

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B3-12C/104/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1320208879
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladislav Birás, PhD.
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:1320208879.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudcom JUDr. Vladislavom Birásom, PhD., v spore žalobcu: I.. C. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., zastúpeného advokátskou kanceláriou ALMOND LEGAL s.r.o., so sídlom v Bratislave, Grösslingova 4, IČO: 47 248 653, proti žalovaným: 1/ N. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 2/ W. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 3/ V.. I. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 4/ V.. I. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 5/ J. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 6/ I. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, Q., 7/ U. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX/X, H., 8/ G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. B. XXX, 9/ G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. B. XXX, XX/ U. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, H., 11/ W. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 12/ Y. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 13/ V. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX, H., 14/ C. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 15/ H. R. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom G.. M. X. XX, D. I., 16/ I.. U. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 17/ V.. Y. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 18/ I. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 19/ M. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. C. XX, H., 20/ I. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. 3, H., 21/ V.. I. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XX, H., 22/ Q. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 23/ V.. F. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. W. XXXX/XX, I., 24/ Z. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XXXX/XX, H., 25/ M.. I. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XX/X/XX, D., M. republika, 26/ N.. N. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. 2, U., 27/ M.. V. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 28/ I.. I. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 29/ F. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 30/ D. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XXXX/XX, G., 31/ M. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XXXX/XX, G., 32/ Z. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXXX, M., 33/ C. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 34/ V.. I. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 35/ I. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/X, H., 36/ I. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XXXXX/XXA, H., 37/ I. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 38/ I. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX, H., 39/ V.. N. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 40/ N.. N. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 41/ I.. W. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 42/ V.. Z. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX, R., 43/ V.. Y. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 44/ V.. H. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XX, H., 45/ I. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 46/ R. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 47/ Y. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 48/ ProDevelopment s.r.o., so sídlom Kosodrevinová 20273/60, Bratislava, IČO: 51 218 887, 49/ V.. V. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 50/ V.. N. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 51/ I.. W. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 52/ I. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 53/ V. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XX, H., 54/ V.. arch. I. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 55/ V.. C. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 56/ I.. I. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 57/ I.. M. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. 4, H., 58/ I.. I. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. 4, H., 59/ Z. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. 4, H., 60/ I. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. 2, H., 61/ Y. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX, H., 62/ Y. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 63/ M. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 64/ H. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XX, W., 65/ V. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XX, W., 66/ H. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 67/ I.. J. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 68/ C. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 69/ Mgr. D. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 70/ Bc. Y. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. G. XXXX/X, H., 71/ M. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 72/ V. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov

XXX/XX, H., 73/ I. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 74/ J. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 75/ F. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 76/ I.. J. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, C., 77/ I.. W. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. 1, H. H., 78/ V. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 79/ G. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 80/ D. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 81/ D. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 82/ Z. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XX, M. G., 83/ D. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 84/ I. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, H., XX/ D. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX, H., 86/ V.. N. D., C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 87/ V.. N. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. 5, H., 88/ C. U., s.r.o., so sídlom Štúrova 78, Modra, IČO: 34 102 086, 89/ S. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 90/ C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XXXX/X, C., 91/ H. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 92/ I. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXXX/X, H., 93/ F. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX/XX, C., 94/ G. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 95/ V.. I. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 96/ C. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 97/ C. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 98/ V.. I. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 99/ I.. D. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, C., 100/ S. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 101/ I.. W. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, G., 102/ I.. W. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, F. I., 103/ C. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, H., 104/ V.. N. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, H., 105/ W. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 106/ D. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 107/ I.. W. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom 1. mája XXXX/XX, C., 108/ V.. C. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov 1, H., 109/ V.. G. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov 1, H., 110/ D. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XX, H., 111/ C.. I. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XX, H., 112/ V.. M. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XX, C., XXX/ Z. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 114/ V.. N. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, H., 115/ V.. arch. Y. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. I. XX/XXX, Y. pod F., 116/ I. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 117/ I. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. 3, H., 118/ I.. N. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. 9, T., 119/ Y. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XX, H., 120/ H. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. I. XX, H., 121/ N. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XX, H., 122/ S. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XX, H., 123/ V.. D. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXXX, D. nad U., 124/ V.. N. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., XXX/ V.. H. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 126/ I. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 127/ I.. W. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 128/ I. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 129/ H. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. Y. 576, 130/ V.. J. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 131/ I.. Z. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. nad B. XX, S. Y., 132/ I.. I. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, U., XXX/ V.. I. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, C., 134/ V.. I. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, C., 135/ I.. Z. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XX, H., 136/ I.. I. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX/X, S. W., 137/ Z. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. X/A, H., 138/ V. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. X/A, H., 139/ D. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 140/ I.. I. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 141/ W. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 142/ I. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/XX, H., 143/ V.. I. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. vinicami 7, I., 144/ M.. S. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. vinicami 7, I., 145/ D. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 146/ V.. F. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 147/ Bc. S. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 148/ Y. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 149/ N. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. J. H. XXXX/X, R., XXX/ Z. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. J. H. XXXX/X, R., XXX/ N.. I.. N. Y. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XXXXX/X, H., 152/ V.. I. H., C., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. N. XXXX/XX, I., 153/ C.. D. H., C., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. D. XXXX/X, I., 154/ R. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX/A, H., 155/ D. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 156/ C. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX, H., 157/ I. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 158/ V.. J. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. nám. XXX/X, H., 159/ V.. Q. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. hrdlo XXX/XX, H., 160/ F. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XXX,XXX/ Z. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 162/ C. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 163/ I.. I. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, V. pri S., 164/ D. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 165/ V.. Q. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, H., 166/ V.. Z. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XX, X H., 167/ I. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX/X, Y., 168/ I. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. 5, H., 169/ V.. R. N., C., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. 5, H., 170/ I.. T. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. I. XX/ X, C., 171/ C. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. H. 1, M. G., 172/ C. T. H. Vu T., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q.. parašutistov XXX/XX, H., 173/ I. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. cesta XXXX/XX, M., zastúpených

