



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

III. ÚS 51/2025-47

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Roberta Šorla a sudcov Ivana Fiačana (sudca spravodajca) a Martina Vernarského v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľov [REDACTED], narodenej [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], narodeného [REDACTED], [REDACTED], a [REDACTED], narodeného [REDACTED], [REDACTED], zastúpených JUDr. Líviou Krnčokovou, advokátkou, 29. augusta 5, Bratislava, proti uzneseniu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Obdo/27/2023 z 30. mája 2024 takto

r o z h o d o l :

Ústavnej sťažnosti **n e v y h o v u j e** .

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavná sťažnosť sťažovateľov a skutkový stav veci

- Sťažovatelia sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 11. októbra 2024 domáhajú vyslovenia porušenia svojho základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a podľa čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd označeným uznesením najvyššieho súdu, ktorým bolo odmietnuté ich dovolanie proti rozsudku krajského súdu v spore s dodávateľom tepla.
- Ústavný súd uznesením č. k. III. ÚS 51/2025-23 zo 6. februára 2025 prijal ústavnú sťažnosť na ďalšie konanie v celom rozsahu.
- Sťažovatelia sú podieloví spoluvlastníci domu (ďalej aj „spoluvlastníci“), ktorí prostredníctvom správcu – spoločnosti Bytkomfort-BA, a.s (ďalej len „správca“), odoberali teplo od spoločnosti TERMMING, a. s (ďalej len „dodávateľ“). Predmetný dom nie je dom s bytmi v právnom režime podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), ale dom, ktorý má trojica sťažovateľov v podielovom spoluvlastníctve bez bytov v zmysle samostatného predmetu vlastníctva.

4. Sťažovatelia uzatvorili 4. januára 2006 so správcom zmluvu č. 158/2005 o výkone správy a údržby domovej nehnuteľnosti (ďalej len „zmluva o výkone správy“). Zároveň správca uzavrel s dodávateľom 14. februára 2006 zmluvu na dodávku a odber tepla č. 1068501100 (ďalej len „zmluva na dodávku tepla“). Zmluva o výkone správy bola zo strany sťažovateľov ukončená výpoveďou k 30. septembru 2013. Dodávateľovi nebola uhradená dodávka tepla za obdobie od 1. novembra 2013 do 30. septembra 2014. Dodávateľ preto žaloval správcu a aj sťažovateľov o zaplatenie 12 732,97 eur s príslušenstvom za neuhradenú dodávku tepla.

5. Zmluva o výkone správy bola spoluvlastníkmi vypovedaná 1. apríla 2013 s polročnou výpoveďou končiacou 30. septembra 2013. Počas výpovednej lehoty boli správcom uzavreté dva dodatky k zmluve na dodávku tepla. Vo februári 2013 spoluvlastníci správcovi oznámili, že nemá objednávať teplo na rok 2014, pretože idú stavať vlastnú kotolňu. Dodatkom č. 8 z 25. júna 2013 bola zmluva na dodávku tepla zmenená tak, že za odberateľa – kupujúceho boli označení „*Vlastníci bytov a nebytových priestorov [č. 18, 811 04 Bratislava]* v zastúpení: *Bytkomfort-BA, a.s. Železničarska č. 18, 811 04 Bratislava*“. Dodatkom č. 9 uzavretým 15. septembra 2013 bola dohodnutá dodávka tepla na rok 2014. Sťažovatelia teplo na rok 2014 odobrali, ale neuhradili a v konaní pred všeobecnými súdmi sa bránili v podstate tým, že nimi odobrané teplo je povinný uhradiť správca.

6. Okresný súd Bratislava I (ďalej aj „okresný súd“) prvým rozsudkom č. k. 28Cb/182/2015-229 z 8. júna 2017 uložil povinnosť zaplatiť žalovanú pohľadávku *len správcovi*, pretože zmluvnou stranou zmluvy na dodávku tepla, resp. tohto obchodnoprávneho vzťahu, je správca. Zo zmluvy na dodávku tepla nevyplýva, že by plnenie bolo určené spoluvlastníkom. Zo zákona č. 182/1993 Z. z. vo vtedajšom znení vyplýva, že *správca koná v mene svojom* a na účet vlastníkov, čo podľa okresného súdu nespĺňa kritériá priameho zastúpenia. Zároveň je správca zodpovedný do výšky splatených úhrad, čo však nepreukázal, že by neboli spoluvlastníkmi uhradené. Aj keď správa bola vypovedaná, zmluva o dodávke nebola ukončená. Dodatok č. 8 považoval súd za neplatný, pretože správca nemal naň oprávnenie. Z týchto dôvodov bol toho názoru, že pasívne legitimovaný je len správca.

7. Na odvolanie správcu Krajský súd v Bratislave (ďalej len „krajský súd“) uznesením č. k. 3Cob/177/2017-270 z 23. marca 2018 zrušil rozsudok okresného súdu, pretože *postavenie správcu zaniklo výpoveďou zmluvy o správe*. Správca tak nemôže byť pasívne legitimovaný. Podľa § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. (po novele zákonom č. 268/2007 Z. z.) dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo. Vzhľadom na ukončenie výkonu správy predmetnej domovej nehnuteľnosti žalovaný správca nie je pasívne legitimovaný v konaní o úhradu nákladov za dodané teplo a teplú vodu.

