

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 7Co/20/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8717202142  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Branislav Breza  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8717202142.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Branislava Brezu a sudcov JUDr. Martina Filákovského a JUDr. Anny Kovalovej v právnej veci žalobcov: 1./ P. E. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. Č.. XXX/XX, F. - O., 2./ P. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. Č.. XXX/XX, F. - O. a 3./ P. O. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. Č.. XXX/XX, F. - O., právne zastúpených Advokátskou kanceláriou JUDr. Budzíkova & JUDr. Dachová, s.r.o., Nám. sv. Egídia č. 41/95, Poprad, proti žalovaným: 1./ P. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. Č.. XXX/XX, F. - O., 2./ G. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. Č.. XXX/XX, F. - O., 3./ S. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. Č.. XXX/XX, F. - O. a 4./ B. A.-F., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. Č.. XXX/XX, F. - O., právne zastúpeným Advokátskou kanceláriou Hudzík & Partners, s.r.o., Mnoheľova č. 830/15, Poprad, o určenie neplatnosti uznesení, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Poprad zo dňa 23.11.2018 č.k. 17C 9/2017-124 takto

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalobcom sa nepriznáva náhrada trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Prvoinštančný súd napadnutým rozsudkom určil, že uznesenia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu U. z 22.01.2017 sú neplatné. Žalobcom priznal voči žalovaným právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že žalobcovia a žalovaní sú vlastníkami bytov v bytovom dome U. súp. č. XXX, nachádzajúcom sa na pozemku s parcelným č. XXXX o výmere 496 m<sup>2</sup>, zapísanom na LV č. XXXX, kat. úz. F.. Predmetný bytový dom má zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov U., ktoré je zapísané v registri spoločenstiev vlastníkov bytov. Na deň 22.01.2017 žalobcovia v 1. a 2. rade ako členovia rady spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome U. pozvánkou pozvali vlastníkov bytov na zhromaždenie vlastníkov bytov so začiatkom o 16.00 hodine. Pozvánka bola doručená ostatným vlastníkom bytov a vyvesená v bytovom dome.

3. Zo zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov v bytovom dome U. dňa 22.01.2017, začatom o 16.00 hod., ktorú spísal žalobca v 2. rade vyplýva, že žalobkyňa v 3. rade mala záujem byť prítomná na zhromaždení vlastníkov bytov prostredníctvom skype. S týmto žalovaní nesúhlasili a podľa žalobcu v 2. rade nasledoval veľký krik. Uvedené bolo vyriešené predložením plnomocenstva na zastupovanie žalobkyne v 3. rade zo strany žalobkyne v 1. rade. Problém bol s originálom prezenčnej listiny, ktorý žalovaní nechceli vrátiť žalobcovi v 2. rade. Žalobcov ani nepustili k slovu, preto žalobca v 2. rade vyhlásil zhromaždenie za ukončené z dôvodu neschopnosti uznášania. Následne priestory, kde sa konalo zhromaždenie, opustili žalobcovia v 1. a 2. rade. Žalovaní v 1. až 4. rade pokračovali v zhromaždení

vlastníkov bytov, pričom žalobcovia v 1., 2. a 3. rade tvrdili, že o pokračovaní v zhromaždení vedomosť nemali. Potom bol na zhromaždení zvolený predseda spoločenstva vlastníkov bytov. Zhromaždenie za prítomnosti žalovaných v 1. až 4. rade bolo ukončené o 18.44 hod.

4. Svedkyňa U. J. na pojednávaní uviedla, že nebola osobne prítomná na zhromaždení vlastníkov bytov dňa 22.01.2017. Informácie o priebehu zhromaždenia má od žalobcov a to, že zhromaždenie bolo začaté a po určitom čase ukončené p. W.om spôsobom citovaným v zápisnici z 22.01.2017, pretože boli invetkívy na jeho osobu a na osobu žalobkyne v 1. rade. Situácia sa nedala uklidniť. Svedkyňa tieto informácie má síce sprostredkovane, ale na predchádzajúcich skoro všetkých zhromaždeniach sa zúčastnila, čiže pozná správanie sa žalovanej v 1. rade a p. D. ml., ktoré považuje za absolútne neadekvátne. Správanie žalovanej v 1. rade je účelové, keď žalobcovia sa dožadujú svojich vlastníckych práv, ktoré chcú uplatňovať regulérnym spôsobom.

