

Verejný ochranca práv

Ústavný súd Slovenskej republiky

Hlavná 110

042 65 Košice, Ústavný súd Slovenskej republiky
v Košiciach

Došlo: 14-03-2012 (1)

Podacia číslo: 1608/2012
Prílohy: 1

Návrh

podľa čl. 130 ods. 1 písm. f) Ústavy Slovenskej republiky v spojení s ustanovením § 18 ods. 1 písm. f) a ustanovením § 37 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 38/1993 Z. z. o organizácii Ústavného súdu Slovenskej republiky, o konaní pred ním a o postavení jeho sudcov v znení neskorších predpisov

Navrhovateľ: Verejný ochranca práv
Nevädzová 5, P. O. BOX 1
820 04 Bratislava 24

Účastník: Národná rada Slovenskej republiky
Námestie Alexandra Dubčeka 1
812 80 Bratislava 1

na začatie konania

o súlade ustanovení § 24 ods. 1 slov „§ 6 až 8b,“ a § 32c ods.1 a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s čl. 1 ods. 1 prvou vetou, čl. 12 ods. 1, čl. 13 ods. 3 a 4 v spojení s čl. 20 ods. 1 druhou vetou a s čl. 46 ods.1 Ústavy Slovenskej republiky a s čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd v spojení s čl. 6 ods. 1 a čl. 14 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a súlade poslednej vety v ustanovení § 10 ods.1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s čl. 1 ods. 1 prvou vetou Ústavy Slovenskej republiky, čl. 2 ods. 3, čl. 12 ods. 1, čl. 13 ods. 3 a 4 v spojení s čl. 20 ods. 1 druhou vetou Ústavy Slovenskej republiky a s čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd v spojení s čl. 14 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

I.

Dňa 1. septembra 1993 nadobudol účinnosť zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý bol viackrát novelizovaný (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“). Tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku (ustanovenie § 1 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Týmto zákonom sa v Slovenskej republike okrem iného umožnila aj transformácia vlastníctva bytového fondu.

Podľa ustanovenia. § 24 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platného a účinného od 1. septembra 1993 (od nadobudnutia účinnosti zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) až do 30. júna 2007 platilo, že **„ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu“**.

Dňa 1. júla 2007 nadobudol účinnosť zákon č. 268/2007 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „novela“), prijatý Národnou radou Slovenskej republiky dňa 17. mája 2007. Zmena sa okrem iného dotkla aj ustanovenia § 24 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré bolo zmenené tak, že za slovo „zákona“ sa vložili slová „s výnimkou § 6 až 8b a § 29“. Od 1. júla 2007 tak predmetné zákonné ustanovenie bolo v nasledovnom znení: **„Ustanovenia tohto zákona s výnimkou § 6 až 8b a § 29 sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu.“**

Predkladateľ návrhu novely (vláda Slovenskej republiky), predložil materiál do Národnej rady Slovenskej republiky (číslo parlamentnej tlače 215), pričom si dal v úvode dôvodovej správy k tomuto návrhu nasledovný cieľ: *„Návrhom zákona sa upresňujú definície jednotlivých pojmov, precizujú sa rozhodovacie procesy pri správe bytového domu a premietajú sa poznatky získané pri praktickej aplikácii zákona.“* (zdroj: <http://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=2130>).

Dôvodová správa k novele už konkrétne k zmene ustanovenia § 24 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uviedla: „Navrhovaná úprava spresňuje úpravu prevodu vlastníctva bytov v iných budovách, ako v bytových domoch, vo vlastníctve obce a to v prípade, že na vlastníka sa inak vzťahuje povinnosť previesť vlastníctvo bytu v bytovom dome. Je plne na rozhodnutí vlastníka budovy, či byt odpredá a budovu tak rozdelí na byty a nebytové priestory, ktoré budú samostatnými predmetmi občianskoprávných vzťahov alebo nepristúpi k prevodu vlastníctva bytu a budovu odpredá ako celok.“

Z uvedeného je zrejmé, že predkladateľ novely zmenu ustanovenia odôvodnil **len vo vzťahu k ustanoveniu § 29 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**, ktorý upravuje podmienky prevodu bytu, garáže alebo ateliéru v bytovom dome do vlastníctva

nájomcu. Podľa predkladateľa sa tak touto úpravou malo docieľiť, aby sa na prevod bytov, garáží alebo ateliéru v iných budovách ako v bytových domoch nevzťahovala povinnosť previesť tieto priestory do vlastníctva nájomcu podľa tohto ustanovenia.

Predkladateľ novely však v dôvodovej správe k zmene predmetnej právnej normy **vôbec neodôvodnil**, prečo vylúčil z primeranej aplikácie na právne vzťahy vlastníkov v nebytových domoch aj ustanovenia § 6 až 8b, ktoré upravujú správu domu.

V tejto súvislosti poukazujem na to, že novela okrem iného zaviedla aj novú legálnu definíciu bytového domu, ako aj pojmu správa, ktoré sú upravené v ustanovení § 2 ods.2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, resp. v ustanovení § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré v nezmenenom znení platia od 1. júla 2007 do súčasnosti.

Jedným z problémov novely je aplikácia ustanovenia § 24 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení na právne vzťahy v tzv. nebytových domoch, t. j. v domoch, ktoré podľa ustanovenia § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov od 1. júla 2007 nespĺňajú charakter bytových domov a v ktorých sa do 30. júna 2007 vykonávala správa podľa ustanovení § 6 až 8b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Primárnym problémom výkladu a aplikácie ustanovenia § 24 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je len vylúčenie ustanovení o tzv. povinnej správe v týchto domoch (ustanovenie § 6 až 8b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov), ale aj skutočnosť, že zákonodarca **nedostatočne upravil v prechodných a záverečných ustanoveniach to, aké právne účinky má mať novela na právne vzťahy už vzniknuté pred účinnosťou tejto novely.**

Podľa ustanovenia § 32c zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré bolo do tohto zákona doplnené predmetnou novelou platí, že:

- (1) Spoločenstvá, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov v budovách, ktoré nie sú bytovými domami, sa nepovažujú za spoločenstvá podľa tohto zákona a správny orgán ich do 31. decembra 2007 vyčiarkne z registra. -*
- (2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, správcovia a predsedovia sú povinní zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. júla 2007 uviesť do súladu s týmto zákonom do 31. decembra 2007. Tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné.*

Dôvodová správa k novele v tejto súvislosti opäť len stručne a nedostatočne uvádza: „Spoločenstvá, ktoré už vznikli v rodinných domoch alebo v iných budovách, než v bytových domoch sa nebudú považovať za spoločenstvá podľa tohto zákona a správny orgán ich vyčiarkne z registra. Takisto sa ustanovuje povinnosť do konca roku 2007 uviesť všetky zmluvné vzťahy do súladu s týmto zákonom.“

II.

Podľa druhej vety článku 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky **vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu**. Imanentnými znakmi výkonu vlastníckeho práva je súbor jednotlivých práv, v rámci ktorých je vlastník oprávnený v medziach zákona predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. V rámci týchto oprávnení je v súkromnoprávných vzťahoch každému vlastníkovi umožnené vykonávať si správu svojho majetku buď samostatne alebo môže vlastník prenechať svoj majetok do správy tretiemu subjektu (správcovi) za dohodnutú odplatu alebo prípadne bezodplatne. Od správy vlastníctva v oblasti súkromnoprávných vzťahov treba odlíšiť správu v oblasti verejného práva, ktorá sa v našom právnom poriadku vyskytuje aj v súvislosti so správou majetku štátu podľa osobitných predpisov (napr. zákon č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov ako aj iné právne predpisy).

Podľa ustanovenia § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je *správou domu obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome*

a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,

b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,

c) vedenie účtu domu v banke,

d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,

e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Keďže podľa ustanovenia § 118 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov **byty a nebytové priestory sú samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov**, pričom sú vždy súčasťou konkrétnej budovy, ktorá zo stavebnotechnického hľadiska spĺňa charakter stavby podľa ustanovenia § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov označenej súpisnej číslom, zákonodarca od 1. septembra 1993 prijatím zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zohľadnil osobitný charakter tohto vlastníctva a jeho správy v príslušných ustanoveniach tohto zákona.

