

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom
Spisová značka: 24C/23/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6417203772
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 08. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Šalamún
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2019:6417203772.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom v konaní pred sudcom JUDr. Vladimírom Šalamúnom v právnej veci žalobcu: Q. X., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., proti žalovanému: 1/ H.. X. I., K.. XX. XX. XXXX, I. O. D. XXX/XX, XXX XX Š., 2/ H.. S. I., K.. XX. XX. XXXX, I. O. D. XXX/XX, XXX XX Š., 3/ V. V., K.. XX. XX. XXXX, I. O. E. S. XXX/XX, XXX XX O., 4/ Q.. R. Z., K.. XX. XX. XXXX, I. O. X.. F. XXX/X, XXX XX O. Š., 5/ Q.. G. Z., K.. XX. XX. XXXX, I. O. X.. F. XXX/X, XXX XX O. Š., 6/ J. S., K.. XX. XX. XXXX, I. O. J.. W. XXXX/XX, XXX XX O. Š., 7/ V. Y., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., 8/ X. U., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., 9/ Q. W., K.. XX. XX. XXXX, I. O. P. XXX, XXX XX P., 10/ J. Q., K.. XX. XX. XXXX, I. O. V. XXX, XXX XX V., 11/ Q. Z., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., 12/ Q.. B. S., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., 13/ F. S., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., 14/ X. Š., K.. XX. XX. XXXX, I. O. S.I. XX, XXX XX I. I., 15/ U. G., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., 16/ X. E., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., 17/ Q.. X. S., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., 18/ X. J., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., 19/ Q. X., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., 20/ Q. V., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., 21/ U. B., K.. XX. XX. XXXX, I. O. W.Ý. U. XXX, XXX XX W. U., 22/ B. H., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q.Á. XX, XXX XX O. Š., 23/ Y.. A. G., K.. XX. XX. XXXX, I. O. P. XX, XXX XX O. Š., 24/ H.. Ľ. S., K.. XX. XX. XXXX, I. O. W. XXX/XXX, XXX XX Ž. K. Z., 25/ Y.. X. V., K.. XX. XX. XXXX, I. O. B. X, XXX XX O. Š., 26/ H.. U.. Ľ. V., K.. XX. XX. XXXX, I. O. B. X, XXX XX O. Š. a 27/ Stavebné bytové družstvo, so sídlom Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 00 176 192, zastúpenému: zastúpenému JUDr. Lenka Balážiová, advokátka, so sídlom Bystrická 101, 966 81 Žarnovica, za procesné spoločenstvo žalovaných 1/ až 27/ koná žalovaný 27/, o určenie, že písomné hlasovanie je neplatné, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a .

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

III. Žalovanému 27/ Stavebné bytové družstvo so sídlom, Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 00 176 192 p r i z n á v a voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobou podanou dňa 20.03.2017 žalobcovia 1/ Q. X., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., X/ Q. S., K.. XX. XX. XXXX, I. O. V. XXX, XXX XX V. U. X/ Q. S., K.. XX. XX. XXXX, I. O. V. XXX, XXX XX V., podali proti žalovaným 1/ až 27 žalobu, ktorou sa domáhali určenia, že písomné hlasovanie vlastníkov bytového domu v O. Š., T. Q. Č.. X, X, X, XX, súp. číslo XXX, konané v dňoch XX., XX., XX. E. XXXX, je neplatné a uloženia zákazu H.. Y.. Q. - prokuristovi SBD Žiar nad Hronom vykonávať akékoľvek právne úkony spojené s realizáciou záložného práva formou dobrovoľnej dražby uvedeného bytu. Podanú žalobu odôvodnili tým, že Žalobca 1/ je vlastníkom bytu č. X v dome súpisné číslo XXX,

zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX, kat. úz. O. Š.. Žalobcovia 2/ a 3/ sú podielovými spoluvlastníkmi bytu č. X v dome súpisné číslo XXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX, kat. územie O.Á. Š.. Žalovaný 27/ navrhol a vykonal písomné hlasovanie v dňoch XX., XX., XX., E.Y. XXXX s vlastníkmi bytového domu v O. Š., T. Q. Č.. X, X, X, XX, súp. číslo XXX, k nasledovným otázkam: č. 1. Či nájomníci bytov súhlasia s uspokojením pohľadávky vo výške 4.588,56 ku dňu 31. 01.2017, na výkon záložného práva dobrovoľnej dražby bytu č. X, súp. Číslo XXX, ktorého vlastníkom je Q. X., K.. XX. XX.XXXX, O.. Q. T.. XXX/XX O. Š., spoluvlastnícky podiel 1/1; č. 2. Či nájomníci súhlasia s udelením plnej moci pre H.. Y.. Q. - prokuristu SBD Žiar nad Hronom na všetky právne úkony spojené s realizáciou záložného práva formou dobrovoľnej dražby uvedeného bytu. Všetci žalobcovia hlasovali proti navrhnutým otázkam, na hlasovacom lístku jasne a nado všetku pochybnosť vyznačili svoj názor. Dňa 17.02.2017 im boli doručené výsledky hlasovania, podľa ktorých došlo k schváleniu oboch otázok pre otázku 1 súhlas 16 hlasov, proti 0 hlasov, spolu bol uvedený počet vlastníkov 22, rozdanych hlasovacích lístkov bolo 19, z toho 3 boli označené za neplatné a pre otázku 2 súhlas 15 hlasov, proti 1 hlas, spolu bol uvedený počet vlastníkov 22, rozdanych hlasovacích lístkov bolo 19, z toho 3 boli označené za neplatné. Z predložených výsledkov hlasovania vyplýva, že vlastníci bytov schválili navrhnuté otázky v písomnom hlasovaní. Na základe zápisnice predloženej správcom nie je možné zistiť, ktoré hlasovacie lístky boli neplatné, podľa toho, že ako proti nie sú zarátané hlasy žalobcov, tieto boli svojvoľne označené za neplatné. Žalobcovia na lístok dopísali žiadosť o zvolanie domovej schôdze, na ktorej by sa vyjasnila jednak výška pohľadávok voči žalobkyňi 1/ a tiež aj právne následky, ktoré sú s dlhmi do fondu opráv spájané, aby nebolo možné vlastníkov zavádzať jednotlivu v osobnom kontakte, bez možnosti obhájiť sa a vysvetliť skutočný stav. Sú teda prehlasovanými vlastníkmi, ktorí sú aktívne legitimovaní na podanie tejto žaloby. Nakoľko zo zápisnice nevyplýva, kto ďalší z vlastníkov hlasoval proti otázkam, je potrebné v súlade s platnou judikatúrou žalovať ostatných vlastníkov ako nerozlučné spoločenstvo. Ako prehlasovaní vlastníci nehnuteľností podávali týmto voči rozhodnutiu žalobu z nasledovných dôvodov: 1/ dochádza k nesúladu počtu deklarovaných vlastníkov a počtu hlasovacích lístkov. Nie je zrejmé, či hlasovali pre jednotlivé byty všetci spoluvlastníci, či boli predložené plné moci s osvedčeným podpisom, aký je dôvod neplatnosti hlasovacieho lístka a na akom základe. Tiež žalobcovia mali informáciu, že vlastník H.. X. I. a manželka hlasovali v oboch otázkach proti, avšak toto nie je zohľadnené vo výsledkoch hlasovania. 2/ rozhodnutie schôdze vlastníkov je v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko k prijatiu rozhodnutia došlo na základe živých údajov poskytnutých vlastníkom bytov a nebytových priestorov a napriek výslovnjej žiadosti majiteľky bytu aj bez predchádzajúceho prerokovania problému na schôdzi vlastníkov bytov. Pri písomnom hlasovaní hlasovaciu listinu doručoval vlastníkom Q.. B. S., s ktorým má žalobkyňa 1/ opakované nezhody, ktoré súvisia aj s netransparentnosťou úkonov týkajúcich sa domu, ktoré však nesúvisia s hlasovaním, a ktorý vlastníkom dával informáciu o nesprávnej výške dlhu - dlh prezentoval výrazne vyšší ako je v skutočnosti, že nedochádza k jeho splácaniu, že žalobkyňa 1/ neplatí do fondu opráv a že dlh nebude nikdy splatený, a že by bolo lepšie, aby hlasovali za schválenie dražby. Ďalším zavádzajúcim aspektom je skutočnosť výšky dlhu, ktoré uvádza žalovaný 27/, ktorý v súčasnosti nie je 4 588,56 € ale sú riešené pohľadávky - prvá vo výške 1 730,21 €, ktorá je predmetom konania na súde o povolenie splátkového kalendára a ktorú žalobkyňa 1/ priebežne spláca. Druhá pohľadávka je vo výške cca 952,00 €, táto však bola splatená v roku 2016 na účet exekútora, čo žalovaný 27/ pred vlastníkmi zatajil, resp. si túto skutočnosť u exekútora neprevertil a pohľadávka cca 1 632,00 €, ktorá je tiež u exekútora a z ktorej je uhradená suma cca 332,00 €. Spolu sú pohľadávky vo výške cca 3 000,00 € a už žalobkyňa avizovala ďalšiu splátku vo výške 1 000,00 €, ktorá mala byť vykonaná do 25.03.2017. Skutočnosť oznámená vlastníkom teda hrubo zavádza vlastníkov uvedených bytov, pretože nereflektuje súčasný stav. Nie je pravdou, že by žalobkyňa nespĺcala svoje dlhy, pravdou je, že je v situácii, kedy nie je možné, aby svoje dlhy splatila jednorazovo. Vlastníčka bytu aj jej manžel sa práci nevyhýbajú, v prípade akéhokoľvek príjmu dlhy splácajú. Tiež nebol braný ohľad na skutočnosť, že v byte žijú 4 nezaopatrené deti a v prípade, ak by došlo k dražbe nehnuteľností, nemajú inú možnosť bývania.

2. Podaním zo dňa 16.05.2017 žalobcovia 1/ Q. X., K.. XX. XX. XXXX, I. O. Q. XX, XXX XX O. Š., 2/ Q. S., K.. XX. XX. XXXX, I. O. V. XXX, XXX XX V. a 3/ Q. S., K.. XX. XX. XXXX, I. O. V. XXX, XXX XX V., podali návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobca sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhal, aby okresný súd zakázal žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami zapísaných na LV č. XXXX vedených Okresným úradom Banská Štiavnica, katastrálny odbor, pre katastrálne územie O. Š., a to byt č. X, na 1. posch., vchod XX, Q. T., v bytovom dome súp. č. XXX na pozemku parcely registra „.. katastra nehnuteľností č. XXXX vo výmere 290 m2 vyznačená ako zastavané plochy a nádvoria a s podielom prislúchajúcemu k bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcely registra „D. katastra nehnuteľností č. XXXX vo výmere 290

m2 vyznačená ako zastavané plochy a nádvoria vo veľkosti 6237/118608 a to najmä tieto nehnuteľnosti predať, či iným spôsobom scudziť, prenajať, či iným spôsobom prenechať do užívania, zriadiť záložné právo k nehnuteľnostiam, či iným spôsobom zaťažiť alebo zničiť, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Vo svojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia uviedli, že sa v mesiaci marec po podaní žaloby zástupkyňa spoločnosti AUKTION plus, s.r.o., Záhradná 863/8, 962 12 Detva, bez predchádzajúceho doručenia oznámenia domáhala vstupu do nehnuteľnosti za účelom vykonania jej ohodnotenia. Napriek podanej žalobe žalobkyni 1/ bola v polovici mesiaca apríl 2017 doručená výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti - opakovaná, osobne zástupkyňou spoločnosti AUKTION plus, s.r.o., ktorá sa vyjadrila, že kým žalovaný 27/ svoj návrh nestiahne, ona bude vo veci dražby nehnuteľností konať naďalej, t.j. napriek tomu, že je podaný žaloba a dlh voči žalovanému 27/ je splácaný.

