

R O Z S U D O K
V M E N E S L O V E N S K E J R E P U B L I K Y

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Viliama Pohančeníka a zo sudkýň JUDr. Jany Zemkovej PhD. a JUDr. Nory Halmovej, v právnej veci žalobcu: **Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina**, Tulská 33, Žilina, IČO: 00 176 265, zastúpený: ..., proti žalovanej: **Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave**, Prievozská 32, poštový priečinok 29, Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovanej č. SK/0258/99/2016 zo dňa 30.01.2017, konajúc o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 31 S/66/2017-59 zo dňa 13.06.2018, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť z a m i e t a .

Účastníkom sa nárok na náhradu trov kasačného konania **n e p r i z n á v a** .

O d ô v o d n e n i e

I.

1. Dňa 09.10.2015, 19.11.2015 a dňa 17.12.2015 vykonal Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj (ďalej aj len „prvostupňový správny orgán“) u žalobcu na základe prešetrenia spotrebiteľského podnetu kontroly, pri ktorých bolo zistené porušenie povinností ustanovených zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákonom o ochrane spotrebiteľa.

2. Prvostupňový správny orgán rozhodnutím č. P/0396/05/2015 zo dňa 18.03.2016 (ďalej aj len „prvostupňové rozhodnutie“) uložil žalobcovi pokutu vo výške 330 € podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon o ochrane spotrebiteľa“) za porušenie povinností predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h/ v spojení s § 8b ods. 2 písm. a/ a § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon č. 182/1993 Z. z.“ alebo „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“). K záveru, že žalobca porušil povinnosť predávajúceho spočívajúcu v zabezpečení poskytovania služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne vykonávanie v zmysle § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa, dospel prvostupňový správny orgán na základe skutočnosti, že žalobca ako poskytovateľ vykonáva správu v bytovom dome na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 19.09.2003, pričom sa neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa plynu a tohto zmenil zo spoločnosti SPP, a.s. na spoločnosť RWE Gas Slovensko, s.r.o. bez rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vychádzajúc len z vlastného rozhodnutia o výhodnosti tejto zmeny. Týmto konaním žalobca neposkytoval služby spôsobom umožňujúcim ich riadne vykonávanie.

3. Proti prvostupňovému rozhodnutiu podal žalobca odvolanie namietajúc jeho nezákonnosť, nesprávnosť ako aj to, že nemá oporu vo vykonanom šetrení. Poukázal na to, že ustanovenie § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., ktorého porušenie sa mu kladie za vinu, nehovorí o tom, že o výbere dodávateľa rozhoduje obligatórne vždy len nadpolovičná väčšina vlastníkov, ale hovorí len o tom, že správca je povinný riadiť sa takýmto rozhodnutím, ak takéto

rozhodnutie existuje. V danom prípade sa jednalo o špecifický výber dodávateľa plynu, kedy spoločnosti dodávajúce plyn poskytujú množstevnú zľavu podľa počtu odberných miest plynu, pričom ponuka na takéto výhodné ponukové ceny trvá len určitý krátky čas, za ktorý by nebolo možné zorganizovať vo všetkých bytových domoch schôdze, aby vlastníci o prijatí tejto zmeny mohli rozhodnúť. Predmetné ustanovenie mu zároveň ukladá povinnosť dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky, a teda je názoru, že ak by ponuku dodávateľa nevyužil, porušil by zase povinnosť podľa prvej vety predmetného ustanovenia, ktorú zároveň považuje za primárny cieľ vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Taktiež poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 341/07 zo dňa 01.07.2008 podľa ktorého: *„Súd môže, ba dokonca sa musí od doslovného znenia právneho textu odchýliť v prípade, keď to zo závažných dôvodov vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavne súladného výkladu zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov (či. 152 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky). V takýchto prípadoch sa musí zároveň vyvarovať svojvôle (arbitrárnosti) a svoju interpretáciu právnej normy musí založiť na racionálnej argumentácii.“*

4. Žalovaný rozhodnutím č. SK/0258/99/2016 zo dňa 30.01.2017 (ďalej aj len „napadnuté rozhodnutie žalovaného“) zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil prvostupňové rozhodnutie, nakoľko považoval skutkový stav za spoľahlivo zistený a jeho protiprávnosť za nepochybne preukázanú, a teda nezistil dôvod na zrušenie, resp. zmenu prvostupňového rozhodnutia.