Od 1. septembra 1993 až do 1. júla 2007 nevznikli žiadne pochybnosti o tom, že by sa inštitút tzv. povinnej správy domu, ktorú si vlastníci bytov a nebytových priestorov vykonávajú buď formou spoločenstva alebo prostredníctvom správcu, neaplikoval aj na tzv. nebytové domy. Charakterom bytového domu, tak ako je vymedzený v ustanovení § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je primárne určenie na bývanie (viac ako polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a zároveň musia byť v tomto dome viac ako 3 bytové jednotky), takže ustanovenia tohto zákona by sa mali logicky vzťahovať aj na iné budovy, ktoré na tento účel slúžia len v malom rozsahu. V praxi ide najmä o rôzne

podnikateľské a obchodné centrá alebo tzv. hromadné garážové domy, v ktorých sa nachádzajú najmä nebytové priestory, ale aj byty vo vlastníctve fyzických osôb alebo právnických osôb. Podstatou však je, **aby tieto budovy mali spoločné časti a spoločné zariadenia, spoločný pozemok pre všetkých vlastníkov a títo vlastníci na nich majú určitý spoluvlastnícky podiel** vymedzený podľa ustanovenia § 5 ods. 1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Niet logického ani racionálneho argumentu, prečo by mali byť neodôvodneným zásahom zákonodarcu tieto objekty vyňaté z režimu správy podľa ustanovení § 6 až 8b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tak ako to bolo do nadobudnutia účinnosti novely.

Jedným z príkladov problematickej aplikácie novely v praxi je okrem iného aj správny výklad ustanovenia § 24 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1. júla 2007 a s tým súvisiaca otázka aktívnej legitímácie subjektov, ktoré vykonávali pred nadobudnutím účinnosti zákona č. 268/2007 Z. z. správu v týchto domoch, resp. ktoré ju vykonávajú aj naďalej po 1. júli 2007. Títo správcovia boli totiž v znení platnom a účinnom do 30. júla 2007 v súlade s ustanovením § 8b tohto zákona oprávnení zastupovať vlastníkov vo všetkých veciach týkajúcich správy vrátane vymáhania nedoplatkov spojených s úhradami platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré sú všetci vlastníci povinní platiť podľa ustanovenia § 10 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Od toho bola teda odvodená aj aktívna legitímácia správcov podávať návrhy na začatie súdnych a iných konaní podľa ustanovenia § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (napr. iniciovať súdne konanie proti neplatičom na vymáhanie pohľadávok ostatných vlastníkov vzniknutých pri správe domu, podávať návrh na exekučné konania, či návrhy na vykonanie dobrovoľnej dražby pri výkone zákonného záložného práva podľa ustanovenia § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).

V rámci občianskeho súdneho konania nastali v súvislosti so zmenou ustanovenia § 24 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinnou od 1. júla 2007 aj problémy so zastupovaním vlastníkov bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch v súdnych konaniach vzhľadom na úpravu zastupovania v ustanoveniach § 22 až § 26 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

Oprávnenie správcu zastupovať vlastníkov pred súdom (procesná legitímácia) vyplýva z ustanovení § 8b ods.1 a ods. 2 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré zaviedla jeho novela (zákon č. 367/2004 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) účinná od 1. júla 2004. Občiansky súdny poriadok však na túto právnu úpravu umožňujúcu správcovi bytového a nebytového domu vystupovať na súde ako zástupca vlastníkov ex lege dostatočne nereflektoval. Bližšie k tejto problematike poukazujem na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky spis. zn. 3 Cdo 180/2008, ktoré sa primárne zaoberalo otázkou aktívnej legitímácie správcu do účinnosti zákona č. 367/2004 Z. z. Z tohto uznesenia jednoznačne vyplýva skutočnosť, že od účinnosti zákona č. 367/2004 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

vykonanej (od 1. júla 2004) je správca oprávnený pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo svojom mene, na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov vymáhať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého správu vykonáva.

Zatiaľ čo do 30. júna 2007 mohli správcovia (v bytových a nebytových domoch) uplatňovať práva vlastníkov na súde ex lege, od 1. júla 2007 tak už môžu urobiť len správcovia v bytových domoch, pričom zákonodarcu vôbec nevyriešil právne účinky novely vo vzťahu k už uplatneným právam vlastníkov do prijatia novely č. 268/2007 Z. z.

Podľa ustanovenia § 24 Občianskeho súdneho poriadku *„Ak nejde o zastupovanie podľa § 26, môže si účastník zvoliť za zástupcu len fyzickú osobu.“* Podľa ustanovenia § 26 ods. 5 Občianskeho súdneho poriadku *„Iná právnická osoba ako v odsekoch 1 až 4 môže na základe plnomocenstva v konaní zastupovať účastníka, len ak tak ustanoví osobitný zákon.“*

Hoci tieto ustanovenia sa týkajú zastupovania na základe plnomocenstva a nie zastupovania ex lege (ustanovenia § 22 a § 23 Občianskeho súdneho poriadku), v praxi všeobecné súdy vykladajú ustanovenie § 24 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v spojení s ustanovením § 24 a § 26 Občianskeho súdneho poriadku tak, že hoci správca ako žalobca bol legitimovaný na podanie žaloby v mene a na účet vlastníkov do 30. júna 2007 (do účinnosti zákona č. 268/2007 Z. z.), po tomto dátume túto svoju procesnú legitimáciu stratil a všeobecné súdy žalobcom, ktorých správcovia takto postupovali, odmietajú poskytovať právnu ochranu. Podobne postupovali všeobecné súdy aj v prípadoch, kedy pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov uplatnili v súdnych konaniach vo svojom mene spoločností vlastníkov zriadené v nebytových domoch, ktoré však zásahom zákonodarcu od 1. januára 2008 prestali ex lege existovať, nakoľko zanikli podľa ustanovenia § 32c ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Takéto závažné nedostatky v právnej úprave tak hmotného ako aj procesného práva ovplyvňujúce subjektívne práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch **zasahujú do ústavných práv týchto subjektov zaručených čl. 20 ods. 1 v spojení s čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky.**

Vzhľadom na uvedené skutočnosti sú vlastníci zákonom nepriamo nútení, aby si na uplatňovanie svojich práv v občianskom súdnom konaní zvolili len fyzickú osobu spôsobilú na právne úkony alebo advokátsku kanceláriu, ktorá je právnickou osobou.

Ústavný súd Slovenskej republiky uviedol, že: „slovné spojenie *„právo na ochranu“*, ktoré je použité aj v čl. 20 ods. 1 ústavy, implikuje v sebe aj potrebu minimálnych garancií procesnej povahy, ktoré sú ustanovené priamo v tomto čl. 20 ods. 1 ústavy a ktorých nedodržanie môže mať za následok jeho porušenie popri porušení práva na súdnu a inú právnu ochranu podľa čl. 46 a nasl. ústavy.“ (I. ÚS 23/01-60)

Rovnako Európsky súd pre ľudské práva pri rozhodovaní o porušení čl. 1 Dodatkového protokolu k dohovoru skúma okrem iného i dodržiavanie procesných pravidiel príslušnými orgánmi (III. ÚS 328/05-35).

Z doterajšej judikatúry ústavného súdu vyplýva, že medzi obsahom základného práva podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a obsahom práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru nemožno vidieť zásadnú odlišnosť (I. ÚS 407/08).

Uvedená zmena ustanovenia § 24 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov umožňuje v praxi jej zneužitie vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch, ktorí neplatia povinné príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv alebo iné poplatky, na ktorých sa vlastníci uzniesli. Títo tzv. „neplatiči“ využívajú nedostatok novely vo svoj prospech najmä v už začatých súdnych konaniach iniciovaných správcami či spoločenstvom, v ktorých títo vlastníci vystupujú v pozícii žalovaných subjektov a na strane žalobcov vystupoval v mene vlastníkov správca alebo spoločenstvo ako ich zákonný zástupca.

Ako vyplýva aj z prístupných relevantných zdrojov právnych informácií a komentárov k uvedenému predpisu, nie je porozumiteľné ani právne odôvodniteľné, prečo by mali byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v inom ako bytovom dome diskriminovaní zákonom ohľadne spôsobu vykonávania správy svojho domu a ich podielov na spoločných zariadeniach, spoločných častiach a spoločnom pozemku. (ZIMMERMANN J., ZIMMERMANNOVÁ J.: K novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 268/2007 Z. z. In: Poradca č. 2/2008, s. 216).

V prípade, ak si vlastníci v nebytových domoch na schôdzi vlastníkov zákonom požadovanou väčšinou hlasov neodsúhlasia, že nebudú ďalej prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv, táto povinnosť im ostáva zachovaná aj vtedy, ak ich dom nie je kvalifikovaný ako bytový dom podľa ustanovenia § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a obligatórna správa v ich dome zanikla.

Uvedený záver vyplýva najmä z ustanovenia § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré (podobne ako ustanovenia § 9 ods. 2, § 14 a § 15 citovaného zákona) nebolo ustanovením § 24 ods. 1 účinným od 1. júla 2007 vylúčené z aplikácie na právne vzťahy vzniknuté v nebytových domoch.

