

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 8Cdo/125/2025
Identifikačné číslo spisu: 8124202477
Dátum vydania rozhodnutia: 29.04.2026
Meno a priezvisko: Mgr. Miroslav Šepták
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2026:8124202477.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Miroslava Šeptáka a sudcov JUDr. Ivana Rumanu a JUDr. Branislava Krála v spore žalobcu T.. M. Y.Ň., narodeného XX. U. XXXX, O., J. XXXX/XX, zastúpeného spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Michal Kmec, s. r. o., Prešov, Pod Kalváriou 51A, IČO: 57 355 169, proti žalovaným 1/ Z. Z., narodený XX. G. XXXX, O., L. XX, 2/ K. Z.Č., P. Š., narodená XX. M. XXXX, O., L. XX, 3/ O.. Ľ.F. I., narodená XX. B. XXXX, O., J.I. XX, 4/ T.. B. A., narodená XX. M. XXXX, K., I. XX, 5/ T.. A. M., rodená A., narodená XX. U. XXXX, Ž., W.Š. 36, 6/ T.. M. A., narodený XX. B. XXXX, O., J.I. XX, 7/ B.. M. Š., rodená Z., narodená XX. A. XXXX, O., K.U. XXXX/X, 8/ T.. M. W., narodená XX. V. XXXX, O., A. XXXX/XX, 9/ N. V., narodená XX. Q. XXXX, O., J.I. XX, 10/ M.. O. L., narodený XX. A. XXXX, O., J.I. XX, 11/ M.. V. L.A.C., rodená B., narodená XX. Y. XXXX, O., J.Á. XX, 12/ T.. P. C., narodený XX. U. XXXX, O., I. XXXX/XX, 13/ R. C., rod. A., narodená XX. Q. XXXX, O., I. XX, 14/ T.. Š. C., narodený XX. A. XXXX, O., E. XXXXX/XXA, 15/ T.. C. C.U., rodená E., narodená XX. M. XXXX, O., E. XXXXX/XXA, 16/ B.. B. C., narodený XX. U. XXXX, O., L. XXXX/X, 17/ U. C., rodená B., narodená XX. M. XXXX, O., L. XXXX/X, 18/ O. J., narodený XX. Y. XXXX, O., J.Á. XX, 19/ B.. N. Z., narodený XX. B. XXXX, R. G. Z. XX, 20/ M.. M. Z.T., rodená Š., narodená XX. G. XXXX, R. G. Z. XX, 21/ T.. B. C., rodená M., narodená XX. G. XXXX, O., Š. XX, 22/ T.. O. O., narodený XX. G. XXXX, O., J.I. XXXX/X, 23/ Q. O., rodená C., narodená XX. B. XXXX, O., J. XXXX/X, 24/ I. R., rodená A., narodená XX. Q. XXXX, O., J.I. XX, 25/ M. M., rodená A., G. XX. B. XXXX, O.U., J. XX, 26/ M.. L. W., rodená B., narodená XX. A. XXXX, O., J. XX, všetci zastúpení SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, Prešov, Volgogradská 88, IČO: 31 718 523, právne zastúpená spoločnosťou PETRÁN A PARTNERI ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA, s.r.o., Prešov, Puškinova 16, IČO: 36 854 581, o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov o navýšení príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, vedenom na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 8C/15/2024, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 10. apríla 2025 sp. zn. 13Co/6/2025, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalovaným 1/ až 26/ p r i z n á v a nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) napadnutým rozsudkom podľa § 387 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) potvrdil rozsudok Okresného súdu Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie resp. prvoinštančný súd“) z 19. septembra 2024 č.k. 8C/15/2024-71, ktorým zamietol žalobu žalobcu o určenie, že „rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o navýšení príspevku do fondu prevádzky údržby a opráv s účinnosťou od 01. apríla 2024 je neplatné“ a žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovaným trovy konania v rozsahu 100 %." (výrok I.); žalovaným 1/ až 26/ priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v rozsahu 100 % (výrok II.).

1.1 Súd prvej inštancie vec právne posúdil v zmysle ustanovení § 10 ods. 1, § 14 ods. 2, § 14b ods. 1 písm. b) a § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“). V dôvodoch rozhodnutia po skutkovej stránke uviedol, že písomným hlasovaním vlastníkov bytového domu na ulici J. Č.. XX Q. XX v Prešove došlo k navýšeniu príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre nebytové priestory v týchto bytových domoch zo sumy 0,40 eura/m² mesačne na 0,90 eura/m² mesačne od 01. apríla 2024. Z celkového počtu 19 vlastníkov zúčastnených na hlasovaní, hlasovalo za 15 a proti boli 4, vrátane žalobcu, ktorý je vlastníkom bytu a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome. V konaní neboli zistené formálne nedostatky predmetného písomného hlasovania. Keďže od 01. novembra 2018 bolo z ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vypustené slovo „povinní“, prvoinštančný súd mal za to že vlastníci bytov a nebytových priestorov už majú „len právo zohľadniť mieru využívania spoločných častí a zariadení vlastníckymi nebytových priestorov“. Mal za to, že je na posúdení okolností konkrétneho prípadu u každého bytového domu zohľadniť špecifiká tohto domu, pričom nie sú stanovené žiadne konkrétne kritériá, ktoré by sa mali zohľadniť pri miere využitia spoločných častí a zariadení domu. Pokiaľ sa preto v danom prípade vlastníci bytov a nebytových priestorov na hlasovaní rozhodli tak, že príspevok do fondu opráv je rovnaký pre vlastníkov bytov, ako aj nebytových priestorov, jednalo sa o ich autonómnu vôľu, vyplývajúcu z vlastníckeho práva, do ktorého nemá právo vstupovať ani súd. V uvedenom smere ďalej pokračoval konštatovaním, že bytový dom je jednou stavbou v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ku ktorému je vytváraný jeden fond opráv. Byty, ako aj nebytové priestory a ich vlastníci sú aj spoluvlastníkmi okien, brán, strechy a schodísk bytového domu a tieto aj keď ich nevyužívajú v rovnakej časti, sú povinní prispievať na ich náklady, na údržbu, opravu a obnovu. Aj vlastníci nebytových priestorov majú reálny úžitok z obnovy akcesorických spoluvlastníckych podielov a pokiaľ preto boli dodržané formálne náležitosti prijatia rozhodnutia vlastníkov, ktorým rozhodli vlastníci o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, nebolo možné takejto žalobe vyhovieť. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol s poukazom na zásadu úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP a priznal úspešným žalovaným nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Odvolací súd v dôvodoch napadnutého potvrdzujúceho rozhodnutia uviedol, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností prijal správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia súdom prvej inštancie, na ktoré v plnom rozsahu odkázal (§ 387 ods. 2 CSP). Mal za to, že rozhodnutie prvoinštančného súdu je konzistentné; premisy zvolené v rozhodnutí, ako aj závery, na základe ktorých k týmto dospel, sú pre nielen právnickú, ale aj laickú verejnosť prijateľné a racionálne, zároveň sú aj spravodlivé a presvedčivé. Právne závery sú v súlade s vykonanými skutkovými zisteniami a celkovo bolo možné konštatovať, že napadnuté rozhodnutie, pokiaľ sa týka rozsahu jeho odôvodnenia je v súlade s čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ale aj čl. 6 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