3. Okresný súd Žiar nad Hronom uznesením č.k. 24C/23/2017-17 zo dňa 05.06.2017 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým zakázal žalovaným 1/ až 27/ nakladať s nehnuteľnosťami zapísaných na LV Č.. XXXX vedených Okresným úradom Banská Štiavnica, katastrálny odbor, pre katastrálne územie O. Š., a to byt č. X, na 1. posch., vchod XX, Q. T., v bytovom dome súp. č. XXX na pozemku Parcely registra „. katastra nehnuteľností č. XXXX vo výmere 290 m2 vyznačená ako zastavané plochy a nádvoria a s podielom prislúchajúcemu k bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku Parcely registra „. katastra nehnuteľností č. XXXX vo výmere 290 m2 vyznačená ako zastavané plochy a nádvoria vo veľkosti 6237/118608 a to najmä tieto nehnuteľnosti predať, či iným spôsobom scudziť, prenajať, či iným spôsobom prenechať do užívania, zriadiť záložné právo k nehnuteľnostiam, či iným spôsobom zaťažiť alebo zničiť, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

4. Okresný súd Žiar nad Hronom uznesením č.k. 24C/23/2017-52 zo dňa 13.11.2017 žalobkyni 1/ priznal oslobodenie od súdnych poplatkov v plnom rozsahu a konanie voči žalobcom 2/ a 3/ zastavil pre nezaplatenie súdneho poplatku.

5. Žalovaný 27/ vo vyjadrení zo dňa 08.12.2017 uviedol, že ako správca dotknutého bytového domu konal s odbornou starostlivosťou v záujme ochrany práv vlastníkov v tom smere, že z dôvodu, že žalobkyňa je bohužiaľ dlhodobou neplatičkou a súdne a exekučné konania sú zdĺhavé a touto nepriaznivou situáciou žalobkyne je neustále zaťažovaný fond prevádzky, údržby a opráv dotknutého domu, navrhol zákonnú možnosť výkonu zákonného záložného práva podľa §15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“) formou dobrovoľnej dražby bytu žalobkyne. O takomto návrhu sú povinní rozhodovať samotní vlastníci. Správca ponúkol ostatným vlastníkom so zachovaním odbornej starostlivosti zákonnú možnosť riešenia danej situácie. Ako formu rozhodovania o navrhovaných otázkach pritom zvolil postup písomným hlasovaním v súlade s ustanovením § 14 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z.. Ako správca si splnil zákonnú povinnosť informovať vlastníkov o otázkach, ktoré budú predmetom písomného hlasovania, ako aj o termíne a mieste hlasovania a to písomným Oznámením, ktoré bolo podľa Prezenčnej listiny zo dňa 30.01.2017 osobne doručované vlastníkom bytov prostredníctvom zvoleného zástupcu a teda doručené im v dňoch 01.02.2017 a 03.02.2017, čo vyplýva z Prezenčnej listiny. Hlasovacia listina obsahovala dve otázky, pričom pri každej z nich bola možnosť súhlasu alebo nesúhlasu. Podľa jeho názoru platným hlasovaním, resp. vyplnením hlasovacieho lístka sa má za to, že vlastníci vyjadria nespochybniteľné jednoznačným spôsobom svoje rozhodnutie, a preto je možné pri každej otázke zvoliť len jednu z dvoch ponúkaných možností odpovede - buď „áno“ vyjadrujúce súhlas s návrhom, alebo „nie“ vyjadrujúce nesúhlas s návrhom. Nakoľko na hlasovacích lístkoch odovzdaných vlastními: 1/ Q. S. (spoluvlastník bytu č. X vo vchode č. XX) a 2/ Q. S. (spoluvlastník bytu č. X vo vchode č. XX) boli odovzdané hlasovacie lístky upravené takým spôsobom, že boli pri oboch otázkach vyznačené krížikom obe možnosti odpovede, tento názor nebolo možné vyhodnotiť žiadnym spôsobom (ani „pre“ ani „proti“ navrhovaným otázkam). Zavedeného dôvodu boli tieto hlasovacie lístky vyhodnotené ako neplatné. Hlasovací lístok vlastníčky B. H. nebol upravený žiadnym z vyššie popísaných spôsobov - t.z. nebola zaškrtnutá ani jedna z ponúkaných možností, pričom v poznámke bolo uvedené, že z dôvodu blízkeho rodinného vzťahu, sa k nastoleným otázkam vyjadrovať nebude - čiže tento hlasovací lístok sa považoval za zdržanie sa hlasovania vo veci. Hlasovací lístok žalobkyne - vlastníčky Q. X. bol vyplnený správne - t.j. vyznačením možnosti „nie“ pri každej z položených otázok. Chyba nastala len ako súčtová chyba, kedy malo byť pri vyhodnotení prvej otázky uvedené v časti „PROTI: 1 čo však nič nemení na výsledku hlasovania za prvú otázku, kedy s navrhovaným postupom súhlasilo 16 platne hlasujúcich vlastníkov, čím bol návrh