Ďalšou z praktických otázok, ktoré zákonodarca nevyriešil, je postup v prípade prekvalifikovania nebytového priestoru na byt, v dôsledku ktorého by sa zvýšil podiel podlahovej plochy bytov v dome (podlahová plocha určená na bývanie) na celkovej podlahovej ploche v budove. V dôsledku takejto skutočnosti automaticky vzniká povinnosť výkonu správy domu podľa ustanovenia § 6 a nasl. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, avšak zákonodarca neupravil to, kto a na základe informácie od koho by mal potom v takomto prípade vykonávať potrebné kroky k začatiu vykonávania správy, ani to, ako by sa malo postupovať v prípade, ak sa takáto správa vykonávať nezačne. Obdobný deficit

explicitnej právnej úpravy existuje aj v opačnom prípade (t. j. vtedy, ak dôjde k prekvalifikovaniu bytu na nebytový priestor a z bytového domu sa tak stane nebytový dom).

III.

Ako vyplýva z ustanovenia § 32c ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, iné ako bytové domy: „nemožno spravovať formou spoločenstva ani formou správcu, nakoľko takýto výkon správy domu by nebol v súlade so zákonom o vlastníctve bytov. Tieto budovy možno spravovať len na základe rozhodnutia vlastníkov, ktorí zveria tretej osobe výkon spravovania domu, nie však za podmienok uvedených v zákone o vlastníctve bytov (napr. rozhodnutie o poverení subjektu vykonávajúceho spravovanie domu môže byť prijaté vlastními takéhoto domu len na schôdzi, ktorú zvolala štvrtina vlastníkov, avšak pre platné rozhodnutie postačuje len nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov).“ (ZIMMERMANOVÁ J., ZIMMERMAN J.: Nová definícia pojmu bytový dom a zánik niektorých spoločenstiev vlastníkov podľa zákona č. 268/2007 Z. z. In: Justičná revue č.11/07, s. 1459). Na založenie právnickej osoby, ktorá by plnila úlohy podobne ako spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, by už však bolo potrebné rozhodnutie všetkých vlastníkov a tiež aj ich podpis na zakladateľskej zmluve (podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov), alebo písomnej zmluve o založení tejto právnickej osoby (podľa Občianskeho zákonníka).

V ustanovení § 32c ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uložil zákonodarcu vlastníkom bytov, nebytových priestorov v dome, **správcom** a predsedom spoločenstiev všeobecnú povinnosť uviesť zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. júla 2007 do súladu s týmto zákonom v lehote do 31. decembra 2007.

Zároveň zákonodarcu v tejto právnej norme zakotvil aj sankciu v podobe neplatnosti tých častí zmlúv o výkone správy alebo spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona po 31. decembri 2007. Vzhľadom na rôzne zmeny, ktoré boli v právnej úprave zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov novelou prijaté je zrejmé, že toto ustanovenie sa malo vzťahovať najmä na existujúce zmluvy o výkone správy a spoločenstve v bytových domoch. Ak však zákonodarcu v tomto ustanovení použil pojmy „správca“ a „predseda spoločenstva“, nepochybne tým myslel aj správcov a spoločenstvá, ktoré vykonávali do 1. júla 2007 správu aj v nebytových domoch. Potom je však otázne ako mali tieto subjekty spolu s vlastními uviesť do súladu tieto zmluvy, ak by bol zámer zákonodarcu skutočne taký, že od 1. januára 2008 nie je možné v žiadnom nebytovom dome vykonávať správu spoločného majetku vlastníkov v súlade s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a to ani vtedy, ak sa na tom vlastníci v týchto domoch na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou podľa ustanovenia § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov dohodnú. Takýto zámer, ako už bolo uvedené vyššie, nemožno nijako vyvodit' ani z dôvodovej správy k zákonu, ktorá sa vyjadruje len

k vylúčeniu aplikácie ustanovenia § 29 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na nebytové budovy.

Rovnako je zrejmé, že zákonodarca očividne nemyslel na taký prípad, keď vlastníci v nebytových domoch prejavia vôľu pokračovať v režime výkonu správy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov aj naďalej. Dôkazom toho je aj neriešenie vzniknutých právnych vzťahov a práv i povinností z nich vyplývajúcich do budúcnosti (na čo poukazujem v ďalšom texte tohto návrhu).

Podľa môjho názoru je upieraním subjektívnych práv vlastníkov v nebytových domoch a v rozpore s čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ak je im **zákonom obmedzená možnosť určiť si osobu, ktorá bude ich majetok spravovať, resp. rozhodnúť sa o pokračovaní v správe, ako aj o poverení správcu zastupovať ich pred príslušnými orgánmi verejnej správy, či súdom so všetkými dôsledkami, ktoré z toho vyplývajú, tak ako tomu bolo do 1. júla 2007.**

Po 1. júli 2007 teda vznikla absurdná situácia, keď správcovia riadne vykonávajúci správu v týchto objektoch podľa predmetného ustanovenia § 24 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ďalej nemohli vykonávať správu podľa tohto zákona so všetkými oprávneniami a právnymi dôsledkami, ktoré s tým sú pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v takýchto domoch spojené.

Domnievam sa, že je v rozpore s *ratio legis* zákonodarcu, aby zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov kogentne vylučoval možnosť vykonávania správy podľa tohto zákona aj v budovách, ktoré nemajú charakter bytového domu

V súvislosti s ustanovením § 24 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1. júla 2007 dodávam, že charakterom bytového domu: *„by malo byť určenie na bývanie takže by sa mali ustanovenia tohto zákona vzťahovať aj na iné budovy, ktoré neslúžia na bývanie, alebo na tento účel slúžia len v malom rozsahu. Môže ísť o rôzne „podnikateľské centrá“, kde sú nebytové priestory vo vlastníctve rôznych vlastníkov, garážové domy (tzv. hromadné garáže), a pod. Podstatou však je, aby tieto budovy mali spoločné časti, spoločné zariadenia, spoločný pozemok pre všetkých vlastníkov a títo vlastníci by na nich mali určitý spoluvlastnícky podiel.“* (ZIMMERMANN J., ZIMMERMANNOVÁ J.: Zákon č. 182/1993 Z. z. s komentárom. In: Poradca č. 2/2008 s. 202.). Zákonodarca však predmetnou právnou úpravou túto ideu popiera.

V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť aj fakt, že v praxi sa nezriedka vyskytujú aj také domy, v ktorých sú napr. dva tak veľké nebytové priestory, že desať ďalších bytov má menšiu podlahovú plochu ako uvedené dva nebytové priestory. Pre vlastníkov bytov majúcich byty najčastejšie v najvyšších podlažiach týchto objektov je teda súčasná právna úprava nevýhodná, nakoľko po účinnosti novely je starostlivosť o spoločné časti a spoločné zariadenia (ako sú napr. strecha či výťah) chýbajúca alebo značne skomplikovaná. **V týchto prípadoch sa tzv. povinná správa len bytových domov stala ochranou vlastníkov**

nebytových priestorov a nie vlastníkov bytov (ZIMMERMANOVÁ J., ZIMMERMAN J.: Nová definícia pojmu bytový dom a zánik niektorých spoločenstiev vlastníkov podľa zákona č. 268/2007 Z. z. In: Justičná revue č.11/07, s. 1459). Naopak pri tzv. hromadných garážových domoch, či rôznych administratívnych centrách s veľkým počtom nebytových priestorov (spravidla obchodných prevádzok) vlastníci týchto nebytových priestorov argumentujú, že oproti vlastníkom v bytových domoch nemajú rovnakú ochranu a možnosti spoločnej správy ich majetku, ktorá im bola poskytovaná do účinnosti novely.

Ustanoveniami § 24 ods.1 a § 32c zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je v praxi upierané právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch nechať si spravovať vlastný majetok správcom, či spoločenstvom vlastníkov zriadeným na tento účel a zároveň sa tým vlastníkom podstatne sťažila možnosť vymáhať svoje pohľadávky na súde. **Účelom zakotvenia ustanovenia § 6 až 8b do zákona bolo pritom práve zjednodušiť proces vymáhania nedoplatkov jednou splnomocnenou a na tento účel zriadenou osobou vykonávajúcou mandát v mene a na účet vlastníkov (spoločenstvo alebo správca).**

Ustanovenie § 32c prechodných ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovuje ex lege zánik spoločenstiev ako právnických osôb zriadených za účelom výkonu správy a tým aj de facto zánik samotných zmlúv o spoločenstvách, ktoré boli právnym titulom na vznik spoločenstiev v tzv. nebytových domoch v dôsledku nemožnosti plnenia podľa ustanovenia § 575 Občianskeho zákonníka. **Zároveň zákonodarca neustanovil explicitne ani zánik zmlúv o výkone správy uzavretých medzi vlastními v nebytových domoch a ich správcom.** Zákon stanovil len povinnosť uviesť pôvodne uzavreté zmluvy do súladu s prijatou novelou.