5. Na pojednávaní vypočutý svedok U. U. uviedol, že býva v bytovom dome 4 roky v prenajatom byte od žalobkyne v 3. rade. Pamätá si deň, keď bola bytová schôdza v roku 2017. Chystal sa na bytovú schôdzu, pretože ho požiadala mama pani P., pani U., aby chodil na schôdzu. Keď sa obliekal, počul za dverami krik a tak na schôdzu ani nešiel. Počul niečo o papieroch vo vzťahu k p. D., že ich treba prefotiť. Predtým, čo sa zúčastnil zhromaždenia vlastníkov, to bola katastrofa zo strany žalovanej v 1. rade. Na zhromaždeniach išlo až do bitky.

6. Vo veci už prvoinštančný súd raz rozhodol a to rozsudkom zo dňa 23.08.2017 č.k. 17C 9/2017 - 58, ktorým žalobu zamietol. V dôsledku odvolania podaného zo strany žalobcov Krajský súd v Prešove uznesením zo dňa 25.04.2018 č.k. 7Co 3/2018 - 98 rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

7. V súlade s právnym názorom odvolacieho súdu a čl. 11 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého úkony strán sporu sa posudzujú s prihliadnutím na ich obsah, vo veci bol preukázaný naliehavý právny záujem na podanej žalobe, keď podľa obsahu žalobného petitu sa žalobcovia domáhajú určenia neplatnosti uznesení zhromaždenia vlastníkov bytov prijatých na zhromaždení vlastníkov bytov dňa 22.01.2017. V danom prípade naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, pretože vyplýva z osobitného predpisu a to ustanovenia § 14ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z.

8. Aktívna legitímácia žalobcov vyplýva z ust. § 14 ods. 8 zákona 182/1993 Z.z., keď postavenie prehlasovaného vlastníka nemá len vlastník, ktorý sa zhromaždenia vlastníkov bytov zúčastnil a vyslovil na ňom svoj nesúhlas s prijatými rozhodnutiami, ale aj vlastník, ktorý sa procesu rozhodovania nezúčastnil, čo predstavuje prípad žalobcov. Je zrejmé, že žalobcovia podali žalobu dňa 22.02.2017, teda v lehote 30 dní odo dňa konania zhromaždenia vlastníkov bytov v zmysle ust. § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z.

9. Nebolo sporné, že zhromaždenie vlastníkov bytov dňa 22.01.2017 zvolal v tom čase člen rady spoločenstva vlastníkov bytov žalobca v 2. rade. Z dôvodu situácie na zhromaždení vlastníkov bytov, ktorú možno nazvať absurdnou, spôsobenú krikom najmä žalovanými v 1. a 2. rade vyhlásil zhromaždenie vlastníkov bytov za skončené. Pokiaľ žalobca v 2. rade ako člen rady zhromaždenia vlastníkov bytov mal právo zvolať schôdzu vlastníkov podľa § 7c ods. 5 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z. účinného k 22.01.2017, je logické, že mu svedčí aj právo schôdzu ukončiť. Pokiaľ po ukončení schôdze vlastníkov bytov o 16.16 hod. sa ďalej schôdze vlastníkov bytov zúčastnili iba vlastníci 3 bytov, v zmysle ust. § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. účinného k 22.01.2017, schôdza vlastníkov bytov nebola uznášaniaschopná, pretože na schôdzi neboli dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V dome je 6 bytov a prítomní boli vlastníci resp. splnomocnení zástupcovia 3 bytov. V danom prípade nešlo o prípad podľa § 14 ods. 3 veta tretia zákona č. 182/1993 Z.z., účinného k 22.01.2017, nakoľko pôvodne zvolaná schôdza bola o 16.16 hod. ukončená a o ďalšej schôdzi vlastníkov bytov neprítomní vlastníci vedomosť nemali. Po zistení všetkých okolností priebehu schôdze vlastníkov bytov sa dospelo k názoru, že v danom prípade zo strany žalovaných tým, že ďalej v schôdzi vlastníkov bytov pokračovali a prijali uznesenia, došlo ku konaniu, ktoré možno charakterizovať ako lešť a správanie v rozpore s dobrými mravmi.