správcom bytového domu NOVBYT, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Hájkova 11, IČO: 31 369 332, o určenie neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, takto

rozhodol:

U r č u j e , že rozhodnutie prijaté písomným hlasovaním vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súp. č. XXX na ulici Q. parašutistov XX, XX, XX a XX v H., ktoré sa uskutočnilo v dňoch od 14. júla 2020 do 20. augusta 2020 o otázke č. 2 v znení: „Súhlasíte, aby sumu 3.972 €, náklady spojené so zmenou harmonogramu pri výmene stúpacích rozvodov v rámci obnovy bytového domu na ulici Q. parašutistov XX, XX, XX, XX v BA, spôsobené zmenou technického riešenia vedenia vzduchotechniky v byte p. C. X., vchod č. XX/XX, uhradil menovaný do FPÚaO domu. V prípade neuhradenia vlastníci poverujú správcu vymáhaním dlžnej sumy právnou cestou.“ je neplatné.

Žalobca má proti žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou Okresnému súdu Bratislava III (ktorého nástupníckym súdom je od 1. júna 2023 Mestský súd Bratislava IV) 7. októbra 2020 domáhal, aby súd určil, že rozhodnutie prijaté písomným hlasovaním vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súp. č. XXX na ulici Q. parašutistov XX, XX, XX a XX v H., ktoré sa uskutočnilo v dňoch od 14. júla 2020 do 20. augusta 2020 o otázke č. 2 odcitovanej vo výroku tohto rozsudku je neplatné.

1.1. Vo svojej žalobe, ďalších písomných podaniach a ústnych vyjadreniach uviedol, že je výlučným vlastníkom bytu č. 20 nachádzajúceho sa na 3. poschodí bytového domu so súpisným č. XXX na ulici Q. parašutistov XX v H.. Na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov tohto bytového domu bola schválená výmena rozvodov vody, kanalizácie a vzduchotechniky, ktorá sa mala realizovať v roku 2020. Pred samotným vykonaním stavebných prác sa na základe požiadavky vlastníkov uskutočnili obhliadky jednotlivých bytov, vrátane bytu žalobcu, a to 1. februára 2018 za účasti správcu bytového domu, zástupcu stavebnej spoločnosti PS STAVBY, s.r.o., a stavebného dozoru. Na obhliadke žalobcovho bytu bolo zistené, že pri stavebných prácach bude potrebné odstrániť murovanú priečku v kúpeľni jeho bytu a dôjde k zmene jej dispozičného riešenia. Žalobca predbežne odhadol predpokladané náklady na uvedenie kúpeľne do pôvodného stavu po tomto zásahu na 15 000 eur, preto listom z 2. februára 2018 správcu bytového domu, stavebný dozor i stavebnú spoločnosť so žiadosťou, aby bol stavebný zásah v jeho byte realizovaný inak a zároveň navrhol štyri možné alternatívy realizácie, ktoré by si nevyžadovali odstránenie priečky a obkladov v jeho kúpeľni ani zmenu jej dispozičného riešenia, ale boli by stále vyhovujúce príslušným technickým normám. Výmena stúpacích rozvodov nakoniec prebehla vo všetkých bytoch v bytovom dome podľa pôvodného plánu, okrem bytu žalobcu, v ktorom sa zrealizovala až v roku 2019, a to podľa žalobcom predloženého návrhu, t. j. boli použité vzduchotechnické potrubia s iným priemerom, ktorých inštalácia nebola spojená s potrebou búrania priečky v jeho kúpeľni.

