdávajú časti svojho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, prípadne aj pozemku v prospech nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sa v dome vstavbou alebo nadstavbou vytvoria. Argumentovalo sa nemožnosťou uplatnenia väčšinového princípu a tiež ústavnou ochranou vlastníckeho práva podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy SR a § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka.⁸

S týmto názorom nesúhlasil druhý názorový prúd zastávaný najmä Števcikom⁹ a Valkom.¹⁰ Títo autori naopak poukazovali na fakt, že spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení je vlastníctvom *sui generis*, ktoré nemožno zrušiť (§ 19 BytZ), pričom na toto spoluvlastníctvo nie je možné aplikovať ust. § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „OZ“). Na výkone vlastníckych práv sa po uzavretí zmluvy o vstavbe či nadstavbe nič nezmení, keďže spoluvlastníci budú aj naďalej užívať svoj predmet vlastníctva ako pred uzavretím predmetných zmlúv. Tento názorový prúd teda odmietal teóriu o odňatí vlastníckeho práva z hľadiska jeho obsahového vymedzenia, ale podľa neho dochádza v dôsledku vstavby a nadstavby len k zmene matematického vyjadrenia tohto podielu, ktorý na konkrétny výkon vlastníckeho práva nemá žiaden dopad. Števec v tejto súvislosti uviedol, že zmluva o vstavbe a nadstavbe

¹ Pod úplným znením máme na mysli nielen samotné odôvodnenie rozhodnutia, ale aj odlišné stanoviská štyroch ústavných sudcov, pričom osobitne v tejto súvislosti chceme vyzdvihnúť stanovisko sudcu L. Mészárosa. Ten napriek súhlasu s väčšinovým názorom pléna v merite veci toto rozhodnutie doplnil vo viacerých líniách. Problematikou vlastníctva bytov sa zaoberal v širšom spektre a dovoľme si tvrdiť, že v judikatúre všeobecných súdov i ÚS SR dosiaľ nevýdaným spôsobom. Vzhľadom na celospoločenský význam inštitútu vlastníctva bytov možno vnímať jeho odlišné stanovisko ako mimoriadne inšpiratívne, nielen pre právno-aplikačnú prax, ale aj pre zákonodarcu, na ktorého tento ústavný sudca apeloval v súvislosti s prijatím zodpovedajúcej právnej úpravy

v tejto oblasti. Kompletné znenie Nálezu je dostupné na www.concourt.sk.

- 2 V predmetnej veci bolo konanie na ÚS SR iniciované na základe návrhu Okresného súdu Nitra, ktorý vo svojom návrhu podľa čl. 125 ods. 1 písm. a) Ústavy SR v ním prejednávané veci dospel k názoru, „že obsah § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. v spojení s obsahom §§ 21 a 22 tohto zákona nie sú navzájom v súlade, naopak, sú kontroverzné, čo spôsobuje výkladové a aplikačné problémy“.
- 3 V súvislosti s Nálezom treba uviesť, že toto konanie nepredstavovalo jediný pokus všeobecného súdnictva o vyriešenie ústavnej konformity uvedených zákonných ustanovení s Ústavou SR. Na ÚS SR sa už od roku 2010 viedlo konanie pod sp. zn. PL. ÚS 91/2011 o totožnom meritórnem návrhu Krajského súdu v Banskej Bystrici, ktoré však bolo dňa 23. 3. 2011 zastavené bez meritórneho prejednávania na základe späťvzatia návrhu navrhovateľa. Je trochu prekvapujúce, že hoci v rámci správneho súdnictva bolo podané značné množstvo žalôb na preskúmanie zákonnosti rozhodnutí správnych orgánov na úseku katastra nehnuteľností, ktoré odmietli vykonať zápis vlastníckeho práva s ohľadom na sporný výklad predmetných právnych noriem, len jeden všeobecný súd sa podľa zverejnených informácií obrátil s touto otázkou na ÚS SR.
- 4 Podľa § 14 ods. 3 ZoVB prvej vety „Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy

nie je zmluvou o prevode vlastníckeho práva, keďže spoločné časti a spoločné zariadenia nie sú spôsobilé byť predmetom akéhokoľvek prevodu samostatne (§ 13 ods. 1 BytZ).¹¹

V súvislosti s touto rozsiahlou odbornou diskusiou, ktorá v odborných kruhoch pretrvávala prakticky od roku 2003, môžeme len doplniť, že z dôvodu tejto nejednoznačnosti sa aj v aplikačnej praxi bolo možné stretnúť s rôznym výkladom predmetných ustanovení najmä pri zápise právnych účinkov vyplývajúcich z týchto zmlúv do katastra nehnuteľností.¹²

Stanoviská vlády SR a NR SR

Národná rada SR (ďalej len „NR SR“) vo svojom stanovisku adresovanom ÚS SR na margo argumentov navrhovateľa v konaní vedenom pod sp. zn. PL. ÚS 110/2011 okrem iného poukázala na právnu úpravu zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností (najmä § 34–37 a § 46). Podľa nej akúkoľvek pochybnosť o tom, či je zmluva uzavretá v súlade so zákonom, odstráni kataster nehnuteľností tým, že v konkrétnom prípade zmlúv o vstavbe a nadstavbe podľa § 21 ods. 1 ZoVB záznam vykoná alebo nevykoná. Podľa NR SR je tak správa katastra ako orgán štátnej správy poslednou možnosťou, ako odstrániť stav prípadnej neistoty o tom, ako a koľko osôb má zmluvu podpísať. Namietaný nesúlad nariadených ustanovení ZoVB s čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy NR SR teda nevidela, pričom analogicky poukázala aj na právnu úpravu podielového spoluvlastníctva podľa § 139 OZ. Podľa nej rozhodnutie väčšiny spoluvlastníkov tiež nie je porušením vlastníckeho práva tých vlastníkov, ktorí s takýmto naložením nesúhlasili a nepredstavuje to ani vyvlastnenie ani nútené obmedzenie vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR. Podľa NR SR by dôsledná snaha o ochranu každého vlastníka v bytovom dome mohla viesť k tomu, že by sa rozhodnutia v určitých veciach mohli prijímať len jednomyseľne. Súčasne by takáto úprava mohla reálne viesť k ohrozeniu vlastníckeho práva tých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, v záujme ktorých by bolo prijatie určitého rozhodnutia, ktoré by pri požiadavke jednomyseľnosti iný vlastníak zablokoval.