8. Okresný súd druhým rozsudkom č. k. 28Cb/182/2015-324 z 11. februára 2019 uložil povinnosť na úhradu tepla spoluvlastníkom domu (sťažovateľom), a nie (bývalému) správcovi. Podľa okresného súdu nesmie povinnosť úhrady byť na ťarchu správcu s tým, že potom má povinnosť úhrady príjemca služby.

9. Na odvolanie sťažovateľov krajský súd rozsudkom č. k. 3Cob/232/2019-413 zo 17. februára 2021 už rozsudok okresného súdu potvrdil, avšak s doplnenou právnou argumentáciou. Podľa krajského súdu zmluva o výkone správy bola nepomenovanou zmluvou podľa Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), na základe ktorej správca v mene a na účet sťažovateľov dodával služby a sám nebol odberateľom.

10. Z uvedených dôvodov podľa krajského súdu zmluva na dodávku a odber tepla zaväzuje priamo spoluvlastníkov bytového domu a správca nie je pasívne vecne legitimovaný. Spoluvlastníci domovej nehnuteľnosti prijali od žalobcu (dodávateľa) plnenie s tým, že faktúry vystavené dodávateľom neuhradili. Odvolací súd zdôraznil, že správca domovej nehnuteľnosti bol splnomocnený sťažovateľmi na zabezpečovanie služieb spojených s užívaním bytov, okrem iného aj dodávky tepla (§ 31 a nasl. OZ). Neobstojí preto ich tvrdenie, že dodávateľ konal vo vlastnom mene (§ 32 ods. 1 OZ), pretože zo zmluvy o výkone správy jednoznačne vyplýva, že správca koná menom spoluvlastníkov a na ich účet.

11. Sťažovatelia podali proti uvedenému rozsudku krajského súdu dovolanie. Uznesením sp. zn. 2Obdo/84/2021 z 31. mája 2022 najvyšší súd dovolanie sťažovateľov ako neprípustné odmietol, pričom doplnil argumentáciu krajského súdu tým spôsobom, že považoval zmluvu o výkone správy za nepomenovanú zmluvu, ktorá do vzťahu, kde sa neaplikuje zákon č. 182/1993 Z. z., vnáša na zmluvnú úroveň právnú úpravu obdobnú úprave tohto zákona, z čoho následne vyplýva, že správca konal v mene spoluvlastníkov, a tí sú tak právom vo veci pasívne legitimovaní.

12. V rozhodujúcej časti najvyšší súd uviedol: „57. Zároveň dovolací súd uvádza, že odvolací súd zrozumiteľným a riadne odôvodneným spôsobom konštatoval, že medzi spoluvlastníkmi nehnuteľnosti a žalovaným 1/ ako správcou bola dňa 4.1.2006 uzatvorená zmluva č. 158/2005 o výkone správy a údržby domovej nehnuteľnosti, predmetom ktorej bolo podľa čl. I. bod 1 výkon komplexnej správy a údržby, konanie menom vlastníkov a na ich účet v praktických činnostiach v súvislosti s predmetnou domovou nehnuteľnosťou, ktorá bola vyhodnotená podľa Občianskeho zákonníka ako nepomenovaná zmluva, pretože nesie prvky ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. O nepomenovanú zmluvu ide podľa odvolacieho súdu z toho dôvodu, že s odkazom na § 2 ods. 2 a § 8b citovaného zákona v predmetnom spore absentuje subjekt v podobe vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorý tento zákon odkazuje. Z uvedených dôvodov odvolací súd konštatoval, že Zmluva na dodávku a odber tepla zaväzuje priamo vlastníkov bytového domu žalovaných 2/ až 4/ v zmysle § 31 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorí sú v tomto spore pasívne vecne legitimovaní ako vlastníci domovej nehnuteľnosti. V súvislosti s týmto záverom poukázal odvolací súd aj na vyjadrenie žalovaných 2/ až 4/ uvedené vo výpovedi zo zmluvy o výkone správy č. 158/2005, kde žalovaní 2/ až 4/ upozorňovali žalovaného 1/ako správcu na jeho povinnosti pri ukončení výkonu správy.“

13. Sťažovatelia podali proti uvedenému uzneseniu najvyššieho súdu ústavnú sťažnosť. Ústavný súd sťažnosti vyhovel a nálezom sp. zn. I. ÚS 54/2023 rozhodnutie najvyššieho súdu zrušil, a to z toho dôvodu, že dovolací súd nereagoval na námietku, že krajský súd nedostatočne vysvetlil neaplikáciu § 32 ods. 1 OZ vo svetle princípu publicity zastúpenia. Ústavný súd zaviazal najvyšší súd, aby prehodnotil svoje rozhodnutia nielen v režime § 420, ale aj v režime § 421 Civilného sporového poriadku, a to zvlášť z hľadiska princípu publicity zastúpenia vyjadreného v § 32 OZ.