Rovnako automatická neplatnosť všetkých riadne uzavretých zmlúv o výkone správy či spoločenstve podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch predstavuje **nerovnosť a diskrimináciu** vlastníkov v domoch bytových oproti vlastníkom v domoch nebytových (napriek tomu, že v týchto budovách môže byť viac bytov ako nebytových priestorov).

Podľa ustanovenia čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky sú ľudia slobodní a rovní v dôstojnosti i v právach. Základné práva a slobody sú neodňateľné, nescudziteľné, nepremlčateľné a nezrušiteľné. Podľa ustanovenia čl. 13 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky zákonné obmedzenia základných práv a slobôd musia platiť rovnako pre všetky prípady, ktoré spĺňajú ustanovené podmienky.

Ustanovenie čl. 14 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd explicitne zakazuje diskrimináciu pri užívaní práv a slobôd priznaných týmto dohovorom.

V tejto súvislosti poukazujem aj na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky spis. zn. I. ÚS 242/07, ktorý judikoval: „*Ďalším základným princípom výkladu zmlúv je prioritá výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť*

zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán, povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, a nie zásadou. Nie je teda ústavne konformná a v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcim z čl. 1 ústavy je taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom neplatnosť zmluvy nezakladajúcim.“

Ústavný súd Slovenskej republiky sa už v minulosti zaoberal otázkou, či neplatnosť celej zmluvy z dôvodu nesplnenia parciálnych podmienok, t. j. pre „nezákonný“ obsah len určitej časti zmluvy je vo vzťahu k dobromyseľnosti zmluvných strán alebo len jednej z nich spravodlivá, pričom dospel k záveru, že uplatnenie neplatnosti celej zmluvy priamo zo zákona z dôvodu nesplnenia zákonných podmienok len v časti zmluvy často bez problému oddeliteľnej od ostatných častí zmluvy, nezodpovedá všeobecným princípom uplatňovaným pri neplatnosti právnych úkonov (napr. podľa § 41 Občianskeho zákonníka), naruša právnu istotu zmluvných strán do takej miery, že sa dostáva do **rozporu s princípom právnej istoty**.

Ústavný súd by mal podobne ako v iných prípadoch aj v tomto zhodnotiť, či sankcia neplatnosti zmluvy priamo zo zákona nie je „nespravodlivou“ sankciou hlavne pre tú zmluvnú stranu, ktorá prejavila záujem konvalidovať zmluvu v súlade s novou právnou úpravou. Pri zmluvách o spoločenstve však vlastníci nemali ani možnosť vzniknutý zmluvný vzťah konvalidovať, nakoľko spoločenstvá založené týmito zmluvami v nebytových domoch zanikli ex lege. Podobne aj pri zmluvách o výkone správy ide o neodôvodnené sankcionovanie oboch zmluvných strán bez ohľadu na ich záujem o úpravu zmluvného vzťahu, pretože (v intenciách novej zákonnej úpravy) to tiež nie je možné. Takýto zásah do zmluvnej voľnosti a existujúcich právnych vzťahoch však **nie je v súlade s princípmi právneho štátu, najmä princípom právnej istoty**.

IV.

Je otázne, či vôbec zámerom samotného zákonodarcu bolo, aby v dôsledku prijatia novely správa budov, ktoré nemajú charakter bytového domu, automaticky zanikla a takéto budovy by nemohli byť spravované jednou z daných foriem správy aj naďalej podľa ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Takýto účel by sa musel racionálne a logicky zdôvodniť, čo však zákonodarca v danom prípade neurobil, čím **porušil legitímne očakávania adresátov právnych noriem** (t. j. v danom prípade predovšetkým vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcov v nebytových domoch).

K definujúcim znakom právneho štátu patrí aj **zákaz retroaktivity právnych noriem**, ktorý je významnou demokratickou zárukou ochrany práv občanov a ich právnej istoty (PL. ÚS 16/95). V ústavnom poriadku Slovenskej republiky všeobecný zákaz spätného pôsobenia právnych predpisov alebo ich ustanovení možno odvodiť z čl. 1 ods.1 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého je Slovenská republika právnym štátom. K imanentným znakom právneho štátu neodmysliteľne patrí aj požiadavka (princíp) právnej istoty a ochrany

dôvery občanov v právny poriadok, súčasťou čoho je i zákaz spätného (retroaktívneho) pôsobenia právnych predpisov, resp. ich ustanovení.

V ústavnom poriadku Slovenskej republiky platí zásada, podľa ktorej ten, kto konal, resp. postupoval na základe dôvery v platný a účinný právny predpis (jeho noriem), nemôže byť vo svojej dôvere k nemu sklamaný spätným pôsobením právneho predpisu alebo niektorého jeho ustanovenia (PL. ÚS 36/95).

Ústavný súd Slovenskej republiky sa už vzťahom pravej a nepravej retroaktivity právnych predpisov k ústavnosti zaoberal v rámci svojej rozhodovacej činnosti a zaujal k nim aj svoje stanovisko.

Pravú retroaktivitu vymedzil ako stav, v ktorom nová právna úprava neuznáva oprávnenia a povinnosti založené právnymi vzťahmi len *lex priori* (napr. PL. ÚS 37/99) alebo stav, kedy zákon dodatočne a pozmeňujúco zasahuje do už právne uzavretých minulých skutkových a právnych vzťahov (práv a povinností) (PL. ÚS 3/00). **Ústavný súd Slovenskej republiky viackrát zreteľne vyslovil, že pravá retroaktivita je v rozpore s princípom právneho štátu.**

Za nepravú retroaktivitu považuje stav, v ktorom nová právna úprava nevytvára žiadne právne účinky smerujúce pred deň nadobudnutia účinnosti, avšak kvalifikuje tie právne úkony, ku ktorým došlo ešte pred nadobudnutím jej účinnosti, v dôsledku čoho môže dôjsť k zmene alebo zrušeniu tých právnych účinkov, ktoré boli predtým späté s ich uzavretím (PL. ÚS 38/99). O nepravú retroaktivitu ide aj v prípade, ak zákon uzná skutkové podstaty alebo právne skutočnosti, ktoré vznikli počas účinnosti skoršieho zákona, súčasne však prináša určité zmeny právnych následkov, ktoré s nimi súvisia, pokiaľ tieto právne následky v čase nadobudnutia účinnosti tohto nového zákona ešte nenastali (PL. ÚS 3/00).

Pri posudzovaní charakteru retroaktivity je nutné rozlišovať medzi zmenou pravidiel, ktoré pochádzajú z minulosti, a zmenou pravidiel do minulosti (PL. ÚS 16/09-51).

Ústavný súd Slovenskej republiky už tiež vyslovil, že zákonodarca môže **výnimočne** uplatniť retroaktívne ustanovenia na úpravu nových (existujúcich) právnych stavov, pričom v takomto prípade musí preukázať „**závažné dôvody všeobecného záujmu, ktoré si môžu vyžadovať alebo odôvodniť prelomenie zásady zákazu spätnej pôsobnosti v prospech slobodnej tvorby právnej úpravy zo strany zákonodarcu**“ (PL. ÚS 3/00). To znamená, že nepravú retroaktivitu nepovažuje za štandardný vstup do existujúcich právnych vzťahov.