2.1. Pokiaľ ide o odvolaciu námietku žalobcu ohľadom nesprávneho právneho posúdenia výkladu § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., tak v uvedenom smere odvolací súd zopakoval podľa jeho názoru správnu argumentáciu súdu prvej inštancie, v zmysle ktorej s účinnosťou od 01. novembra 2018 majú vlastníci bytov a nebytových priestorov právo, nie však povinnosť zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení vlastníckymi nebytových priestorov. Preto ak v danom prípade z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplynul jednoznačný záver o tom, že

príspevok do fondu opráv bude rovnaký pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov bolo zrejme, že sa jedná o výlučnú kompetenciu týchto subjektov, pričom zákon nestanovuje povinnosť nijakým spôsobom takéto rozhodnutie odôvodňovať a uvádzať ďalšie skutočnosti, pre ktoré výška príspevku pre vlastníkov nebytových priestorov je rovnaká ako resp. odlišná pre vlastníkov bytov. Formálne náležitosti a platnosť takéhoto hlasovania neboli spochybnené, preto nebolo dôvodu, aby súd ingeroval do týchto vzťahov. Bolo by prílišným formalizmom vyžadovať od vlastníkov bytov a nebytových priestorov, aby akýmkoľvek spôsobom ešte navyiac oproti výsledkom písomného hlasovania zdôvodňovali svoj postup. Tieto závery vyplývajú podľa odvolacieho súdu aj z dôvodovej správy k zákonu č. 283/2018 Z.z., ktorú zároveň citoval (v bode 21. rozsudku). Nepochybne úlohou súdu je vykladať zákon, pričom zákon bol prijatý ako prejavenie vôle zákonodarcu, ktorá je presnejšie vyjadrená v dôvodovej správe. Pokiaľ aj samotný gramatický výklad textu zákona pripúšťa viaceré možnosti je v súlade s princípom právnej istoty predmetný právny predpis vykladať v súlade s vôľou zákonodarcu, ktorá bola dôvodom pre zmenu citovaného znenia zákona tak, ako to správne posúdil súd prvej inštancie. Na zdôraznenie správnosti odvolací súd poukázal tiež na stanoviska zaujaté odbornou literatúrou (VALACHOVIČ, Marek. § 10 [Fond prevádzky, údržby a opráv]. In: VALACHOVIČ, Marek, GRAUSOVÁ, Kristína, CIRÁK, Ján. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2023, s. 966-967, marg. č. 12-13.) Z uvedených dôvodov nepovažoval odvolacie námietky ohľadom výkladu charakteru tejto právnej normy za dôvodné.

2.2. Čo sa týka odkazu žalobcu na § 14b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z., tento podľa odvolacieho súdu uvádza kvórum hlasov v prípade prijatia rozhodnutia ohľadom zohľadnenia miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží, pričom táto skutočnosť, že rozhodnutie bolo prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nebola sporná, preto bola aj predmetná odvolacia námietka nedôvodná. Zo znenia zákona č. 182/1993 Z. z. nevyplýva povinnosť, aby hlasovaniu o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov nebytových priestorov malo predchádzať hlasovanie o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Tento postup zákon nevyžaduje a nemožno nad rámec zákona takýmto spôsobom vykladať zákon a stanovovať ďalšie povinnosti vlastníkom, ktoré zo zákona nevyplývajú. Zo samotného charakteru týchto hlasovaní naopak vyplýva logická súvislosť a je preto nepochybné, že pokiaľ sa hlasuje o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov nebytových priestorov a vlastníci bytov a nebytových priestorov zároveň dospejú k názoru, že miera využívania vlastníkmi nebytových priestorov vo vzťahu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu je nižšia, bude tento výsledok pretavený do výsledku hlasovania o výške príspevku. Pokiaľ tomu tak v danom spore nedošlo, možno v súlade s pravidlami logiky dospieť k záveru, že vlastníci bytov a nebytových priestorov svojím hlasovaním rozhodli o miere využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu v rovnakom pomere či už vo vzťahu k vlastníkom bytov ako aj vo vzťahu k vlastníkom nebytových priestorov.

2.3. Odvolací súd ďalej pokračoval, že pokiaľ zo znenia právnej normy nevyplýva jednoznačne spôsob akým by vo výsledkoch hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov mala byť zohľadnená miera užívania spoločných častí a zariadení bytového domu týmito vlastníkmi, nemožno dospieť k záveru, že je nutné v písomnej forme zachytiť aj priebeh „zohľadňovania“ miery tohoto užívania. Pri absencii potvrdenia o takomto postupe, ktoré zákon nevyžaduje, nemožno následne prijať výklad, že pri hlasovaní o tejto otázke nebola zohľadnená miera rozsahu užívania. Takýto výklad by rozširujúcim spôsobom ukladal ďalšie formálne povinnosti pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a preto je neprípustný. Bez existencie pozitívnej právnej normy, ktorá by vyžadovala samostatné hlasovanie o výške miery užívania je legitímny výklad, podľa ktorého v samotnom hlasovaní o výške príspevku do fondu opráv je zahrnuté aj zohľadnenie miery tohoto užívania aj zo strany vlastníkov nebytových priestorov. Nepochybne, ak by v okolnostiach spornej veci vlastníci bytových a nebytových priestorov dospeli k záveru, že miera využívania spoločných častí a zariadení bytového domu zo strany vlastníkov nebytových priestorov je nižšia než u vlastníkov bytov, tento záver by sa odrazil vo výsledkoch hlasovania o výške príspevku, ktorý by bol v absolútnom vyjadrení pre vlastníkov nebytových priestorov nižší než pre vlastníkov bytov.

