

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 7C/37/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6713204010  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Bálintová  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2015:6713204010.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou JUDr. Zuzanou Bálintovou v právnej veci žalobcov X/ Z.. G. T., Q.. X.X.XXXX, U. H.. H. XXX/X, D., Xa/ T. H.Š., Q.. X. X. XXXX G. Xb/ G. H., Q.. XX. X. XXXX, K. U. H.. H. XXX/X, D., X/ J. E., Q.. XX. XX. XXXX, U. H.. H. XXX/X, D., M.. T. T., Q.. XX.XX.XXXX, U. D., H.. H. XXX/X, X/ Y. Š., Q.. XX. X. XXXX, U. H.. H. XXX/X, D., Xa/ H. F., Q.. XX. X. XXXX, G. Xb/ Ľ. F., Q.. XX. X. XXXX, K. U. H.. H. XXX/X, D., Xa/ Z.. H. W., Q.. XX. XX. XXXX G. Xb/ J. W., Q.. X. X. XXXX, K. U. H.. H. XXX/X, D. X/ J. X., Q.. XX. X. XXXX, U. H.. H. XXX/X, D., X/ J. J., Q.. X. X. XXXX, U. H.. H.Q. XXX/X, D., Xa/ N. Y., Q.. X. X. XXXX G. Xb/ J.. F. Y., Q.. XX. X. XXXX, K. U. F. Č.. XXX, zastúpení Mgr. Iankom Troiakom ako advokátom, so sídlom Zvolen, Dukelských hrdinov č. 34, Zvolen proti žalovaným X/ P. N., Q.. XX.X.XXXX, U. D., G.. Y. XXX, X/ M. X., Q.. XX.XX.XXXX, U. D., H.. H. XXX/X, X/ R.. R. X., Q.. X.XX.XXXX, U. D., H.. H. XXX/X, X/ T. X., Q.. X.X.XXXX, U. D., K. XXX, Xa/ A. X., Q.. XX.X.XXXX G. Xb/ T. X., Q.. X.X.XXXX, K. U. D., H.. H. XXX/X, Xa/ W. T., Q.. X.XX.XXXX G. Xb/ M. T., Q.. X.X.XXXX, U. D., H.. H. XXX/X, Xa/ Z.. N. N., Q.. X.XX.XXXX G. Xb/ Z.. D. N., Q.. X.X.XXXX, U. D., H.. H. XXX/X, X/ P. T., Q.. XX.X.XXXX, U. D., H.. H. XXX/X, Xa/ D. U., Q.. XX.X.XXXX G. Xb/ H. U., Q.. XX.X.XXXX, K. U. D., H.. H. XXX/X, XX/ J.. J. G., Q.. XX.XX.XXXX, U. D., J. N. XX, XX/ J. U., Q.. XX.X.XXXX, U. D., H.. H. XXX/X, XX/ U. F., Q.. X.X.XXXX, U. D., H.. H.Q. XXX/X, XX/ J. X., Q.. XX.X.XXXX, U. D., Č.. XXX, XXa/ Z.. A. U., Q.. XX.X.XXXX G. XXb/ J.. J. U., Q.. X.X.XXXX, K. U. J. N. XX, D., XX/ K. D., Q.. XX.X.XXXX, U. D., H.. H. XXX/X, o vyslovenie neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, takto

### rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalobcovia sú **p o v i n n í** nahradiť spoločne a nerozdielne na účet Okresného súdu Zvolen trovy konania štátu vo výške 69,84 €, všetko do troch dní po právoplatnosti rozsudku.

Žalovaní **n e m a j ú** právo na náhradu trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

Dňa 19.3.2013 doručili žalobcovia tunajšiemu súdu žalobu zo dňa 18.3.2013, ktorá bola podaná elektronicky na e-mailovú adresu podateľne tunajšieho súdu so zaručeným elektronickým podpisom, ktorou sa voči žalovaným domáhajú vyslovenia neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXX T. D. zo dňa 1.3.2013, ktorým bola schválená zmena spôsobu vykonávania správy tohto bytového domu tak, že účtovníctvo v bytovom dome bude vykonávať spoločnosť X. - U. Y.N.K.. Y. Y. S. Č.. XXXX, W. a to v sume 6,-€ za mesiac a byt je neplatný. V odôvodnení uviedli, že žalobcovia a žalovaní sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov a zároveň spoluvlastníkmi spoločných častí a spoločných zariadení v bytovom dome súp. č. XXX postavenom na pozemku parc. č. XXX nachádzajúcom sa v k.ú. D. zapísaného na LV č. XXX. Správu predmetného bytového domu vykonáva na základe Zmluvy o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov

zo dňa XX.X.XXXX v znení Dodatku č. 1 zo dňa XX.XX.XXXX spoločenstvo vlastníkov bytov Y. H., so sídlom H. H. XXX, D.. Na rozhodnutie o zmene spôsobu výkonu správy je v zmysle čl. 7 bod 3 zmluvy o SVB potrebná dvojtretinová väčšina všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Dňa X.X.XXXX sa o XX:XXhod. malo konať zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, avšak účasť na tomto zhromaždení bola nízka, t.j. zhromaždenie nebolo uznášaniaschopné. Po márnom uplynutí 1 hodiny od pôvodného času, na ktorý bolo zhromaždenie zvolané, t.j. o XX:XXhod. bolo zhromaždenie napriek nízkej účasti otvorené a bolo na ňom okrem iných prijaté aj uznesenie o zmene spôsobu výkonu správy, bolo odsúhlasené, že účtovníctvo v bytovom dome bude vykonávať spoločnosť X. -U. Y..N..K.. Y. Y. S. Č.. XXXX, W. a to v sume 6,-€ za mesiac za byt, a to aj napriek tomu, že na prijatie takéhoto uznesenia nebolo toto zhromaždenie uznášaniaschopné - nezúčastnila sa ho 2/3 väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorá je v zmysle ustanovenia čl. 7 bod 3 zmluvy o SVB na takéto rozhodnutie potrebná.

Uznesením č.k. 7C/37/2013-100 zo dňa 26.5.2014 súd konanie o žalobe pôvodných žalobcov X/, X/, Xa/ G. Xb/ zastavil a pripustil, aby do konania ako ďalší účastník na strane žalovaných pristúpila P. ako žalovaná X/, T. X.Á., Q.. X.X.XXXX, U. D., K. XXX ako žalovaná X/ a P. T., Q.. XX.X.XXXX, U. D., H. XXX/X ako žalovaný X/.

K žalobe sa vyjadrili žalovaní Xa, Xb, Xa, Xa, Xb, X, Xa, XX, XX, XX, XX, XXa, XXb, XX, ktorí zhodne uviedli, že v súlade s § 6 zákona č. 182/1993 Z.z.. v znení neskorších zákonov je právna forma správy domu buď spoločenstvo, alebo výkon správy správcom. Nemôžu byť obe formy súčasne. Na správu domu H.. H. XXX, D. je zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Y. H. a z uvedeného dôvodu nemá ako vlastník bytu a nebytového priestoru uzatvorenú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou. Žalobcovia sa dobrovoľne vzdali účasti na danej schôdzi, a to aj napriek tomu, že oznámenie s programom bolo riadne a včas vyvesené a oznámené obvyklým spôsobom. Na zhromaždení spoločenstva Y. H. dňa 1.3.2013 sa nerozhodovalo o zmene výkonu správy ako zavádzajúco uvádzajú žalobcovia, ale o výbere dodávateľa na vykonanie účtovníctva v bytovom dome, tak ako je uvedené v Zápisnici zo zhromaždenia Y. H. zo dňa X.X.XXXX v programe v bode číslo 5. Z dôvodu, že sa jednalo o obstarávanie služby mohli vlastníci o danom bode právoplatne hlasovať podľa čl. 7 bod 1 nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov, resp. podľa čl. 7 bod 2 po hodine rokovania väčšinou hlasov zúčastnených vlastníkov a nie podľa čl. 7 bod 3 dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov - Zmluvy o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zhromaždenia vlastníkov sa nezúčastnila nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov (z 24 sa zúčastnilo 12), preto sa postupovalo pri rokovaní zhromaždenia a hlasovaní v súlade s čl. 7 bod 2 Zmluvy, ktorý bol doplnený Dodatkom č. 1 v čl. 4, ktorým dopĺňa čl. 7 Zmluvy v bode 2 o právoplatnosti hlasovania v prípade, ak sa schôdze vlastníkov nezúčastní nadpolovičná väčšina vlastníkov. Žaloba žalobcov je v tomto prípade neopodstatnená vzhľadom ku skutočnosti, že: a) na Zhromaždení spoločenstva Y. H. dňa X.X.XXXX sa nerozhodovalo o zmene výkonu správy ako zavádzajúco uvádzajú žalobcovia vo svojom návrhu, ale o výbere dodávateľa na vykonanie účtovníctva v bytovom dome. Z dôvodu, že sa jedná o obstarávanie služby nebolo nutné hlasovať o danom bode dvojtretinovou väčšinou, ale nadpolovičnou väčšinou vlastníkov, resp. nadpolovičnou väčšinou zúčastnených vlastníkov. Bytový dom spravuje spoločenstvo a nie správca, čo umožňuje právoplatné hlasovanie hodinu po začatí schôdze aj nadpolovičnej väčšine zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov spoločenstva pri obstarávaní služieb a tovaru, ale zároveň umožňuje tento postup uskutočniť v prípade správcu (čl. 8 bod 7 Zmluvy), ktorý je povinný sa riadiť rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Na základe uvedeného navrhuje, aby súd zamietol žalobu žalobcov.