14. V následnom druhom uznesení sp. zn. 2Obdo/27/2023 z 30. mája 2024 najvyšší súd prehľbil argumentáciu k uvedeným otázkam a dovolanie opäť odmietol. Uvedené uznesenie je predmetom konania o tejto ústavnej sťažnosti.

15. Na námietku nedostatočného vyjadrenia princípu publicity zastúpenia (§ 32 ods. 1 OZ) dovolací súd uviedol, že tento je vyjadrený v skutočnosti, že dodávka zo zariadenia dodávateľa do odberného miesta odberateľa je určená pre *objekt spotreby*, ktorým bol dom sťažovateľov. Z formulácie čl. I zmluvy na dodávku tepla (nie zmluvy o výkone správy, pozn.), v ktorej je definovaný ako objekt spotreby dom na [REDAKOVANÉ], je zrejme i určenie konečného spotrebiteľa podľa § 2 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon o tepelnej energetike“), ktorými sú v súdnej veci podieloví spoluvlastníci domovej nehnuteľnosti, ktorá je objektom spotreby a v ktorých mene a na účet ktorých konal správca v zmysle zmluvy o výkone správy. Teda v súvislostiach konkrétnej veci je zrejme, že z právneho úkonu, ktorým je zmluva na dodávku tepla, zreteľne vyplýva, že tento je právnym úkonom správcu za sťažovateľov.

16. Skutočnosť, že podielovými spoluvlastníkmi domovej nehnuteľnosti na [REDAKOVANÉ] boli práve sťažovatelia, bez akýchkoľvek pochybností vyplýva z údajov zapísaných v katastri nehnuteľností v liste vlastníctva. Dovolací súd upriamil pozornosť na verejnosť katastrálneho operátu a s tým súvisiaci princíp formálnej publicity, ktorý je založený na verejnej dostupnosti a známosti údajov. Dodávateľovi tak boli informácie o spoluvlastníkoch domovej nehnuteľnosti verejne prístupné v katastri nehnuteľností a bol povinný ich rešpektovať tak ako všetci, a to aj s ohľadom na princíp materiálnej publicity katastra nehnuteľností.

17. Sťažovatelia podali proti druhému uzneseniu dovolacieho súdu opätovne predmetnú ústavnú sťažnosť, v ktorej namietajú porušenie základného práva na súdnu ochranu, pretože najvyšší súd odmietol dovolanie ako neprípustné. Sťažovatelia nadväzujú na argumentáciu z konania pred všeobecnými súdmi, zvlášť na nesprávnu aplikáciu § 32 OZ, resp. princípu publicity. Napadnuté uznesenie považujú za rozhodnutie, ktoré je v extrémnom rozpore so skutkovými zisteniami a právnymi závermi, čím porušuje základné právo na súdnu ochranu. Sťažovatelia argumentujú, že nie je úlohou dovolacieho súdu suplovať rozhodovaciu činnosť odvolacieho súdu, vysporiadavať sa s odvolacími námietkami namiesto odvolacieho súdu ani dopĺňať absentujúce odôvodnenie. Sťažovatelia navrhujú napadnuté uznesenia zrušiť a vec vrátiť najvyššiemu súdu na ďalšie konanie. Zároveň žiadajú o priznanie náhrady trov v konaní pred ústavným súdom.

II.

Vyjadrenie najvyššieho súdu a zúčastnenej osoby

18. Najvyšší súd k veci uviedol, že z predchádzajúceho nálezu ústavného súdu nevyplývalo, že by nemohol vec opätovne odmietnuť. Z hľadiska vecného najvyšší súd zopakoval, že z objektu spotreby – adresy domovej nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve – je zrejme, že zmluva na dodávku tepla je uzavretá správcom v prospech konkrétnych osôb (podielových spoluvlastníkov domovej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na tejto adrese) zapísaných v katastri nehnuteľností.

19. Najvyšší súd na výzvu ústavného súdu, či už ustaloval judikatúru v otázke princípu publicity podľa § 32 ods. 1 OZ, uviedol, že sú mu známe rozhodnutia sp. zn. 4Cdo/16/2019 z 29. januára

2020 a sp. zn. 3Obdo/57/2019 z 27. novembra 2019, avšak k ustaloženiu judikatúry v kontexte k predmetnému ustanoveniu nedošlo.

20. Zúčastnená osoba, správca, uviedol, že zastupoval pri správe bytového domu spoluvlastníkov v súlade so zákonom č. 182/1993 Zb., ktorý prešiel počas obdobia výkonu správy viacerými novelizáciami upravujúcimi zastúpenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom.