2.4. V danom prípade žalobca nepreukázal, že by hlasujúci vlastníci bytov a nebytových priestorov konali v rozpore s citovaným ustanovením zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Právne normy nemôžu do absolútnych detailov anticipovať každú situáciu, ktorá môže v individuálnych prípadoch nastať v priebehu aplikácie hmotnoprávnej normy. Konkrétne rozhodovanie o tom, či postup takéhoto subjektu bol v súlade s právnou normou je v právomoci príslušného súdu, ktorý v prípade zistenia, že tento postup nevybočuje zo zákonného rámca rešpektujúc účel a cieľ zákona nemá dôvod vysloviť jeho porušenie. Takýto záver vyplýva aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 19. apríla 2017 sp. zn. 1VCdo/2/2017 „V prípade nejasností o tom, ako treba vykladať jednotlivé ustanovenie zákona, musí súd spoľahlivo ustáliť účel existujúcej právnej normy, ktorú musí v súlade so zákonom vykladať postupom, ktorý predpokladá článok 4 ods. 2 CSP. Tento postup súdu musí prioritne viesť k rozumnému usporiadaniu procesných vzťahov zohľadňujúcemu stav a poznatky právnej náuky a ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít“

2.5. K námietke, že žalobca v samotnej žalobe určil akým spôsobom sa podieľajú vlastníci nebytových priestorov na užívaní spoločných častí a spoločných zariadení domu odvolací súd uviedol, že mieru tohoto rozsahu užívania sú oprávnení odhlasovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov. V danom prípade sa preto jedná o subjektívny výpočet žalobcu nepreukazujúci ním tvrdené skutočnosti. Platí predmetná premisa, že príspevok vyplýva zo spoluvlastníckeho vzťahu vlastníkov bytov a nebytových priestorov ku spoločným častiam a zariadeniam domu, pričom to, či niektorý zo spoluvlastníkov využíva toto svoje právo v celom rozsahu alebo len obmedzene ho nezbavuje povinnosť podieľať sa na nákladoch spojených s týmito časťami či zariadeniami domu. Rovnaký záver vyplýva aj z rozhodnutia Krajského súdu v Prešove sp. zn. 16Co/4/2021, ktorý rozhodoval o obdobnom nároku, no za účinnosti predošlej právnej úpravy, v čase kedy bola daná zo zákona povinnosť zohľadniť mieru využívania. V aktuálnej rozhodovanej veci súdy nižších inštancií rozhodovali o písomnom hlasovaní za účinnosti zákona po novele prijatej od 01. novembra 2018, ktorá odlišne upravila otázku posúdenia miery užívania do tej polohy, že ide o právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nie ich povinnosť, čo je rozdielom oproti stavu pred prijatím novely. Vo veci sp. zn. 16Co/4/2021 v predmetnom bytovom dome došlo ku jeho zatepleniu s výnimkou obvodových stien nebytových priestorov, a preto sa títo vlastníci následne domáhali zníženia príspevku, ktorý bol stanovený rovnako pre vlastníkov bytov, ako aj nebytových priestorov. Jednalo sa teda o skutkovo odlišnú situáciu než v prejednávanej veci.

2.6. Napokon pokiaľ sa týka odvolacej námietky voči postupu súdu prvej inštancie pri vyhlásení rozsudku na pojednávaní dňa 19. septembra 2004, keď odkazoval na dôvodovú správu k zákonu. č. 283/2018 Z. z. a v písomnom vyhotovení rozsudku sa tento odkaz nenachádza odvolací súd uviedol, že týmto spôsobom nebol naplnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d) CSP. Nejedná sa o vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Týmto spôsobom nemohlo dôjsť ani potencionálne k porušeniu práva žalobcu na spravodlivý proces. Pokiaľ súd prvej inštancie v odôvodnení, ktoré vyhlásil na pojednávaní uviedol určité dôvody, ktoré neskôr neobsahuje písomné vyhotovenie rozsudku. Takáto skutočnosť v žiadnom prípade sama osebe nie je dôvodom na konštatovanie porušenia práva na riadne odôvodnenie. Zákon striktné nevyžaduje aby písomné odôvodnenie bolo úplne identické v konkrétnom slovnom vyjadrení s verbálnym odôvodnením.

2.7. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods.1 CSP tak, že v odvolacom konaní plne úspešným žalovaným bol priznaný nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti neúspešnému žalobcovi v plnom rozsahu.

3. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca (ďalej aj „dovolateľ“), ktorého prípustnosť odôvodňovala ustanovením § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Vyslovil názor, podľa ktorého odvolací súd nesprávne interpretoval právnú normu, ktorú aplikoval na zistený skutkový stav, a to konkrétne ustanovenie § 10 ods. 1 posledná veta zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Formuloval otázku, ktorá podľa jeho názoru doposiaľ nebola v rozhodovacej praxi najvyššieho súdu riešená a na ktorej spočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu a síce, „či ustanovenie § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. prikazuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov

pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov alebo či ich k tomu „len“ oprávňuje?”. Uviedol, že odvolací súd (a aj prvoinštančný) interpretoval predmetnú právnu normu ako normu oprávňujúcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. To, v akom rozsahu a či vôbec ju zohľadnia („...mieru využívania spoločných častí...“), čo je ponechané na vôli vlastníkov bytov a nebytových priestorov a súd nemôže do tohto rozhodovacieho procesu a vôle vlastníkov zasahovať. Nejde podľa názoru odvolacieho súdu o normu príkaznú, teda na zohľadnenie miery nemá vlastník nebytového priestoru právny nárok. V danej súvislosti okrem iného odvolací súd poukázal na to, že znenie citovanej právnej normy prešlo legislatívnou zmenou, kedy pred účinnosťou zákona č. 283/2018 Z. z., došlo k vyňatiu slovného spojenia „...sú povinní...“, čím táto norma získala podľa jeho názoru fakultatívny charakter. Odvolací súd pri zdôvodnení svojho právneho posúdenia poukázal v zásade na dva aspekty, a to na 1/ zámer zákonodarcu, ktorý má vyplývať z dôvodovej správy k zákonu č. 283/2018 Z. z., resp. spoločnej správy výborov Národnej rady Slovenskej republiky č. 975 (bod 19.) k zákonu č. 283/2018 Z. z., v ktorej sa predmetná legislatívna zmena zdôvodnila tak, že: „Zároveň sa vzhľadom na aplikačné problémy a spory medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome upravuje znenie poslednej vety“ (má sa na mysli posledná veta § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.), čím bol podľa odvolacieho súdu deklarovaný zámer zákonodarcu zmeniť právnu normu z príkaznej na oprávňujúcu a na 2/ právny názor vyjadrený v odbornej publikácii autorského kolektívu VALACHOVIČ, Marek, GRAUSOVÁ, Kristína, CIRÁK, Ján. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2023, s. 966-967, marg. č. 12-13., konkrétne VALACHOVIČ, Marek. § 10 (Fond prevádzky, údržby a opráv), na základe ktorého sa vyňatím slovného spojenia „sú povinní“ z ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. posledná veta, táto norma stala oprávňujúcou.

3.1. Oproti uvedenému výkladu dovolateľ prezentoval názor, že právna norma obsiahnutá v platnej právnej úprave v ustanovení § 10 ods. 1. zák. č. 182/1993 Z. z. posledná veta, vyjadrená formuláciou ...vlastníci bytov ... zohľadnia mieru využívania ... má príkazný charakter a zohľadňovanie miery je pri určovaní preddavku obligatórne. Zákonom č. 238/2018 Z. z. síce došlo k zmene formulácie sporného zákonného ustanovenia § 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. vyňatím slovného spojenia „sú povinní“, napriek tomu si predmetná právna norma zachovala príkazný charakter, pričom v právnych predpisoch je bežné, že zákonodarcu nevyužíva príkazný spôsob v priamych formuláciách, ale používa nepriame vyjadrenia v indikatíve (napr. „zohľadnia“, „vykonajú“, „rozhodnú“), ktoré vyjadrujú povinnosť adresátov vykonať určitú činnosť. Aj keď posledná veta v ustanovení § 10 ods. 1. zák. č. 182/1993 Z. z. nie je vyjadrená v imperatívne, jej význam a kontext dávajú jasne najavo, že vlastníci musia zohľadniť mieru využívania spoločných častí a zariadení vlastníkmi nebytových priestorov pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Namiesto použitia príkazného spôsobu formulovaného ako priamy príkaz (napr. „musia, sú povinní zohľadniť“) je v predmetnom ustanovení zákona použitý indikatívny pôsob („zohľadnia“), ktorý nie je pre legislatívny text neobvyklý. „K morfológickým zvláštnostiam právneho jazyka podobne ako odborných jazykov vôbec patrí v paradigme verba uprednostňovanie 3. osoby a vyhýbanie sa 1. osobe s cieľom dosiahnuť objektivitu a všeobecnú platnosť odborných výpovedí. K ďalším dominujúcim gramatickým kategóriám patrí indikatív, prítom, pasív, infinitívne slovesné tvary, ktoré tak isto slúžia na zovšeobecnenie a dosiahnutie všeobecnej platnosti“ (viď Preklad právnych textov. Teória, prax, konvencie, normy, doc. PhD. Alena Ďuricová, PhD., Belianum. Vydavateľstvo UMB v Banskej Bystrici, Filozofická fakulta, ISBN 978-80-557- 1170-6, str. 28). Tento spôsob vyjadruje povinnosť, ale nie je priamym rozkazom. Hoci je použité sloveso v indikatíve (neprikaznom spôsobe), v kontexte legislatívneho textu sa táto formulácia považuje za vyjadrenie povinnosti.

3.2. Účelom spornej právnej normy vyjadrenej v § 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. posledná veta, v spojení s ustanovením § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z., je podľa dovolateľa rozumnou mierou, na základe hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, určiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov nebytových priestorov v dome (v danom prípade garáží), z hľadiska skutočnej miery využívania spoločných častí a zariadení domu ich vlastníkmi. Cieľom uvedenej

právnej normy je ochrana vlastníka nebytového priestoru v dome pred požadovaním neprimeraného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv zo strany vlastníkov bytov, z hľadiska obmedzeného užívania spoločných častí a zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov, na ktorých prevádzku, údržbu a opravu fond primárne slúži. Záonné kritérium určovania preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov nebytových priestorov v dome je miera využívania spoločných častí a zariadení domu vlastníkmi týchto nebytových priestorov. K tomu nie je potrebné stanovovať a zákon ani nestanovuje žiadne ďalšie kritéria, ktorými by sa malo toto primárne kritérium posudzovať. V danom prípade sa sudy nižších inštancií nezaoberali materiálnou stránkou interpretovanej právnej normy, čo do jej účelu, teda, že miera využívania spoločných častí a zariadení vlastníkmi nebytových priestorov sa má pri určení preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkmi zohľadniť, a to na základe reálneho stavu, nielen „na oko“. Ani skutočnosť, že zákon neustanovuje osobitné kritéria, na základe, ktorých by sa mala „samotná miera“ využívania spoločných častí a zariadení zohľadniť, tiež neodôvodňuje záver o oprávňujúcom charaktere tejto právnej normy. Navyše žiadne takéto kritérium nestanovovala ani právna úprava pred účinnosťou zákona č. 238/2018 Z. z., kedy formulácia predmetného ustanovenia § 10 ods. 1 obsahovala spojenie „sú povinní“. Pri výklade predmetnej právnej normy prezentovanom odvolacím súdom absentoval podľa dovolateľa materiálnoprávny prístup k aplikácii práva, ale rýdzo formalistický. Nie je právne udržateľné také posúdenie právnej normy, na základe ktorého vlastníci bytov zohľadnia mieru i tak, že ju nezohľadnia. Navyše nie v prípade, ak rozdiel v miere využívania spoločných častí a zariadení v dome vlastníkmi nebytových priestorov garáží v suteréne je naozaj značný (garáže v posudzovanom dome, o ktorý v danom prípade ide, sa nachádzajú v suteréne a vlastníci garáže do bytového domu mimo garáže ani nevstupujú), na čo dovolateľ v žalobe a v odvolacom konaní poukázal, dokonca túto odlišnosť percentuálne vyčíslil. Dovolateľ ako vlastníka nebytového priestoru toto nezohľadnenie pri určovaní preddavku vlastníkmi bytov a nebytových priestorov namietol súdnou žalobou. Výkladom práva uvedeným odvolacím súdom nemožno podľa dovolateľa dospieť k naplneniu účelu predmetnej právnej normy. Mal za to, že rozhodnutie vlastníkov, ktorého zrušenia sa žalobou domáhal, nie je spravodlivé a ako vlastníka nebytového priestoru ho poškodzuje, pričom odvolací súd mal vzhľadom na argumenty vznesené dovolateľom preskúmať toto rozhodnutie vlastníkov a posúdiť z materiálnoprávneho hľadiska, čo však neučinil. Z uvedených dôvodov Najvyšší súd Slovenskej republiky žiadal, aby napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