Súd prejednal vec na pojednávaniach dňa 8.10.2014 a dňa 25.3.2014, na ktoré riadne a včas predvolal účastníkov konania a ich zástupcov, ktorí sa pojednávani osobne zúčastnili.

Súd vykonal nasledujúce dokazovanie:

Z výpovede žalobcov ako účastníkov konania súd zistil, že zástupca žalobcu X) T. T., uviedol, že trvá na podanom návrhu ako aj na vyjadrení právneho zástupcu v celom rozsahu. Poukazuje na to, že keď na schôdzi informovali, že firma bude vykonávať len účtovníctvo, má za to, že samotné účtovníctvo sú služby v zákone uvedené a patria do správy bytov. Pokiaľ bolo predložené vyúčtovanie, nemôže ako správca vystupovať spoločnosť X.-U., Y..N..K.. Aj tieto skutočnosti svedčia o tom, že je to podvod, nedostali zmluvu, ktorá bola uzavretá s týmto subjektom, a keď išli za predsedom predstavenstva pánom

U. a boli za ním viackrát, lebo sa nechceli súdiť, vyhodil ich. K dohode medzi nimi nedošlo. Poukazuje tiež na to, že predseda predstavenstva nie je platne zvolený od roku 2012. Taktiež má vedomosť o tom, že pri hlasovaní nebol plný počet tých vlastníkov, ktorí sú uvedení, že sa zúčastnili, pretože niektorí odišli. Poukazuje tiež na to, že situácia sa zhoršila najmä potom, ako sa prísťahoval pán N. a všetko to, čo dovtedy urobili bolo podľa neho zlé. Zdôrazňuje tiež, že pokiaľ bola uzavretá zmluva so spoločnosťou X.-U., aby táto robila služby, je to v rozpore so zákonom. Čo sa týka samotného predvolania na zhromaždenie vlastníkov bytu, tretí žalobca o tom vedel, ale nezúčastnil sa ho preto, lebo nie je spokojný, vedel, že predseda predstavenstva chce prijať tohto správcu a bude prehlasovaný. Žalobca Xa) k veci uviedol, že všetky záležitosti ohľadom evidencie a správy bytu vykonáva jeho manželka J., ktorá ho splnomocnila na zastupovanie. Súhlasí s tým, čo ona uviedla vo svojom vyjadrení. Nezúčastnil sa zhromaždenia vlastníkov bytu preto, lebo niekoľko rokov na tieto zhromaždenia chodí manželka. Žalobkyňa X) uviedla, že trvá na podanom návrhu, ako aj na vyjadrení svojho právneho zástupcu v celom rozsahu. Vedela o tom, že sa uskutoční zhromaždenie vlastníkov bytov, nezúčastnila sa ho, lebo bola v práci. Navrhovateľ Xa) k veci uviedol, že s podaným návrhom v celom rozsahu súhlasí, dodal len toľko, že je pofutovania hodné, že muselo dôjsť k takémuto súdному konaniu, a že sa nevedeli dohodnúť pred podaním žaloby na súde. Žalobkyňa X) uviedla, že jednotlivé body schôdze nemali byť prejednané, že sa mala v prvom rade prejednať voľba predsedu, nakoľko naposledy bola voľba uskutočnená v roku 2008. Keďže sa táto voľba neuskutočnila, podľa jej názoru schôdza ako taká je bezpredmetná. S pánom U. však nie je žiadna komunikácia. Ak sa prejednáva výkon správy, ako je uvedené v uznesení schôdze, je potrebná dvojtretinová väčšina, čo v danom prípade nebolo. Písomne predvolánku na zasadanie schôdze nedostali, dozvedeli sa o tom, že sa uskutoční, nakoľko to bolo uvedené na nástenke. Schôdzi sa nezúčastnili. O uznesení, ktoré bolo prijaté na tejto schôdzi sa dozvedeli o dva dni, možno to bolo hneď aj na druhý deň po zasadnutí. Trvá na tom, že ak pán U. Q. je zaevidovaný ako právoplatný predseda, čo nie je, nemusí uzatvárať ani mandátnu zmluvu. Na podanej žalobe preto v celom rozsahu trvá. Žalobkyňa X) uviedla, že trvá na podanej žalobe a má za to, že nie je právoplatná schôdza, nakoľko neboli splnené zákonné podmienky. Pri hlasovaní nebola prítomná 2/3-nová väčšina všetkých vlastníkov. Prejednali sa veci, na ktoré je potrebná 2/3-nová väčšina všetkých vlastníkov. Ako je zrejme z predvolánky, prejednával sa výkon správy, okrem toho sa prejednávali záležitosti ohľadom úveru, aj keď nerozumie, prečo sa tieto záležitosti prejednávali. Poukazuje na to, že keď žiadal o nahliadnutie do zápisníc, bol zo strany predsedu pána U. napadnutý, jednalo sa o arogantné správanie z jeho strany. Tvrdí, že pán U. od roku 2011 nie je právoplatným predsedom spoločenstva, nebol zvolený, nie je ani doplnená rada, ktorá nie je ani funkčná. Podľa jeho názoru sa mala najprv prejednať voľba predsedu a až potom sa zaoberať programom schôdze. Oznámenie o tom, že sa schôdza uskutoční bolo vyvesené na nástenke, pričom poukazuje na stanovy, ktoré jasne hovoria o tom, že každý z účastníkov konania musí byť predvolaný na zasadnutie najmenej 5 dní pred uskutočnením, čo splnené nebolo. Nevie sa presne vyjadriť vzhľadom na odstup času, kedy sa dozvedel o uznesení, ktoré bolo na tejto schôdzi prijaté. V celom rozsahu sa stotožňuje s podanou žalobou. Žalobkyňa Xb) uviedla, že sa schôdze nezúčastnila, s návrhom, ktorý je podaný aj v jej mene nesúhlasí a nesúhlasí s tým, aby bola vedená naďalej ako navrhovateľka. Je pravdou, že jej manžel má opačný názor od jej názoru.