Vláda SR (ďalej len „vláda“) vo svojom stanovisku k návrhu okresného súdu tiež poukázala na praktickú stránku problému, t. j. faktickú nemožnosť vykonať opravu alebo obnovu domu v prípade, ak by sa vyžadovala jednomyseľnosť pri hlasovaní. Právna úprava vyžadujúca dvojtretinovú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov je pritom podľa vlády kompromisom. Ten na jednej strane umožňuje, aby rozhodnutia boli prijímané väčšinovým spôsobom, pričom rozhodnutia, ktoré priamo zasahujú do vlastníckych práv, sa musia schvaľovať dvojtretinovou väčšinou. Na druhej strane zasa ochraňuje jednotlivých vlastníkov, ktorým umožňuje napadnúť rozhodnutia väčšiny vlastníkov súdnou cestou. Tento spôsob schvaľovania úkonov prevádzky domu je možné považovať za vyvážený a praxou osvedčený.

Ďalej pritom vláda poukázala na viaceré osobitosti a odlišnosti medzi obomi právnymi úpravami spoluvlastníctva, pričom viac menej prezentovala totožné argumenty právnej vedy zastávané Štefčekom a Valkom, ktoré vyplynuli z už spomínaného diškurzu k danej problematike. Vláda poukázala tiež na to, že číselné zmenšenie spoluvlastníckeho podielu je v danom prípade odplatné, keďže každému spoluvlastníkovi za to patrí finančná alebo vecná náhrada. Zdôraznila tiež, že podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu sa v týchto prípadoch zmení, avšak základňa, z ktorej sa tento podiel vypočíta, sa vstavbou alebo nadstavbou môže zvýšiť.



JUDr. Marek Valachovič je absolventom Právnickej fakulty Trnavskej univerzity z roku 2004.

Na tej istej univerzite v roku 2007 úspešne vykonal rigoróznú skúšku, v rámci

ktorej obhájil rigoróznú prácu na tému *Výkon záložného práva.*

Od roku 2004 pôsobí v advokácii, pričom advokátom so sídlom v Bratislave je od roku 2008. Popri výkone advokátskej praxe príležitostne prednáša a publikuje na rôzne témy z oblasti občianskeho a obchodného práva. Je členom skúšobného senátu SAK pre advokátske skúšky a od júla 2012 je členom Komisie pre rekodifikáciu Občianskeho zákonníka zriadenej Ministerstvom spravodlivosti SR. V súčasnosti je externým doktorandom na Fakulte práva Paneurópskej vysokej školy v študijnom programe občianske právo.

Ratio decidendi Nálezu

V časti III a IV nálezu sa po citácii relevantných zákonných ustanovení ústavný súd venoval aj ústavným požiadavkám na tvorbu zákonov a príkazu smerujúcemu k zákonodarcovi, aby právne normy v ich jazykovom vyjadrení formuloval dostatočne určite, jasne, prehľadne a zrozumiteľne. V tejto súvislosti ústavný súd odkázal na svoju judikatúru, ako aj viaceré rozhodnutia Európskeho súdu pre ľudské práva, z ktorých táto judikatúra vychádza.

Ústavný súd SR následne v rámci hodnotenia ústavnej konformity § 14 ods. 3, § 21 a § 22 BytZ s čl. 20 ods. 1 a 4 v spojení s čl. 1 ods. 1 Ústavy SR vo svojom rozhodnutí aj s poukazom na ďalšie relevantné zákonné ustanovenia uviedol, že daný problém má len interpretačný charakter,¹³ ktorý je možné odstrániť uplatnením metódy logického výkladu. Na základe toho ústavný súd síce uznal, že § 21 a § 22 BytZ mohol zákonodarca formulovať jednoznačnejšie, ale v ich spojení s § 14 ods. 3 BytZ, možno identifikovať jeho úmysel použitím štandardných metód výkladu právnych noriem. Aj s poukazom na svoju doktrínu o ústavno konformnej interpretácii právnych noriem ústavný súd uzavrel, že na „**samotné uzavretie zmluvy o vstavbe a nadstavbe nie je potrebný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (vyjadrený podpisom takejto zmluvy), pretože v opačnom prípade by ust. § 14 ods. 3 BytZ 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.**“¹⁴

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 ZoVB vyžadoval, aby sa v určitých veciach mohli rozhodnutia prijímať len jednomyseľne, t. j. hlasmi všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Vo vzťahu k námietke nesúlady § 14 ods. 3 a § 21 a § 22 ZoVB s čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy SR, sa ústavný súd stotožnil s argumentmi NR SR a vlády keď konštatoval, 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.**“¹⁵

V nadväznosti na uvedené právne názory ústavný súd zdôraznil, že v posudzovanej veci treba zohľadňovať, že v nej **nejde o preskúmavanie práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov k ich individuálnemu vlastníctvu, ale ich práv spojených s ich spoluvlastníctvom k spoločným častiam domu, k spoločným zariadeniam domu a spoločným nebytovým priestorom, resp. spoluvlastníctvom alebo inými spoločnými právami k pozemku.**

Ústavný súd sa úplne stotožnil s argumentom vlády akcentujúcim fakt, že podielové spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu je, so zreteľom na jeho vznik a možnosti s ním nakladať, **spoluvlastníctvom sui generis.** Pokiaľ ide teda o obsah spoluvlastníctva, ustanovenia ZoVB majú prednosť pred úpravou OZ, v zmysle právnej zásady *lex specialis derogat lex generalis.* Ústavný súd SR v tejto súvislosti poukázal, že už v Občianskom zákonníku ako všeobecnom vnútroštátnom právnom predpise upravujúcom vlastnícke vzťahy je obsah spoluvlastníctva upravený inak (§ 136 a nasl. OZ), ako obsah individuálneho vlastníctva. Z hľadiska podstaty námietok okresného súdu je potom podľa ústavného súdu dôležité poukázať najmä na spôsoby rozhodovania o veciach, ktoré patria do spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov k spoločným častiam domu. ZoVB, totiž rozlišuje medzi (bežným) rozhodovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a kvalifikovaným rozhodovaním (o taxatívne vymedzených veciach) dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, pričom žiadny iný spôsob rozhodovania už tento zákon neupravuje.

Ďalej ústavný súd dodal, že **k nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR môže dôjsť len na základe rozhodnutia príslušného orgánu štátnej správy formou individuálneho aktu (rozhodnutia) a nie na základe právnych účinkov klasického súkromnoprávneho inštitútu, akým je zmluva uzavretá medzi subjektmi súkromného práva, ako to bolo v posudzovanom prípade.**

výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov **dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.**“

5 Podľa § 21 ods. 1 ZoVB „**Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu uzavretej medzi stavebníkmi alebo medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníkmi. Stavebníkom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba.**“

Podľa § 21 ods. 2 ZoVB „**zmluvou sa vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe medzi stavebníkmi alebo pri vstavbe alebo nadstavbe domu medzi stavebníkmi a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.**“

Podľa ust. § 21 ods. 3 ZoVB „**zmluva a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností.**“

V § 22 ZoVB sú definované len kogentné náležitosti zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe, pričom ich citácia je na účely tohto článku nadbytočná.