4. Žalovaní v podanom vyjadrení k dovolaniu sa v celom rozsahu stotožnili podľa ich názoru s vecne správnym rozhodnutím odvolacieho súdu. Žiadali, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky podané dovolanie zamietol. Vyjadrili presvedčenie, že nebola splnená podmienka prípustnosti dovolania, keďže právna otázka výkladu § 10 ods. 1 posledná veta zákona č. 182/1993 Z.z. už bola predmetom rozhodnutí všeobecných súdov, vrátane krajských súdov, ktoré sa ustálili na totožnom výklade, že ide o oprávnenie a nie povinnosť. Zohľadnenie miery využívania spoločných častí a zariadení domu je výsledkom hlasovania všetkých vlastníkov, pričom zákon neustanovuje konkrétny spôsob výpočtu ani objektívne kritériá tejto miery. Tým pádom neexistuje ani priestor pre súdne preskúmanie obsahu rozhodnutia vlastníkov v tom zmysle, že by súd určil, aká výška preddavku je primeraná - súd môže skúmať len procesné aspekty rozhodovania, nie jeho obsah. Dovolateľ sa domáha výkladu, ktorý ignoruje celkový kontext a vedie k nelogickému záveru, že vlastníci majú zákonom uloženú povinnosť, hoci zákon to už nevyjadruje.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 CSP) skúmal, či sú dané procesné predpoklady pre uskutočnenie meritórneho dovolacieho prieskumu napadnutého rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že dovolanie žalobcu je síce procesne prípustné, ale nie je dôvodné a preto ho zamietol (§ 448 CSP).

6. Právo na prístup k dovolaciemu súdu nie je absolútne. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok a tejto jeho mimoriadnej povahe zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti, prísne regulovanej Civilným sporovým poriadkom. Z ustanovenia § 419 CSP vyplýva, že proti rozhodnutiu odvolacieho

súdu je dovolanie prípustné, len ak to zákon pripúšťa, pričom prípady, v ktorých je dovolanie proti rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním.

7. Podľa § 421 ods. 1 CSP je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

8. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

9. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod § 421 CSP v spojení § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

10. Podľa názoru žalobcu je jeho dovolanie prípustné v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP majúc za to, že rozhodnutie odvolacieho súdu (ale aj súdu prvej inštancie) záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená a ktorá sa týka toho „či ustanovenie § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. prikazuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov alebo či ich k tomu „len“ oprávňuje?“. Žalobca súdom nižších inštancií vytýkal, že sa nezaoberali materiálnou stránkou interpretovanej právnej normy, čo do jej účelu, teda, že miera využívania spoločných častí a zariadení vlastníkmi nebytových priestorov sa má pri určení preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkmi zohľadniť.

11. Dôvod prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP predpokladá, že právnu otázku kľúčovú pre rozhodnutie vo veci samej dovolací súd dosiaľ neriešil a je tu daná potreba, aby dovolací súd ako najvyššia súdna autorita túto otázku vyriešil. Právna úprava účinná od 1. júla 2016 dáva dovolaciemu súdu právomoc rozhodnúť o tom, či ide o otázku zásadného právneho významu, ktorá nebola dosiaľ riešená. Základným predpokladom prípustnosti dovolania je, že dovolací súd vo svojej rozhodovacej činnosti doposiaľ neposudzoval právnu otázku nastolenú dovolateľom (t. j. právne posúdenie veci dovolacím súdom, s ktorým dovolateľ nesúhlasí). Ak dovolateľ vyvodzuje prípustnosť dovolania z § 421 CSP, má viazanosť odvolacieho súdu dovolacími dôvodmi (§ 440 CSP) kľúčový význam v tom zmysle, že posúdenie prípustnosti dovolania závisí od toho, ako dovolateľ sám vysvetlí (konkretizuje a náležite doloží), že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia dovolateľom označenej právnej otázky a že ide o prípad, na ktorý sa vzťahuje toto ustanovenie.

12. Aby na základe dovolania podaného podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP mohlo byť rozhodnutie odvolacieho súdu podrobené meritórnemu dovolaciemu prieskumu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 432 ods. 1 CSP), musia byť (najsťôr) splnené predpoklady prípustnosti dovolania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v ustanoveniach § 431 až § 435 CSP (porovnaj sp. zn. 2Cdo 203/2016, sp. zn. 3Cdo 216/2017, sp.zn. 4Cdo 64/2018, sp. zn. 6Cdo 113/2017, sp. zn. 7Cdo 95/2017 a sp. zn. 8Cdo 95/2017). K posúdeniu dôvodnosti dovolania (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva

na nesprávnom právnom posúdení) môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania. Aj právna úprava dovolacieho konania obsiahnutá v CSP, podobne ako predchádzajúca právna úprava, dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania.

13. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP môže byť len otázka právna (nie skutková otázka). Môže ísť tak o otázku hmotnoprávnú (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), ako aj o otázku procesnoprávnú (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). Otázkou relevantnou podľa tohto ustanovenia môže byť len právna otázka, na ktorej spočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu. Otázky síce riešené súdmi v priebehu konania, avšak netvoriace základ ich rozhodnutí, nemajú relevanciu v zmysle tohto ustanovenia. Predmetná otázka musí byť zároveň procesnou stranou nastolená v dovolaní. Právne otázky, dovolateľom v dovolaní nenastolené a nepomenované, nemajú relevanciu z hľadiska prípustnosti dovolania podľa tohto ustanovenia.

14. Ešte pred posúdením „vyriešenia právnej otázky“ (§ 421 ods. 1 písm. b) CSP) treba uviesť, že správnosť súdmi riešených skutkových otázok nemôže byť v dovolacom konaní podrobená meritórnemu prieskumu, lebo dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP); skutková okolnosť (t.j. skutková otázka, resp. riešenie skutkovej otázky) z hľadiska § 421 ods. 1 CSP je irelevantná.

15. Dovolací súd poukazuje na to, že právne otázky v zmysle § 421 ods. 1 CSP nemôžu mať hypotetický charakter ale sú spojené zo skutkovým stavom z ktorého odvolací súd vychádzal, t.j. rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia tejto konkrétnej otázky.

16. Dovolací súd po konštatovaní prípustnosti dovolania so zreteľom na riadne nastolenú právnu otázku spôsobom zodpovedajúcim § 421 ods. 1 CSP pristúpil k meritórnemu dovolaciemu prieskumu a posúdeniu dôvodnosti podaného dovolania z hľadiska uplatnenej dovolacej argumentácie, t. j. z hľadiska právneho posúdenia veci odvolacím súdom vo vymedzených právnych otázkach.

16.1. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

17. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom do 31. októbra 2018 Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade 10) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. 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. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome.

17.1. Podľa toho istého zákonného ustanovenia v znení novely vykonanej zákonom č. 293/2018 Z.z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade 10) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v

dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 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. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.

18. Porovnaním textu poslednej vety ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom do 31. októbra 2018 a od 1. novembra 2018 je zrejmé, že pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv došlo k legislatívnej zmene, v zmysle ktorej sa text právnej normy zákona podľa ktorého „vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome“, nahradil textom „zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov“.

19. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v roku 2014 novelizovaný, pričom zákon č. 205/2014 Z.z. zakotvil zásadu, že pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome, čím došlo k zlepšeniu postavenia vlastníkov nebytových priestorov v dome a postavenia vlastníkov garáží, ktorí zväčša nevyužívajú spoločné priestory a zariadenia tak, ako vlastníci bytov, a nemajú ani ošoh z ich opravy alebo rekonštrukcie. Prax ukázala, že napríklad v domoch sa nezateplujú garáže alebo nebytové priestory na prízemí, aj keď sa ich vlastníci preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv domu podieľajú na financovaní zateplenia celého domu, ako aj na splácaní úveru. Aj z uvedeného dôvodu novela zakotvila spravodlivý princíp prispievania do fondu pri zachovaní princípu veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Vlastníkom nebytových priestorov alebo garáží tak bolo umožnené podieľať sa na tvorbe fondu inou výškou preddavku ako vlastníkom bytov, ktorá však taktiež bude vychádzať z veľkosti podlahovej plochy nebytového priestoru alebo garáže.

20. Podľa Dôvodovej správy a Spoločnej správy výborov Národnej rady Slovenskej republiky k zákonu č. 205/2014 Z.z (viď časť „A. Všeobecná časť...“) obsahom navrhovanej novelizácie zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je „...nová úprava pravidiel tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí nevyužívajú všetky spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Súčasná právna úprava znevýhodňuje vlastníkov nebytových priestorov v dome pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv domu, pretože vlastníci nebytových priestorov nemusia využívať všetky spoločné časti a spoločné zariadenia domu, pričom sa na ich opravách podieľajú v rovnakej výške ako vlastníci bytov, ktorí ich dennodenne užívajú. Navrhujú sa tiež nové pravidlá pre hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré by mali obmedziť možnosti šikanovania niektorých vlastníkov z titulu určovania nadmerných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Navrhuje sa taktiež obmedzenie udeliť splnomocnenie na zastupovanie na schôdzi osobám, ktoré sú kandidátmi na volené funkcie v spoločenstve alebo na funkciu zástupcu vlastníkov...“.

21. Z dôvodovej správy k zákonu č. 283/2018 Z.z., ktorým sa mení zákon č. 182/1993 Z.z. (K bodom 37 a 39) vyplýva, že zákonodarca sa rozhodol „vzhľadom na navrhovanú koncepciu komplexnej úpravy rozhodovania a hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vypustiť ustanovenia týkajúce sa hlasovacieho kvóra a takisto sa z týchto dôvodov vypustiť aj § 11a, ktorý upravuje právo štvrtiny vlastníkov zvolať schôdzu alebo zhromaždenie“. Dôvodová správa, resp. spoločná správa výborov NR SR č. 975 (bod 19) k zákonu č. 283/2018 Z. z. k vo veci preskúmvanej veci zmenu uviedla: „Vzhľadom na navrhovanú úpravu výlučného užívania spoločných častí domu, spoločných

zariadení domu a príslušenstva v § 19 je potrebné aj spresnenie s tým súvisiaceho ustanovenia. Zároveň sa vzhľadom na aplikačné problémy a spory medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome upravuje znenie poslednej vety."

22. V okolnostiach preskúmvanej veci z obsahu spisu vyplýva, že dňa 09. novembra 2023 bolo na schôdzi vlastníkov bytového domu na ulici J.j č. XX a XX v Prešove prijaté rozhodnutie o zvýšení príspevku o 0,50 eura/m² na mesiac, pričom písomné hlasovanie prebehlo od 28. februára 2024 do 29. februára 2024, no bez toho, aby sa hlasovalo o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov. Toto kritérium teda zohľadnené nebolo. Súd nižších inštancií prezentovali názor, že takéto hlasovanie bolo súladné so zákonom, pretože vlastníkom bytov nevyplýva zo zákona (§ 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 1. novembra 2018) povinnosť, ale iba právo zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov. Naproti tomu dovolateľ prezentoval názor, že právna norma obsiahnutá v platnej právnej úprave v ustanovení § 10 ods. 1. zák. č. 182/1993 Z. z. posledná veta, vyjadrená formuláciou „vlastníci bytov ... zohľadnia mieru využívania ... má príkazný charakter a zohľadňovanie miery je pri určovaní preddavku obligatórne. Napadnutý rozsudok preto označil za nezákonný, ktorý nereflektoval na účel právnej normy a jej systematiku.