21. Správca zdôraznil, že aplikácia § 32 OZ ako *lex generalis* pri zastúpení správcom podľa zákona č. 182/1993 Z. z. ako *lex specialis* je vylúčená. Zmluva na dodávku a odber tepla bola uzatvorená 14. februára 2006 (v zmysle vtedy platného zákona č. 182/1993 Z. z.) medzi žalobcom ako dodávateľom/predávajúcim a žalovanými v 2. až vo 4. rade ako odberateľmi/kupujúcimi, a nie, ako sa mylne domnievajú sťažovatelia, so žalovaným v 1. rade – správcom, ktorý iba zabezpečoval riadny výkon správy bytového domu na [REDAKOVANÉ]. Daný postup zastúpenia zodpovedá aj formálnemu označeniu zmluvných strán na prvej strane zmluvy. Teplo bolo dodávané sťažovateľom do ich vlastnej nehnuteľnosti, nie správcovi, ktorý vykonával správu daného objektu.

22. Sťažovatelia opätovne v replike zdôraznili, že zo zmienky o «objekte spotreby», [REDAKOVANÉ] „» nie je možné vyvodiť, že zmluvu na dodávku a odber tepla uzatvorili sťažovatelia. Z označenia adresy objektu spotreby nevyplýva, že správca konal pri uzatvorení zmluvy za žalovaných spoluvlastníkov. Objekt spotreby bol v zmluve označený len ako miesto, kde má dodávateľ dodávať teplo, a nie ako označenie zmluvnej strany. Podľa zákona o tepelnej energetike odberateľ tepla nemusí byť aj konečným spotrebiteľom tepla. Dodané teplo nebolo nikdy zo strany žalobcu vyfakturované sťažovateľom, ale faktúry boli vystavené a doručované iba správcovi, ktorého jediného žalobcu považoval za zmluvnú stranu zmluvy. V zmluve nie je uvedené ani to, že ju správca uzatvára v postavení zástupcu, a nie je v nej uvedené ani označenie sťažovateľov ako subjektu, ktorého by mal správca pri uzatváraní zmluvy zastupovať. Správca pri uzatváraní zmluvy neuviedol, že koná za sťažovateľov, a zo zmluvy nie je zjavné, že ju uzavrel ako splnomocnenec sťažovateľov, a preto platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že konal sám za seba, vo vlastnom mene a z tohto konania je aj sám zaviazaný.

III.

Posúdenie dôvodnosti ústavnej sťažnosti

III.1. Všeobecne k právnej úprave dodávok tepla:

23. Dodávka tepla a jeho úhrada majú, prirodzene, veľmi praktický význam pre každodenný život, a preto vyžadujú adekvátnu oporu v právnej úprave a v jej interpretácii. Vzhľadom na rôznosť foriem bývania, spôsobov dodávok tepla, štruktúru a množstvo aktérov dodávky, ako aj odberu dochádza k nezrovnalostiam pri (hmotnoprávnej, ako aj procesnoprávnej) právnej „prevádzke“ týchto vzťahov. V právnej úprave dodávky tepla sa rôznym spôsobom prelínajú Občiansky zákonník, zákon č. 182/1993 Z. z. a zákon o tepelnej energetike, a to vo veľmi rozmanitých situáciách, čo spôsobuje často nesprávne výkladové stereotypy.

24. Frekventovaným spôsobom dodávky tepla v panelových domoch je dodanie od (i) dodávateľa vo vzťahu k (ii) odberateľovi na základe zmluvy o dodávke a odbere tepla, pričom týmto odberateľom je právnická osoba – správca domu a následne (iii) koneční spotrebiteľia, vlastníci

bytov uhrádzajú teplo správcovi na základe zmluvy o výkone správy podľa zákona č. 182/1993 Z. z.

25. Prerokovaná vec sa však týka správy *domu* (v podielovom spoluvlastníctve), a nie správy *bytového domu* v právnom slova zmysle (v zmysle definície podľa zákona č. 182/1993 Z. z.). Preto sa na túto správu nevzťahuje zákon č. 182/1993 Z. z. (porov. § 1 a § 2), a to ani analogicky. Odberné miesto (dom) má síce „bytové“ jednotky, ale tieto nie sú bytmi v právnom zmysle. Dom je predmetom vlastníctva len ako celok vlastnený podielovými spoluvlastníkmi. Odberným miestom je teda dom. Z vyjadrenia zúčastnenej osoby vyplýva, že ona sama nerozlišuje správu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. a správu domov a podľa všetkého zo zotrvačnosti svojej správcovskej praxe prenáša prax bytovú aj na prerokovanú vec, ktorá sa týka správy domu (porov. body 20 – 21). Pokiaľ dom nespĺňa charakter bytovej či nebytovej budovy, ktorá je právne rozdelená na byty a nebytové priestory, ako samostatné predmety vlastníctva, pričom zároveň v nej musia existovať konkrétne vymedzené spoločné časti a zariadenia, tak na takýto dom nemožno aplikovať právny režim zákona č. 182/1993 Z. z. Na tom sa od prijatia zákona č. 182/1993 Z. z. nič nezmenilo, napriek jeho viacerým novelizáciám.