1.2. Dňa 24. februára 2020 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, počas ktorej bolo bez predošlého avizovania pri prerokovaní bodu „Rôzne“ navrhnuté a následne aj schválené písomné hlasovanie v bytovom dome a boli zvolení dvaja overovatelia. Dňa 7. júla 2020 bolo žalobcovi mailom doručené oznámenie o vyhlásení písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, ktoré sa malo uskutočniť v dňoch od 14. júla do 20. augusta 2020 v čase od 18.00 do 19.00 hod. v priestoroch bytového domu, pričom jednou z otázok, ktorá mala byť predmetom hlasovania, bola aj otázka, či vlastníci súhlasia, aby sumu nákladov spojených so zmenou harmonogramu pri výmene stúpacích rozvodov vo výške 3 972 eur, ktoré mali byť spôsobené zmenou technického riešenia vedenia vzduchotechniky v jeho byte, uhradil žalobca do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Žalobca proti zaradeniu tejto otázky do písomného hlasovania zaslal správcovi mailom z 13. júla 2020 námietky, ktorým ale nebolo vyhovené. Následne, dňa 8. septembra 2020 bolo žalobcovi doručené vyhlásenie výsledku písomného hlasovania, podľa ktorého na otázku týkajúcu sa jeho osoby a bytu bolo hlasovanie úspešné a z celkového počtu 126 vlastníkov súhlasilo 82 hlasov, 2 hlasy boli proti a 2 hlasy boli neplatné.

1.3. Žalobca - ako prehlasovaný vlastník, za ktorého sa podľa rozhodovacej praxe považuje aj opomenutý vlastník pri písomnom hlasovaní - považuje uvedené písomné hlasovanie vlastníkov vo

vzťahu k otázke týkajúcej sa jeho osoby a bytu za neplatné, pretože nie je zrejmé, na základe ktorého právneho titulu by mu mala vzniknúť a byť uložená povinnosť zaplatiť požadovanú sumu 3 972 eur do fondu prevádzky, údržby a opráv. Pokiaľ by táto suma mala byť uplatňovaná z titulu náhrady škody, nie je potom zrejmé, akého porušenia konkrétnej právnej povinnosti sa dopustil, s ktorým by súvisel vznik škody, pretože vždy operatívne hľadal, navrhoval a oznamoval možné iné alternatívy riešenia stavebných úprav, a to ešte v čase, kým stavebné práce na výmene rozvodov v bytovom dome podľa pôvodného harmonogramu prebiehali. Správca takisto nijako nezdokladoval, z čoho konkrétne mala požadovaná suma 3 972 eur pozostávať, t. j. aké konkrétne náklady v súhrnnej výške 3 972 eur správca z dôvodu údajnej zmeny harmonogramu pri výmere stúpacích rozvodov v bytovom dome vynaložil, a nepreukázal, že skutočne bola stavebnej spoločnosti z fondu prevádzky, údržby a opráv vyplatená.

1.4. Neplatnosť písomného hlasovania vlastníkov vo vzťahu k napadnutej otázke vyvodzoval tiež z toho, že podľa jeho názoru zmluva o výkone správy vecne nepripúšťa hlasovanie o uložení povinnosti niektorému vlastníkovi bytu v bytovom dome hradiť do fondu prevádzky, údržby a opráv sumu určenú správcom. Rovnako neboli dodržané niektoré ďalšie procedurálne postupy, ktoré zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) vyžaduje. Schválenie písomného hlasovania a voľba overovateľov na schôdzi vlastníkov z 24. februára 2020 nebola platne odhlasovaná, pretože rokovanie o tomto bode nebolo zaradené do programu schôdze, a teda nebolo vlastníkom oznámené v súlade so zákonom. Takisto nebolo riadne oznámené miesto vyhláseného písomného hlasovania, podpisy vlastníkov na hlasovacej listine neboli potvrdené dvomi overovateľmi súčasne prítomnými pri podpise, jeden z vlastníkov nevyznačil sám svoj súhlas alebo nesúhlas na hlasovanej listine, ale len podpísal hlasovaciu listinu s odpoveďami na jednotlivé otázky vyplnenými overovateľom, sám žalobca nemal možnosť sa tohto hlasovania zúčastniť, pretože za ním do bytu overovateľa úmyselne neprišli a v čase, kedy malo hlasovanie prebiehať, v priestoroch bytového domu ich opakovanie nenašiel. Zároveň dodal, že výsledky písomného hlasovania ani zápisnica neboli zverejnené v súlade a lehotách podľa zákona a správca mu neumožnil nahliadnúť do dokumentov týkajúcich sa tohto písomného hlasovania.

2. Žalovaní vo svojom vyjadrení k žalobe uviedli, že žalobou uplatnený procesný nárok žalobcu považujú za nedôvodný a navrhli, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