Z výpovede žalovaných ako účastníkov konania súd zistil, že žalovaný Xa) poslal písomné vyjadrenie a preto nemá viac k veci čo dodať, na vyjadrení trvá. Žalovaná Xb) uviedla, že zhromaždenia som sa nezúčastnila, lebo bola v uvedený deň v práci. V podstate ani nevie, o čom sa na tomto zhromaždení jednalo. Žalovaný Xa) k veci uviedol, že na svojom doplnenom podaní trvá a z týchto dôvodov žiada žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Zamietnuť ju žiada z troch dôvodov. Po prvé žalovanými nie sú jednotliví vlastníci tak, ako je uvedené v návrhu, ale Y. H. podľa § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zbierky v znení neskorších zákonov. 2) v § 14 zákona 182/1993 Zbierky je určené, že vlastník má právo a povinnosť zúčastniť sa na správe domu a hlasovaním rozhodnúť. Podľa toho istého ustanovenia má právo vlastník obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Vzhľadom na to, že žalobcovia uviedli v návrhu, že sa dozvedeli o výsledku hlasovania na druhý deň po prijatí uznesenia, ich právo podľa tohto ustanovenia zaniklo. Pokiaľ by to neboli uviedli v návrhu, mohli sa obrátiť na súd v lehote troch mesiacov. Vzhľadom na dátum podania návrhu na súde toto právo zo zákona zaniklo. Poukazuje ďalej na to, že z týchto dôvodov, ktoré rozviedol, návrh nie je odôvodnený, nebol v týchto troch prípadoch dodržaný zákon. Žalovaný Xa) doručil súdu písomné vyjadrenie, s ktorým v celom rozsahu súhlasí a nemá viac k veci čo dodať. Žalovaná Xb) uviedla, že trvá na svojom písomnom vyjadrení a na schôdzi sa zúčastnil manžel, ktorý sa taktiež písomne vyjadril, nemá viac k veci čo dodať. Žalovaná XX) uviedla, že zaslala súdu písomné vyjadrenie, na ktorom v celom rozsahu trvá. Keďže bola prítomná osobne na zhromaždení vlastníkov bytu, bola zapisovateľka,