č. 1 schválený zákonom požadovanou väčšinou. S vyhodnotením druhej otázky písomného hlasovania nastal taktiež súčtový problém, kedy za schválenie návrhu obsiahnutého v druhej otázke platne hlasovalo 15 vlastníkov a 2 vlastníci (pani Q.. X. za byt č. X a pán a pani I. za byt č. X) hlasovali proti. Toto vyhodnotenie taktiež nemení samotný výsledok hlasovania, kedy s navrhovaným postupom súhlasilo 15 platne hlasujúcich vlastníkov, čím bol návrh č. 2 schválený zákonom požadovanou väčšinou. Nakoľko všetkých vlastníkov je 22 a v prípade 1. návrhu platne hlasovalo za jeho schválenie 16 vlastníkov a v prípade 2. návrhu platne hlasovalo za jeho schválenie 15 vlastníkov, dosiahla sa zákon požadovaná väčšina na to, aby bolo hlasovanie právoplatné v súlade vyhodnotením výsledkov písomného hlasovania zo dňa 16.02.2017, kedy sa dosiahla zákonom predpísaná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov. Dôvod uvedený v bode 2/ žaloby (rozhodnutie vlastníkov je v rozpore s dobrými mravmi) nie je právne významný, nakoľko nenachádza oporu v zákone. Možnosti zvolania schôdze vlastníkov bytov zákon jasne definuje a žiadosť žalobkyne o zvolanie schôdze podporená potrebným počtom vlastníkov správcovi doručená do dnešného dňa nebola. Výsledky písomného hlasovania boli správcom oznámené dňa 16.02.2017, ktorá skutočnosť vyplýva aj z evidenčnej pečiatky správcu, datovania Vyhodnotenia písomného oznámenia, ako aj zo skutočnosti, že v tento deň bolo Vyhodnotenie písomného hlasovania osobne odovzdané zástupcovi vlastníkov bytov, ktorý toto vyvesil na nástenke vo vchode domu - čiže spôsobom v dome obvyklým. Vyhodnotenie písomného hlasovania osobne doručoval dňa 16.02.2017 - pracovník žalovaného 27/ X. S. - vedúci strediska Banská Štiavnica zástupcovi vlastníkov - B. S., ktorý hneď v ten istý deň Vyhodnotenie vyvesil na nástenke. Na základe vyššie popísaných skutkových okolností prihliadnúc na predložené listinné dôkazy mal žalovaný 27/ za to, že žaloba žalobkyne nie je dôvodná a nie sú splnené zákonné predpoklady na určenie neplatnosti písomného hlasovania vykonaného v dňoch XX., XX. U. XX.XX.XXXX v bytovom dome č. súpisné XXX v O. Š.. Z uvedeného dôvodu navrhol, aby súd žalobu žalobkyne zamietol a zaviazal ju na náhradu trov konania žalovaného.

6. Žalobkyňa vo vyjadrení zo dňa 06.09.2018 zotrvala na svojom tvrdení, že hlasovacie lístky neboli vyplnené správne (nesprávna suma) a tiež vyhodnotené správne, čo pripúšťa vo svojom vyjadrení aj právna zástupkyňa žalovaného. Mala za to, že jej hlasovací lístok bol označený za neplatný z dôvodu, aby sa zabránilo preukázaniu aktívnej legitímácie pri podávaní žaloby. Hlasovací lístok obsahoval nesprávne a zavádzajúce údaje o sume, pretože v čase hlasovania bola pohľadávka výrazne nižšia, minimálne o 1 300,00 €, ktoré boli uhradené exekútorovi. Naďalej trvala na tom, že zástupca vlastníkov komunikoval s vlastníkmi osve aj kvôli možnosti manipulácie s jednotlivými vlastníkmi. Vlastníkom poskytoval nepravdivé informácie o tom, že žalobkyňa má veľký dlh, ktorý nespláca, a ak nebudú súhlasit' s dražbou bytu žalobkyne, môžu tiež prísť o byty. Nakoľko väčšina majiteľov nemá právnické vzdelanie a zástupca vlastníkov je K. Q. O. Š., informácie od neho brali mnohí ako vierohodné. Žalobkyňa sa rozprávala s viacerými vlastníkmi, ktorí nemali informáciu o tom, že skoro tretina deklarovaného dlhu bola ku dňu hlasovania uhradená.

7. Okresný súd Žiar nad Hronom uznesením č.k. 24C/23/2017-130 zo dňa 26.09.2018 rozhodol, že za procesné spoločenstvo žalovaných 1/ až 27/ bude ďalej konať len žalovaný 27/ Stavebné bytové družstvo, so sídlom Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 00 176 192.

8. Žalovaný 27/ vo vyjadrení zo dňa 07.12.2018 zotrval na svojom predchádzajúcom vyjadrení a opätovne poukázal, že žaloba žalobkyne nie je dôvodná a nie sú splnené zákonné predpoklady na určenie neplatnosti písomného hlasovania vykonaného v dňoch XX., XX. U. XX.XX.XXXX v bytovom dome súp. č. XXX B. O. Š..

9. Na súdnom pojednávaní konanom dňa 09.05.2019 žalobkyňa zotrvala na podanej žalobe. Rovnako sa aj právna zástupkyňa žalovaného 27/ pridrižovala podaných písomných vyjadrení. Na súdnom pojednávaní konanom dňa 06.08.2019 súd pristúpil k výsluchu svedka Q.. B. S., K.. XX.XX.XXXX, O. O. Š., Q. XXX/XX, ktorý je zástupca vlastníkov bytov v bytovom dome súp. č. X U. XX B. O. Š.. Tento vo svojej svedeckej výpovedi uviedol, že je zástupcom vlastníkov bytov v bytovom dome vyše 20 rokov. Bytový dom je v správe Stavebného bytového družstva (ďalej SBD) Žiar nad Hronom. Pre SBD pôsobí ako vztyčná osoba, všetky veci ktoré majú byť so SBD prerokované sa riešia cez neho. Pokiaľ ide o písomné hlasovanie všetky podklady zabezpečovalo SBD, ktoré mu e-mailom oznámilo, že bude písomné hlasovanie s tým, že všetky potrebné materiály, ktoré SBD vypracovalo mu doručil p. S.Ň., ktorý je zamestnancom SBD. Následne postupoval v zmysle pokynov SBD a teda zabezpečil doručenie písomností jednotlivým vlastníkom v bytovom dome s tým, že postupoval tak, že vždy si zvolal vlastníkov, ktorí bývali na príslušnom poschodí s tým, že na jednom poschodí sú štyri byty