II.

5. Žalobca podal proti napadnutému rozhodnutiu žalovaného správnu žalobu, o ktorej rozhodol Krajský súd v Žiline (ďalej aj len „krajský súd“) rozsudkom č. k. 31 S/66/2017-59 zo dňa 13.06.2018 tak, že žalobu zamietol a účastníkom nepriznal právo na náhradu trov konania.

6. Podľa názoru krajského súdu žalovaný dostatočne zistil a správne posúdil skutkový stav. Žalobca porušil zákonnú povinnosť, keď sa pri obstarávaní služieb a tovaru za čo najvýhodnejších podmienok neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

7. S námietkami žalobcu, že ustanovenie § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. neustanovuje, že o výbere dodávateľa rozhoduje obligatórne vždy len nadpolovičná väčšina vlastníkov, ale aj o tom, že správca je povinný riadiť sa takýmto rozhodnutím, ak takéto existuje, ako aj, že správca môže v niektorých prípadoch rozhodovať o určitých veciach týkajúcich sa výkonu správy aj bez súhlasu vlastníkov v dome a k povinnosti pri obstarávaní služieb a tovaru dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky, a preto ak by žalobca výhodnú ponuku pre vlastníkov nevyužil, porušil by túto povinnosť, sa krajský súd nestotožnil a vyhodnotil ich ako nedôvodné. Uviedol, že tvrdenie žalobcu nie je správne, nakoľko žalobca mal ako správca bytového domu vo vzťahu k vlastníkom bytov povinnosti vyplývajúce zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako aj zo zákona o ochrane spotrebiteľa, pričom zdôraznil, že sa jedná o povinnosti kogentného charakteru, a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Krajský súd vzhliadol takéto porušenie povinnosti správcu práve v dojednaní novej zmluvy o dodaní plynu bez súhlasu a vedomosti vlastníkov, teda aj bez rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. Krajský súd dospel k názoru, že uvedenú povinnosť nebolo možné obísť ani v prípade, že podľa žalobcu išlo o výhodnú, avšak časovo obmedzenú ponuku, ktorá bola v prospech vlastníkov bytov. Žalobca je povinný vykonávať správu v súlade so zmluvou o výkone správy tak, aby pritom dbal na ochranu práv vlastníkov bytov, hospodáril s majetkom vlastníkov bytov s odbornou starostlivosťou a vykonával ďalšie práva k majetku vlastníkov len v ich záujme. Z uvedeného dôvodu správca nemôže na základe vlastného rozhodnutia bez predchádzajúceho rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov rozhodnúť o zmene dodávateľa plynu. O tejto skutočnosti môžu rozhodovať iba vlastníci bytov.

III.

8. Proti rozsudku krajského súdu podal žalobca (sťažovateľ) kasačnú sťažnosť navrhujúc, aby kasačný súd z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia zmenil rozsudok krajského súdu a zrušil napadnuté rozhodnutie žalovaného ako aj rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu a vec mu vrátil na ďalšie konanie a zároveň, aby priznal žalobcovi nárok na náhradu trov kasačného konania ako aj konania pred krajským súdom v plnej výške.

9. Žalobca v kasačnej sťažnosti uviedol, že ustanovenie § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nehovorí o tom, že o výbere dodávateľa rozhoduje obligatórne vždy len nadpolovičná väčšina vlastníkov, ale hovorí len o tom že správca je povinný riadiť sa takýmto rozhodnutím, ak takéto existuje. Uviedol tiež, že zákon ani neukladá správcovi

povinnosť iniciovať v takomto prípade schôdzu vlastníkov bytov alebo písomné hlasovanie, ktoré si za týmto účelom môžu zvolať alebo iniciovať samotní vlastníci bytov a správca je v takomto prípade viazaný ich rozhodnutím o výbere dodávateľa. V danom prípade sa jednalo o špecifický výber dodávateľa plynu, kedy dodávateľské spoločnosti poskytujú množstevné zľavy podľa počtu odberných miest, pričom ponuka na výhodné ceny trvá len určitý krátky čas, za ktorý nebolo možné zorganizovať vo všetkých 38 bytových domoch schôdzu, aby vlastníci o prijatí tejto zmeny mohli rozhodnúť.