môže jednoznačne potvrdiť, že pani H. bola na zasadaní, teda bola aj fyzicky prítomná pri hlasovaní. Pred zhromaždením vlastníkov bytu mali zasadnutie rady Y. H. dňa XX. X. XXXX, kde sa dohodli o tom, že sa uskutoční zhromaždenie vlastníkov bytov 1. 3. a na tomto zasadnutí rady bol prítomný aj pán T., a teda nie je pravdou, že by o tom, že sa uskutoční takéto zhromaždenie vlastníkov bytov nevedel. Uznesenie bolo vyvesené hneď na druhý deň po zhromaždení vlastníkov bytov. Žalovaná XX) trvá na písomnom vyjadrení a uvádza, že je jej strašne ľúto, že pán T. zneužil celý vchod, v dôsledku toho, že ho odvolali z funkcie, a teda zneužil ostatných nájomníkov, aby zmaril uznesenie zhromaždenia vlastníkov bytov. Chodil po jednotlivých bytoch a presviedčal ich, aby na toto zhromaždenie neprišli. Žalovaná XX) trvá na vyjadrení, ktoré súdu doručila, nemá viac k veci čo dodať. Žalovaná XX) trvá na svojom písomnom vyjadrení v plnom rozsahu. Poukazuje na to len, že je zarážajúce, že z vedľajšieho vchodu sa nikto nemohol zhromaždenia zúčastniť. Žalovaný XXa) uviedol, že je poľutovaniahodné, že sa musí zúčastňovať takéhoto pojednávania a počúva tu, že došlo k prešľapom z jednej aj z druhej strany, nemá k veci čo dodať, na schôdzi vlastníkov bytov nebol. Žalovaná XXb) sa zúčastnila schôdze vlastníkov bytov, aj uznesenie podpísala, viac k veci nemá čo dodať. Žalovaná XX) trvá na svojom písomnom vyjadrení, ktoré súdu doručila. Nemá viac k veci čo dodať. Žalovaný X) uviedol, že trvá na podaní, ktoré doručil súdu v celom rozsahu, viac k veci nemá čo dodať. Žalovaný Xa) uviedol, že s návrhom nesúhlasí, má za to, že schôdza bola riadne zvolaná, nie je odborník na problematiku, ktorá sa prejednávala. Predseda spoločenstva, ktorého považuje za riadne zvoleného ich oboznámil s programom, povedal, o čo ide a oni to odsúhlasili. Predvolánka na zasadnutie bola podľa jeho názoru viac dní pred zasadnutím už vyvesená, kedy sa dozvedeli účastníci o tom, aké uznesenie bolo prijaté nevie, nakoľko bol prítomný na schôdzi, s uznesením sa oboznámil a nemal potom dôvod ho opätovne čítať. Žalovaná Xb) uviedla, že sa bližšie ku schôdzi nevie vyjadriť, nakoľko na schôdzi prítomná nebola, bol prítomný jej manžel. Dôverovali pánovi U., podľa jej vedomostí nikdy nebol arogantný tak, akoto tu uvádzajú účastníci. Za žalovanú Xb) Z. D. N. Z. N. N., uviedol, že trvá na svojej výpovedi, aj ako splnomocnený zástupca svojej manželky a poukazuje na to, že manželka sa vyjadrila písomne a na svojej výpovedi trvá. Chcel by doplniť jej výpoveď ešte v tom smere, aby si pán T. prečítal návrh, nakoľko v danom prípade ide o lehoty, dokedy mohli namietať neplatnosť takéhoto zhromaždenia. Podľa jeho názoru je celý spor komplet zmanipulovaný Z. T., ktorý dovtedy vykonával živnosť, robil účtovníctvo a teraz tieto veci nevykonáva. Silne pochybuje o arogantnosti pána U., nakoľko ho pozná ako mierneho človeka, ktorý vždy bránil ich majetok, aby nedošlo k jeho úbytku, je to kompetentný mierny človek.