26. Ustanovenie § 19 ods. 1 zákona o tepelnej energetike v znení do roku 2014 stanovovalo, že zmluva o dodávke a odbere tepla je *vždy vzťah medzi dodávateľom a odberateľom*. Odberateľom podľa § 2 písm. e) zákona o tepelnej energetike bol jednak (i) ten, ktorý teplo používa na vlastnú spotrebu, ale aj (ii) ten, čo ho rozpočítava. Takže vo všeobecnosti odberateľom mohol byť tak správca, ako aj vlastníci. Záviselo to od toho, kde bolo odberné miesto, lebo to muselo byť vždy u odberateľa podľa § 2 písm. o) zákona o tepelnej energetike – ak bolo jedno pre celý dom, bol odberateľom len správca, ak bolo na každý byt, potom boli odberatelia vlastníci (*odberným miestom je zmluvne dohodnuté miesto, na ktorom je umiestnené určené meradlo na meranie množstva dodaného tepla pre jedného odberateľa, alebo zmluvne dohodnuté miesto na dodávku teplej úžitkovej vody pre jedného odberateľa*). Podľa § 2 písm. f) zákona o tepelnej energetike *konečným spotrebiteľom* sa rozumie fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorej dodávateľ dodáva teplo priamo alebo ktorej dodávateľ alebo odberateľ množstvo dodaného tepla rozpočítava a ktorý dodané teplo využíva výlučne na vlastnú spotrebu.

III.2. Konkrétne okolnosti prerokovanej veci:

27. S účinnosťou k 1. januáru 2006 uzavreli sťažovatelia (spoluvlastníci domu) s predchodkyňou správcu zmluvu o výkone správy ich domu a táto spoločnosť následne uzavrela (14. februára 2006) zmluvu na dodávku tepla s dodávateľom do odberného miesta odberateľa „*pre objekt spotreby* [redacted]“. Zmluva o výkone správy bola spoluvlastníkmi vypovedaná 1. apríla 2013 s polročnou výpovednou lehotou končiacou 30. septembra 2013. Počas výpovednej lehoty boli správcom uzavreté dva dodatky k zmluve. Vo februári 2013 oznámili spoluvlastníci správcovi, že nemá objednávať teplo na rok 2014, lebo idú stavať vlastnú kotolňu. Dodatkom č. 8 z 25. júna 2013 bola zmluva zmenená tak, že za odberateľa – kupujúcich boli označení „*Vlastníci bytov a nebytových priestorov* [redacted] *v zastúpení: Bytkomfort-BA, a.s.. Železničiarska č. 18, 811 04 Bratislava*“. Dodatkom č. 9 uzavretým 15. septembra 2013 bola dohodnutá dodávka tepla na rok 2014. Sťažovatelia – spoluvlastníci – teplo na rok 2014 odobrali, ale neuhradili.

28. Štatutárny zástupca žalobcu v konaní uviedol (zápisnica o pojednávaní na č. 1. 109 súdneho spisu), že žalobca dostal oznámenie, že správca nevykonáva správu, pretože zmluva o správe bola

zo strany sťažovateľov vypovedaná. Žalobca zaslal dohodu o ukončení správy správcovi, avšak ten ju nepodpísal, tak podľa žalobcu zmluvný vzťah so správcom stále existoval. Zo svedeckej výpovede štatutárneho orgánu dodávateľa ďalej vyplynulo, že keď správca dodávateľovi oznámil ukončenie správy, chcel pristúpiť k ukončeniu dodávok tepla, pretože správca nemal právneho nástupcu.

29. Pretože za obdobie od 1. novembra 2013 do 30. septembra 2014 nebolo dodávateľovi uhradených 12 732,97 eur za dodané teplo, žaloval tak (i) správcu ako žalovaného v prvom rade, ako aj (ii) sťažovateľov, spoluvlastníkov domu, ako žalovaných v 2. až vo 4. rade. Podstatou veci na všeobecných súdoch bol spor, či správca domu konal pri odbere tepla *v mene* spoluvlastníkov a či z tohto dôvodu majú byť na úhradu tepla žalovaní (i) spoluvlastníci ako koneční spotrebitelia tepla alebo (ii) správca, a to v osobitnej situácii, keď zmluva o dodávke dodatkami bola zmenená tak, že dodávateľ už vedel, že teplo odoberajú spoluvlastníci a správca objednal teplo na rok 2014, za ktorý si spoluvlastníci teplo už neželali odoberať, pričom ho však odobrali, ale neuhradili. Sťažovatelia vyjadrili danú spornú otázku právneho zastúpenia prostredníctvom dovolacej otázky vychádzajúcej z kritéria stanoveného citovaným § 32 ods. 1 OZ.

30. Z rekapitulácie (body 6 – 16) je zrejmé, že prakticky každý rozhodujúci súd mal do istej miery odlišný hmotnoprávny názor na predmetnú vec. Najprv malo ísť o vzťah obchodnoprávny zaväzujúci iba správcu, potom malo ísť o vzťah zaväzujúci spoluvlastníkov, pretože správca po výpovedi nebol zmluvou viazaný a sťažovatelia teplo naďalej odoberali, s neskorším doplnením, že išlo o nepomenovanú zmluvu medzi správcom a spoluvlastníkmi s prvkami zákona č. 182/1993 Z. z. Napokon najvyšší súd rozhodol, že stanovenie objektu dodávky v zmluve o dodávke spolu s faktickými úkonmi stačí na konanie *v mene* spoluvlastníkov.