6 V tejto súvislosti treba uviesť, že polemika v odbornej verejnosti existovala tak pred 1. 7. 2004, keď uvedená otázka nebola v ZoVB vôbec riešená, ale pretrvala aj po novelizácii ust. § 14 vykonanej zákonom č. 367/2004 Z. z., ktorý dvojtretinové kvórum na rozhodovanie vlastníkov o vstavbe a nadstavbe do predmetného ustanovenia zaviedol.

7 VOJČÍK, P.: **Väčšina nestačí, súhlasí musia všetci.** Bulletin slovenskej advokácie, 2003, č. 2, s. 71–72 a VOJČÍK, P.: **K zmluvám o vstavbe a nadstavbe – záver disku-**

šie po druhýkrát. Bulletin slovenskej advokácie, 2005, č. 8, s. 46–47. Názor prof. Vojčička zdieľali aj LUDIK, Z. – ZÁBORSKÝ, T.: **Rozhodnutie väčšiny ako spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva?** Bulletin slovenskej advokácie, 2003, č. 5–6, s. 71–79, STRHAN, M.: **Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov – zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe Ad: Zmluva o vstavbe alebo nadstavbe.** Bulletin slovenskej advokácie, 13, 2007, č. 4, s. 33–36, či ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J.: **Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s komentárom.** Žilina: Poradca, 2008, č. 2, s. 188.

8 Z návrhu na ÚS SR v konaní PL. ÚS 110/2011 je očividné, že práve tieto argumenty použil vo svojej argumentácii aj okresný súd.

9 ŠTEVČEK M.: **Niektorí za všetkých alebo naozaj musia súhlasiť všetci?** Bulletin slovenskej advokácie, 2003, č. 5–6, s. 80–86.

10 VALKO, E. – MILKOVÁ, A.: **K niektorým problémom uzatvárania zmlúv o vstavbe a nadstavbe podľa zákona č. 182/1993 Z. z.** Bulletin slovenskej advokácie, 2003, č. 2, s. 62–70; VALKO, E. – MILKOVÁ, A.: **Ešte raz k zmluvám o vstavbe a nadstavbe.** Bulletin slovenskej advokácie, 2003, č. 5–6, s. 87–91; VALKO, E. – MILKOVÁ, A.: **K zmluvám o vstavbe a nadstavbe po tretíkrát. Záver diskusie.** Bulletin slovenskej advokácie, 2004, č. 5, s. 48–49 a VALKO, E. – MILKOVA, A. – ŠTEVČEK, M.: **K zmluvám o vstavbe a nadstavbe – záver diskusie po druhýkrát.** Bulletin slovenskej advokácie, 2005, č. 8, s. 48–50.

Nad rámec návrhu sa však ÚS SR zaoberal aj efektívnosťou, resp. ústavnou akceptovateľnosťou § 14 ods. 4 ZoVB,¹⁶ ktoré ochraňuje prehlasovaných spoluvlastníkov v bytovom dome. Hoci nesúlad tohto ustanovenia s dotknutými článkami Ústavy SR okresný súd vo svojom návrhu nenamietal, ústavný súd považoval za potrebné sa k nemu vyjadriť, nakoľko podľa neho bolo v príčinnej súvislosti so súdom napadnutými ustanoveniami.

Po historickom vývoji § 14 ods. 4 ZoVB ústavný súd riešil, podľa neho, zásadnú otázku, či touto žalobou môže spoluvlastník namietat na súde len „procesný aspekt“ rozhodnutia spoluvlastníkov alebo ho môže napadnúť aj z vecného hľadiska. Odôvodnil to aj tým, že k výkladu tohto ustanovenia neexistuje jednotná a dostatočne stabilizovaná judikatúra všeobecných súdov, ani zjednocujúce stanovisko Najvyššieho súdu SR. Ani tieto skutočnosti však podľa nášho názoru neodôvodňovali ústavný prieskum tohto ustanovenia v posudzovanom prípade. V tejto súvislosti vyznieva prinajmenšom zvláštne veta vyslovená v Náleze „neexistuje dôvod na to, aby bol (pozn. autora: tento štandardný spôsob právnej ochrany prehlasovaných spoluvlastníkov) z ústavného hľadiska spochybnovaný“. Z návrhu, ani zo stanovísk NR SR a vlády totiž nevyplývalo, že by toto ustanovenie bolo v konaní niektorým z jeho účastníkov spochybnované.

V súvislosti s neexistenciou jednotnej a stabilizovanej judikatúry vzťahujúcej sa k § 14 ods. 4 ZoVB uvádzame, že v tomto prípade sa dá hovoriť skôr o absencii akejkoľvek relevantnej judikatúry týkajúcej sa sporov vyvolaných spoluvlastníctvom bytových domov. Táto skutočnosť je spôsobená viacerými faktormi. Predovšetkým je to dané nie veľmi veľkou ochotou a odhodlaním „prehlasovaných spoluvlastníkov“ sa niekoľko rokov súdiť so všetkými ostatnými spoluvlastníkmi bytového domu, ktorých je v praxi nie zriedka niekoľko desiatok. Odhladnuc od toho, že podaná žaloba nemá ex lege suspenzívny účinok na napadnuté rozhodnutie spoluvlastníkov, do popredia vystupuje aj ďalší faktor. Tým je nielen relatívne krátka 15 dňová prekluzívna lehota na podanie žaloby pre prehlasovaných vlastníkov, ale aj problematickosť pri formulácii žalobného petitu. S tým majú často problémy nielen vlastníci, ale aj advokáti zastupujúci klientov v týchto sporoch. Všetky tieto hlavné faktory potom znamenajú, že v drvivej väčšine tých mála prípadov, ktoré sú predmetom súdneho prieskumu je výsledkom konania zamietnutie žaloby pre (i) **zmeškanie prekluzívnej lehoty** alebo (ii) **nedostatok pasívnej legitímácie žalovaných**, či (iii) **nesprávnu skladbu a formuláciu žalobného petitu**.

Vzhľadom na obsah, účel a formuláciu § 14 ods. 4 ZoVB máme za to, že v doterajšej judikatúre a právnej vede nebol spor ani pochybnosť o tom, či možno rozhodnutie prijaté vlastníkom napádať len z dôvodu jeho procesných väd. Žaloba na ochranu menšinových spoluvlastníkov predstavuje totiž jediný zákonný prostriedok stanovený priamo v tomto hmotnoprávnom ustanovení týkajúcom sa rozhodovania spoluvlastníkov.¹⁷

K takémuto záveru napokon došiel aj sám ústavný súd v analyzovanom Náleze.