Z výpovede svedka J. U. súd zistil, že je predsedom spoločenstva vlastníkov bytov, nakoľko za predsedu ho zvolili vlastníci bytov ešte v čase, keď vznikli v roku 2006. Funkcia predsedu spoločenstva je ohraničená dobou troch rokov, pričom potom následne sa uskutočnili ďalšie voľby, naposledy bol zvolený presne si nepamätá kedy. Uviedol, že je pravdou, že jeho funkčné obdobie uplynulo, ale bolo potrebné, aby naďalej v tejto funkcii zotrval, nakoľko povinnosťou rady bolo, že mala zvoliť jedného člena, ktorý by ho zastupoval v čase, keď ešte nemal platenú funkciu, čo sa nestalo a ani sa nezvolalo zhromaždenie vlastníkov bytov. O zvolaní zhromaždenia vlastníkov bytov sa rozhodlo na podnet rady, o čom svedčí zápis zo zasadania rady z XX. X. XXXX, kde boli prítomní štyria z rady a aj on. Vlastníci bytov tak, ako to býva zvykom, boli upozornení, dostali upozornenie do schránok a bolo to tiež vyvesené na vchodových dverách. K hlasovaniu nadpolovičnou väčšinou sa pristúpilo preto, že celá druhá polovička bytovky sa na zasadnutí schôdze nezúčastnila. Uznesenie, ktoré bolo prijaté na zhromaždení vlastníkov bytov dali na nástenku, o čom svedčí aj návrh žalobcov, že sa o tom dozvedeli hneď na druhý deň po jeho prijatí. Trvá na tom, že mandátna zmluva, ktorá bola uzavretá s X., Y.N.K. na tejto zmluve sa už dohodli na rade a účelom tejto zmluvy bude, že tento subjekt bude pre nich vykonávať len účtovníctvo. Nešlo o zmenu vo výkone správy, zmluva bola uzavretá len na vykonávanie účtovníctva, s ktorým mali dlhodobý problém od roku XXXX, dovtedy robil vyúčtovanie pán T., s jeho účtovníctvom neboli viacerí vlastníci spokojní. Keďže to bolo potrebné vykonávať, pristúpili k takémuto riešeniu. Pokiaľ je na vyúčtovaní zálohových platieb uvedené, Ž. X., Y.N.K. je správca, tak táto firma je aj správcou, ale pre ich spoločenstvo vykonávala len účtovnícke práce. Pokiaľ by mala byť vo funkcii správcu, musel by mať s vlastníkmi bytov uzatvorenú osobitnú zmluvu týkajúcu sa správy, čo v danom prípade nebolo. Mandátna zmluva bola uzavretá len na účtovnícke práce. Návrh zmluvy bol prejednaný na rade, kde bol prítomný pán H., ktorý mu vysvetlil, čo bude vlastne pre spoločenstvo vykonávať a potom bol obsah zmluvy prejednaný na zhromaždení vlastníkov bytov X. X. XXXX. V tejto zmluve sú uvedené aj činnosti na úseku preventívnej a revíznej činnosti, bolo to síce dané do zmluvy, ale malo sa to uskutočniť na základe požiadania, pričom oni nepožiadali o takéto služby. Text zmluvy bol prečítaný jednak na rade a jednak na zhromaždení vlastníkov bytov 1. 3. 2013. Vlastníci bytov boli písomne upozornení na zhromaždenie, každému dal predvolánku do schránky a bolo to tiež vyvesené na dverách.

Z výpovede svedka S. H. súd zistil, že je spolumajiteľ a jedným z konateľov spoločnosti X. Y..N..K.. Môže potvrdiť, že zmluvu, ktorú má spoločnosť uzavretú je na zabezpečení niektorých služieb vyúčtovania, spracovávania účtovných agend, nejednalo sa o správu bytov. Ich názov je správca X., Y..N..K., teda nejedná sa o to, že by vykonávali funkciu správcu. Poukazuje ešte na to, že správca má zriadený účet, pričom oni žiadny takýto účet nemajú, teda pokiaľ sa týka o spoločenstvo vlastníkov bytov, ani nemajú prístup k tomuto účtu, jedná sa len o mandátny vzťah v zmysle Obchodného zákonníka. K tomu, aby mali vykonávať správu bytov by museli mať uzavretú zmluvu s každým z vlastníkov bytov, čo v danom prípade nebolo. Poukazuje tiež na to, že nevykonávajú žiadne úhrady za spoločenstvo, oni len spracovávajú podklady, ktoré od tohto spoločenstva dostanú. Návrh mandátnej zmluvy vypracovával on, vypracovávali oni, je to štandardná zmluva, aké majú vypracované s viacerými spoločenstvami. Oni ponúkajú aj ďalšie služby v mandátnej zmluve, ale pokiaľ si ich neobjedná klient, vykonávať ich nebudú. Bod 1.1 v mandátnej zmluve vykonávajú aj bez požiadania spoločenstva vlastníkov bytov, ostatné body na požiadanie. Jeho spoločnosť je správcovskou organizáciou, ale nie správcovskou organizáciou tohto spoločenstva vlastníkov bytov.