31. Predmetom konania o ústavnej sťažnosti je námietka porušenia *základného práva na súdnu ochranu*, pretože podľa sťažovateľov najvyšší súd potom, keď už ústavný súd raz zrušil jeho odmietacie uznesenie, opäť iba doplnil argumentáciu krajského súdu – suploval riadne meritórne rozhodnutie krajského a v podstate aj dovolacieho súdu.

32. V prerokúvanej ústavnej sťažnosti je vzhľadom na osobitný doterajší vývoj veci spočívajúci v skutočnosti, že ústavný súd už druhýkrát preskúmava odmietacie uznesenie najvyššieho súdu v rovnakej veci, nutné posúdiť *konanie všeobecných súdov ako celok* s dôrazom na zisťovanie intenzity prípadného zásahu do ústavnoprávnej pozície sťažovateľov. Ústavný súd sa najskôr všeobecnejšie vyjadrí k princípu publicity a následne konkrétnejšie k veci samej. Ústavný súd sa zaoberá podústavnou stránkou veci v tom rozsahu, aby mohol riadne posúdiť ústavný rozmer veci, a naplniť tak *subjektívnu* aj *objektívnu* funkciu ústavnej sťažnosti. Ústavný súd už opakovane uviedol (III. ÚS 134/2021, bod 36), že inštitút ústavnej sťažnosti plní primárne subjektívnu funkciu spočívajúcu v ochrane základných slobôd jednotlivca a doplnkovo aj objektívnu funkciu, ktorá ustalaňuje objektívne právo vo veciach obdobných prerokúvanej veci.

III.3. Pasívna vecná legitímácia:

33. Základným zákonným predpokladom *viazanosti z priameho zastúpenia* (§ 32 ods. 1 OZ – „*Ak z právneho úkonu nevyplýva, že niekto koná za niekoho iného, platí, že koná vo vlastnom mene.*“) je skutočnosť, že zo zmluvy musí daná viazanosť vyplývať. Ak sa preukáže priame zastúpenie, možno následne skúmať vzájomný vzťah medzi správcom a vlastníkami, teda či vlastníci

naozaj vedeli o svojej viazanosti. Uvedená viazanosť však musí z právneho úkonu vyplývať, t. j. musí byť zrejímavá, a to v tom zmysle, že sa nemá prácne a kontextovo odvodzovať.

34. Súčasná právna úprava *princípu publicity* má východisko v úprave v zákonníku medzinárodného obchodu (zákon č. 101/1963 Zb.). Uvedený predpis upravoval pred rokom 1989 majetkové vzťahy v medzinárodnom obchodnom styku, a to vzťahy československých subjektov voči subjektom zvlášť z krajín s trhovou ekonomikou a jeho normy sa približovali štandardom tradičnej civilistiky, resp. občianskych zákonníkov z otvorených ekonomík. Podľa § 50 zákonníka medzinárodného obchodu „*ak nie je zrejmé, že niekto koná ako zástupca, má sa za to, že koná vo vlastnom mene*“. Uvedené ustanovenie bolo inšpiráciou pre aktuálny § 32 ods. 1 OZ. Osobitne je potrebné poukázať na pojem „zrejmosti“ konania, ktorý sa preniesol do súčasného pojmu „vyplývania“, že niekto koná za niekoho iného. Dobový komentár k tomu uvádza, že „*Platí nevyvrátiteľná domnienka, že osoba jedná vlastným jménom, pokiaľ není zrejmé, že jedná cizím jménom, a to i v prípade, že tato osoba jedná na cizí účet a osoba, vůči níž jedná, o tom ví*“ [Kopáč, L. Komentár k zákoníku mezinárodního obchodu, Panorama, Praha 1984, s. 56; (porov. Jurčová, M. Zastúpenie v súkromnom práve, 2. vydanie, 2021, C.H.Beck, Praha, s. 12 a nasl.). Obdobne zdôrazňuje v § 164 ods. 2 pojem „zrejmost“ nemecký BGB (Tritt der Wille, in fremdem Namen zu handeln, nicht *erkennbar hervor*, so kommt der Mangel des Willens, im eigenen Namen zu handeln, nicht in Betracht.)].

35. Účelom akcentu na jasné vyjadrenie konania za iného je skutočnosť, že viazať právnymi úkonmi iný subjekt je právne a ekonomicky veľmi citlivé a na mieste je konzervatívny prístup.

36. Vo veci samej ide o prvú zmluvu z dvoch zmluvných vzťahov: (i) zmluvu o dodávke a odbere tepla medzi dodávateľom na jednej strane a na druhej strane odberateľom – správcom, a (ii) zmluvu o výkone správy medzi týmto správcom a sťažovateľmi – spoluvlastníkmi domu, a v tomto kontexte o otázku, či môže o nedoplatok za teplo (úspešne) žalovať dodávateľ priamo spoluvlastníkov domu ako vecne legitimovaných.