Ústavný súd Slovenskej republiky prihliada aj na ochranu už nadobudnutých práv, ako vyplýva napríklad z už spomínaného nálezu spis. zn. PL. ÚS 16/95: „*S inštitútom právnej istoty v právnom štáte úzko súvisí požiadavka zachovania legálne nadobudnutých práv. Vo všeobecnom vyjadrení to znamená, že nikomu nemožno odňať jeho riadnym spôsobom nadobudnuté práva na základe neskoršie vydaného právneho predpisu. Zo širšieho hľadiska túto požiadavku treba chápať tak, že je neprípustné odňať nadobudnuté práva, resp. ich*

obmedziť ex tunc, t. j. do minulosti, pred účinnosťou nového zákona. Táto požiadavka ako imanentná súčasť právnej istoty sa vzťahuje predovšetkým na základné práva a slobody, ktoré sú v zmysle čl. 12 ods. 1 ústavy neodňateľné, nescudziteľné, nepremlčateľné a nezrušiteľné. V kontexte s tým nie je možná jednostranná zmena alebo zrušenie súkromnoprávnej zmluvy, čo vyplýva nielen z jej podstaty ako výsledku dohody zmluvných strán, ale i z podstaty uznávanej požiadavky zachovania riadne nadobudnutých práv.“

Z uvedeného vyplýva, že **hlavným účelom zákazu retroaktivity je, aby sa nemenili práva, ktoré subjekt práva dobrovoľne, podľa zmluvy, nadobudol v minulosti, teda v období, v ktorom už svoje právne postavenie nemôže ovplyvniť.** Podľa môjho názoru v danom prípade ide o tzv. nepravú retroaktivitu, na ktorú nebol zákonodarcom v ustanovení § 32c zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov naviazaný taký mechanizmus, ktorým by sa zabezpečilo, že právne vzťahy, ktoré vznikli na základe platnej právnej úpravy lege artis pred účinnosťou tejto novely č.268/2007 Z. z., mohli byť reálne v zákonom stanovenej legisvakačnej lehote zosúladené s novou právnou úpravou. V dôsledku toho dostala prijatá právna úprava jedného, resp. oboch účastníkov týchto právnych vzťahov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch ako aj ich správcov) do horšieho postavenia ako mali, keď takéto právny úkon (zmluvy o spoločenstve a zmluvy o výkone správy) boli uzavreté.

Tým sa zneistilo právne postavenie subjektov občianskoprávných vzťahov, ktoré mali v čase, keď platne vstupovali do právneho vzťahu. Naopak právne postavenie vlastníkov a správcov v bytových domoch sa tým výrazne neovplyvnilo, nakoľko tí mohli aj naďalej po účinnosti novely vykonávať správu svojich domov formou spoločenstva alebo prostredníctvom správcu. Museli však uviesť do súladu už uzavreté zmluvy o výkone správy a zmluvy o spoločenstvách do súladu s novelou (najmä pokiaľ ide o iné zmeny, ktoré táto novela zaviedla) podľa ustanovenia § 32c ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Nesúlاد teda možno vidieť aj v porušení právnej istoty, ktorá vznikla z dôvodu zavedenia a aplikácie nepravej retroaktivity. Z hľadiska už uvedeného je evidentné, že ustanovenia § 24 ods. 1 a § 32c zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov majú **retroaktívny charakter, ktorý v zásade nie je v demokratickom a právnom štáte prípustný.** Takýto krok by bol ústavne konformný len za predpokladu, ak by preň boli dané „závažné dôvody všeobecného záujmu“, ktoré v tomto prípade absentujú a zákonodarca sa na nich v dôvodovej správe, ani na inom mieste neodvoláva.

Zrušenie starej a prijatie novej právnej úpravy je spravidla vždy nutne spojené aj so zásahom do princípu rovnosti a ochrany dôvery občana v právo. Dochádza k tomu v dôsledku ochrany iného **verejného záujmu alebo základného práva a slobody, pričom vyšší stupeň intenzity verejného záujmu, resp. ochrany základných práv a slobôd odôvodňuje vyššiu mieru zásahu do princípov rovnosti a ochrany dôvery občana v právo novou právnou úpravou.** Zákonodarca však v danom prípade zvolil retroaktívny prístup, ktorým narušil právne vzťahy, ktoré už boli založené pred účinnosťou novely, čo neodôvodnil ani žiadnym verejným záujmom na zabezpečení primeranej a účinnej ochrany majetku a ustanovil začiatok uplatňovania účinkov novej právnej úpravy šesť mesiacov

po nadobudnutí účinnosti napadnutého ustanovenia (fikcia neplatnosti dotknutých zmlúv). Tým síce vytvoril pre zmluvné strany relatívne dostatočný časový priestor pre možnosť zosúladenia už uzavretých zmlúv s novou právnou úpravou, avšak toto platí výlučne len pre režim bytových domov, nie však nebytových, nakoľko podľa ustanovenia § 24 ods. 1 účinného od 1. júla 2007 sa už v týchto domoch správa podľa ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nemôže vykonávať.

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

Zároveň bol tiež absolútne nezdôvodnený zásah zákonodarcu pokiaľ ide o zánik spoločenstiev založených v týchto nebytových domoch za účelom výkonu správy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Z postulátu rovnosti (**čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky**) síce nevyplýva požiadavka všeobecnej rovnosti všetkých so všetkými, ale vyplýva z nej požiadavka, aby právo bezdôvodne nezvýhodňovalo jedných pred druhými (**čl. 12 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky**). Nikoho nemožno z týchto dôvodov poškodzovať, zvýhodňovať alebo znevýhodňovať. To znamená, že ani zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nemôže privilegovať určitú skupinu vlastníkov (v bytových domoch) vo vzťahu k ich nároku na výber formy správy nehnuteľností proti iným osobám v rovnakom postavení alebo v porovnateľnom postavení (vlastníci v nebytových domoch), ktorí majú rovnaké práva a povinnosti v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a ktorí navyše mali do 30. júna 2007 právo spravovať si svoje vlastníctvo rovnakými formami a prostriedkami ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v tzv. bytových domoch. V tomto prípade požiadavka poskytnutia rovnakých práv za rovnakých podmienok bez neodôvodnených rozdielov dikciou napadnutého ustanovenia § 24 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rešpektovaná nie je.

Z hľadiska narušenia princípu rovnosti je možné posúdiť dve hľadiská. Z judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky vyplýva hľadisko vylúčenia dotknutia niektorého zo základných práv a slobôd. Podľa názoru Ústavného súdu Slovenskej republiky vyjadreného v rozhodnutí spis. zn. PL. ÚS 14/98 (str. 95 Zbierky nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky 1999) *„porušenie zásady rovnosti v právach má charakter porušenia základného ústavného práva iba vtedy, ak je spojené zároveň s porušením aj iného základného práva.“*

Druhým hľadiskom je vylúčenie prejavu ľubovôle zo strany zákonodarcu. Zákonodarca pri zvýhodnení prístupu k určitej skupine osôb pred inými, ktorý je založený na objektívnych rozumných dôvodoch (legitímny cieľ zákonodarcu) musí dbať,

aby medzi cieľom a prostriedkami k jeho dosiahnutiu (právne výhody) existoval vzťah primeranosti. K chápaniu ústavného princípu rovnosti sa stotožňujem s názorom, ktorý bol vyjadrený ešte Ústavným súdom Českej a Slovenskej Federatívnej Republiky **„je vecou štátu, aby v záujme zabezpečenia svojich funkcií rozhodol, že určitej skupine poskytne menej výhod ako druhej. Ani tu nesmie postupovať ľubovoľne...“**. (PL. ÚS 22/92, nález z 8. októbra 1992, čiastka 96 str. 2791 Zbierka zákonov z roku 1992, Zbierka uznesení a náleзов Ústavného súdu Českej a Slovenskej Federatívnej Republiky, str. 37). Podľa názoru Ústavného súdu Slovenskej republiky vyjadreného v rozhodnutí PL. ÚS 3/00 pri prijímaní zákona je vecou úvahy zákonodarcu (štátu), aby rozhodol aj **„o tom, že jednej skupine oprávnených osôb poskytuje menej výhod ako inej skupine; nesmie však postupovať svojvoľne a z jeho riešenia musí vyplývať, že tak robí v zmysle účelu zákona (a nie preto, aby napr. zakryl úmysly určitých záujmových skupín)“**.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti je potrebné podriaďiť prieskumu zo strany Ústavného súdu Slovenskej republiky to, či bolo naozaj nevyhnutné presadiť záujem štátu (resp. verejný záujem) v existujúcich zmluvných vzťahoch zákonom a nie na základe dohody zmluvných strán (čo sa napríklad mohlo urobiť v rámci zákona č. 268/2007 Z. z. formuláciou v novom ustanovení § 24 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov **„pokiaľ sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v týchto domoch nedohodnú inak“**), aký cieľ takýmto krokom zákonodarca sledoval a či postup, ktorý zvolil, bol primeraný cieľu, ktorý sa tak mal dosiahnuť.