Odlišné stanoviská sudcov k Nálezu

Všetky štyri stanoviská ústavných sudcov, ktorí svoje odlišné názory pripojili k rozhodnutiu pléna ÚS SR v predmetnej veci sú svojím spôsobom zaujímavé. Dvaja oponujúci sudcovia sa stotožnili so samotným výrokom Nálezu, avšak nesúhlasili s niektorými časťami jeho odôvodnenia a dvaja sudcovia nesúhlasili aj s meritórnym výrokom.

Sudkyňa **Gajdošíkovej** napríklad prekážalo, že plenárne rozhodnutie sa odvolávalo na judikatúru senátov v konaniach o individuálnych sťažnostiach podľa čl. 127 Ústavy SR a nie na plenárnu judikatúru v konaniach podľa čl. 125 ústavy, do ktorej kategórie patrila aj posudzovaná vec. V tejto súvislosti uviedla, že judikatúra týkajúca sa ústavno-súladného výkladu právnych noriem je relevantná pre aplikačnú prax a nie pre konanie o súlade právnych predpisov. Zastala tiež názor, že jasnosť, zrozumiteľnosť a určitosť napadnutého § 14 ods. 3, § 21 ods. 1 prvej vety a § 22 ods. 2 druhej vety ZoVB s čl. 1 ods. 1 Ústavy SR ešte nie je záruka jeho ústavnej konformnosti, resp. že nastolený interpretačný problém nie je možné preklenúť metódami logického výkladu. Rovnako sa ústavnej sudkyňi zdalo nenáležité argumentovať možnosťou domáhať sa ochrany na orgáne verejnej moci (pozn. autora: čo je zjavná narážka na posudzovanie § 14 ods. 4 ZoVB ústavným súdom), čo podľa nej ešte nevyklučuje nesúlad dotknutých ustanovení s Ústavou SR.

Sudkyňa Gajdošíková vytkla odôvodneniu Nálezu aj to, že podľa jej názoru nereflektuje na možné vyvlastnenia, resp. obmedzenia vlastníckeho práva čl. 20 ods. 4 Ústavy SR. Hoci s predchádzajúcimi námietkami oponujúcej sudkyne sa možno stotožniť, v prípade tejto jej výhrady si myslíme, že plenárne odôvodnenie dostatočne jasne uviedlo, prečo nemožno rozhodnutie vlastníkov týkajúce sa správy domu považovať za vyvlastnenie, resp. nútené obmedzenie vlastníckeho práva (viď bod IV. 2 Nálezu).

Sudca **Ľalík** pripojil k Nálezu svoje nesúhlasné stanovisko z dvoch dôvodov:

- a) Nález je podľa neho v rozpore s ustáleným výkladom čl. 144 ods. 2 ústavy a s väčšinovými aplikačnými postupmi ústavného súdu podľa tohto článku a
- b) odôvodnenie Nálezu nerešpektuje ústavnoprávnu dimenziu ochrany menšinových spoluvlastníkov.

Ad a) Z nášho pohľadu možno v celom rozsahu súhlasiť s názorom tohto sudcu, že povaha predmetného sporu, ktorý bol podkladom na začatie konania o súlade právnych predpisov na ÚS SR, (resp. na obligatórne prerušenie základného konania vedeného na okresnom súde) vylučovala, aby táto vec bola predmetom ústavného prieskumu v konaní podľa § 125 ods. 1 Ústavy SR.¹⁸ Z toho následne logicky vyplýva, že, 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, zjavne ho podala neoprávnená osoba.

Ad b) K tejto časti stanoviska sudcu Ľalíka možno mať určité pripomienky, ani nie tak z obsahového ako formálneho hľadiska.¹⁹ Z vecnej stránky sa totiž očividne tento oponujúci sudca argumentačne priklonil k prvému názorovému prúdu (uvedenému v úvode tohto príspevku), keď vo svojom stanovisku uviedol „zmluvu o vstavbe a nadstavbe musia uzavrieť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, ak sa má v súlade s čl. 20 ods. 1 ústavy meniť ich spoluvlastnícky podiel“. Podľa Ľalíka ide o zmenu doterajších spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a teda aj stratu určitého spoluvlastníckeho práva všetkých vlastníkov v dome k tomuto predmetu vlastníctva, prípadne aj pozemku. Na tom nič nemení ani ich súdna ochrana podľa § 14 ods. 4 ZoVB, ktorá podľa sudcu neslúži ako podmienka na možné zbavenie časti spoluvlastníckeho podielu. V závere svojho stanoviska Ľalík nesúhlasil s názorom pléna v tom, že v tomto prípade nedochádza k obmedzeniu vlastníckeho práva, pričom poukazuje na:

- (i) vkladový princíp (pozn. autora: ktorý však už v súčasnosti pri zápise právnych účinkov zo zmlúv o vstavbe a nadstavbe neplatí – viď naše poznámky pod čiarou č. 12 a 19).
- (ii) argument, že pre prehlasovaných vlastníkov nemôže byť zmluva platná, keď ju nepodpíšu. Ľalík pritom plénu vytkol formalistický a izolovaný prístup pri interpretácii predmetných ustanovení, pričom neprihliadol na zásady ústavného práva vzťahujúce sa na ochranu vlastníckeho práva. V tejto súvislosti uviedol, že „výkon žiadneho práva, práva väčšinových spoluvlastníkov na nakladanie so spoločnou vecou nevynímajúc, nemôže byť pláštom zakrývajúcim odňatie tohto vlastníckeho práva bez akejkoľvek náhrady.“

V tomto prípade však súhlasíme s názorom väčšiny pléna ústavného súdu v tom smere, že dvojtretinová väčšina hlasov vlastníkov dostatočne legitimizuje takýto zásah do vlastníckych práv prehlasovaných vlastníkov z dôvodov už uvedených. Tu treba zdôrazniť, že namietané „odňatie“ vlastníckeho práva sa v praxi nerealizuje bez akejkoľvek odplaty, ale táto je v určitej forme (peňaznej či nepeňaznej) takmer vždy dohodnutá v zmluve o vstavbe alebo nadstavbe. V prípade, ak by tomu tak nebolo alebo by podľa prehlasovaného vlastníka táto odplata nebola primeraná, môže sa podľa nášho názoru tento vlastník domáhať jej primeraného určenia aj v rámci súdneho konania za predpokladu, že napadne uznesenie o vstavbe, či nadstavbe žalobou podľa § 14 ods. 4 ZoVB. V princípe totiž vlastník nemusí nesúhlasiť s realizáciou samotnej vstavby alebo nadstavby, ale len s dohodnutou formou alebo výškou odplaty, za ktorú sa „odpredaj“ spoločných častí a spoločných zariadení domu realizuje.²⁰

V tejto súvislosti chceme poukázať na to, že práve argumenty ohľadom osobitného charakteru spoluvlastníctva k bytovému domu ako celku v súvislosti s tvrdením o nemožnosti odňať vlastnícke právo kohokoľvek bez odplaty sú podľa nášho názoru rozhodujúce. Tieto sa, žiaľ, v plenárnom rozhodnutí spolu s inými argumentmi trochu stratili.