10. Žalobca taktiež poukázal na prvú vetu ustanovenia § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom uviedol, že ak by túto výhodnú ponuku pre vlastníkov nevyužil a nedojednal by čo najvýhodnejšie podmienky, porušil by zase túto povinnosť predmetného ustanovenia. Je názoru, že v takýchto špecifických prípadoch sa z objektívnych dôvodov nedá zorganizovať schôdza vlastníkov bytov všetkých bytových domov súčasne, a preto je potrebné prihliadať najmä na primárny záujem vlastníkov dohodnúť čo najvýhodnejšie podmienky pre nich, čo bol aj tento prípad, kedy žalobca dojednal čo najvýhodnejšie podmienky dodávky plynu v súlade s ustanovením prvej vety § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

11. V ďalšom žalobca poukázal na komentár k ustanoveniu § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vydavateľstva C.H.Beck, rok vydania 2012, str. 855: „*V tejto súvislosti musíme zdôrazniť, že spoločenstvo alebo správca sú ex lege oprávnení rozhodovať a konať v určitých veciach týkajúcich sa výkonu správy aj bez súhlasu vlastníkov v dome (k tomu pozri výklad k ust. § 6 ods. 1 a 2, ust. § 7b a ust. § 8b zákona). Tieto subjekty vykonávajúce správu však nie sú oprávnené prijať určité rozhodnutia, ktoré musia byť prijaté len samotnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí práve disponujú aj spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami domu. Správca alebo spoločenstvo môžu sami napr. uzavrieť zmluvy o dodávke nevyhnutných médií (teplo, elektrina, voda) s výnimkou uvedenou v ust. § 8b ods. 3 zákona alebo môžu sami konať vo veciach vymáhania nedoplatkov či iných škôd od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.*“

Žalobca je názoru, že z uvedeného vyplýva možnosť správcu v niektorých prípadoch rozhodovať aj bez súhlasu vlastníkov a správca preto v týchto prípadoch uzatvárania hromadných zmlúv na dodávku nevyhnutných médií nie je povinný zo zákona iniciovať rozhodovanie vlastníkov každého bytového domu, pretože by to znamenalo také obmedzenie pri počte bytových domov, že by táto povinnosť prakticky znemožnila takéto výhodné uzavretie

zmlúv pre jednotlivé bytové domy a vlastníkov bytov. Taktiež uviedol, že v prípade existencie rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov pre daný bytový dom, ktoré si iniciovali samotní vlastníci o výbere dodávateľa, je správca povinný takéto rozhodnutie rešpektovať a pre tento bytový dom uzavrieť zmluvu s dodávateľom, ktorého si sami vybrali, čo však tento prípad nebol. Žalobca je názoru, že jedine takýmto výkladom predmetného ustanovenia je možné v takýchto špecifických prípadoch dosiahnuť primárny cieľ, ktorý nepochybne zákonodarca v tomto zákone upravuje.

12. V nadväznosti na uvedené poukázal na už v žalobe spomenutý nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 341/07 zo dňa 01.07.2008, pričom uviedol, že interpretácia predmetnej právnej normy zo strany krajského súdu nie je založená na logickej argumentácii, keďže krajský súd najednej strane čisto formálne vykladá povinnosť správcu vždy a za každých okolností riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a na druhej strane je podľa krajského súdu správca povinný vykonávať správu v súlade so zmluvou o výkone správy tak, aby pritom dbal na ochranu práv vlastníkov bytov, hospodáril s majetkom vlastníkov bytov s odbornou starostlivosťou a vykonával ďalšie práva k majetku vlastníkov v ich záujme. V súvislosti s výkladom predmetného ustanovenia § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov taktiež poukázal na právnu zásadu „*i/x est ars boni et aequi*“, teda „právo je umenie dobra a spravodlivosti¹, ktorou je potrebné sa riadiť pri výklade uvedeného ustanovenia. Je preto názoru, že k porušeniu povinnosti ustanovenej v § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nedošlo.