a takto odovzdával písomnosti, ktoré mu doručilo SBD. Pri odovzdávaní písomností a oznámenia o vyhlásení písomného hlasovania vždy poučil príslušných vlastníkov bytov, že v prípade nejakých otázok alebo podnetov sa majú obrátiť na SBD. Odovzdanie oznámenia a písomností, ktoré mu SBD doručili bolo potvrdzované vlastníkami bytov na prezenčnej listine. Svedok sa nezúčastňoval vyhodnocovania výsledkov hlasovania. On len odovzdal materiály tak ako mal pokyny zo SBD vlastníkom s tým, že jednotliví vlastníci bytov potom následne odpovede zasielali SBD. Svedok si už nepamätá, či mu aj niektorí z vlastníkov priamo odovzdávali zalepené obálky s písomným hlasovaním, avšak v prípade, že by sa tak stalo postupoval by len v zmysle pokynov, ktoré dostal zo SBD. Výsledky hlasovania neoznamoval jednotlivým vlastníkom bytov, zase toto malo na starosti SBD, ktoré jednotlivých vlastníkov o výsledkoch hlasovania oboznamovalo. V súvislosti s písomným hlasovaním ho nikto nepožiadala o zvolanie schôdze vlastníkov bytov a teda ani žalobkyňa. V prípade, že žalobkyňa mala záujem o zvolanie schôdze mala postupovať v zmysle stanov a mohla využiť svoje právo zvolať bytovú schôdzu. Žalobkyňa poprela tvrdenia svedka, že by odovzdával oznámenie o uskutočnení písomného hlasovania v dome naraz všetkým vlastníkom bytov na poschodí. Ako aj v jej prípade zazvonil, najprv jej odovzdal jej príslušné listiny a až keď zatvárala dvere zvonil zase na ďalšom byte a takto postupoval ďalej. Ďalej žalobkyňa poukázala na skutočnosť, že svedok informoval jednotlivých vlastníkov, že existuje dlh a hrozí im exekúcia, preto by bolo vhodné, aby hlasovali v písomnom hlasovaní za dražbu bytu žalobkyne. Ďalej žalobkyňa poukázala na to, že bytové družstvo odmieta reflektovať na jej úhrady, ktoré uskutočnila. Na otázku súdu, akým spôsobom bolo žalobkyne doručené oznámenie o výsledku písomného hlasovania táto uviedla, že oznámenie jej bolo doručené bytovým dôverníkom tak, ako bolo roznášané aj oznámenie o uskutočnení písomného hlasovania s tým, že to bolo okolo 20.02.2017 s tým, že bližšie je to uvedené v žalobe.

10. Súd vykonal dokazovanie a po oboznámení obsahu súdneho spisu: žaloba č.l. 1, SBD - vyhodnotenie písomného hlasovania konaného v dňoch XX. U. XX. XX.XXXX č.l. 4, oznámenie o uskutočnení písomného hlasovania č.l. 5, výpis z katastra nehnuteľností LV č. XXXX č.l. 6, návrh na vydanie neodkladného opatrenia č.l. 13, doloženie k návrhu na vydanie predbežného opatrenia zo dňa 30.05.2017 č.l. 25, oznámenie o dobrovoľnej dražbe č.l. 26, e-mailová komunikácia zo dňa 19.06.2017 č.l. 32, žiadosť o upustenie súdneho poplatku č.l. 33, odpoveď na výzvu súdu žalobkyne zo dňa 06.09.2017 č.l. 48, rozhodnutie MV SR zo dňa 01.07.2017 č.l. 49, vyjadrenie žalovaného zo dňa 08.12.2017 č.l. 60, plná moc PZ žalovaného SBD č.l. 67, prezenčná listina zo dňa 30.01.2017 č.l. 68, oznámenie o písomnom hlasovaní č.l. 69, hlasovacia listina vzor č.l. 70, vyplnené hlasovacie listiny č.l. 71-72, vyhodnotenie písomného hlasovania č.l. 73, poštová zásielka zo dňa 08.12.2017 č.l. 74, zoznam priestorov v správe zo dňa 08.12.2017 č.l. 75, prihlásenie pohľadávky do dražby č.l. 76, splnomocnenie SBD na prihlásenie pohľadávky č.l. 80, zmluva o výkone správy 06/2010 č.l. 82, platobný rozkaz OS ZH č. k. 7Ro/275/2014-17 č.l. 86, návrh na vykonanie exekúcie č.l. 87, upovedomenie o začatí exekúcie č.k. Ex 10/15-24 č.l. 89, prihlásenie zvyšnej časti prednostnej pohľadávky oprávneného a trov exekúcie EX 10/2015-87 č.l. 91, platobný rozkaz OS ZH č.k. 20C/23/2015-21 č.l. 92, návrh na vykonanie exekúcie pre 1628,01 € s prísl. č.l. 93, upovedomenie o začatí exekúcie č.k. EX 90/15-17 č.l. 95, prihlásenie prednostnej pohľadávky oprávneného a trov exekúcie č.k. EX 90/15-46 č.l. 97, rozsudok tunajšieho súdu č.k. 4C/141/2016-61 č.l. 98, vyčíslenie trov konania č.l. 100, vyjadrenie k odvolaniu žalovanej č.l. 101, vyjadrenie žalobcu k vyjadreniu žalovanej č.l. 103, SBD - informácia o platbách za obdobie 01.06.2016 - 30.11.2016 žalobkyne č.l. 105, informácia o platbách za obdobie 01.12.2016 až 31.05.2017 žalobkyne zo SBD č.l. 106, predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od 01.06.2017 č.l. 107, výdavkový pokladničný doklad č. PD 1700310 č.l. 108, výdavkový pokladničný doklad č. PD 1700113 č.l. 109, prihlásenie pohľadávky do dražby č.l. 110, hlasovacie listiny č.l. 114-124, odpoveď na lustráciu Q. V. v RO č.l. 131, správa OR PZ v Martine o doručovaní zásielky č.l. 135, správa OR PZ v Žiari nad Hronom o doručovaní zásielky č.l. 137, žiadosť o predĺženie lehoty na vyjadrenie žalobkyne zo dňa 28.06.2018 č.l. 148, informácia o neprevzatí zásielky zo strany okresného súdu č.l. 151, vyjadrenie k vyjadreniu žalovaného zo dňa 08.12.2017 č.l. 154, podanie PZ žalovaných č.l. 170, sumárna analýza platieb za obdobie od 31.01.2017 do 13.02.2017 č.l. 172, sumárna analýza platieb za obdobie od 31.01.2017 do 12.02.2017 č.l. 173, sumárna analýza platieb za obdobie od 31.01.2017 do 11.02.2017 č.l. 174, sumárna analýza platieb za obdobie od 01.12.2016 do 31.01.2017 č.l. 175, informácia o platbách za obdobie od 01.02.2017 až 31.05.2017 č.l. 176, vyjadrenie žalovaného k vyjadreniu žalobkyne zo dňa 09.08.2018 č.l. 177, sumárna analýza platieb za obdobie od 01.06.2013 do 31.01.2017 č.l. 186, stav nedoplatku k 01.01.2017 č.l. 188, odpoveď na lustráciu žalobkyne v RO č.l. 197, výpis z LV č. XXXX k.ú. O. Š., Stav nedoplatku k 31.01.2017, interné oznámenie SBD - vec X. Q., zápisnica zo schôdze vlastníkov

bytov bytového domu č. XXX, T. Q. XXX/X-XX B. O. Š. dňa 12.06.2019, prehľad zostatkov na účtoch - evidencie platieb k dátumu 31.07.2019 a výpoveďou svedka Q.. B. S., zistil nasledovný skutkový stav.