37. Najvyšší súd v napadnutom rozhodnutí o dovolaní tvrdí, že priame zastúpenie vyplýva zo „*zrejmeho objektu spotreby v zmluve o dodávke tepla*“. Najvyšší súd v dôležitej časti napadnutého uznesenia uviedol: „*14.12. Dovolací súd upozorňuje, že sa v danom prípade nejedná o klasickú zmluvu (napr. kúpnu zmluvu / darovaciu zmluvu / zmluvu o pôžičke a pod.), v prípade ktorej pri absencii naplnenia princípu publicity zverejnením priameho zastúpenia platí nevyvrátiteľná domnienka, že konajúca osoba koná sama za seba, vo vlastnom mene a je z toho konania aj zaviazaná. Skutkové okolnosti daného sporu vyhodnotil dovolací súd za tak zásadné a významné pre rozhodnutie v merite veci, keď uzavrel, že Zmluvu na dodávku a odber tepla nemožno posudzovať ako právny úkon, z ktorého nie je zrejmé, že zástupca (žalovaná 1/) pri jej uzavretí konal v mene a na účet splnomocniteľov (žalovaných 2/ až 4/). Princíp publicity priameho zastúpenia je v danom prípade zhmotnený práve v podobe zreteľnej definície objektu spotreby, teda nehnuteľnosti vo vlastníctve osôb, ktoré Zmluvou o výkone správy splnomocnili žalovanú 1/ ako zástupcu na konanie menom vlastníkov a na ich účet v praktických činnostiach v súvislosti s domovou nehnuteľnosťou.*“

38. Ústavný súd konštatuje, že z platnej zmluvy o dodávke a odbere tepla, v ktorej je konečný spotrebiteľ definovaný len adresou domu, z ktorej je podľa katastra nehnuteľností možné identifikovať spoluvlastníkov, nemožno odvodzovať taký silný záväzok, akým je priame zastúpenie

v mene a na účet zastupovaného. Bez ohľadu na znenie zmluvy o výkone správy je východiskové znenie zmluvy o odbere a dodávke tepla. Z obsahu tejto zmluvy a zo žiadneho ustanovenia nevyplýva, že by správca konal v mene (na účet) niekoho iného ako seba samého [Zo svedeckej výpovede štatutárneho orgánu dodávateľa vyplynulo (bod 28 *in fine*), že keď dodávateľovi správca oznámil skončenie správy, chcel pristúpiť k ukončeniu dodávok tepla, pretože správca nemal právneho nástupcu]. Z uvedeného možno vyvodiť, že dodávateľ vychádzal z toho, že správca uzatváral zmluvu vo svojom mene a na svoj účet. Skutočnosť, že odberným miestom je miesto odlišné od sídla správcu, nemôže byť skutočnosťou určujúcou účastníka zmluvy. Pri zmluvách o dodávke a odbere tepla nemusí byť odberné miesto vo vlastníctve odberateľa zaviazaného zo zmluvy. Príkladom sú napr. tzv. mestské teplárenské podniky, ktoré nakupujú teplo vo svojom mene na svoj účet od výrobcov tepla (teplární) a tieto následne ako dodávateľia predávajú ďalej konečnému spotrebiteľovi (vlastníkom bytov, domov, nebytových priestorov). V takýchto prípadoch sú však ako odberné miesta označené v zmluve medzi teplárnou a mestským podnikom objekty spotreby tepla, ktoré nie sú vo vlastníctve mestských podnikov.

39. Zo skutočnosti, že odberným miestom je nehnuteľnosť, ktorá nie je vo vlastníctve správcu, nemožno odvodzovať, kto je účastníkom zmluvy o dodávke a odbere tepla. To možno vyvodzovať len z výkladu celej zmluvy. Správca môže mať k odbernému miestu aj iný ako vlastnícky vzťah – mohol by ho mať v užívaní na základe nájomnej zmluvy (obdobne pri nájme, ak si nájomca zabezpečuje dodávku médií do predmetu nájmu – domu vo svojom mene a na svoj účet, nemožno následne na základe vlastníctva domu zaviazať vlastníka domu, ak nájomca za dodávku médií neplatí). Z hľadiska súkromnoprávneho tu nie je relevantné, či správca bol držiteľom oprávnenia v zmysle zákona o tepelnej energetike.

40. Ústavný k tomu dopĺňa, že záver najvyššieho súdu o tom, že nejde o klasickú zmluvu, resp. že ide o osobitný typ zmluvy, z ktorej v kombinácii s označeným objektom spotreby vyplýva zastúpenie, je nesprávny. Zmluva o dodávke a odbere tepla je klasickou kúpnu zmluvou s určitými verejnoprávnymi prvkami (cenová regulácia, zákonom upravený – obmedzený spôsob skončenia zmluvy). Zo zákona o tepelnej energetike však v žiadnom prípade nevyplýva žiadna forma zastúpenia ani že by zmluva o dodávke a odbere tepla bola automaticky zmluvou v prospech inej osoby. Z uvedeného vyplýva, že z hľadiska zákonnosti a hmotného práva je argumentácia najvyššieho súdu nepresvedčivá.