13. Žalobca považuje otázku, či správca v prípade uzatvárania hromadných zmlúv o dodávke nevyhnutných médií pre väčšie množstvo bytových domov súčasne, za účelom dosiahnutia čo najvýhodnejšej ceny pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez ich predchádzajúceho súhlasu na schôdzi alebo písomným hlasovaním o prípadnej zmene takéhoto dodávateľa, je alebo nie je porušením zákona zo strany správcu, za zásadnú, pretože pokiaľ by takýto postup mal byť porušením zákona, hromadné uzatváranie takýchto zmlúv a tým aj dosiahnutie čo najvýhodnejšej ceny, by sa prakticky stalo nemožným, keďže by bolo potrebné vopred získať súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo všetkých bytových domoch, ktorých by sa mala takáto zmena týkať, pričom výhodné cenové ponuky sú časovo obmedzené. Pokiaľ by bol takýto postup v rozpore so zákonom, takýmto výkladom by sa prakticky znemožnila zo strany správcu možnosť dojednať s dodávateľmi týchto médií čo najvýhodnejšie ceny.

IV.

14. Žalovaný vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti navrhol túto zamietnuť. Uviedol, že rozhodnutie krajského súdu bolo vydané v súlade s platnou právnou úpravou, v súlade so zásadami správneho konania, na základe spoľahlivo zisteného a správne právne posúdeného skutkového stavu veci. S námietkami žalobcu sa správne orgány prvého aj druhého stupňa podrobne zaoberali a svoje skutkové ako aj právne závery v odôvodnení prvostupňového aj druhostupňového rozhodnutia náležite odôvodnili.

15. V nadväznosti na argumentáciu žalobcu komentárom k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov žalovaný uviedol, že nepozná kompletný výklad všetkých ustanovení, na ktoré sa odkazuje v predmetnom komentári „... (k tomu pozri výklad ust. § 6 ods. 1 a 2 a ust. § 7b a ust. § 8b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov...) ... ktoré majú s danou vecou súvis. Taktiež poukázal, že sa nejedná o komentár týkajúci sa priamo § 8b ods. 3 predmetného zákona. Znenie uvedeného komentára však hovorí o výnimke v súvislosti s ustanovením § 8b ods. 3, ktoré je aplikované na daný prípad [Správca alebo spoločenstvo môžu sami napr. uzavrieť zmluvy o dodávke nevyhnutných médií (teplo, elektrina, voda) s výnimkou uvedenou v ustanovení § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo môžu sami konať vo veciach vymáhania nedoplatkov či iných škôd od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome],

16. Čo sa týka argumentácie žalobcu nálezom Ústavného súdu SR, žalovaný je názoru, že tento nie je možné aplikovať na daný prípad, nakoľko nemá s vecou žiadnu spojitosť, keďže zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovuje jasné pravidlá pri schvaľovaní výberu dodávateľa a tieto nie je možné opomenúť. Zároveň poukázal na komentár k ustanoveniu § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. (JUDr. Jana Zimmermannová, JUDr. Ján Zimmermann, zverejnený na www.epi.sk), podľa ktorého: „... Pri obstarávaní služieb (oprava strechy) a tovaru (materiál na opravu strechy) je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Na splnenie si tejto povinnosti preukazným spôsobom je zo strany správcu nevyhnutné získať všetky dostupné informácie o možných ponukách iných dodávateľských subjektov alebo zorganizovať verejnú súťaž za účelom výberu dodávateľského subjektu. Zákon o vlastníctve bytov zároveň zakotvuje povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome o výbere