2.1. Správca bytového domu ako zákonný zástupca žalovaných v predmetnom konaní potvrdil, že na základe zmluvy o výkone správy z 31. júla 2015 vykonáva správu bytového domu so súp. č. XXX na ulici Q. parašutistov XX, XX, XX a XX v H.. Ďalej uviedol, že rozhodnutie o vykonaní rekonštrukčných prác na predmetnom bytovom dome, ktorých súčasťou bola i výmena zvislých zdravotníckych rozvodov a rozvodov plynu, bolo prijaté na schôdzi vlastníkov z 6. mája 2015, ktorej sa zúčastnil aj žalobca a s rozhodnutím vyslovil súhlas. Následne žalobca bol viackrát vyzývaný na sprístupnenie svojho bytu za účelom výmeny stúpacích rozvodov, ktoré prechádzajú aj cez jeho byt, čo však odmietal a pod hrozbou uplatňovania náhrady škody žiadal, aby bol stavebný zásah obmedzený len na nevyhnutnú mieru. Následne stavebná spoločnosť PS STAVBY, s.r.o., na základe uzavretej zmluvy o dielo začala vykonávať dohodnuté stavebné práce týkajúce sa výmeny stúpacích rozvodov, avšak nemohla v ich realizácii ďalej pokračovať bez toho, žeby im bol sprístupnený byt žalobcu, ktorý sa nachádzal na 3. poschodí bytového domu. V dôsledku nespĺnenia si povinnosti žalobcu v zmysle § 11 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. sprístupniť svoj byt za účelom umožnenia vykonania týchto rekonštrukčných prác odsúhlasených vlastníkami, zhotoviteľ musel pozastaviť výkon stavebných prác, a to po dobu minimálne siedmich mesiacov, pokým bolo žalobcovi uznesením Okresného súdu Bratislava III zo 7. marca 2018 č. k. 45C/29/2018-67 v spojení so zmeňujúcim uznesením Krajského súdu v Bratislave z 13. septembra 2018 sp. zn. 9Co/134/2018 nariadené neodkladné opatrenie s povinnosťou svoj byt za uvedeným účelom sprístupniť. Kvôli tomuto omeškaniu zhotoviteľa s výkonom stavebných prác pre prekážky na strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa navýšili náklady na realizáciu rekonštrukcie bytového domu.

2.2. Žalobou napadnuté rozhodnutie prijaté predmetným písomným hlasovaním považoval za platné a záväzné pre všetkých vlastníkov. Žalobca mal vedomosť o odsúhlasenom písomnom hlasovaní, predmetom ktorého bolo aj vymáhanie pohľadávky voči jeho osobe, mal vedomosť o tom, ktorí vlastníci boli zvolení za overovateľov písomného hlasovania, mal vedomosť o termíne konania písomného hlasovania a mal záujem sa ho zúčastniť, a preto žalovaným nie je známe, prečo sa aktívne nepokúsil kontaktovať overovateľov písomného hlasovania za účelom vykonať svoje právo hlasovať.

2.3. Zároveň namietol nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu v danom spore, pretože žalobcu tým, že sa písomného hlasovania nezúčastnil, nemožno považovať za prehlasovaného vlastníka v zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z.

3.1 Súd vo veci nariadil celkom štyri termíny pojednávania (na deň 28. novembra 2022, 13. februára 2023, 20. apríla 2023 a 18. mája 2023), na ktoré riadne a včas predvolával správcu predmetného bytového domu NOVBYT, s.r.o., ktorý podľa § 9 ods. 8 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z. z. zastupuje v konaní pred súdom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru (porov. doručenky z 26. septembra 2022, 6. januára 2023, 20. marca 2023 a 25. apríla 2023).

3.2. Zákonný zástupca žalovaných (t. j. správca bytového domu), v mene ktorého konal jediný konateľ spoločnosti Ing. N. Y. ako štatutárny orgán, vždy tesne pred konaním pojednávania (podaniami doručenými súdu 24. novembra 2022, 7. februára 2023, 17. apríla 2023 a 17. mája 2023) informoval súd o svojej neúčasti na pojednávaniach z dôvodu pretrvávajúcej dočasnej práceneschopnosti osoby poverenej týmto prípadom p. C. X..

3.3. Súd tieto oznámenia zástupcu žalovanej vzal na vedomie, avšak napriek tomu rozhodol, že bude pojednávať v neprítomnosti žalovaných (resp. ich zástupcu), pretože nezistil splnenie podmienok pre odročenie pojednávania v zmysle § 183 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Zástupca žalovaných vo svojich podaniach (oznámeniach o neúčasti) jednak ani raz nepožiadala súd o odročenie pojednávania (pričom podľa § 183 ods. 2 druhej vety CSP pojednávanie môže byť odročené len na návrh strany), a jednak súd nemal preukázanú existenciu žiadnych dôležitých dôvodov, pre ktoré sa zástupca žalovaných - spoločnosť NOVBYT, s.r.o., na pojednávania nemohol dostať. Právnické osoby v prvom rade konajú prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu, ktorý môže konaním v mene právnickej osoby poveriť ktoréhokoľvek svojho člena alebo zamestnanca. Vo vzťahu ku konateľovi zástupcu žalovaných V. N. Y. žiadny takýto relevantný dôvod ani len nebol tvrdený (tzn. súdu nebolo tvrdené ani preukázané, prečo sa štatutár tejto spoločnosti V. N. Y., ktorý podľa výpisu z obchodného registra ako jediný vystupuje a koná v jej mene, pojednávania nemôže zúčastniť). Vo vzťahu k p. C. X. nebola súdu preukázaná žiadna listina, z ktorej by vyplýval jeho účastnícky alebo zamestnanecký pomer k spoločnosti NOVBYT, s.r.o., z ktorého by bolo možné odvodiť jeho poverenie konať v jej mene. A napokon, dočasná práceneschopnosť p. C. X. nebránila v účasti na pojednávaniach štatutárovi zástupcu žalovaných V. N. Y. alebo inému pracovníkovi spoločnosti NOVBYT, s.r.o.