III.4. Záver:

41. Ústavný súd pripomína, že na podklade zmluvy o dodávke tepla sa dodatkami zabezpečujú dodávky tepla na jednotlivé ročné sezóny. V okolnostiach prerokúvanej veci možno predpokladať, že dodávateľ, ktorý dominantne uzatvára zmluvy o dodávke so správcami, ktorí sú zákonnými zástupcami vlastníkov bytov (porov. bod 24), uzatvoril zo správcom takúto formulárovú zmluvu aj v situácii, keď správca nebol zákonným zástupcom podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Na druhej strane bez opory v zmluve o výkone správy by správca (vo veci odberu tepla do domu sťažovateľov) nemohol uzavrieť s dodávateľom predmetnú zmluvu na dodávku tepla (keďže v konaní nebolo preukázané, že správca by mal iný – osobitný vzťah k objektu spotreby na [REDACTED]).

42. Možno zosumarizovať, že počas celého konania na všeobecných súdoch, v ktorom sa striedali kasácie a potvrdzovania súdnych rozhodnutí, dochádzalo k postupnému, aj keď „klukatému“

ustalovaní jednotlivých sporných komponentov predmetnej veci. Popritom však dochádzalo k opomínaniu jej iných dôležitých otázok (porov. bod 30). Keď súdy ustalovali otázku zastúpenia spoluvlastníkov domu, stratili zo zreteľa skutočnosť, že sporný dlh vznikol až po výpovedi zmluvy o správe. Do tohto rámca zapadá aj napadnuté uznesenie najvyššieho súdu, ktoré v reakcii na nález ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 54/2023 prehľadilo právnu argumentáciu, aj keď civilisticky sporne. Z kontextu veci možno tiež odvodiť, že najvyšší súd pri voľbe procesného postupu bral do úvahy hodnotu právnej istoty účastníkov konania.

43. Predmetná vec vyžadovala podľa ústavného súdu väčší dôraz na skúmanie okolností vzniku zmluvy o dodávke tepla v roku 2006 a dôraz na výklad zmien tejto zmluvy pri dodatkoch č. 8 a 9. Vec má dôležité skutkové špecifikum spočívajúce v skutočnosti, že sťažovatelia si už neželali dodávku tepla v roku 2014, ale napokon ho predsa odobrali. *V danom časovom momente* už ustupuje dôležitosť publicity, pretože sa stal zrejším mandát správcu modifikovaný pokynom teplo neodoberať, a umocňuje sa dôležitosť takto modifikovaného právneho vzťahu medzi dodávateľom a sťažovateľmi. Na základe toho stanovil okresný súd povinnosť sťažovateľom uhradiť teplo v podstate z titulu bezdôvodného obohatenia. Výlučne z hľadiska právnej istoty sťažovateľov možno doplniť skutočnosť, že zmluva o dodávke tepla by bez zmluvy o výkone správy nevznikla. Uvedené nemení nič na skutočnosti, že východiskom skúmania vecnej legitímácie je zmluva o dodávke (porov. bod 38).

44. Ústavný súd už opakovane uviedol, že súčasťou ochrany ústavnosti je aj rešpekt k právnej stabilite horizontálnych, súkromnoprávných veciach (porov. bod 27 nálezu II. ÚS 727/2016, bod 27 uznesenia II. ÚS 727/2016). Právny spor vo veci vznikol už v roku 2013 a prípadná kasácia uznesenia najvyššieho súdu, ktorá by vyvolala kasáciu rozsudku krajského súdu, by otvorili zložité hmotnoprávne temporálne otázky (napr. úroky z omeškania). Ústavný súd ostatne, striktne v rámci ochrany ústavnosti, a napriek tomu, že vec nie je z hľadiska civilistického dokonalá, uprednostňuje, posudzujúc konanie ako celok, ochranu právnej istoty, ktorá je súčasťou procesného základného práva na súdnu ochranu. Z týchto dôvodov ústavný súd nedospel k záveru, že najvyšší súd spôsobom, akým doplnil argumentáciu po náleze sp. zn. I. ÚS 54/2023, zasiahol do uplatneného práva na súdnu ochranu (porov. bod 31).

45. Z objektívnej funkcie ústavnej sťažnosti (porov. bod 32) pre právnu prax *nepriamo* vyplýva (i) nutnosť reštriktívnej interpretácie princípu publicity a (ii) rozlišovania správy bytových domov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. na jednej strane a správy domov mimo tento režim na strane druhej.

46. Z uvedených dôvodov ústavný súd ústavnej sťažnosti sťažovateľov nevyhoviel, tak ako je uvedené vo výroku nálezu.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 18. decembra 2025

Robert Šorl
predseda senátu