„dodávateľa, a to aj v prípade, ak tak nebolo v zmluve o výkone správy dojednané. Pre hlasovanie podľa tohto ustanovenia od účinnosti zákona č. 70/2010 Z. z. už nie je vylúčené využitie zjednodušeného hlasovania podľa §14 ods. 3 druhá veta, a preto pre prijatie platného rozhodnutia vlastníkov v dome postačuje aj rozhodnutie nadpolovičnou väčšinou vlastníkov prítomných na schôdzi...“

17. Žalovaný na podporu svojej argumentácie poukázal aj na rozsudok Krajského súdu v Žiline č. k. 21 S/1 19/2014 zo dňa 05.11.2014 v skutkovo obdobnom prípade, v ktorom krajský súd uviedol, že: „... v danom prípade bolo preukázané, že žalobca ako správca bytového domu dojednal vo vzťahu k vlastníkom bytov špecifikovaného bytového domu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. novú poisťnú zmluvu so špecifikovanou poisťovňou, v rozsahu poistenia, ktorá je uvedená v predmetnej poisťnej zmluve na obdobie od 01.01.2012 s ročnou platbou poisťného vo výške 402,22 € na dobu neurčitú. Je možné poukazovať na § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré žalobca ako správca nerespektoval s tým, že vôbec nebolo preukázané, že by sa žalobca riadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa - poisťovateľa. Z uvedeného je zrejmé, že sa dojednávava v podstate nová poisťná zmluva. Z konania žalobcu ako správcu nevyplývalo, že by vôbec oslovoval (konzultoval) vlastníkov bytov predmetného bytového domu. Súd sa stotožnil s názorom žalovaného správneho orgánu, že v danom prípade nemožno akceptovať ani námietku žalobcu, čo sa týka predloženia listinných dôkazov, a to uznesenia alebo splnomocnenia na uzatvorenie poisťnej zmluvy vrátane predloženej prílohy, nakoľko toto ani podľa názoru súdu neznamená, že by správca mohol samovoľne na základe svojho vlastného rozhodnutia bez predchádzajúceho rozhodnutia a posúdenia samotných vlastníkov, resp. rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov rozhodnúť o výbere konkrétnej poisťnej zmluvy, konkrétneho poisťovateľa. Podľa názoru súdu majú vlastníci bytov a nebytových priestorov o tejto skutočnosti rozhodovať, a to s poukazom na § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., aby konkrétne vedeli v podstate akú zmluvu idú uzatvárať, aký rozsah poistenia bude vyplývať z predloženého návrhu poisťnej zmluvy a predovšetkým koľko, aká suma sa bude platiť za predmetnú poisťnú zmluvu do budúcnosti.“

Ako aj na rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. k. 7S/99/2017 zo dňa 25.04.2018, ktorý v obdobnej veci uviedol: „... Preto bolo jeho povinnosťou vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov riadiť sa ustanoveniami spravujúcimi právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, a teda zákonom o ochrane spotrebiteľa a zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Vychádzajúc z logického výkladu dotknutých

zákonných ustanovení až na základe rozhodnutia vlastníkov v zmysle cit. zákona a súhlasu vysloveného vlastníkami bytov bolo možné realizovať rozúčtovanie sporných prostriedkov takým spôsobom, ako to realizoval žalobca. V danom prípade tak, ako to konštatujú aj správne orgány, na žalobcom zvolený postup absentuje rozhodnutie, resp. súhlas dotknutých vlastníkov bytov v zmysle §14 zákona o vlastníctve bytov ... “

V.

18. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako kasačný súd (§ 11 písm. g/ S.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu bez nariadenia pojednávania v súlade s § 455 S.s.p. a dospel k záveru, že kasačná sťažnosť žalobcu (sťažovateľa) nie je dôvodná.

19. Podľa § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa, predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

20. Podľa § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., pri správe domu je správca povinný
a/ hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

21. Podľa § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

22. Kasačný súd mal z obsahu administratívneho spisu za preukázané, že sťažovateľ porušil povinnosť predávajúceho tým, že pri dojednávaní ním tvrdených výhodnejších podmienok pri výbere dodávateľa plynu sa neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a zmenil dodávateľa plynu zo spoločnosti SPP, a.s. na spoločnosť RWE Gas Slovensko, s.r.o., pričom vychádzal len z vlastného rozhodnutia o výhodnosti tejto zmeny. Ustanovenie § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ukladá správcovi jednak povinnosť dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a zároveň aj povinnosť riadiť sa rozhodnutím

nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa. Tieto povinnosti sa pritom navzájom nevyklučujú.