4.1. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom svedkov overovateľov písomného hlasovania V. N. D., C., a V. Q. G., a oboznámením sa so všetkými listinnými dôkazmi, ktoré boli v konaní stranami predložené na podopretie svojich skutkových tvrdení, a to listom žalobcu správcovi bytového domu z 2. februára 2018; technickým posudkom V. S. D. z 13. februára 2018 ohľadom technického riešenia vedenia vzduchotechniky v byte žalobcu; zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome z 24. februára 2020; oznámením zo 7. júla 2020 o vyhlásení písomného hlasovania; vyhlásením z 8. septembra 2020 o výsledku písomného hlasovania; mailovou komunikáciou žalobcu so správcom bytového domu a so zástupcom stavebnej dozoru V. N. X. (založenou v spise na č. I. 13 až 17); obsahom pripojeného spisového materiálu o veci vedenej na Okresnom súde Bratislava III pod spisovou značkou 45C/29/2018 (vo veci žalobcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súp. č. XXX na ulici Q. parašutistov XX, XX, XX, XX proti žalovanému I. C. X. o nariadenie neodkladného opatrenia), z ktorého sa súd predovšetkým oboznámil zmluvou o výkone správa č. 047/15A z 31. júla 2015 uzavretej medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Q. parašutistov XX, XX, XX, XX v H. a správcom bytového domu NOVBYT, s.r.o.; ako aj ostatným obsahom spisu.

4.2. Súd sa aj bez návrhu oboznámil s listinnými dôkazmi, ktoré vyplývajú z verejných registrov a zoznamov, pre overenie, či skutkové tvrdenia žalobcu nie sú v rozpore so skutočnosťou (porov. § 185 ods. 2 CSP), a to s výpisom z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie T. I., obec H.-T. I., okres H. V..

5.1. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastní bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku.

5.2. Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

5.3. Podľa § 14a ods. 1 tretia a štvrtá veta zákona č. 182/1993 Z. z. písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiadala aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových

priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov.

5.4. Podľa § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

5.5. Podľa § 14a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

5.6. Podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia 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 oznámenia výsledku 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 potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

5.7. Podľa § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

5.8. Podľa § 8b ods. 1 písm. c/ zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu je správca povinný zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.

6. Prvým a základným predpokladom opodstatnenosti žaloby o určenie neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý je súd povinný skúmať ex offa (z úradnej povinnosti), je účinné podanie žaloby oprávneným účastníkom v prekluzívnej lehote ustanovenej v § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z., a to v lehote 30 dní odo dňa, kedy bol oznámený výsledok tohto hlasovania. V danom prípade vyhlásenie výsledku predmetného písomného hlasovania bolo v priestoroch bytového domu vyvesené, a teda aj žalobcovi oznámené 8. septembra 2020. Z toho následne vyplýva, že posledný deň 30-dňovej prekluzívnej lehoty na podanie žaloby o určenie neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov pripadol na 8. októbra 2020 (štvrtok). Pokiaľ predmetná žaloba žalobcu bola doručená súdu 7. októbra 2020, súd konštatuje, že žalobcom bola podaná včas (t. j. v zákonom ustanovenej lehote).

7. Súd ďalej svoj prieskum zameril na zistenie, či žalobcom podaná žaloba o určenie právnej skutočnosti (t. j. neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatého písomným hlasovaním), je žalobou procesne prípustnou. Dospel pri tom k záveru o procesnej prípustnosti tejto žaloby v zmysle § 137 písm. d/ CSP, pretože takéto určenie vyplýva z osobitného predpisu, a to z § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré prehlasovanému vlastníkovi dovoľuje obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol. V prípade rozhodnutia súdu o neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov by došlo k anulovaniu rozhodnutia prijatého príslušnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rámci tohto hlasovania a vo svojej podstate k zmene rozhodnutia príslušnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov (k tomu porov. uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 194/2012).

8. V ďalšom sa súd zaoberal tým, či žalobcovi svedčí v danom spore aktívna vecná legitimácia, pretože z § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. explicitne vyplýva, že právo podať na súd žalobu o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov náleží iba prehlasovanému vlastníkovi.

8.1. V danom prípade nebolo medzi stranami sporné, že žalobca, ktorý je vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome so súp. č. XXX na ulici Q. parašutistov XX v H., sa predmetného písomného hlasovania nezúčastnil, a to z dôvodu, že overovateľ V. Q. G. - ako uviedol vo svojej výpovedi - sa úmyselne vyhol navštíveniu žalobcu v jeho byte za účelom zúčastnenia sa na hlasovaní a sám žalobca bol opakovane neúspešný vo svojich pokusoch v mieste a čase konania predmetného písomného hlasovania overovateľov zastihnúť. Z toho teda vyplýva, že žalobca nemožno označiť za „prehlasovaného“ vlastníka, ale za „opomenutého“ vlastníka, keďže sa sám osobne alebo v zastúpení predmetného písomného hlasovania nezúčastnil.