23. Vo veci konajúci senát najvyššieho súdu 8C v rozhodovacej praxi najvyššieho súdu identifikoval jedno rozhodnutie - uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 17. augusta 2022, sp. zn. 9Cdo/237/2020 zoberajúce sa problematikou nastolenou v prejednávanej veci, avšak vzťahujúce sa k obdobiu pred novelizáciou ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Najvyšší súd sa ale vzhľadom k dôvodom napadnutého rozhodnutia vyjadril nielen k zneniu sporného ustanovenia pred novelou č. 283/2018 Z. z. ale aj k zneniu § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. po zmene právnej úpravy, stotožňujúc sa pritom s právnymi úvahami súdov nižších inštancií.

23.1. Z odôvodnenia uznesenia najvyššieho súdu zo 17. augusta 2022, sp. zn. 9Cdo/237/2020 vyplýva „... odvolací súd poukázal na novelizované znenie ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., z dikcie ktorého je zrejmé, že vlastníci bytov a nebytových priestorov majú od 1. novembra 2018 len právo (a nie povinnosť) zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení vlastníkami nebytových priestorov. Miera využívania sa má podľa ustanovenia § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. zohľadniť prioritne v stanovení inej výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, než majú vlastníci bytov v dome. Zdôraznil, že platby do fondu opráv sú z povahy vecí viazané výlučne na vlastníctvo spoločných častí a zariadení domu a nie na mieru ich využívania, pričom platí, že vlastníci prispievajú do fondu opráv podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu. Odvolací súd zaujal názor, že zákonodarca nemôže vstúpiť do autonómie vôle vlastníkov a prikázať im, ako majú hlasovať o určitej otázke týkajúcej sa ich vlastníctva (stanovenie výšky príspevku do fondu opráv), týmto spôsobom by totiž došlo k neodôvodnenému zásahu do ich súkromnoprávných vzťahov a tiež k zásahu do platnej a účinnej zmluvy o výkone správy. Uvedené by bolo v rozpore nielen s viacerými ustanoveniami samotného zákona č. 182/1993 Z.z., ale tiež s princípom zmluvnej autonómie zakotveným v čl. 2 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky, preto nebolo možné vychádzať z doslovného gramatického znenia ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. pred novelou, ale z jeho zmyslu a účelu. Zámerom zákonodarcu bolo jednoznačne ponechať konkrétne rozhodnutie o zohľadnení miery využívania spoločných častí a zariadení domu vlastníkom bytov a nebytových priestorov vzhľadom na okolnosti konkrétneho prípadu. Zákonodarca ani len príkladmo neustanovil žiadne kritériá, na základe ktorých by sa miera využívania mala zohľadniť. Spravidlivé určenie miery vlastného „využívania“, resp. nevyužívania spoločných častí a zariadení domu súdom nie je možné, keďže táto právna norma s relatívne neurčitou hypotézou obsahuje pojmy istého stupňa abstraktnosti. Takéto určenie neprináleží ani vlastníkovi nebytového priestoru. Napokon otázka rozsahu určenia využívania spoločného majetku niektorými vlastníkami je vo vzťahu k nutnosti znášať náklady na jeho opravu a rekonštrukciu bezpredmetná, keďže je určená výškou ich spoluvlastníckeho podielu, ak sa nerozhodnú vlastníci inak. Vzhľadom na tieto dôvody mal odvolací súd zato, že súdu prvej inštancie neprináležalo rozhodovať o miere využívania spoločných častí a zariadení domu žalobcom. Uzavrel, že aj keď teda súd prvej inštancie žalobu zamietol pre neunesenie dôkazného bremena, jeho