23. Kasačný súd považoval zistenie skutkového stavu správnymi orgánmi za dostačujúce na riadne posúdenie veci a ustálenie záveru, že sťažovateľ porušil aj povinnosť ustanovenú mu v § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. tým, že sa neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zmene dodávateľa plynu.

24. S námietkou sťažovateľa, že ustanovenie § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. neukladá povinnosť, aby o výbere (zmene) dodávateľa vždy obligatórne rozhodovala nadpolovičná väčšina vlastníkov a že správca je povinný sa takýmto rozhodnutím riadiť iba vtedy, ak takéto rozhodnutie existuje, sa kasačný súd nestotožňuje. Predmetné ustanovenie v prvej a druhej vete totiž explicitne vyjadruje dve rovnocenné povinnosti, pričom gramatickým ako aj logickým výkladom dospel k záveru, že zákonodarca ustanovil správcovi obe povinnosti kumulatívne. K uvedenému záveru dospel kasačný súd aj za použitia teleologického výkladu rozporovanej právnej normy. Práve z formulácie vetnej skladby, ktorú zákonodarca použil pri stanovení dvoch povinností, má kasačný súd za nesporné, že jeho účelom bolo v praxi zabezpečiť ochranu prejavu vôle vlastníkov pri zásadných otázkach správy bytov a nebytových priestorov, informovanosť o podstatných zmenách, a tým aj zamedzenie prípadnej svojvôli správcu pri výkone správy.

25. Sťažovateľ v kasačnej sťažnosti uviedol, že aby mohol v danom prípade dodržať povinnosť ustanovenú mu v prvej vete predmetného ustanovenia, musel zároveň porušiť povinnosť ustanovenú mu v druhej vete tohto ustanovenia. Kasačný súd považuje takýto výklad predmetného ustanovenia sťažovateľom za flagrantné obchádzanie zákona a dodáva, že účelom predmetného ustanovenia nie je možnosť výberu správcu medzi dvomi povinnosťami, pričom splnením jednej by automaticky dochádzalo k situácii porušenia druhej povinnosti, ale ich kumulatívne dodržiavanie. Kasačný súd poukazuje na to, že kogentné právne normy sú také, ktoré zaväzujú adresátov bezvýhradne a musia byť aplikované. Samotnou podstatou tohto druhu právnych noriem je, že pri nich absentuje možnosť adresátov upraviť si svoje vzťahy, resp. povinnosti odchylné od zákona tak, ako je to pri dispozitívnych právnych normách. V prípade, že by kasačný súd pripustil takýto „dispozitívny“ výklad predmetného ustanovenia, znamenalo by to narušenie základných princípov výkladu a aplikácie právnych

noriem.

26. Sťažovateľ taktiež poukázal na krátkosť času, v rámci ktorého bolo prakticky nemožné zorganizovať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo všetkých 38 bytových domoch, z čoho vyvodil záver, že je potrebné prihliadať na primárny záujem vlastníkov, čo v tomto prípade znamená dohodnúť čo najvýhodnejšie podmienky pre nich. K uvedenej námietke kasačný súd uvádza, že nie je úlohou sťažovateľa určovať či vyhodnocovať primárny záujem vlastníkov podľa svojho uváženia, nakoľko túto úlohu plní zákonodarca vo svojej normotvornej činnosti, ale postupovať podľa platnej právnej úpravy, ktorá upravuje jeho povinnosti pri výkone činnosti správcu bytov a nebytových priestorov.