8.2. V riešení právnej otázky, či žalobu o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže podať nielen vlastník, ktorý sa hlasovania zúčastnil a bol prehlasovaný väčšinou vlastníkov, ale aj vlastník, ktorý nehlasoval, je rozhodovacia súdna prax rozkolísaná. V danom prípade sa však súd priklonil ku kladnému právnemu názoru o riešení tejto otázky, v zmysle ktorého za prehlasovaného vlastníka bytu a nebytového priestoru podľa ustanovenia § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. treba okrem vlastníka, ktorý bol na zhromaždení vlastníkov prítomný (resp. zúčastnil písomného hlasovania) a hlasoval proti, považovať rovnako aj vlastníka, ktorý na schôdzi nebol prítomný (resp. písomného hlasovania sa nezúčastnil), a teda vôbec nehlasoval, resp. aj bol prítomný, ale nehlasoval alebo sa zdržal (porov. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 1423/2009, ktorý je s ohľadom na argument príbuznosti právnych poriadkov aplikovateľný aj v slovenskom právnom prostredí).

8.3. Opačný právny názor, vychádzajúci zo striktného gramatického výkladu ustanovenia § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z., t. j. že žalobu o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov má právo podať len ten vlastník, ktorý sa hlasovania zúčastnil a hlasoval proti väčšine, by so zreteľom na zistené konkrétne okolnosti prejednávaneho prípadu vykazoval známky prísneho formalizmu hraničiaceho až s popretím ústavného práva žalobcu na súdnu ochranu a odmietnutím spravodlivosti (*denegatio iustitiae*). Vykonaným dokazovaním mal súd preukázať, že žalobca sa aktívne zaujímal o predmetné písomné hlasovanie [podával námietky proti zaradeniu otázky týkajúcej sa jeho osoby a bytu do hlasovania a v dňoch a čase, kedy malo toto písomné hlasovanie podľa jeho oznámenia o jeho vyhlásení prebiehať (t. j. od 14. júla 2020 do 20. augusta 2020 v čase od 18.00 hod. do 19.00 hod.), sa opakovane snažil skontaktovať overovateľov za účelom zúčastniť sa hlasovania, avšak ich nezastihol, pretože tí „obiehajúce byty“ a „zber podpisov“ vykonávali len štyri či päť dní z tohto vyše mesačného obdobia], ale jeho účasť na ňom mu bola úmyselne zo strany overovateľov zmarená tým, že sa cielene vyhli navštíveniu žalobcu v jeho byte za účelom hlasovania. Z toho možno uzavrieť, že k opomenutiu žalobcu na predmetnom písomnom hlasovaní vlastníkov teda nedošlo v dôsledku nezáujmu alebo ľahostajnosti žalobcu, ale zavinením zo strany overovateľov hlasovania, a preto sa podľa názoru súdu v tomto konkrétnom prípade za uvedených skutkových okolností nejaví ako spravodlivé trvať na spomenutom striktnom výklade pojmu „prehlasovaný vlastník“.

9. Následne súd pristúpil k meritórному prieskumu o tom, či žalobou napadnuté rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté predmetným písomným hlasovaním je neplatné. Súd pritom zistil jednak vecné nedostatky prijatého rozhodnutia vlastníkov, ako aj procesné nedostatky v realizácii písomného hlasovania, ktoré svojou závažnosťou a intenzitou spôsobujú neplatnosť tohto rozhodnutia.

10. Pokiaľ ide o preskúmanie predmetného prijatého rozhodnutia vlastníkov z vecného hľadiska, je potrebné prisvedčiť žalobcovi v tom, že nie je zrejmý právny titul, na základe ktorého sa mu osobitne ukladá povinnosť zaplatiť „náklady spojené so zmenou harmonogramu pri výmene stúpacích rozvodov v rámci obnovy bytového domu, spôsobené zmenou technického riešenia vedenia vzduchotechniky v byte žalobcu“ do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu v požadovanej sume 3 972 eur, ktorá takisto nebola nijako odôvodnená ani preukázaná.

10.1. Vlastník bytu a nebytového priestoru je podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. povinný uhrádzať mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv. Výšku týchto preddavkov si určujú buď sami vlastníci alebo správca bytového domu na základe zmluvy o výkone správy tak, aby pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Každý z vlastníkov má výšku svojho preddavku, ktorý je

povinný uhrádzať, uvedenú v tzv. mesačnom zálohovom predpise. V danom prípade avšak nevyšlo najavo, že by suma 3 972 eur, ktorú mal na základe prijatého rozhodnutia vlastníkov žalobca zaplatiť, mala predstavovať neuhradené mesačné preddavky alebo nedoplatky z ročných vyúčtovaní nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu.