zamietajúce rozhodnutie bolo vecne správne a preto ho potvrdil. Z tohto dôvodu sa nezaoberal argumentáciou žalobcu týkajúcou sa neunesenia dôkazného bremena....Dovolací súd dospel k záveru, že v danom prípade rozhodnutím odvolacieho súdu nedošlo k odmietnutiu spravodlivosti žalobcovi a predovšetkým preto, lebo odvolací súd sa zaoberal nárokom žalobcu aj v znení ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. pred novelou č. 283/2018 Z.z. teda nielen po zmene právnej úpravy; čo je zrejmé z bodu 12 odôvodnenia rozhodnutia, v ktorom výslovne uvádza, že nebolo možné vychádzať len z gramatického znenia zákona ale potreby aplikácie výkladu zákona v súlade s jeho zmyslom a účelom (odkaz na rozhodnutie I. ÚS 341/07), ako aj nasledujúcich súvisiacich úvah odôvodňujúcich jeho záver o nemožnosti určiť mieru užívania spoločných častí a zariadení domu, ktoré by v opačnom prípade (teda tak, ako to uvádza dovolateľ len vo vzťahu k zneniu cit. ustanovenia po novelizácii) nedávali žiadny zmysel a význam. ... Odvolací súd na základe týchto úvah prijal záver, že cit. ustanovenie § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. (napriek jeho gramatickému zneniu) dáva len možnosť, právo vlastníkom zohľadniť pri stanovení výšky zálohových platieb do fondu opráv mieru využívania spoločných častí a zariadení domu vlastníkom nebytových priestorov, pričom je výlučne vecou vlastníkov, či k takémuto kroku pristúpia alebo nie a v akom rozsahu. Je teda zrejmé, že odvolací súd neporušil princíp zákazu denegatio iustitiae a neodmietol spravodlivosť žalobcovi, keď podal výklad právnej normy vzťahujúcej sa na sporný prípad a dospel aj k jeho riešeniu. Sporná otázka, či žalobca má v zmysle cit. ustanovenia pred novelizáciou nárok na určenie výšky zálohových platieb do fondu opráv podľa miery jeho užívania spoločných častí a zariadení doma, teda neostala ponechaná bez odpovede súdu. Povinnosť žalobcu podieľať sa na tvorbe fondu opráv vyplýva priamo zo zákona č. 182/1993 Z.z. a je viazaná na jeho vlastnícke právo k podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu. Konkrétne rozhodnutie v tomto prípade (či žalobca má alebo nemá právo) a určenie miery (ne)užívania spoločných zariadení a častí domu vlastníkom nebytových priestorov nie je vecou súdu a nemôže byť určené autoritatívnym rozhodnutím súdu, ale výlučne vlastníkom domu v súlade s princípom zmluvnej autonómie. Žalobca tak nemá zákonnú možnosť domáhať sa určovacím výrokom súdu nahradenia prejavu vôle vlastníkov pri určení preddavkov do fondu opráv a preto súd nemohol jeho žalobe vyhovieť. Inými slovami odvolací súd nevyhovел žalobe žalobcu nie bez zákonného dôvodu, ale preto, že žalobcovi nesvedčí žiadne právo, ktorému ochranu by mal súd poskytnúť v zmysle ním požadovaného žalobného petitu. ... Podstatou princípu zákazu denegatio iustitiae je vyplňanie medzier zákona súdom pomocou analógie legis a analógie iuris v situácii, kde niet zákonnej úpravy. V prejednávanej veci však nešlo o medzeru v zákone, teda neexistujúcu právnu úpravu, kedy by súd mal prostredníctvom analógie poskytnúť ochranu v prípade právnej situácie neriešenej v zákone, keďže v tomto prípade právna úprava bola existujúca (ustanovenie § 10 ods. 1 zákon č. 182/1993 Z.z.) avšak vyžadovala si výklad súdom, ktorý bol stranám sporu rozhodnutím odvolacieho súdu poskytnutý. Skutočnosť, že žalobca nebol úspešný a jeho žaloba bola zamietnutá, neznamená, že súd mu odoprel spravodlivosť v situácii, kedy dospel k záveru že právna norma neumožňuje jeho nároku vyhovieť (v súlade s čl. 13 ods. 1 písm. a) Ústavy Slovenskej republiky, povinnosti možno ukladať len zákonom alebo na základe zákona a v jeho medziach), teda nezakladá jeho právo, pretože jednoducho povedané právo žalobcu vzniká len rozhodnutím vlastníkov domu. Ustanovenie § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. nie je ani ustanovením umožňujúcim voľnú úvahu súdu, pretože nedáva súdu priestor pre úvahu či právnu normu aplikuje alebo nie a ani pre úvahu o tom, aký právny následok z nej vyvodí. Aplikácia právnej normy s relatívne neurčitou hypotézou a ani voľná úvaha súdu, pri ktorej dochádza k súdnemu vymedzeniu hypotézy, nemá nič spoločné s (ne)odmietnutím spravodlivosti, nakoľko tu právna norma jestvuje a dáva výslovne priestor (oprávnenie) pre takýto postup súdu.

23.2. Obdobné závery ako z rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 9Cdo/237/2020 vyplývajú a z rozhodovacej praxe krajských súdov (porovnaj rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 29. apríla 2020, sp. zn. 7Co/93/2018, rozsudok Krajského súdu v Prešove zo dňa 29. novembra 2021, sp. zn. 16Co/4/2021, rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 29. apríla 2019, sp. zn. 4Co/196/2019 a z 31. októbra 2018 sp. zn. 4Co/105/2018).

26. Berúc do úvahy vyššie uvedené, a teda vychádzajúc z interpretácie ustanovenia § 10 ods. 1. zákona č. 182/1993 Z. z. posledná veta v rozhodnom znení dovolací súd dospel k záveru, že pokiaľ v danej veci mal odvolací súd za to, že po novele zákona o vlastníctve bytov prijatej od 01. novembra 2018 a

vykonanej zákonom č. č. 283/2018 Z.z., už nie je povinnosťou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri určovaní výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadňovať mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome, pri riešení dovolateľom nastolenej právnej otázky, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, nedošlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci. Práve naopak súdy nižších inštancií rozhodli v danej veci v súlade s rozhodovacou praxou odvolacieho súdu reprezentovanou rozhodnutím sp. zn. 9Cdo/237/2020. Práve už citovaná novela odlišne upravila otázku posúdenia miery užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov, nebytových priestorov a garáží pri určení výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv tak, že je právom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nie ich povinnosť, zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží, čo je rozdielom oproti stavu pred prijatím novely. Úmysel zákonodarcu je zrejmý z textu spoločnej správy výborov NR SR č. 975 (bod 19) k zákonu č. 283/2018 Z. z. v ktorom je uvedené, že sa vzhľadom na aplikačné problémy a spory medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome upravuje znenie poslednej vety (t.j. § 10 ods. 1. zákona č. 182/1993 Z. z.). Z uvedeného vyplýva, že zákonodarca upustil od zásady zakotvenej novelou zákona o vlastníctve bytov č. 205/2014 Z. z. a nanovo upravil hlasovanie pri výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv. Čo sa týka námietky žalobcu, že hlasovaniu o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv malo predchádzať hlasovanie o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, aj v uvedenom smere sa dovolací súd stotožňuje s právnym názorom odvolacieho súdu, že zo žiadneho ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. takáto povinnosť pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov nevyplýva. Teda, aby hlasovaniu o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv malo predchádzať hlasovanie o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Tento postup zákon naozaj nevyžaduje a nad jeho rámec nemožno stanovovať ďalšie povinnosti vlastníkom, zo zákona nevyplývajúce. Pretože žalobca v spore nepreukázal, že by hlasujúci vlastníci bytov a nebytových priestorov konali v rozpore s citovaným ustanovením zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správne súdy nižších inštancií žalobu zamietli.

27. So zreteľom na uvedené dovolací súd dovolanie žalobcu ako nedôvodné zamietol v súlade s § 448 CSP.

28. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol v súlade s § 453 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP a zásadou úspechu žalovaných v dovolacom konaní, ktorým priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania proti žalobcovi v plnom rozsahu v súlade s § 255 ods. 1 CSP. O výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

29. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.