Z týchto dôvodov prijatím predmetnej právnej úpravy došlo k porušeniu princípu legitímneho očakávania, ktorý je obsiahnutý v princípe právnej istoty. V tejto súvislosti poukazujem na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky týkajúci sa princípu právnej istoty vo vzťahu k zákonodarcovi **„Zo samotného výrazu legitímne očakávanie vyplýva, že účelom tohto princípu je ochrana súkromných osôb pred nepredvídateľným mocenským zásahom do ich právnej situácie, na vyústenie ktorej do určitého výsledku sa spoliehali. Legitímne očakávanie je užšou kategóriou ako právna istota. Štát môže vertikálnym mocenským zásahom, napríklad náhlou zmenou pravidiel, na ktoré sa súkromné osoby spoliehali a ktoré spravidla súvisia s ľudským právom, porušiť legitímne očakávanie ako princíp právneho štátu. Ide o jeden z množstva konkrétnych výrazov princípu materiálneho právneho štátu, v ktorom všetci nositelia verejnej moci vrátane parlamentu sú podriadení ústave a jej princípom. Ťažiskom ústavného systému je jednotlivec a jeho sloboda, do ktorej nemožno arbitrárne zasahovať. Zákonodarca nevykonáva voči občanom neobmedzenú moc a občan nie je len pasívnym adresátom vrchnostenských predpisov.“** (Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky PL. ÚS 10/04, ktorý sa tiež týkal zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov)

V.

V občianskom práve sa uplatňuje **princíp zmluvnej autonómie** (slobody vôle alebo zmluvnej voľnosti). Súkromnoprávne vzťahy sú založené na individuálnej autonómii

a zmluvnej slobode subjektov, v rámci ktorých tieto subjekty realizujú svoje individuálne záujmy prostredníctvom trhových transakcií (JUDr. JANČO, M.: Aktuálne otázky koncepcie absolútnej neplatnosti právnych úkonov podľa § 39 Občianskeho zákonníka, 1. časť. In: Bulletin slovenskej advokácie č. 10/2008, s. 29). Väčšina noriem súkromného práva má dispozitívny charakter (*ius dispositivum*), čo znamená, že subjekty nielenže slobodne vstupujú do súkromnoprávnych vzťahov, ale v prevažnej miere majú možnosť utvárať a formovať svoje vzájomné práva a povinnosti podľa vlastnej slobodnej vôle, pokiaľ nie sú v tomto správaní viazané kogentnými normami. To znamená, že platí predovšetkým to, čo si účastníci zmluvy dohodli, pokiaľ to zákon výslovne nezakazuje alebo pokiaľ z povahy príslušného zákonného ustanovenia nevyplýva, že sa od neho nemožno odchýliť.

Zvlášť v oblasti občianskeho práva, t. j. v oblasti zmluvného práva platí toto tzv. *lex contractus*, v dôsledku čoho sa dohoda účastníkov stáva rovnako záväznou ako sám zákon. Pri tejto úprave sa vychádza z dlhoročných skúseností a poznatkov, ktoré svedčia o tom, že sú to samy subjekty občianskoprávnych vzťahov (fyzické a právnické osoby), ktoré na základe slobodného rozhodovania a sebaurčenia o tom, aké povinnosti zmluvou prevezmú, aké práva si zmluvou založia, akých práv sa eventuálne vzdajú atď., môžu najlepšie uplatniť svoje individuálne záujmy a potreby a tak si vytvárať predpoklady nielen pre rozvoj svojho súkromného života, ale jeho prostredníctvom zároveň cestu k prosperite celej spoločnosti. Preto sa štát má v súlade s garanciou ústavného poriadku (čl. 4 ods.4 Listiny základných ľudských práv a slobôd) zásadne zdržovať všetkých zbytočných intervenčných (reglementačných) zásahov do súkromnoprávnej oblasti, a tým do slobodného súkromného rozhodovania a sebaurčenia fyzických a právnických osôb.

Práva vyplývajúce zo zmluvnej autonómie nie sú právami, ktoré štát ustanovuje, ale práva, ktoré štát uznáva (PL. ÚS 16/09-51, PL. ÚS 10/06-58). Široký priestor zákonodarcu k nearbitrárnej modifikácii, ba k zrušeniu práva, je však príznačný pre práva, ktoré štát ustanovuje, nie však pre práva, ktoré štát uznáva.

Štát by mal právnou úpravou neplatnosti právnych úkonov zasahovať do zmluvnej slobody jednotlivcov iba v rozsahu, ktorý je nevyhnutný na vytvorenie vhodných podmienok na realizáciu individuálnych slobôd (JUDr. JANČO, M.: Aktuálne otázky koncepcie absolútnej neplatnosti právnych úkonov podľa § 39 Občianskeho zákonníka, 1. časť. In: Bulletin slovenskej advokácie č. 10/2008, s. 29 - 30).

Je potrebné vziať do úvahy, že jedným z najzávažnejších obmedzení zmluvnej slobody a autonómie zmluvných strán je sankcia neplatnosti právnych úkonov (JUDr. JANČO, M.: Aktuálne otázky koncepcie absolútnej neplatnosti právnych úkonov podľa § 39 Občianskeho zákonníka, 1. časť. In: Bulletin slovenskej advokácie č. 10/2008, s. 29).

Zásada **pacta sunt servanda** sa stáva jednou z ďalších občianskoprávnych zásad vyplývajúcich z čl. 2 ods. 3 Listiny, ktorá musí byť v občianskoprávnom styku dôsledne rešpektovaná (ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ M., HULMÁK M. a kol.: Občianský zákoník. Komentár. 1. vydání, C.H. Beck, Praha 2008 s. 49 a 50). Vzhľadom na uvedené

preto nemožno vylúčiť kombináciu prvkov zmlúv zákonom upravených (pomenovaných) so zmluvami zákonom neupravenými (nepomenovanými). V takom prípade sa zmluva bude spravovať okrem dojednania zmluvných strán prvkami pomenovanej zmluvy, ako aj ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú občianskoprávne vzťahy, ktoré sú v zostávajúcej časti obsahom najbližšie (§ 853 Občianskeho zákonníka).

Je v rozpore s ústavne garantovaným princípom zmluvnej autonómie, ak zákon kogentne vylučuje možnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch založiť si na účel správy spoločenstvo vlastníkov alebo zvoliť si správcu ako tretiu osobu, ktorá bude spravovať ich majetok a hájiť ich záujmy, t. z. upraviť svoj vzájomný vzťah v intenciách zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Na podporu uvedených názorov uvádzam aj stanovisko Najvyššieho súdu Slovenskej republiky podľa ktorého *„Medzi základné zásady súkromného práva, predstavujúce pravidlá aj pre legislatívne orgány, subjekty súkromného práva aj orgány aplikácie práva, patri zásada individuálnej autonómie, resp. autonómie vôle (možnosť urobiť právny úkon, zvoliť si jeho obsah a formu), zásada, že je dovolené všetko, čo nie je výslovne zakázané, zásada, že zmluvy sa majú dodržiavať (pacta sunt servanda) a zásada, že sa možno odchýliť od právnej úpravy.“* (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, spis. zn. 2 Cdo 274/2004).

K tomuto základnému princípu súkromného práva už aj Ústavný súd Slovenskej republiky uviedol, že: *„Článok 12 ods. 1 v spojení s čl. 46 ods. 1 Ústavy SR zakotvuje ústavné právo na autonómiu vôle strán. Obsahovým prvkom autonómie vôle strán (niekedy tiež označovaného ako právo na sebaurčenie, samodispozíciu) je aj právo jedinca, aby svoje hmotné a procesné práva uplatňoval na rôznych štátnych orgánoch, a teda aj na súde (čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky).“* (nález Ústavného súdu Slovenskej republiky spis. zn. PL.ÚS 43/95). K uvedeným názorom možno uviesť aj podporne nález Ústavného súdu Českej republiky, ktorý zohľadnil aj **medzinárodnú ochranu princípu zmluvnej voľnosti** vo svojom náleze I. ÚS 546/03.

Odhliadnuc od ústavne garantovanej slobody konať všetko to, čo zákon nezakazuje, z ustanovenia § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka možno vyvodit', že **pravidlom je možnosť odlišnej dohody účastníkov, teda dispozitívnosť právnych noriem** a zákaz odchylnej dohody je iba výnimkou. Inak povedané, iba vtedy nie je možné sa dohodnúť, ak to zákon zakazuje. Kogentné normy tak potrebujú určité odôvodnenie svojej kogentnosti. Ako dôvod pre kogentnú úpravu býva často uvádzaný ochranyhodný verejný záujem, ochranyhodné záujmy jednej zmluvnej strany (napr. ochrana spotrebiteľa, nájomcu, zamestnanca, ale aj ochrana v obchodnoprávných vzťahoch, či ako ochrana dlžníka v rámci ustanovenia § 371 Obchodného zákonníka) alebo tretích osôb, právna istota atď'. **Ak neexistuje žiaden dôvod odôvodňujúci kogentnosť normy, je potrebné normu považovať za dispozitívnu.** Kogentnosť určitej normy je výrazom určitého záujmu na jej záväznosti. Je otázne, či je v konkrétnom prípade možné, aby tento záujem ustúpil individuálnemu záujmu, ktorý by

dokázal lepšie presadiť kogentný cieľ. Ide vlastne o otázku, či je abstraktne kogentné ustanovenie vždy kogentným.

Právne normy by vo sfére súkromného práva mali byť v zásade dispozitívne. Pri pochybnostiach je potrebné dať, v súlade so zásadami, ktorými je občianske právo ovládané, prednosť záveru, že norma má dispozitívny charakter. Nezmeniteľný charakter získavajú, ak existuje dostatočný dôvod na ich kogentnosť. Dostatočným dôvodom môže byť ochrana verejného poriadku, iného verejného záujmu, ochrana určitej osoby, právna istota atď. V danom prípade nie je ani v dôvodovej správe k novele zákonodarcom nijako odôvodnená potreba úplne obmedziť režim správy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v nebytových domoch na úkor vlastníkov bytov a nebytových priestorov v týchto domoch. Vzhľadom na dikciu ustanovenia § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v praxi naozaj nastávajú prípady, keď je bytov v dome viac, ale ich celková výmera je nižšia ako jeden, či dva nebytové priestory nachádzajúce sa v dome. Dôvodová správa k zákonu č. 268/2007 Z. z. vo vzťahu k ustanoveniu § 24 ods. 1 v tomto smere doslova mlčí. Neexistuje tu teda žiadny verejný záujem, ani ochrana tretích osôb, pretože právny vzťah je v tomto prípade založený výlučne medzi vlastníkmi a treťou osobou (správcom) ako subjektmi občianskoprávných vzťahov, pričom správca v mene a na účet vlastníkov spravuje tieto spoločné časti a zariadenia domu ako aj ich majetok v podobe prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv na základe zmluvne dohodnutých podmienok.

Ďalším znakom toho, že novela bola vo viacerých rovinách a aspektoch nekoncepčná, nespravodlivá a v namietaných častiach aj protiústavná, svedčí aj dôvodová správa k zákonu č. 70/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 118/1996 Z. z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V dôvodovej správe k tomuto zákonu sa uvádza: „Pri aplikácii ostatnej novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 268/2007 Z. z., ktorá sa stala účinnou od 1.7.2007 dochádza v praktickej činnosti správcov k nejasnému výkladu a niekedy aj dvojakému výkladu právnych noriem v novele obsiahnutých, pričom nejednoznačné výklady sťažujú postavenie oboch účastníkov záväzkového vzťahu pri realizácii výkonu správy bytového domu. Je potrebné a nutné novelizovať tie ustanovenia, ktoré spôsobujú v realizačnej praxi správcov problémy a treba ich riešiť.“ (zdroj: <http://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=3072>)

Napriek nedostatkom zisteným pri aplikácii zmien ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zavedenými v praxi a nedosiahnutiu cieľov, ktoré si predkladateľ pri predložení návrhu tohto zákona do Národnej rady Slovenskej republiky v dôvodovej správe z roku 2007 stanovil, na tieto nedostatky spojené s aplikáciou ustanovenia § 24 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov však vôbec nereflektoval, pretože ani v zákone č. 70/2010 Z. z., ktorý je účinný od 1. apríla 2010, tieto problémové oblasti nevyriešil. O to viac je dôvodný tento návrh na vyslovenie nesúladu predmetných

právnych noriem s Ústavou Slovenskej republiky. Naopak, ako vyplýva z čl. VI. tohto návrhu, zákonodarca prijal ďalšiu protiústavnú právnu úpravu pokiaľ ide o zmenu ďalšieho ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

VI.

Predmetom tohto návrhu je aj vyslovenie nesúlady poslednej vety ustanovenia § 10 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s príslušnými ustanoveniami Ústavy Slovenskej republiky, Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Predmetné ustanovenie, ktoré zakotvuje povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome poukazovať mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, sa v priebehu účinnosti zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov niekoľkokrát zásahmi zákonodarcu menilo. Sporným je najmä spôsob určenia pomeru, resp. mechanizmu, podľa ktorého vlastníci prispievajú do spoločného fondu prevádzky, údržby a opráv. Podľa pôvodného znenia ustanovenia § 10 ods.1 v znení účinnom od 1. septembra 1993 do 31. októbra 2005 platilo: „*Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku. Ak zmluva neustanovuje inak, znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu [§ 5 ods.1 písm.b)].*“

Zákomom č. 469/2005 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý nadobudol účinnosť dňa 1. novembra 2005, sa posledná veta predmetného ustanovenia upravujúca spôsob znášania nákladov zmenila tak, že: „*Vlastníci bytov a nebytových priestorov znášajú v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu určeného podľa § 5 ods. 1 písm. b).*“

Následne sa v dôsledku prijatia zákona č. 268/2007 Z. z., s účinnosťou od 1. júla 2007, toto ustanovenie opäť zmenilo tak, že: „*Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.*“

Zákomom č. 70/2010 Z. z. sa predmetná časť zákonného ustanovenia naposledy zmenila s účinnosťou od 1. apríla 2010 tak, že „*Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.*“

Z uvedeného je zrejmé, že zatiaľ čo počas prvých 12 rokov účinnosti zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platila zásada, že vlastníci bytov a nebytových priestorov prispievali do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu určeného podľa ustanovenia § 5 ods.1 písm. b) zákona, ak sa v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy nedohodli inak, v nasledujúcom období zákonodarca túto autonómiu vôle prelomil, resp. obmedzil, a to vyššie uvedenými novelami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V období od 1. januára 2006 do 31. decembra 2007 a v období od 1. apríla 2010 v oboch prípadoch zákonodarca tento vstup do zmluvnej autonómie vôle nijako bližšie neodôvodnil. V dôvodovej správe k zákonu č. 469/2005 Z. z. sa len stroho konštatuje, že *“určovanie preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv výlučne podľa spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu a nebytového priestoru predchádza akejkoľvek diskriminácii vlastníkov bytov pri výklade zákona a jeho uplatnení v praxi.”*

Takýto prístup zákonodarcu neodôvodnene (a teda v rozpore s čl. 13 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky) zasahuje do zmluvnej voľnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov, t. j. vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým je v súčasnosti znemožnené rozhodovať o inom spôsobe prispievania do fondu prevádzky, údržby a opráv než podľa výšky ich spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (t. j. de facto podľa podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v dome).

Podobnosť s protiústavnosťou namietanou v čl. II. až V. tohto návrhu spočíva okrem iného aj v tom, že rovnako ako v prípade zmeny ustanovenia § 24 ods. 1 zákonom č. 268/2007 Z. z., tak aj pri zmene znenia ustanovenia § 10 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v tomto prípade dokonca opakovanej) zákonodarca zmenil neodôvodnene predmetné ustanovenia, ktorých režim uplatňovania v praxi dlhodobo fungoval. V prípade poslednej zmeny ustanovenia § 10 ods.1 bol narušený princíp rozhodovania o spôsobe prispievania do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý platil prakticky 15 rokov (od 1. septembra 1993 do 1. novembra 2005 a neskôr od 1. júla 2007 do 1. apríla 2010).

Poslednou novelou v podobe zákona č. 70/2010 Z. z. tak bola zrušená možnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome dohodnúť sa o tejto záležitosti inak ako dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, tak ako to bolo možné do 31. marca 2010. Zmena tohto ustanovenia už v predchádzajúcom období po novele v podobe zákona č. 469/2005 Z. z. bola značne kritizovaná, nakoľko vlastníci museli platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv de facto podľa podlahovej plochy bez možnosti inej dohody, no ich účasť na správe a rozhodovaní o použití týchto platieb je obmedzená presne jedným hlasom za každý byt alebo nebytový priestor v dome. Toto ustanovenie je diskriminačným vo vzťahu k vlastníkom s väčším spoluvlastníckym podielom aj s ohľadom na rozsah ich účasti na rozhodovaní, ktorá ako už bolo uvedené je rovnaká pre každého vlastníka v dome.

Okrem tohto dôvodu je tu aj ďalší poznatok z praxe, že v niektorých domoch s bytmi i nebytovými priestormi sa vlastníci na schôdzi dohodli, že vlastníci nebytových priestorov (najmä garáží) budú prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv v nižšom rozsahu ako vlastníci bytov (napr. 50% z výšky príspevku za 1m² podlahovej plochy nebytového priestoru). Takáto výška totiž v praxi zohľadňuje mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu pre vlastníkov nebytových priestorov, najmä ak tí v predmetnom dome zároveň aj nebývajú, čo je väčšinou pravidlom. Títo vlastníci v plnej miere nevyužívajú napr. osvetlenie a upratovanie v spoločných priestoroch, nepoužívajú výťahy, a spoločné stúpacie vedenia rozvodov vody, plynu, elektriny atď., nepotrebujú ani zimnú údržbu atď. a preto je v ich mesačnom príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnená nižšia miera, ktorou využívajú spoločné časti a spoločné zariadenia domu.