11. V zmysle výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. O. Š., obec O. Š., zo dňa 16.03.2017 vlastníkmi bytov v bytovom dome súp. č. XXX, postaveného na parcele XXXX zastavenej plochy a nádvoria o výmere 290 m², boli všetci pôvodní žalobcovia a žalovaní 1/ až 26/.

12. Oznámením o dobrovoľnej dražbe č. U. XX/XXXX - 1. kolo zo dňa 04.05.2017 dražobník AUKTION plus, s.r.o. na 12.06.2017 vyhlásil dražbu bytu žalobkyne 1/ v bytovom dome súp. č. XXX zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. O. Š., obec O. Š., a to v prospech navrhovateľa dražby, ktorým boli vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXX, ul. Q., O. Š., zastúpení žalovaným 27/.

13. V zmysle Prezenčnej listiny zo dňa 30.01.2017 z prevzatia oznámenia a hlasovacej listiny pre písomné hlasovanie, ktoré sa malo konať v dňoch XX., XX., XX. E. XXXX B. dome Q. XXX/X, X, X, XX, O. Š., túto si prevzali vlastníci 19 bytov z 22 bytov v bytovom dome.

14. V zmysle Oznámenia zo dňa 31.01.2017 sa v dňoch XX., XX., XX. E. XXXX malo uskutočniť písomné hlasovanie o otázke: 1/ Súhlasíte s podaním návrhu /pre uspokojenie pohľadávky vo výške 4 588,56 €, stav ku dňu 31. 01. 2017/, a výkon zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby bytu č. X, vchod č. XX, nachádzajúci sa na 1. p. obytného domu č. súp. XXX, stojaci na D.-S. parcele č. XXXX, o výmere 290 m², zastavané plochy a nádvoria a podielu na spoločných častiach, zariadeniach domu a zastavenej pozemku vo veľkosti 6237/118608, zapísaný na LV č. XXXX. k.ú. O. Š., ktorého výlučným vlastníkom je Q. X., rod. W., K.. XX.XX.XXXX, O. Q. XXX/XX. XXX XX O. Š., spoluvlastnícky podiel 1/1? (Pozn. vyššie uvedené osobné údaje sú verejne prístupnými údajmi, viď. www.katasterportal.sk). 2/ Súhlasíte s udelením plnej moci pre H.. Y. Q. - V. SBD v Žiari nad Hronom na všetky právne úkony spojené s realizáciou zákonného záložného práva podľa § 15 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov formou dobrovoľnej dražby vyššie špecifikovaného bytu? V prípade akýchkoľvek nejasností týkajúcich sa výšky vyššie uvedeného dlhu /istina + príslušenstvo/, bolo možné si tieto súvisiace doklady vyžiadať k nahliadnutiu / dotknutá soba/.

15. Vlastník bytu Q. S. P. XX.XX.XXXX na hlasovacej listine z písomného hlasovania pri obidvoch otázkach označil obidve odpovede, t.j. ÁNO aj NIE a doplnil text: „Nesúhlasím s hlasovaním bez vypočutia strán na domovej schôdzi, zdržujem sa hlasovania“.

16. Vlastníčka bytu Q. S. P. XX.XX.XXXX na hlasovacej listine z písomného hlasovania pri obidvoch otázkach označila obidve odpovede, t.j. ÁNO aj NIE a doplnila text: „Nesúhlasím s hlasovaním bez vypočutia strán na domovej schôdzi, z príbuzenských dôvodov sa zdržujem hlasovania.“

17. Vlastníčka bytu B. H. dňa 13.02.2017 na hlasovacej listine z písomného hlasovania pri obidvoch otázkach neoznačila ani jednu odpoveď a doplnila text: „Nakoľko som v blízkom rodinnom vzťahu nebudem sa k tomu vyjadrovať.“

18. Vlastníci bytu S. I. a X. I. dňa 13.02.2017 na hlasovacej listine z písomného hlasovania pri prvej otázke označili odpoveď ÁNO a pri druhej otázke odpoveď NIE.

19. Žalobkyňa dňa 11.02.2017 na hlasovacej listine z písomného hlasovania pri obidvoch otázkach krížikom označila odpoveď NIE.

20. Vlastníci bytov: A. G., L. S., L. V. U. X. V., Q.. R. Z. U. Q.. G. Z., V. V., V. Y. U. X. Y., J. Q.Á., Q. Z., F. S. U. B. S., F. S. U. B. S., U. G., Q.. X. S. U. Q.. X. J., Q. X., X.K. E., U. B. U. Q. V. na hlasovacej listine z písomného hlasovania pri obidvoch otázkach označili odpoveď ÁNO.

21. V zmysle Vyhodnotenia písomného hlasovania vypracovaného dňa 16.02.2017 žalovaným 27/ ktoré sa konalo v dňoch XX., XX., XX. E. XXXX v dome Q. XXX/X, X, X, XX, O. Š. bol počet vlastníkov 22, počet odovzdaných hlasovacích listín 19, počet vrátených hlasovacích listín 19, počet platných hlasovacích listín 16, počet neplatných hlasovacích listín 3. Hlasovania sa zúčastnilo 86,39 % vlastníkov bytov. Za prú otázku hlasovalo za 16 vlastníkov (návrh bol schválený) proti 0 vlastníkov. Za druhú otázku hlasovalo za 15 vlastníkov (návrh bol schválený) proti 1 vlastníku.