Práve fakt, že s týmto akcesorickým spoluvlastníctvom nemôže vlastník bytu alebo nebytového priestoru samostatne právne disponovať bez dispozície s hlavným predmetom vlastníctva (bytom alebo nebytovým priestorom) spôsobuje, že na výkone vlastníckych

11 Dielo cit. v poznámke č. 9, s. 83.

12 Do 31. 3. 2010 sa právne účinky vyplývajúce zo zmlúv o vstavbe a nadstavbe zapisovali do katastra nehnuteľnosti vkladom. Od 1. 4. 2010 sa v dôsledku novelizácie ust. § 21 ods. 3 ZoVB vykonanej zákonom č. 70/2010 Z. z. forma zápisov práv z týchto zmlúv zmenila na záznam. K tejto novele bližšie pozri VALACHOVIČ, M.: **Niektoré problematické aspekty poslednej novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.** Justičná revue, 2011, č. 4, s. 568–574.

13 V tejto súvislosti ústavný súd konštatoval, že § 14 ods. 3 ByZ je dostatočne určité, jasné a zrozumiteľné a preto samo o sebe nepochybne spĺňa požiadavky vyvoditeľné z čl. 1 ods. 1 prvej vety Ústavy SR.

14 Viď čl. IV Nálezu, na ktorého úplné znenie odkazujeme za účelom hlbšieho skúmania dôvodov zamietnutia návrhu Okresného súdu Nitra.

15 Viď čl. IV. 2 Nálezu. ÚS SR v tejto súvislosti poukázal aj na dikciu čl. 20 ods. 3 ústavy, podľa ktorej „Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných...“, z ktorej možno vyvodiť požiadavku, aby každý vlastník bytu, resp. nebytového priestoru v dome nezneužíval svoje práva vyplývajúce zo spoluvlastníctva spoločných častí domu na úkor ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú k spoločným častiam domu rovnaké práva a povinnosti.

16 Porovnaj dikciu ust. § 14 ods. 4 ZoVB.

17 Tento názor, s ktorým sa mimochodom stotožnil aj L. Mészáros vo svojom odlišnom stanovisku k Nálezu

(viď nižšie), sme vyjadrili už v inej publikácii. Podrobnejšie pozri VALACHOVIČ, M. – GRAUSOVÁ, K. – CIRÁK, J.: **Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2012, s. 919 a nasl.

- 18 Bližšie k tomu pozri relevantnú časť odlišného stanoviska M. Ľalíka k Nálezu označeného ako „K bodu 1“.
- 19 Po prvé možno poukázať, že v rámci prijímania rozhodnutí podľa § 14 ZoVB (od účinnosti tohto zákona) bolo vždy determinantom na určenie výšky kvóra väčšina počítanej podľa hlasov a nie podľa výšky podielov ako sa uvádza v stanovisku (porovnaj s ust. § 14 ods. 4 ZoVB). Po druhé treba uviesť, že podľa platnej právnej úpravy sa od 1. 4. 2010 právne účinky vyplývajúce zo zmluvy o vstavbe a nadstavbe nezapisujú do katastra nehnuteľností vkladom, ale záznamom (porovnaj ust. § 21 ods. 3 ZoVB), ktorý má len deklaratívny charakter.
- 20 Je však pravdou, že vhodnejšie by bolo, aby právo na primeranú odplatu prehlasovaným spoluvlastníkom vyplývalo priamo z dikcie zákona, čo v súčasnosti absentuje (porovnaj § 21 a § 22 ZoVB). To by prehlasovaným vlastníkom o niečo uľahčilo aj pozíciu žalobcov v súdnom konaní o priznaní primeranej náhrady. Rozsah a formu náhrady pochopiteľne nemožno stanoviť s ohľadom na rôzne špecifické okolnosti jednotlivých domov a individuálne požiadavky vlastníkov paušálne zákonom. Naopak o jej výške, resp. o prípadnom doplatku oproti odplate dohodnutej v zmluve o vstavbe či nadstavbe by na návrh prehlasovaného vlastníka mal rozhodovať súd.

práv k bytu i nebytovému priestoru (hlavnému predmetu vlastníctva) sa po uzavretí zmluvy o vstavbe či nadstavbe nič nezmení, keďže spoluvlastníci domu budú aj naďalej užívať svoj hlavný predmet vlastníctva ako pred uzavretím predmetných zmlúv. Nijako sa nezmení ani váha ich hlasov pri rozhodovaní spoluvlastníkov o správe vedľajšieho (akcesorického) predmetu vlastníctva (domu a pozemku), pretože podľa platnej právnej úpravy patrí každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru jeden hlas bez ohľadu na výšku jeho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

V tejto súvislosti možno poukázať, že jednou zo základných povinností vlastníkov je pravidelné prispievanie do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj na niektoré úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Zápis zmluvy o vstavbe a nadstavbe nebude mať na rozsah tejto povinnosti žiadny vplyv. Prispievanie vlastníkov je totiž zo zákona kogentne naviazané na výšku spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (porovnaj § 10 ods. 1 a 6 ZoVB), ktorý je na liste vlastníctva vyjadrený zlomkom. Ide teda o jeho konkrétny čitateľ vyjadrujúci podlahovú plochu bytu alebo nebytového priestoru a nie spoločný menovateľ predstavujúci súčet podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločný menovateľ sa síce v dôsledku vykonanej vstavby alebo nadstavby logicky zväčší, ale táto skutočnosť nebude mať vplyv na výšku platieb ostatných vlastníkov do spoločného fondu prevádzky, údržby a opráv. To síce samo o sebe neznamená, že o časť tohto spoluvlastníctva možno kohokoľvek a kedykoľvek pripraviť alebo že by toto vlastnícke právo nepoživalo ústavnú ochranu podľa čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy SR, ale spolu s ďalšími už spomínanými argumentmi tento fakt zásah do majetkovej sféry prehlasovaných vlastníkov podľa nás dostatočne legitimizuje.