Zo zápisnice a z uznesenia zo zhromaždenia Y. H. a konaného dňa X.X.XXXX K. XX.XXhod v spoločných priestoroch bytového domu Č.. XXX T. D. súd zistil, že na zhromaždení sa zúčastnili len vlastníci bytov z vchodu „B“, pričom bolo konštatované, že zhromaždenie nie je uznášaniaschopné, avšak v zmysle §14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Po hodine čakania K. XX.XXhod. s programom zhromaždenia oboznámil prítomných predseda SVB J. U. a došlo k výberu osoby na vykonávanie účtovníctva v bytovom dome. Spoločnosť X.-U., Y..N..K.. získala 12 hlasov, t.j. hlasy všetkých prítomných (č.l. 12-15 spisu).

Zo Zmluvy o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov a z dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov „. H. Y. Y. : I.. H. H.Q. XXX/X, XXX XX D. súd zistil, že v čl. 7 je upravené hlasovanie zhromaždenia, ktoré rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje jednu hodinu po začatí rokovania zhromaždenia právoplatné hlasovanie rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa bodu 3 tohto článku, podľa čl. 4 bod 6 písm i/, podľa čl 4 bod 9, podľa čl 8 bod 7 a podľa čl. 11 bod 4 tejto zmluvy. (č.l. 16-27 spisu).

Z mandátnej zmluvy o obstarávaní služieb a činnosti spojených s výkonom správy v obytnom dome na ul. H.. H. Y.. Č.. XXX/X T. J. D., uzatvorená na základe § 566 a nasl. Obchodného zákonníka súd zistil, že Y. H. ako mandant so spoločnosťou X.-U., Y..N..K.. ako mandatárom uzatvorilo mandátnu zmluvu dňa X.X.XXXX s obsahom a rozsahom zmluvy na úseku preventívnej a revíznej činnosti, na úseku opráv a údržby spoločných častí a zariadení, na úseku ekonomických služieb a na úseku administratívnych služieb (č.l. 138-140 spisu).

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.9.2014, vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým..

Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.9.2014, pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa odseku 3, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

Podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.9.2014, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.

Podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.9.2014, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 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. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

V prejednávanej veci dospel súd po vykonanom dokazovaní k záveru, že žaloba žalobcov nie je dôvodná. Na základe vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že zhromaždenie Y. H. sa konalo dňa 1.X.XXXX K. XX.XXhod. v spoločných priestoroch bytového domu Č.. XXX T. D.. Na uvedené zhromaždenie boli vlastníci bytov a nebytových priestorov volaní spôsobom obvyklým a to vyvesením na vchodových dverách alebo nástenke a podľa predsedu spoločenstva J. U. aj vzhodením upozornenia do schránok jednotlivých vlastníkov bytov bez doručky, keď o riadnom predvolaní na zhromaždenie súd nemal pochybnosti, nakoľko žalobcovia ako aj žalovaní uviedli, že o zhromaždení konanom dňa X.X.XXXX dopredu vedeli a taktiež vedeli o programe, ktorý sa bude na schôdzi prejednávať. Dňa X.X.XXXX sa konala schôzda vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keď účasť na tomto zhromaždení bola o XX.XXhod. nízka, t.j. schôzda nebola uznášaniaschopná, po márnom uplynutí 1 hodiny od pôvodného času, na ktorý bola schôzda zvolaná, t.j. o XX.XXhod. bolo zhromaždenie napriek nízkej účasti otvorené a bolo na ňom okrem iných prijaté aj uznesenie o vykonávaní účtovníctva v bytovom dome, keď bola odhlasovaná spoločnosť X.-U., Y..N..K.. Y. Y. S. Č.. XXXX, W., ktorá bude vykonávať výúčtovanie v bytovom dome v sume 6,-€ mesačne na byt.

Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že schôzda vlastníkov bytov bola riadne zvolaná, keď aj žalobcovia aj žalovaní o nej vedeli, čo uviedli aj na pojednávaní dňa X.XX.XXXX a dňa XX.X.XXXX, žalobcovia sa tejto schôzde nezúčastnili, keď nasledujúci deň po uskutočnení schôzde sa dozvedeli o výsledku hlasovania na schôdzi a prijatí uznesenia, podľa ktorého účtovníctvo bude vykonávať firma X.-U., Y..N..K.. Dňa XX.X.XXXX K. XX:XXhod. podali na tunajšom súde elektronicky žalobu so zaručeným elektronickým podpisom o vyslovenie neplatnosti uznesenia schôzde vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení do XX.X.XXXX, prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa na súd v lehote 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Z uvedenej dikcie zákona i z gramatického výkladu je zrejmé, že zákon stanovuje ochranu len pre prehlasovaného vlastníka v dome. V dôsledku toho platí a contrario, že rovnakú právnu ochranu nepoživajú tí vlastníci, ktorí sa vôbec nezúčastnili na schôdzi, ktorá prijala predmetné uznesenie. Vlastníci, ktorí dobrovoľne nevyužili svoje hlasovacie právo, nemohli byť ani prehlasovaní, a teda nemajú právo ako prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.

Na základe uvedeného súd žalobu zamietol, taktiež z dôvodu, že žalobcovia nepodali žalobu v lehote 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania (X.X.XXXX) na súd, keď táto lehota má prekluzívny hmotnoprávny charakter. Súd skúma dodržanie tejto lehoty z úradnej povinnosti, pričom najneskôr v posledný deň lehoty musí byť už žaloba podaná na súde, pričom nestačí len jej odoslanie na poštovú prepravu v posledný deň lehoty. Žalobcovia podali žalobu elektronicky dňa XX.X.XXXX K. XX.XXhod. Táto žaloba bola zapísaná na tunajšom súde až dňa XX.X.XXXX a taktiež faxom podali žalobcovia žalobu až dňa XX.X.XXXX, preto mal súd za to, že žaloba nebola podaná riadne v 15 - dňovej lehote.

V neposlednom rade súd poukazuje aj na skutočnosť, že žalobcovia podali žalobu o vyslovenie neplatnosti uznesenia schôzde vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keď podľa názoru žalobcov došlo na základe hlasovania k zmene spôsobu výkonu správy. Na základe vykonaného dokazovania ako aj na základe svedeckej výpovede S. H. ako jedného z konateľov spoločnosti X.-U., Y..N..K..,

je zrejmé, že nedošlo k zmene spôsobu výkonu správy, ale k odsúhlaseniu spoločnosti, ktorá bude vykonávať účtovníctvo pre Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Y. H., ktoré je aj naďalej riadne vedené v registri organizácií (<<http://www.statistics.sk>> /pls/wregis/dotaz) pod názvom Y. H., Z.: XXXXXXXXX, so sídlom H. H. XXX/X, XXX XX D., t.j. je zrejmé, že nedošlo k zmene formy správy a toto spoločenstvo neuzavrelo zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou. Tieto skutočnosti mal súd preukázané aj z mandátnej zmluvy ako aj výpoveďou S. H., ktorý potvrdil, že zmluvu, ktorú má spoločnosť uzavretú je mandátnou zmluvou a slúži na zabezpečenie niektorých služieb vyúčtovania, spracovávaní účtovných agend a iných služieb na požiadanie, avšak nejedná sa o zmluvu o výkone správy. Na základe vyššie uvedeného súd žalobu žalobcov zamietol.

Podľa § 148 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, štát má podľa výsledkov konania proti účastníkom právo na náhradu trov konania, ktoré platil. Ak sú u niektorého účastníka predpoklady na oslobodenie od súdnych poplatkov, náhrada trov sa proti tomuto účastníkovi zníži o rozsah, ktorý mu súd priznal.

V prejednávanej veci boli žalobcovia neúspešní, keď súd ich žalobu v plnom rozsahu zamietol. Keďže u žalobcov súd nezistil predpoklady na oslobodenie od súdnych poplatkov, podľa výsledku konania vzniklo štátu voči nim právo na náhradu trov konania spoločne a nerozdielne, ktoré platil v sume 69,84€ z titulu svedočného S. H..

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Vo veci boli plne úspešní žalovaní, ktorí však žiadne trovy konania nežiadali nahradiť, preto súd žalovaným právo na náhradu trov konania nepriznal.

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.9.2014, vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým..

Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.9.2014, pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa odseku 3, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

Podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.9.2014, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.

Podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.9.2014, prehlasovaný vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastníku 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. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1, prvá veta O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon 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 ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p., t.j.

1. sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov
2. ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania
3. účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený
4. v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie
5. sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný

6. účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom

7. rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát

8. súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav

9. sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali

10. bol odvolacím súdom schválený zmier

b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci

c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností

d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam

e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.), t.j.

1. sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,

2. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej

3. odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p.,

4. ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.).