22. V zmysle sumárnej analýzy platieb žalobkyne za obdobie od 31.01.2017 do 13.02.2017 konečný stav nájomného činil - 4 588,56 €.

23. V zmysle sumárnej analýzy platieb žalobkyne za obdobie od 01.06.2013 do 13.02.2017 konečný stav nájomného činil - 4 588,56 €.

24. V zmysle výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. O. Š., obec O. Š., zo dňa 31.07.2019 nenastali zmeny vo vlastníkoch bytov a nebytových priestorov a vlastníckymi bytov v bytovom dome súp. č. XXX sa stali: H.. U. Q. I. namiesto J. S., U. X. namiesto F. S. U. B. S., U. S. a H. S. namiesto X. Š., Q. P. namiesto X. E..

25. Podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase písomného hlasovania vlastníkov bytu alebo nebytového priestoru (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“), prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaschopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckymi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

Podľa § 122 ods. 1 Občianskeho zákonníka, lehota určená podľa dní začína sa dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie pätnásť dní.

Podľa § 122 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak posledný deň lehoty pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty najbližší nasledujúci pracovný deň.

26. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že žalobkyni boli výsledky písomného hlasovania doručené dňa 17.02.2017 a to zástupcom vlastníkov B. S.. Žaloba o určenie neplatnosti písomného hlasovania bola na tunajšom súde podaná dňa 20.03.2017. Vzhľadom k tomu, že 30. deň prekluzívnej lehoty na podanie žaloby prehlasovaným vlastníkom pripadol na nedeľu, posledný deň lehoty na podanie žaloby sa posúval na najbližší nasledujúci pracovný deň, t.j. na pondelok 20.03.2017. Z uvedeného vyplýva, že žaloba bola žalobkyňou na súd podaná v zákonom stanovenej lehote 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania v zmysle § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. stanovenej na podanie žaloby prehlasovaným vlastníkom bytu.

27. Podľa § 77 ods. 1 CSP, nerozlučné spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom ide o také spoločné práva alebo povinnosti, že sa rozsudok musí vzťahovať na každého, kto vystupuje ako žalobca alebo žalovaný; procesný úkon jedného z nich platí i pre ostatných.

Podľa § 77 ods. 1 CSP, nútené spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu.

Podľa § 77 ods. 2 CSP, súd žalobu zamietne, ak nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov podľa odseku 1.

28. V prvom rade sa súd zaoberal otázkou vecnej legitímácie sporových strán. Vecná legitímácia vyjadruje postavenie účastníka konania v hmotnoprávnom vzťahu, ktoré v konečnom dôsledku vedie k úspechu alebo neúspechu v konaní. Vecná legitímácia sa na začiatku konania tvrdí. Preskúmanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamieta. To, že sa súd výslovne k vecnej legitímácii nevysloví, neznamená, že sa ňou v

konaní nezaoberal (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 29. 6. 2010, sp. zn. 2 Cdo 205/2009). Aktívnu vecnou legitímáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva subjektu - žalobcovi ním uplatňované právo (nárok), respektíve mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať. Žalobkyňa, ako prehlasovaný vlastník bytu je podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. aktívne vecne legitímovanou na podanie žaloby o určenie neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov.

29. Súd žalobe vyhovie len vtedy, ak žalobca žaluje osobu, ktorá je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti. Ak sa to v konaní nedokáže, súd žalobu zamietne so záverom o nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovaného bez ohľadu na prípadné zistenie, že nositeľom pasívnej vecnej legitímácie je iný subjekt, ktorého ale žalobca za žalovaného neoznačil (uznesenie Najvyššieho súdu SR spis. zn. 6 Cdo 214/2011). Nakoľko platné rozhodnutia sú v zmysle § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, na to, aby bol prehlasovaný vlastník v konaní úspešný, musí žalovať všetkých ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým napadnuté uznesenie pôsobí a proti ktorým má výrok súdneho rozhodnutia o zrušení napadnutého uznesenia vyvolať právne záväzné účinky. Jedná sa o nútené procesné spoločenstvo strán sporu. Z procesného hľadiska je potrebné, aby v takomto konaní vystupovali ako účastníci konania všetci spoluvlastníci domu, ktorí sú z hľadiska hmotného práva subjektmi, ktorých sa žalobou napadnuté rozhodnutie priamo týka a to bez ohľadu na to, či boli prítomní na zhromaždení (písomnom hlasovaní), na ktorom sa prijalo predmetné uznesenie, resp. je irelevantné, ako hlasovali. Ak by to tak nebolo a žaloba by smerovala iba voči niektorým z vlastníkov, rozsudok súdu by nebol vykonateľný, pretože by nezaväzoval všetky subjekty, ktoré by podľa práva zaväzovať mal. Výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre strany a pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku, ak nie je ustanovené inak. Vlastníci, ktorí by neboli účastníkmi súdneho konania, by mohli úspešne argumentovať, že týmto rozhodnutím súdu o zrušení určitého rozhodnutia nie sú viazaní. Právna úprava totiž neustanovuje záväznosť rozsudku vydaného na základe žaloby podanej podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. pre všetky tretie osoby, ako je to napr. zakotvené pri neplatnosti uznesení valného zhromaždenia obchodnej spoločnosti. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa rozhodol podať žalobu voči všetkým svojim spoluvlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení domu, chce byť v spore úspešný, musí dbať na to, aby minimálne pred vyhlásením rozhodnutia súdu vo veci samej boli účastníkmi konania všetci vlastníci v dome, ktorým tento status vyplýva z evidencie katastra nehnuteľností. Keďže počas súdneho konania sa objektívne z pozície žalobcu nedá žiadnym spôsobom zabrániť tomu, aby nenastali zmeny vo vlastníkoch bytov a nebytových priestorov v dôsledku rôznych právnych skutočností, je jediným východiskom z tejto situácie ustálenie okruhu žalovaných minimálne v čase podania žaloby a v čase ku dňu vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej. Žalobkyňa počas konania nezareagovala na zmeny, ktoré počas konania nastali vo vlastníkoch bytov (vlastníkmi bytov sa stala H. U. Q. I. namiesto J. S., U. X. namiesto F. S.Š. a B. S., U. S. U. H. S. namiesto X. Š.I., Q. P. namiesto X. E.) a nenavrholu zmenu strán sporu, v dôsledku čoho v čase rozhodovania súdu žaloba už nesmerovala voči všetkým aktuálnym ostatným vlastníkom bytov v bytovom dome. Žaloba, ktorou by sa žalobca domáhal vyhlásenia rozhodnutia vlastníkov bytov v bytovom dome za neplatné, podaná len voči niektorým z vlastníkov bytov nie je žalobou, ktorá by osvedčovala naliehavý právny záujem navrhovateľa na vydaní rozhodnutia. Takto podaná žaloba nemôže prívodiť rozhodnutie, ktoré by zaväzovalo ostatných vlastníkov bytov než tých, voči ktorým žaloba smeruje. V prípade, keby súd aj vydal rozsudok, ktorým by vyhlásil za neplatné rozhodnutie vlastníkov bytov, tento rozsudok by bol účinný iba voči tým vlastníkom bytu, proti ktorým sa konanie viedlo. Nakoľko žaloba nesmerovala voči všetkým núteným spoločníkom procesného spoločenstva, súd žalobu pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie zamietol.