Sudca **Brňák** sa rovnako ako jeho kolega Ľalík nestotožnil s výrokom Nálezu, keď podľa neho ústavný súd v odôvodnení Nálezu nedal žiadnu relevantnú odpoveď na navrhovateľom prezentované nosné dôvody a vôbec nereagoval na otázku:

- (i) či v prípade vstavby/nadstavby bytového domu reálne dochádza ku kvalitatívnej zmene/strate (spolu)vlastníctva doterajších vlastníkov bytov v dome, a ak áno,
- (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.

Podobne ako predchádzajúci dvaja sudcovia mal aj sudca Brňák výhrady k tomu, ako sa väčšina pléna ústavného súdu vysporiadala s otázkou vyvlastnenia, resp. núteného obmedzenia vlastníckeho práva. Podľa tohto sudcu z čl. 20 ods. 4 Ústavy SR explicitne nevyplýva, že k takémuto zásahu je oprávnený len štát a nie aj súkromný prejav vôle na základe väčšiny, ktorú stanovil zákon. K týmto námietkam odkazujeme na naše vyššie uvedené stanovisko.

Ako sme už avizovali v úvode, osobitnú pozornosť si v tomto príspevku vyžaduje odlišné stanovisko sudcu **L. Mézárósa** (ďalej v skratke len „LM“). Toto je oproti stanoviskám ostatných sudcov nielen rozsiahlejšie (čo je paradoxné, keďže s meritórnym rozhodnutím ako aj hlavnými argumentačnými líniami plenárneho nálezu tento sudca súhlasí), ale aj mimoriadne inšpiratívne pre právnu prax i legislatívnu činnosť zákonodarcu v tejto oblasti *de lege ferenda*. Podobne ako pri ostatných sudcoch, považujeme za potrebné poukázať na niektoré z hlavných myšlienok a nosných bodov, ktorými sa sudca LM vo svojom stanovisku zaoberal.

Predovšetkým treba oceniť hneď základnú myšlienku sudcu LM, ktorú prezentoval v úvode svojho stanoviska, keď uviedol, že: *„každé rozhodnutie ústavného súdu týkajúce sa bytového zákonodarstva tak bude mať – chtiac či nechtiac – významný spoločenský vplyv daný práve tou sociálnou realitou v oblasti bývania... ústavný súd preto podľa môjho názoru musí v týchto prípadoch mať ambíciu pôsobiť takpovediac profylakticky, teda vysloviť podľa okolností i širšie právne úvahy, nielen také, ktoré sa bezprostredne vzťahujú na prerokúvanú vec, aby poskytol súdom návod na riešenie typovo zhodných alebo podobných ústavnoprávnych otázok v budúcnosti.“*⁴²¹

Sudca LM sa zaoberal najmä vzťahom § 9 ods. 2 ZoVB k § 139 ods. 1 OZ, ktoré zakladá **solidaritu spoluvlastníkov bytového domu v právnych vzťahoch voči tretím osobám**. Práve táto skutočnosť je podľa nášho názoru v praxi často opomínaná. Aj z našich skúseností vyplýva, že všeobecné súdy solidaritu v sporoch týkajúcich sa bytového vlastníctva neradi akceptujú, najmä ak sú len niektorí vlastníci bytov v pozícii žalovaných za záväzky týkajúce sa „celého bytového domu“. Vzhľadom na dikciu príslušných zákonných ustanovení a subsidiaritu Občianskeho zákonníka vo vzťahu k ZoVB (§ 3 ods. 1 ZoVB)²² však o aktívnej alebo pasívnej solidarite vlastníkov, podľa

nás nemožno mať žiadne pochybnosti.²³ Napriek tomu LM nastolil otázku, kto môže vykonať také právne úkony, ktoré zaväzujú všetkých spoluvlastníkov, keďže § 14 ods. 3 a § 21 a 22 ZoVB ani Občiansky zákonník takúto osobu výslovne neurčujú. Poukázal pritom na nemeckú, poľskú a rakúsku právnu úpravu, ktoré na rozdiel od našej túto otázku explicitne riešia.²⁴

Zároveň však LM poskytol následne aj viacero možností výkladu relevantných ustanovení ZoVB, ktorými by sa zabezpečilo, aby väčšinová vôľa prejavovaná v hlasovaní spoluvlastníkov spoločných priestorov sa prejavila voči druhej zmluvnej strane zmluvy o vstavbe či nadstavbe so záväznými účinkami pre všetkých spoluvlastníkov.²⁵

Vo vzťahu k súladu napadnutých zákonných ustanovení s čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy SR je podľa LM nepochybné, že § 14 ods. 3 ZoVB 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. Následne celkom správne a výstižne LM zhrnul celú podstatu právnych účinkov zmluvy o vstavbe a nadstavbe keď uviedol, že „Zmluva o vstavbe alebo nadstavbe má tak v takomto prípade za následok zmenšenie onoho „spoločného koláča“, ktorý sa „rozkrajuje“ na jednotlivé spoluvlastnícke podiely, a tým aj za následok zmenšenie ideálnych častí „koláča“, ktoré k týmto spoluvlastníckym podielom prislúchajú, a to aj v prípade, že by podiely doterajších spoluvlastníkov vyjadrené zlomkami zostali nezmenené. Vzhľadom na to, že dôsledkom vstavby či nadstavby je vznik nového bytu alebo nebytového priestoru, je však zároveň nevyhnutné i prepočítanie zlomkov jednotlivých spoluvlastníkov [v zmysle § 22 ods. 1 písm. c) z. o v. b.], v ktorých čitateľ zostane rovnaký (keďže podlahové plochy jednotlivých bytov a nebytových priestorov sa nemenia), menovateľ sa však zvýši o podlahovú plochu vstavaného, resp. nadstavaného bytu alebo nebytového priestoru.“

Veľmi trefné je zo strany LM aj následné porovnanie tejto situácie so všeobecnou úpravou spoluvlastníctva v § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, z čoho následne pramení jeho záver o odlišnosti obsahu spoluvlastníckeho práva k domu podľa ZoVB a spoluvlastníctva k iným veciam než domom. Práve existencia takejto úpravy sui generis musí podľa LM nájsť svoje ústavné ospravedlnenie v určitých ústavne akceptovateľných dôvodoch (v rozdielnostiach v povahe rôznych druhov vecí, možnostiach ich získania, užívania, ako aj vo verejnom záujme a pod.).²⁶

Podstatu bytového spoluvlastníctva zhrnul LM nasledovne: „Užívateľnosť a funkčnosť prízemného bytu v bytovom dome závisí rovnako od podlahy bytu nad ním a v konečnom dôsledku od funkčnej strechy a oporných múrov, ktoré ju držia, ako existencia, bezpečnosť a užívateľnosť podkrovného bytu závisí od riadnych základov a funkčných oporných múrov, ktoré ho držia. Všetky priestory domu tak v zásade slúžia každému bytu a nebytovému priestoru v ňom, preto je dôležité, aby mal vlastník každého z nich svoje práva vo vzťahu k týmto priestorom.“²⁷ Práve túto podstatu bytového vlastníctva v praxi často opomínajú najmä vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú často odmietavé a neochotné stanovisko k rozhodovaniu o otázkach, ktoré sa užívania ich bytu či nebytového priestoru bezprostredne netýkajú. Práve uvedomenie si všetkých základných aspektov bytového vlastníctva (bývania v bytovom dome) vrátane pochopenia podstaty akcesorického spoluvlastníctva je základom pre nerušený výkon vlastníckych práv z tohto vlastníctva prameniacych.

V bode 4. 4 svojho stanoviska uviedol LM svoje stanovisko aj na posudzovanie § 14 ods. 4 ZoVB, pričom tiež zastal názor, že predmetné zákonné ustanovenie nie je pri posúdení ústavnosti úpravy § 14 ods. 3 ZoVB kľúčové. Hoci LM správne poukazuje, že § 14 ods. 4 ZoVB je problém v praxi vôbec interpretovať, pretože sa textuálne vyčerpáva už vo svojej formulácii (prehlasovaný vlastník sa môže obrátiť na súd, aby vo veci rozhodol), pokúsil sa nájsť viaceré kritériá, ktoré by mal podľa jeho názoru všeobecný súd v konaní o žalobe podľa § 14 ods. 4 zohľadniť.²⁸ Môžeme tiež vysloviť plný súhlas so záverom LM, že „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 ZoVB bola čo najjednoduchšie odvoditeľná predovšetkým zo samotného zákona, a nie z judikatúry všeobecných súdov (pozn. autora: ktorá je navyše u nás v tejto oblasti práva z hľadiska kvalitatívnej i kvantitatívnej stránky na nízkej úrovni), alebo dokonca z pravidiel formulovaných v jednom odlišnom stanovisku jedného sudcu ústavného súdu.“

S väčšinou názorov vyslovených LM v jeho stanovisku teda súhlasíme, s niektorými možno polemizovať, čo nie je momentálne účelom tohto príspevku.

21 Bod 1 odlišného stanoviska sudcu L. Mészároša k Nálezu.

22 Porovnaj § 3 ods.1 ZoVB.

23 K tomu bližšie pozri dielo cit. v pozn. č. 17, s. 664–665 a s. 684 ako aj GRAUSOVÁ, K.: **Rozsah zodpovednosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vo vzťahu k tretím osobám.** Bulletin slovenskej advokácie č. 1–2, 2012, s. 21 a 23.

24 Bližšie pozri bod 2.2–2.4 odlišného stanoviska sudcu L. Mészároša k Nálezu.

25 Tamtiež bod 2.6.

26 Bližšie pozri bod 4.2 odlišného stanoviska sudcu L. Mészároša k Nálezu.

27 Tamtiež.

28 V podrobnostiach pozri bod 4.5 odlišného stanoviska sudcu Mészároša k Nálezu.

29 Ministerstvo financií SR ako pôvodný gestor ZoVB má v zmysle z uznesenia vlády SR č. 96 z 3. 2. 2010, ktorou bola schválená *Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015* pripravovať novelizáciu ZoVB, napriek tomu, že v zmysle zákona č. 575/2001 Z. z. (kompetenčný zákon) nemá ex lege kompetenciu pripravovať legislatívu v tejto oblasti. Zároveň má v zmysle uvedeného vládneho materiálu, doplneného uznesením vlády SR č. 326 z 6. 7. 2012 (*Správa o plnení zámerov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2015*) Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR do konca roku 2014 pripraviť úplne nový zákon o podmienkach výkonu správy bytových domov, ktorý má platiť popri ZoVB. No a popri tom už niekoľko rokov prebiehajú pod dozorom Ministerstva

spravodlivosti SR práce na rekodifikácii občianskeho práva, kde sa v rámci prípravy nového Občianskeho zákonníka uvažuje o rozsahu zahrnutia úpravy vlastníctva bytov a nebytových priestorov do nového kódexu.

30 Porovnaj napr. návrh novely zákona č. 70/2010 Z. z., ktorá bola len mechanicky schválená NR SR na podnet dvoch poslancov bez pripomienkovania zo strany nielen odborníkov z praxe, ale ani legislatívcami z príslušného ministerstva. Aj z tohto dôvodu zmeny vyplývajúce z tejto novely dodnes spôsobujú značné výkladové problémy v praxi.

31 Podľa § 11 zákona č. 575/2001 Z. z. (kompetenčný zákon) je len ministerstvo spravodlivosti kompetentné pri tvorbe legislatívy z oblasti civilného práva. Vzhľadom na prebiehajúce rekodifikačné práce pre celé civilné právo by teda akékoľvek činnosti týkajúce sa pripravovanej legislatívy v oblasti bytového zákonodarstva mali byť vopred prerokované a schválené s členmi rekodifikačnej komisie pre nový Občiansky zákonník. Bohužiaľ v praxi tomu tak nie je.

32 Pod zákonodarcom treba rozumieť nielen samotný zákonodarný zbor (t. j. NR SR), ale všetky kompetentné orgány, resp. osoby, ktoré sa či už formálne alebo neformálne podieľajú na príprave určitého zákonodarného aktu. Spravidla pôjde o úradníkov konkrétneho ministerstva (tzv. legislatívcov), ktorí však nemusia vždy mať a spravidla ani nemajú predstavu o praktických dôsledkoch navrhovaného predpisu v praxi. Uvedený záver platí najmä v prípade bytového zákonodarstva o to viac,

Záver

Po vyššie uvedenom stručnom rozbere Nálezu ostáva len veriť, že rozhodnutie, ktorým ÚS SR zrejme definitívne vyriešil dlhodobu spornú otázku vstavieb a nadstavieb sa dostane do povedomia nielen odbornej a laickej verejnosti, ale najmä súdom a správnym orgánom v katastrálnom konaní denne aplikujúcim dotknuté normy v praxi. Podobne ako sudca L. Mészáros, aj my opätovne apelujeme na zákonodarcu, aby všetky odbornou verejnosťou vytýkané nedostatky súčasnej právnej úpravy, ktoré sa za takmer 20 rokov platnosti ZoVB naakumulovali (nielen tie, ktoré vyplývajú z Nálezu) čím skôr odstránil prijatím zodpovedajúcej úpravy. Pri tom by však mal podľa nášho názoru postupovať systematicky, koordinovane a racionálne, aby predpoklad racionálneho zákonodarcu nebol len vágnym pojmom využívaným v právnej teórii, ale aby táto prezumpcia bola naplnená aj v praxi. Tomu však neprispieva skutočnosť, ak v súčasnosti tri rôzne ministerstvá²⁹ (z toho dve s rýdzo verejnoprávnym charakterom, kompetenciami a úlohami) nezávisle od seba a bez vzájomnej koordinácie pripravujú budúcu legislatívu v oblasti vlastníctva bytov. Ak sa popri tom z času na čas vyskytnú navyše aj legislatívne iniciatívy niektorých poslancov parlamentu,³⁰ (hoci vedené aj v úprimnej snahe zlepšiť bytové zákonodarstvo), ktoré však nie sú prerokované a konzultované s jediným kompetentným orgánom (Ministerstvom spravodlivosti SR),³¹ či odborníkmi z právnej praxe, o nejakej koncepcii, resp. koordinovanej, premyslenej a systematickej činnosti zákonodarcu³² tu nemožno hovoriť.

V tejto súvislosti poukazujeme aj na aktuálnu zákonodarnú iniciatívu dvoch poslancov vládnej strany, o ktorej kvalite, koncepcii a účelnosti možno mať dôvodné pochybnosti. Návrh tejto novely, ktorá významne modifikuje ZoVB vrátane sporného ust. § 14 bol parlamentom schválený 1.7.2014 a po jeho predpokladanom podpise prezidentom nadobudne tento zákon účinnosť dňa 1.10.2014. Táto novela³³ sa významne dotkne aj ust. § 14 ZoVB, v rámci ktorého bola prijatá úprava, podľa ktorej sa okrem dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov pri rozhodovaní o vstavbe a nadstavbe bude vyžadovať aj **súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí, ak pôjde o rozhodnutie o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale**. Takáto úprava je už *prima facie* v rozpore s princípom rovnosti hlasov všetkých vlastníkov v dome, pretože privileguje hlas určitej skupiny spoluvlastníkov domu nad hlasy ostatných, čo je pri podielovom spoluvlastníctve a priori neprípustné. Toto ustanovenie nepochybne tak, ako celé znenie tejto novely ZoVB prinesie v praxi len ďalšie výkladové problémy, ktoré zrejme vyvolajú podanie ďalšieho návrhu na jeho ústavný prieskum. Táto novela opät množstvo dlhodobu problematických ustanovení ZoVB obchádza, čo svedčí o nekonceptnosti, neochote a asi aj o neschopnosti kompetentných legislatívnych orgánov riešiť skutočné problémy v tejto oblasti.

Uvedený legislatívny stav považujeme za dlhodobu nevyhovujúci a až alarmujúci. Preto aj touto cestou apelujeme na kompetentné orgány, aby spolu vzájomne kooperovali a konzultovali svoje kroky s odborníkmi z právnej praxe. Nekoncepcia a neodbornosť pri príprave budúcej legislatívy (nielen) v tejto oblasti civilného práva totiž môže ohroziť právnu istotu a uplatňovanie subjektívnych práv súkromných osôb vrátane ochrany jedného z najvýznamnejších z nich, ktorým je vlastnícke právo. Reálne totiž hrozí, že ak nedôjde k zásahu zo strany výkonnej i zákonodarnej moci, resp. minimálne k rešpektovaniu platného právneho stavu vymedzujúceho kompetencie medzi jednotlivými ústrednými orgánmi štátnej správy, základné atribúty inštitútu vlastníctva bytov môžu v blízkej budúcnosti upravovať paralelne tri samostatné právne predpisy rovnakej právnej sily. ■

RESUMÉ

K ústavnej súladnosti právnej úpravy schvaľovania a uzatvárania zmlúv o vstavbe a nadstavbe.

Autor v článku rozoberá významný nálezh Ústavného súdu SR, ktorý sa týka problematiky schvaľovania a uzatvárania zmlúv o vstavbe a nadstavbe, čím nadväzuje na predchádzajúcu odbornú diskusiu, ktorá v tomto periodiku v minulosti prebehla. Na základe podrobného rozboru hlavných

bodov rozhodnutia ústavného súdu pripája autor k jednotlivým bodom svoje názory, pričom v texte článku uvádza a čiastočne hodnotí aj odlišné stanoviská sudcov ústavného súdu, ktoré boli k predmetnému nálezu pripojené. V závere príspevku autor poukazuje na súčasnú nekonceptnosť a nesystémovosť tvorby budúcej legislatívy v oblasti vlastníctva bytov a nebytových priestorov.

SUMMARY

Compliance of Legislation Governing the Approval and Making of Agreements on Internal Structural Alterations and Storey Extensions with the Constitution

The author in his article analyses the significant Finding of the Slovak Constitutional Court, dealing with the issues related to the approval and making of agreements on internal structural alterations and storey extensions; this article is a follow-up to the discussion opened up in the Bulletin in the past. The author on the basis of a detailed analysis of main clauses of the Decision made by the Constitutional Court expresses his opinions on individual clauses, and in the text of his article, he also provides and partially assesses dissenting opinions of the Constitutional Court Judges which were annexed to this Finding. In the end, the author points to current misconception and non-systematic nature of drafting future legislation in the area of ownership of residential and non-residential premises.

ZUSAMMENFASSUNG

Zur verfassungsmäßigen Harmonisierung der Rechtsregelung der Genehmigung und des Abschlusses der Verträge über den Einbau und Aufbau

Der Autor analysiert im Artikel den bedeutenden Befund des Verfassungsgerichtes der Slowakischen Republik zur Problematik der Genehmigung und des Abschlusses von Verträgen über den Einbau und Aufbau, wodurch er auf die fachliche Aussprache anknüpft, die in diesem Periodikum bereits in der Vergangenheit abgehalten wurde. Aufgrund einer ausführlichen Analyse der Hauptpunkte der Entscheidung des Verfassungsgerichtes, werden vom Autor seine Anschauungen zu einzelnen Punkten angeführt, wobei im Text des Artikels von ihm auch abweichende Stellungnahmen der Richter des Verfassungsgerichtes, die zum betreffenden Befund beigefügt wurden, angeführt und teilweise analysiert sind. Am Ende des Beitrages verweist der Autor auf Konzeptionslosigkeit und Systemlosigkeit bei der Bildung der künftigen Legislative im Bereich des Wohnungs- und Nichtwohnraumeigentums.

ak legislatívu v tejto oblasti civilného práva pripravujú typické verejnoprávne rezorty ako sú Ministerstvo financií SR a Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. K pojmu „zákonodarca“ porovnaj napr. MELZER, F.: **Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace.** Praha : C. H. Beck, 2009, s. 86 a 87.

33 Úplné znenie tohto v NR SR schváleného zákona je aj s dôvodovou správou a súvisiacimi dokumentmi ako č. parlamentnej tlače 793 dostupné na: <http://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=4740>.