27. Čo sa týka argumentácie sťažovateľa komentárom (C.H.Beck) k ustanoveniu § 14, odkazujúc zároveň na § 7b zákona č. 182/1993 Z. z., kasačný súd uvádza, že druhá veta ustanovenia § 8b ods. 3 tohto zákona nimi nie je dotknutá. Ustanovenie § 7b tohto zákona upravuje povinnosť správcu uzatvárať zmluvy v rozsahu jeho činnosti podľa tohto zákona, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov. Na základe uvedeného aj s poukazom na rozporované ustanovenie § 8b ods. 3 predmetného zákona je podľa kasačného súdu zrejmé, že správca bytov a nebytových priestorov uzatvára zmluvu o dodávke nevyhnutných médií, avšak takejto zmluve vždy musí predchádzať nadpolovičný súhlas vlastníkov s výberom dodávateľa. Kasačný súd taktiež dodáva, že argumentácia sťažovateľa uvedeným komentárom paradoxne svedčí v jeho neprospech, nakoľko poukazuje na výnimku týkajúcu sa § 8b ods. 3 predmetného zákona pri výkone správy bytových a nebytových priestorov správcom. Nemožno sa teda stotožniť so sťažovateľovým výkladom predmetných ustanovení ako aj komentára k nim, že správca je povinný rešpektovať rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, ak takéto existuje, nakoľko by bol arbitrárny. Existenciu rozhodnutia vlastníkov a povinnosť riadiť saním totiž explicitne vyjadruje druhá veta ustanovenia § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. Správca je teda povinný sa v primeranom časovom predstihu obrátiť na vlastníkov s otázkou výberu (zmeny) dodávateľa a zabezpečiť si tak ich rozhodnutie, ktorým sa bude následne riadiť. Ak by totiž správca neinformoval vlastníkov o možnosti výberu (zmeny), títo by logicky ani nemali o čom rozhodnúť a následne by sa správca nemohol riadiť ich rozhodnutím, ktoré by neexistovalo. Nemožno pritom vylúčiť, že správca si môže zabezpečiť súhlasné rozhodnutie vlastníkov k zmene dodávateľa aj do budúcnosti, a to za vopred stanovených podmienok určujúcich výhodnosť postupu správcu.

28. Čo sa týka argumentácie sťažovateľa, že Ústavný súd SR vo svojom náleze sp. zn. III. ÚS 341/07 zo dňa 01.07.2008 vyslovil názor, že: „*Súd môže, ba dokonca sa musí od doslovného znenia právneho textu odchýliť v prípade, keď to zo závažných dôvodov vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavne súladného výkladu zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov (Čl. 152 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky). V takýchto prípadoch sa musí zároveň vyvarovať svojvôle (arbitrárnosti) a svoju interpretáciu právnej normy musí založiť na racionálnej argumentácii.*“, kasačný súd dodáva, že ústavný súd v súvislosti s uvedeným ďalej uviedol, že: „*F prípadoch nejasnosti alebo nezrozumiteľnosti znenia ustanovenia právneho predpisu (umožňujúceho napr. viac verzií interpretácie) alebo v prípade rozporu tohto znenia so zmyslom a účelom príslušného ustanovenia, o ktorého jednoznačnosti niet pochybnosti, možno uprednostniť výklad e ratione legis pred doslovným gramatickým (jazykovým) výkladom.*“

V nadväznosti na uvedené je kasačný súd názoru, že vyslovený právny názor sa nevzťahuje na ustanovenie § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., nakoľko sa jedná o jasné a zrozumiteľné znenie ustanovenia kogentnej právnej normy, ktoré neumožňuje viac verzií interpretácie a takisto nemožno dospieť k záveru, že by znenie predmetného ustanovenia bolo v rozpore s jeho zmyslom alebo účelom. Zmyslom a účelom ustanovenia § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. je dosiahnuť, aby správca vykonával správu v záujme a v prospech vlastníkov s tým, že o zásadných rozhodnutiach rozhodujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou. Uvedené nesporne vyplýva aj z dôvodovej správy k novele predmetného zákona zo dňa 03.03.1998, v zmysle ktorej sa zákonodarca vysporiadal s aplikačnými problémami tak, že upresnil niektoré pojmy, vrátane hlasovania o závažných rozhodnutiach nadpolovičnou väčšinou v ustanovení § 8b zákona č. 182/1993 Z. z. a taktiež z ustanovenia § 8b ods. 1 predmetného zákona, v zmysle ktorého je správca povinný vykonávať správu v mene vlastníkov a na ich účet.