10.2. Ak tieto náklady mali podľa správcu bytového domu predstavovať plnenie z titulu náhradu škody, potom bolo potrebné riadne tvrdiť a náležite preukázať splnenie všetkých zákonných predpokladov pre vyodenie právnej zodpovednosti zo spôsobenej škody, a to (a) existenciu protiprávneho úkonu, ktorého sa žalobca dopustil, (b) vznik škody vrátane preukázania jej výšky, (c) existenciu príčinnej súvislosti medzi protiprávnym úkonom a vznikom škody a (d) zavinenie žalobcu.

10.3. V danom prípade v konaní nevyšlo najavo, že by sa žalobca zmluvne zaviazal zaplatiť požadovanú sumu, tá mu nebola určená ani v rámci predpisu mesačných zálohových platieb (preddavkov) do fondu prevádzky, údržby a opráv a ak malo ísť o povinnosť zo zodpovednostného vzťahu za spôsobenú škodu, táto povinnosť môže byť uplatňovaná jedine v rámci civilného sporového konania a deklarovaná jedine súdom ako orgánom kompetentným prejednať a rozhodovať súkromnoprávne spory, a nie rozhodnutím ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov mimo rámca zákonom upraveného procesného postupu.

11. Zákon č. 182/1993 Z. z. síce predpokladá konanie písomného hlasovania o veciach, ktoré sa týkajú bytového domu alebo jeho správy, avšak to bez ďalšieho neznamená, že vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu predmetom svojho hlasovania urobiť akúkoľvek otázku.

11.1. Hlasovanie o tom, či jeden z vlastníkov bude povinný osobitne vykonať v prospech fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu určitú jednorazovú platbu, nie je podľa názoru súdu vecne prípustné, pretože prostredníctvom hlasovania o otázke takéhoto druhu vo svojej podstate tak ostatní vlastníci ukladajú určitú povinnosť inému vlastníkovi, a to bez ohľadu na to, či mu takáto povinnosť z právneho poriadku vôbec vyplýva. Podľa čl. 13 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky totižto povinnosti možno ukladať len zákonom alebo na základe zákona a v jeho medziach, medzinárodnou zmluvou priamo zakladajúcou práva a povinnosti fyzických alebo právnických osôb alebo tzv. aproximačným nariadením vlády. Nemožno ale uložiť povinnosť jednému z vlastníkov bytov a nebytových priestorov len preto, že ostatní vlastníci sa tak sami na tom dohodli alebo si to odhlasovali.

11.2. Uvedené platí predovšetkým pre prípad, pokiaľ správca bytového domu mienil prostredníctvom písomného hlasovania získať právny dôvod na to, aby mohol „zosobniť“ úhradu vynaložených nákladov práve žalobcovi, ktorý včas nesprístupnil svoj byt za účelom výmeny stúpacích rozvodov, v dôsledku čoho došlo k pozastaveniu výkonu stavebných prác, ktoré sa neskôr museli nanovo rozbehnúť, s čím vznikli doposiaľ nepredpokladané výdavky. V prípade, keď niekto svojím zavineným protiprávnym konaním spôsobí inému škodu, zo zákona vznikne poškodenému právo požadovať od škodcu náhradu vzniknutej škody. Ak správca bytového domu zastával názor, že tieto vynaložené náklady predstavujú škodu ostatných vlastníkov, keďže sa museli uhradiť zo spoločných finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv, bolo potom jeho povinnosťou ako zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov vymáhať tvrdenú škodu priamo od žalobcu a v prípade jej dobrovoľného nesplnenia mal tento nárok na náhradu škody uplatniť žalobou na súde a náležite ho v súdnom konaní preukázať (porov. § 8b ods. 1 písm. c/ zákona č. 182/1993 Z. z.). Pokiaľ tak urobené nebolo, žalobcovi sa tým v podstate celkom odňalo právo brániť sa proti nároku na náhradu škody, zaplatenie ktorej je od neho vyžadované.

11.3. So zreteľom na uvedené súd dospel k záveru, že hlasovanie o otázke, na základe ktorej sa má prijať rozhodnutie ukladajúce povinnosť žalobcovi ako jednému z vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome vykonať do fondu prevádzky, údržby a opráv osobitnú platbu predstavujúcu náhradu škody, zákon č. 182/1993 Z. z. z povahy veci nepripúšťa.

12.1. Z vykonaného dokazovania súd zistil, že 7. júla 2020 bolo správcom predmetného bytového domu vydané ohlásenie o vyhlásení písomného hlasovania vlastníkov, ktoré sa malo uskutočniť v dňoch od 14. júla 2020 do 20. augusta 2020 vždy v čase od 18.00 hod. do XX.00 hod. v priestoroch bytového domu na ulici Q. parašutistov XX, XX, XX, XX v H.. Predmetom tohto hlasovania bola aj vyššie uvedená sporná otázka, ktorá bola označená pod poradovým číslom 2.