Zásahom zákonodarcu však takáto diferenciácia ohľadom platieb už nie je možná. V dôsledku prijatia zákona č. 70/2010 Z. z., ktorý sa dotkol aj zmeny ustanovenia § 10 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, už musia všetci vlastníci prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv v rovnakej výške, pričom ich iná dohoda ohľadom výšky príspevku je zákonodarcom vylúčená. V tejto súvislosti možno poukázať aj na to, že veľmi častou zmenou pravidiel ohľadom týchto povinných platieb zákonodarca zasiahol okrem princípu zmluvnej autonómie aj do právnej istoty a legitímnych očakávaní adresátov tejto právnej normy (ustanovenie § 10 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov), ktoré možno z hľadiska vlastníkov považovať za jedno z kľúčových v celom zákone. Od roku 2005 do roku 2010 sa totiž toto ustanovenie menilo celkovo trikrát, pričom predtým platilo v nezmenenom znení 12 rokov. Za účelom bližšieho odôvodnenia tejto časti návrhu odkazujem na spomínané princípy zmluvnej autonómie, právnej istoty a majority, ktoré sú bližšie špecifikované v čl. III. až V. tohto návrhu.

Ťažko však nájsť dôvod, osobitne dôvod verejného záujmu, ktorý by popieral tvrdenie, že táto otázka by mala, podobne ako ostatné, ostať len v réžii samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konkrétnom dome (bytovom i nebytovom), ktorí najlepšie poznajú svoje potreby, podmienky i pomery a preto sa vedú sami najlepšie rozhodnúť aké kritérium platenia do fondu prevádzky, údržby a opráv zvolia. Zároveň je potrebné zdôrazniť, že tieto finančné prostriedky sú určené pre potreby správy majetku v ich súkromnom vlastníctve, resp. spoluvlastníctve. Legitímny a ústavne konformný postup zákonodarcu pri novelizácii zákona by prichádzal do úvahy aj vtedy, ak by zákon len stanovil určité hlasovacie kvórum (napr. nadpolovičnú alebo dvojtretinovú všetkých vlastníkov, tak ako to bolo v minulosti) na prijatie platného rozhodnutia vlastníkov o inom spôsobe alebo výške prispievania do spoločného fondu, prevádzky, údržby a opráv. Tým by sa dostatočne zabránilo „skrivodlivostiam“, ktoré zákonodarca uvádza ako dôvod prijatia zmeny právnej úpravy účinnej od 1. apríla 2010 a zároveň by šlo o ústavne akceptovateľný zásah štátu do výkonu vlastníckeho práva fyzických osôb a právnických osôb.

Pri porovnaní tejto právnej úpravy s podobnou právnou úpravou hlasovania podielových spoluvlastníkov o rozhodnutiach týkajúcich sa spoločnej veci podľa ustanovenia § 139 Občianskeho zákonníka, žiadne takéto obmedzenie vo výkone vlastníckeho práva

v takejto podobe neexistuje. Všeobecná občianskoprávna úprava podielového spoluvlastníctva (vrátane rozhodovania o nakladaní so spoločnou vecou) je totiž z hľadiska vecného i právneho obsahu podobná s právnou úpravou zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s výnimkou ustanovenia § 13 ods. 2 tohto zákona. Princíp subsidiarity Občianskeho zákonníka voči zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je však zakotvený v generálnej klauzule ustanovenia § 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Okrem toho takýto výrazný zásah do zmluvnej autonómie vlastníkov ohľadom rozhodovania o výške príspevkov, ktoré tvoria spoločné prostriedky všetkých vlastníkov v dome, predstavuje aj zásah do ich vlastníckeho práva rozhodovať spôsobom ustanoveným zákonom (ustanovenie § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) o ich záležitostiach vyplývajúcich z vlastníckeho práva k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, resp. týkajúcich spôsobu tvorby prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv.

Podľa ustanovenia čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky ľudia sú slobodní a rovní v dôstojnosti i v právach. Ustanovenie čl. 14 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd stanovuje zákaz diskrimináciu pri užívaní práv a slobôd priznaných týmto dohovorom. Tento zákaz je porušený vtedy, ak štáty bez objektívneho a rozumného ospravedlnenia zaobchádzajú odlišne s osobami v analogických situáciách (napr. rozsudok Thlimennos vs Grécko zo 6. apríla 2000). Podľa ustanovení čl. 13 ods. 3 a 4 Ústavy Slovenskej republiky zákonné obmedzenia základných práv a slobôd musia platiť rovnako pre všetky prípady, ktoré spĺňajú ustanovené podmienky. Pri obmedzovaní základných práv a slobôd sa musí dbať na ich podstatu a zmysel. Takéto obmedzenia sa môžu použiť len na ustanovený cieľ.

Napriek tomu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sú v analogickej situácii, ako iní podieloví spoluvlastníci, platí pre nich odlišná právna úprava, a to bez toho, aby bolo pre takýto prípad dané objektívne a rozumné ospravedlnenie, resp. legitímny cieľ.

Súčasná diskriminačná právna úprava tak zároveň zasahuje do práva pokojného užívania majetku zaručeného ustanovením čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

V súlade s princípmi rovnosti a zmluvnej autonómie nie je ani difereciácia výšky príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv za balkón, loggiu alebo terasu, ktorá je súčasťou bytu. Ak zákonodarca jednoznačne vylúčil dohodu o inej výške príspevku než podľa ustanovenia § 5 ods.1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pre akúkoľvek skupinu vlastníkov alebo jednotlivého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, o to menej je racionálne a ústavne konformné, aby zákon kogentne stanovil, že za určitú súčasť bytu (loggia, balkón, terasa) sa do fondu prevádzky, údržby a opráv platí len v hodnote 25% z jej podlahovej plochy, resp. že aj táto sa započítava do výšky spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu určeného podľa ustanovenia § 5 ods.1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ak sú totiž tieto priestory stavebne pričlenené len k využívaniu určitého konkrétneho bytu (t. j. sú jeho neoddeliteľnou súčasťou),

aj keď ich podlahová plocha nie je zahrnutá v celkovej podlahovej ploche bytu podľa ustanovenia § 2 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nie je logické a ani právne odôvodniteľné, aby sa za tieto súčasti bytu neplatila rovnaká výška príspevku ako za podlahovú plochu bytu a jeho príslušenstva.

Ústavný súd Slovenskej republiky už viackrát konštatoval, že: „*Pri každom obmedzení základných práv a slobôd musí zákonodarca brať na zreteľ ústavné príkazy a limity vyplývajúce z iných ústavných noriem a tiež (a najmä) z ústavných princípov vrátane princípu právnej istoty a princípu proporcionality.*“ (Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky PL ÚS 67/07 a mutatis mutandis aj nálezy PL. ÚS 52/99, PL. ÚS 49/03 alebo PL. ÚS 1/04).

K požiadavkám vyplývajúcim z princípu (zásady) proporcionality sa Ústavný súd Slovenskej republiky vyjadril obšírnejšie najmä v náleze spis. zn. PL. ÚS 3/00, kde okrem iného uviedol, že „*Tento princíp predovšetkým znamená primeraný vzťah medzi cieľom (účelom) sledovaným štátom a použitými prostriedkami. V týchto súvislostiach cieľ (účel) sledovaný štátom smie byť sledovaný; prostriedky, ktoré štát použije, smú byť použité; použitie prostriedkov na dosiahnutie účelu je vhodné; použitie prostriedkov na dosiahnutie účelu je potrebné a nevyhnutné.*“

V oboch namietaných prípadoch neústavnosti právnych noriem (čl. I až V a čl. VI tohto návrhu) **nemožno hodnotiť konanie zákonodarcu ako zlučiteľné s ústavnými princípmi právnej istoty a proporcionality.**

VII.

Týmto návrhom zároveň žiadam, aby Ústavný súd Slovenskej republiky podľa ustanovenia čl. 125 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky v spojení s ustanovením § 38 ods.1 a ods. 2 zákona č. 38/1993 Z. z. o organizácii Ústavného súdu Slovenskej republiky, o konaní pred ním a o postavení jeho sudcov v znení neskorších predpisov zákona po prijatí návrhu na ďalšie konanie, pozastavil účinnosť napadnutých častí ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nakoľko ich ďalšie uplatňovanie môže ohroziť základné práva a slobody fyzických a právnických osôb v takom rozsahu, aký bol popísaný v tomto návrhu.

doc. JUDr. Pavel Kandráč, CSc.
verejný ochranca práv