10. Uznesenia prijaté na schôdzi vlastníkov bytov sú preto absolútne neplatné právne úkony, jednak pre rozpor s ust. § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., účinného k 22.01.2017 a jednak pre rozpor s dobrými mravmi v zmysle ust. § 3 Občianskeho zákonníka (§ 39 Občianskeho zákonníka).

11. Súd prvej inštancie preto žalobe vyhovel.

12. Výrok o trovách odôvodnil ust. § 255 ods. 1 CSP.

13. Proti tomuto rozsudku podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaní. Navrhli rozsudok zmeniť tak, aby žaloba žalobcov bola zamietnutá. Ako dôvod uviedli, že nesprávnosť právneho posúdenia veci vidia predovšetkým v nesprávnom vyhodnotení okamihu ukončenia zhromaždenia, ktoré bolo zvolané jedným z vlastníkov bytov P. W., jednoznačne v právnom postavení vlastníka bytu a nie v právnom postavení člena rady spoločenstva vlastníkov bytov, pričom zákon č. 182/1993 Z.z. v znení k 22.01.2017 nedával zvolávateľovi žiadne právo zhromaždenie vlastníkov bytov svojvoľne ukončiť a na túto dôležitú skutočnosť malo byť pri rozhodovaní jednoznačne prihliadnuté. Je mylné sa domnievať, že zvolávateľ zhromaždenia vlastníkov má právo zvolané zhromaždenie kedykoľvek svojvoľne ukončiť. Vo veci ukončenia schôdze o 16:16 hodine dňa 22.01.2017 bolo nevyhnutné prijať primerané rozhodnutie hlasovaním všetkých piatich prítomných vlastníkov a ich zástupcov a nie strohým oznamom žalobcu v 2. rade, ktorý osobným rozhodnutím nezákonne autoritatívne zasiahol do práv všetkých ostatných prítomných vlastníkov a ich zástupcov, konštatovať, že schôdza je ukončená. Pre zachovanie právnej istoty všetkých vlastníkov bytov žalovaní zachovali primeraný časový úsek na ochladnutie vášní, názorových rozdielov a odstránenie predošlého názorového rozdielu a po prerušení zhromaždenia vlastníkov bytov pokračovali ďalej bez účasti odídených vlastníkov bytov a ich zástupcov. Stanovisko neprítomných vlastníkov bytov a súdu prvej inštancie, že konanie žalovaných je možné považovať za lesť a v rozpore s dobrými mravmi, je neudržateľné, nakoľko z výpovede žalobcu v 1. rade je zrejmé, že nedošlo na zhromaždení k verbálnym útokom, hysterickým krikom a opustenie zhromaždenia vlastníkov žalobcami v 1. a 2. rade bolo ich slobodným rozhodnutím, pričom vedeli, že sa v zhromaždení pokračuje (strana 3 bod 8 napadnutého rozhodnutia). Stanovisko žalobcu v 1. rade, ktorý ako prítomný na zhromaždení vlastníkov potvrdil absenciu akýchkoľvek verbálnych útokov je v priamom rozpore s tvrdením neprítomného svedka U., ktorý tvrdil, že na zhromaždeniach išlo do bitky. Aj tieto protichodné tvrdenia žalobcov a zjavné nezmysly svedkov žaloby, boli základom pre napadnuté rozhodnutie, ktoré významným spôsobom odoberá právnu istotu žalovaných v právny systém Slovenskej republiky.

14. Odvolací súd v zmysle zásad ustanovení § 379, § 380 a § 381 CSP preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalovaných nie je opodstatnené.

15. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený 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 prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

16. Vo veci nie je možné stotožniť sa s tvrdením žalovaných, podľa ktorého prijatý záver o konaní žalovaných v rozpore s dobrými mravmi je neudržateľný, nakoľko tomu odporuje protichodné vyjadrenie žalobcu v 1. rade, čoho dôkazom je odôvodnenie napadnutého rozhodnutia na strane 3 v bode 8. Na strane 3 v bode 8 napadnutého rozsudku je obsiahnuté vyjadrenie žalovanej v 1. rade, ktoré rozhodne nemožno považovať za protichodné tvrdenia žalobcov.

17. Čo sa týka v konaní vypočutých svedkov U. J. a U. U., títo sa síce zhromaždenia vlastníkov bytov dňa 22.01.2017 osobne nezúčastnili, ale ide o svedkov, ktorým sú pomery medzi vlastníkami veľmi dobre známe na základe osobných skúseností z iných zhromaždení, ktorých sa zúčastnili. Navyše v prípade svedka U. U. je zrejmé, že tento sa zhromaždenia vlastníkov bytov konaného dňa 22.01.2017 zúčastniť mienil, avšak potom, čo za dverami počul krik, tak na zhromaždenie ani nešiel. Potvrdil, že na zhromaždeniach išlo niekedy až do bitky.

18. Z uvedeného vyplýva, že na zhromaždení bola veľmi napätá atmosféra, prejavujúca sa veľkým krikom, ktorá vyústila do rozhodnutia žalobcov v 1. a 2. rade zhromaždenie opustiť. Stalo sa to po tom, čo

žalobcov v 2. rade po vyhotovení kópie prezenčnej listiny bolo odmietnuté vydanie jej originálu zo strany žalovanej v 1. rade, napriek tomu, že zhromaždenie zvolal a prezenčnú listinu vyhotovil žalobca v 2. rade, ktorý schôdzu viedol až do doby, kým pre pretrvávajúce verbálne útoky na žalobcov zhromaždenie neukončil. Uvedené vyplýva zo zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov spisanej žalobkyňou v 1. rade (č.l. 11 a 12 spisu).

19. Aj z ďalšieho listinného dôkazu, a to zo zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov, spisanej žalovanou v 1. rade (č.l. 16 až 22 spisu), vyplýva záver podporujúci tvrdenie žalobcov o nevhodnom správaní sa žalovaných. Podľa tejto zápisnice prítomní žalovaní v 1., 3. a 4. rade odmietli odovzdať originál prezenčnej listiny žalobcovi v 2. rade poukazujúc na to, že zneužíva podpisy na prezenčných listinách a falšuje zápisnice.

20. Ak následne po odchode žalobcov v 1. a 2. rade zo zhromaždenia, vyvolaného nevhodným správaním a verbálnymi útokmi zo strany žalovaných, žalovaní pokračovali v zhromaždení, na ktorom následne prijali uznesenia, ktorých určenia neplatnosti sa žalobcovia domáhajú, je zrejmé, že išlo o konanie v rozpore s dobrými mravmi, ktoré nemôže požívať právnu ochranu. Je to zrejmé z ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

21. Podľa ide o ustanovenie § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom k 22.01.2017, umožňujúce prijať rozhodnutie nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, za situácie, ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, toto na prejednávajúcu vec sa použiť nedá. V prejednávanej veci v čase začatia schôdze táto bola uznášaniaschopná, nakoľko na nej boli prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorý mali aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a neuznášaniaschopnou sa stala až počas prebiehajúceho zhromaždenia, keď v dôsledku nevhodného správania sa žalovaných, žalobcovia v 1. a 2. rade schôdzu opustili. Následné prijatie rozhodnutí zostávajúcimi vlastníkmi je potrebné považovať za priečiace sa dobrým mravom, čo v súlade s ustanovením § 39 Občianskeho zákonníka spôsobuje neplatnosť uznesení prijatých na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu U. dňa 22.01.2017.

22. S prihliadnutím na uvedené odvolací súd postupom vyplývajúcim z ustanovenia § 387 CSP rozsudok ako vecne správny potvrdil.

23. O trovách odvolacieho konania rozhodol v súlade s ustanovením § 396 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 CSP. Dôvodom takéhoto rozhodnutia o trovách bola skutočnosť, že úspešným žalobcom v súvislosti s odvolacím konaním žiadne trovy nevznikli.

24. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).