12.2. Výsledok predmetného písomného hlasovania vlastníkov bol vyhlásený oznámením z 8. septembra 2020, pričom na otázku týkajúcu sa osoby a bytu žalobcu vyjadriло zo 126 zúčastnených vlastníkov svoj súhlas 82 vlastníkov, svoj nesúhlas dvaja vlastníci a dvaja vlastníci odovzdali neplatný hlas. Na základe tohto výsledku bolo skonštatované, že písomné hlasovanie o tejto otázke bolo úspešné a nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov s ňou súhlasí.

12.3. Z výsluchu overovateľov predmetného písomného hlasovania V.. N. D., C.., a V.. Q. G. súd zistil, že hlasovanie prebiehalo len takým spôsobom, že v určený čas chodili za jednotlivými vlastníckmi od dverí k dverám a zvonili im. Následne im odovzdali hlasovaciu listinu a nechali ich hlasovať. V prípade, že niektorý vlastník mal k predmetu hlasovania otázky, tak mu vysvetlili, o čo ide a ak si chceli nechať čas na premyslenie, dohodli sa s nimi, kedy sa môžu opätovne zastaviť pre vyplnenú hlasovaciu listinu. V prípade, že niektorých vlastníkov doma nezastihli, nechávali im lístoček s kontaktom na seba. Po jednotlivých bytoch avšak nechodili spolu, overovateľ V.. N. D., C.., mal na starosti vchody č. XX a XX, ktoré obehol za „štyri až päť večerov“, a overovateľ V.. Q. G. vchody č. XX a XX, ktoré obehol počas troch maximálne piatich dní a bol mu pritom nápomocný aj p. C. X., ktorý je tiež vlastníkom jedného z bytov v predmetnom bytovom dome. Overovateľ V.. N. D., C.., v rámci realizácie písomného hlasovania v byte u žalobcu nebol, pretože vchod č. XX mal na starosti overovateľ V.. Q. G.. Ten však za žalobcom nebol, keďže „nemal som potrebu ani silu znovu niekoho presviedčať a aby on presviedčal mňa, že on je v práve a ja nie som v práve“. Overovateľ V.. Q. G. k tomu dodal, že keď videl, že približne už dve tretiny vlastníkov odhlasovali a hlasovanie bude preto úspešné, ďalej už po bytoch nechodil a podpisy nezbieral.

13. Na základe takto zisteného skutkového stavu súd dospel k záveru, že neboli splnené ani niektoré procesné požiadavky, ktoré zákon č. 182/1993 Z. z. kladie na proces realizácie písomného hlasovania. 13.1. V danom prípade termín, miesto a otázky písomného hlasovania síce boli vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred (porov. § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z.), avšak samotné zrealizovanie tohto hlasovania bolo v rozpore s oznámením o jeho vyhlásení. Z výsluchov overovateľov vyplynulo, že písomné hlasovanie sa neuskutočnilo v každý deň určeného hlasovacieho obdobia od 14. júla 2020 do 20. augusta 2020 v čase od 18.00 hod. do 19.00 hod., ale len počas troch až piatich večerov, počas ktorých overovatelia obiehali jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov tak, že chodili od dverí k dverám a zvonili. Overovatelia teda neboli dostupní jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov počas celého vopred oznámeného hlasovacieho obdobia a takisto neboli prítomní na konkrétne vymedzenom mieste, kde vlastníci hlasovanie mohli vykonať, ale práve naopak, vlastníci bytov a nebytových priestorov museli výkon svojho hlasovacieho práva prispôbiť k vopred pre nich nepredvídateľným okolnostiam a možnostiam na strane overovateľov. Tieto okolnosti tak možno označiť ako značne obmedzujúce a komplikujúce právo jednotlivých vlastníkov hlasovať.

13.2. Z výpovedí oboch overovateľov taktiež vyplynulo, že v priebehu písomného hlasovania neboli obaja spolu prítomní pri podpisovaní hlasovacích listín jednotlivými vlastníckmi, ale každý obiehali týchto vlastníkov osobitne, pričom vchody č. XX a XX mal na starosti len V.. N. D., C.., a vchody č. XX a XX V.. Q. G.. Z toho je teda zrejmé, že nebola dodržaná požiadavka podľa § 14a ods. 4 druhej vety zákona č. 182/1993 Z. z., ktorá vyžaduje, aby podpis vlastníka na hlasovacej listine bol potvrdený najmenej dvomi overovateľmi prítomnými pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov.

14. Konkludujúc uvedené, súd uzatvára, že žalobou napadnuté rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov a písomné hlasovanie, ktoré jeho prijatiu predchádzalo, vykazuje vecné a procesné nedostatky takej kvality, ktoré spôsobujú jeho neplatnosť. Súd preto žalobe žalobcu ako opodstatnenej vyhovel.

15. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení § 255 ods. 1 CSP. Žalobca mal v konaní plný procesný úspech, preto mu proti neúspešným žalovaným vznikol nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania žalobcu rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Mestskom súde Bratislava IV. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka) 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.