Kasačný súd je názoru, že doslovným gramatickým výkladom ako aj výkladom sledovaným účel zákona možno dospieť k rovnakému záveru a síce, že sledovaný cieľ predmetného ustanovenia ako aj jeho širšie ponímanie v kontexte celého zákona je prioritne chrániť práva a záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo nepochybne zahŕňa aj ochranu prejavu ich vôle pri rozhodovaní o zásadných otázkach správy ich bytov a nebytových priestorov.

29. Kasačný súd sa stotožnil s názorom žalovaného, že správcu nezbavuje povinnosti ani tá skutočnosť, že išlo o dodávateľa plynu ponúkajúceho výhodnejšie podmienky v časovo obmedzenom období. Pokiaľ by sa totiž pripustil takýto výklad, nebolo by potrebné hlasovanie

vlastníkov o prakticky žiadnych otázkach. Kasačný súd dodáva, že v konečnom dôsledku by v praxi takýto prístup viedol k rozhodovaniu správcov o všetkých otázkach bez vedomosti a možnosti rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čím by boli nepochybne porušené ich práva. V danom prípade nebolo sporným, či išlo o výhodnejšiu ponuku na dodávku plynu a preto sa touto otázkou nezaoberal ani kasačný súd. Je však nutné pripomenúť, že Slovenská republika je trhová ekonomika

alebo trhové hospodárstvo,

kde je ekonomika založená na systéme slobodného podnikania voľnej súťaže. Funguje prostredníctvom trhového mechanizmu, v ktorom vstupuje do vzájomného vzťahu ponuka a dopyt a výsledkom je trhovú cenu. Tá je určená tým, akú hodnotu za tovar alebo službu je schopný a ochotný zaplatiť spotrebiteľ. Najdôležitejším predpokladom pre správne fungovanie tejto ekonomiky je konkurencia a minimálna regulácia. Na trhu dodávky plynu konkurencia nepochybne je a dodávatelia si poskytovaním zliav bežne navzájom konkurujú. Časovo obmedzené ponuky sú pritom väčšinou len tzv. pascou s cieľom získať zákazníka, ktorý si tak nemá čas zabezpečiť podklady resp. ponuky od iných dodávateľov. V danom prípade by možno rovnako výhodné podmienky ponúkol aj pôvodný dodávateľ. Seriózny dodávateľ navyše nemá problém počkať aj na dodržanie povinnosti správcu podľa zákona a to zabezpečiť si rozhodnutie vlastníkov k plánovanej zmene. V danom prípade došlo k zmene dodávateľa plynu pod časovým tlakom a následne tento dodávateľ dodáva plyn na základe postupne uzatváraných zmlúv o združenej dodávke plynu žalobcovi už niekoľko rokov.

30. S poukazom na uvedené dospel senát kasačného súdu k záveru, že krajský súd sa dostatočným spôsobom vysporiadal s námietkami žalobcu uvedenými v žalobe, vec správne právne posúdil a preto kasačnú sťažnosť ako nedôvodnú podľa § 461 S.s.p. zamietol.

31. 0 trovách kasačného konania rozhodol kasačný súd podľa § 167 ods. 1 a § 168 v spojení s § 467 ods. 1 S.s.p. tak, že účastníkom nepriznal nárok na náhradu trov tohto konania, keďže žalobca (sťažovateľ) nebol v tomto konaní úspešný a žalovanému právo na náhradu trov v konaní pred správnymi súdmi zásadne neprináleží.

32. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd Slovenskej republiky v pomere hlasov 3:0.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.

V Bratislave dňa 05.03.2019

Mgr. Viliam Pohančenič
predseda senátu

JUDr. Jana Zemková PhD.
sudkyňa

JUDr. Nora Halmová
sudkyňa

Kancelár a ÚR SOI	
Došlo:	17. 04. 2019
Podpis: <i>BZ</i>	Podpis: _____
Podpis: <i>Q</i>	Podpis: _____