30. Pri písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov vystupuje do popredia skutočnosť, že uznesenia prijímajú samotní vlastníci. Žalovaný 27/ však nie je vlastníkom bytu ani nebytového priestoru v bytovom dome, ale na základe Zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 25.10.2010 ako správca zabezpečuje správu bytového domu súp. č. XXX B. O. Š.. Jedná sa o samostatnú právnickú osobu s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorili zmluvu o výkone správy. Ide teda vždy o subjekt odlišný od ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Z tohto dôvodu súd musel žalobu prehlasovaného vlastníka bytu aj v časti smerujúcej voči žalovanému 27/, ako správcovi, pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie zamietnuť.

31. Podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z., písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastníci bytov alebo nebytového priestoru v dome nevyznačia svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

32. Na záver súd považuje potrebné poukázať na to, že žalobkyňa sa ako prehlasovaný vlastník bytu môže domáhať neplatnosti písomného hlasovania na základe akéhokoľvek právne relevantného dôvodu alebo právnej skutočnosti (napr. pre rozpor so zákonom, či zmluvou o spoločenstve, stanovami alebo zmluvou o výkone správy). V konaní však nebol preukázaný ani jeden z ňou tvrdených dôvodov neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov. Hoci je nesporné, že Vyhodnotenie písomného hlasovania obsahovalo chyby v počítaní, keď v ňom bolo uvedené že za prvú otázku hlasovalo 16 vlastníkov a proti nebol nikto a za druhú otázku hlasovalo 15 vlastníkov a proti hlasoval 1 vlastník. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že v predmetnom bytovom dome sa nachádza 22 bytov, odovzdaných bolo 19 hlasovacích listín, z ktorých boli hlasovacie listiny Q. S. U. Q. S. (ktorí pri obidvoch otázkach označil obidve odpovede, t.j. ÁNO aj NIE, pričom ako spoluvlastníci bytu mali jeden hlas pripadajúci na ich byt) a B. H.Č. (ktorá pri obidvoch otázkach neoznačila ani jednu odpoveď) neplatné, pretože na hlasovacej listine nevyznačili svoj názor. Nakoľko žalobkyňa pri obidvoch otázkach krížikom označila odpoveď NIE a vlastníci bytu S. I. U. X. I. na hlasovacej listine z písomného hlasovania pri prvej otázke označili odpoveď ÁNO a pri druhej otázke odpoveď NIE, na prvú otázku odpovedalo ÁNO 16 vlastníkov a NIE 1 vlastník bytu. Na druhú otázku odpovedalo ÁNO 15 vlastníkov a NIE 2 vlastníci bytov. Vzhľadom k tomu, že pri obidvoch otázkach bol udelený súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, písomné hlasovanie bolo úspešné a obidva návrhy, ktoré boli predmetom hlasovania boli vlastními bytov a nebytových priestorov v písomnom hlasovaní schválené. Žalobkyňa neuniesla dôkazné bremeno a v konaní nebolo preukázané jej tvrdenie o tom, že k prijatiu rozhodnutia došlo na základe lživých údajov poskytnutých vlastníkom bytov. Na druhej strane žalovaní predloženými listinnými dôkazmi (sumárna analýza platieb za obdobie od 01.06.2013 do 31.01.2017, sumárna analýza platieb za obdobie od 31.01.2017 do 12.02.2017, sumárna analýza platieb za obdobie od 01.12.2016 do 31.01.2017) preukázali, že výška dlhu žalobkyne (4 588,56 €) bola pri písomnom hlasovaní určená v súlade s evidenciou žalovaného 27/ ako správcu, ktorý je v zmysle § 8b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z. povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Nakoniec súd konštatuje, že písomné hlasovanie bolo vyhlásené v súlade so zákonom ako aj s čl. V Zmluvy o výkone správy č. 306/2010 zo dňa 25.10.2010 žalovaným 27/, ako správcom, pričom uskutočnenie písomného hlasovania nie je podmienené predchádzajúcim uskutočnením schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Žalovaná svoje tvrdenie o jej požiadavke na zvolanie takejto schôdze v konaní nepreukázala.

33. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

34. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojitosti s § 255 ods. 1 a 2 CSP. Keďže súd žalobu zamietol, vo veci teda dosiahli plný úspech žalovaní a vznikol im nárok na náhradu trov konania. Žalovaní 1/ až 26/ si však nárok na náhradu trov konania neuplatnili a v konaní im žiadne trovy ani nevznikli, preto súd rozhodol tak, že im náhradu trov konania nepriznal. Žalovaný 27/ si nárok na náhradu trov konania uplatnil, a preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Pokiaľ sa oprávnená osoba účinne vzdala odvolania, odvolanie už nemôže neskôr podať. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v predchádzajúcom odseku, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie.