

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 12C/166/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113218935  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 07. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Alena Paveleková  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2015:8113218935.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou Mgr. Alenou Pavelekovou v právnej veci žalobcu : C.. T. Ľ., nar. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., proti žalovaným : X/ C.. U. M., R.. T. F. XX, P., X/ P. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., X/ U. U., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., P. K. L.. L. V., R. F. F. V. XX, P. X/ V. Y. P.Š., V. XX, P., K.. L.. L. V., R. F. F. V.Á. XX, P. X/ U. F., O.. XX.X.XXXX, E. O. X. XX, X/ C. X., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., P. K. L.. L. V., R. F. F. Y. V. XX, P., X/ O. U., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., P. K. L.. L. V., R. Z. F. F. V. XX, P. X/ K. G., O.. XX.X.XXXX, N.Á. XXXX/X, G., (P. O.. K. U.,) X/ Š. V., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Ľ. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. G., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ B. G., O.. X.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ I. P., O.. X.X.XXXX, L. X, P., XX/ W. P., O.. XX.XX.XXXX, L. X, P., XX/ U. B., O.. X.X.XXXX, U.. V. XXXX/X, P., XX/ U. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Ľ. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ R. Š., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ K. Š., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ V. Š., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ W. B., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. B., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Ľ. B., O.. X.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Y. B., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ V. B., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ X. Š., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ X. U., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ B. P., O.. XX.X.XXXX, Y. X, P., XX/ U. V., O.. X.X.XXXX, L. XX, P., XX/ U. K., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. P., O.. X.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. P., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., Ž. X. X. E. R. XX. E. P. K. L.. L. V., R. F. F. V. XX, P., XX/ Y. N., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., (P. P. N.) P. K. L.. L. V., R. F. F. Y. V. XX, P., XX/ U. P., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P. D., XX/ K. P., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., P. K. L.. L. V., R. F. F. V. XX, P. XX/ C.. R. P., O.. X.X.XXXX, T. XX, P., XX/ Y. P., O.. XX.XX.XXXX, T. XX, P., XX/ C.. P. F., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ V.. R. F., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ F. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U.. U. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., K.. K.. K. U. F. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. G., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. G., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. Z., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Ľ. Z., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Y. Ď., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ W. Ď., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ F. Š., O.. X.X.XXXX, P. D. B. X, X. Š., XX/ Š. G., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ B. G., O.. X.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ T. E., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. E., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ D. R., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U.. X. Y., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U.. U. Y., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., Ž. X. XX. E. R. XX. E. P. K. L.. L. V., R. F. F. V.Á. XX, P., XX/ L. G., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ B. G., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., P. K. L.. L. V., R. F. F. V. XX, P., XXa/ U.. F. M., X. X, P., P. O.. L. M. XXb/ U. Š., P. X, P., P. O.. L. M. XX/ R. M., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. Ž., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. Ž., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ P. X., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ E. M., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ W. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ X. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. V., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ R. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., Ž. X. XX. E. R. XX. E. P. K. L.. L. V., R. F. F. V. XX, P., XX/ E. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ E. V., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ O. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., Ž. X. XX. E. R. XX. E. P. K. L.. L. V., R. F. F. V. XX, P., XX/ R. N., O.. X.X.XXXX, G. P. O. XXX, XX/ U. N., O.. XX.X.XXXX, G. P. O. XXX, XX/ U.. U. E., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ X. Z., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. Z., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., Ž. X. XX. E. R. XX. E. P. K. L.. L. V., R. F. F. V. XX, P., XX/ X. Š., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., P. P. XXX, XX/ Y. Š., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., P. P. XXX, XX/ C.. L. M., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., Ž. X. XX. E. P. K. L.. L. V., R.Á. F. F. V. XX, P., XX/ Y.. C.. L. V., O.. X.X.XXXX, M. V.Á. XXXX/X, Ľ., XX/ U. F., O.. X.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P. D., K.. D. R. L., F. Z. D. F. X. O., XX/ Y. U., O.. XX.XX.XXXX, R..

T. F. XX, P., P. K. L. L. V., R. F. F. Y. V. Č.. XX, P., XX/ I. Č., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U.. X. Č., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., Ž. X. XX. R. XX. E. P. K. L. L. V., R. F. F. V. XX, P. XX/ P. M., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ P. V., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ R. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ P. Y., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. Y., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ C. L. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ C. V., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Y. B., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., Ž. X. XX. E. R. XX. E. P. K. L. L. V., R. F. F. V.Á. XX, P., XX/ R. G., O.. XX.X.XXXX, F. XXXX/XX, P., XX/ T. I., O.. XX.XX.XXXX, W. XXXX/X,P, XXX/ R. P., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. P., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ L. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P. XXX/ U. P., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ W. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ G. E., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ B. E., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ E. X., O.. XX.X.XXXX, U. XX, B., XXX/ U. X., O.. XX.X.XXXX, U. XX, B., XXX/ C.. Y. F., O.. XX.X.XXXX, W.E. XX, P.,XXX/ C. F., O.. XX.XX.XXXX, I. X, P., XXX/ C.. U. Y., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U.. U. Y., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ L. V., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ C. L. U., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. U., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ L. V., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., Ž. X. XXX. E. R. XXX. E. P. K. L. L. V., R. F. F. V. XX, P., XXX/ U. M. V., O.. XX.XX.XXXX, L. X, P., K. K. K. D. P. V., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ P. V., O.. X.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ I. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ Y. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., Ž. X. XXX. E. R. XXX. E. P. K. L. L. V., R. F. F. V. XX, P., o určenie neplatnosti hlasovania a uplatnenie práva prehlasovaného vlastníka, takto

#### rozhodol:

žalobu z a m i e t a ,

žalobca je p o v i n n ý nahradiť žalovaným trovy konania vo výške 1.341,51 eur na účet ich právnej zástupkyne, v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

#### o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa podaným návrhom podaným dňa 25.6.2013 domáhal toho, aby súd svojím rozhodnutím prehlásil za neplatné písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici R.. T. F. XX - XX, v P., ktorého výsledok bol oznámený dňa 7.6.2013, vykonaného v dňoch 4.-6.6.2013 k otázke výkonu dobrovoľnej dražby bytu č. XX na X. poschodí na ulici R.. T. F. XX X. P.. Svoju žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností bytu č. XX, nachádzajúcim sa na X. poschodí bytového domu súpisné č. XXXX, na ulici R.. T. F. Č.. XX X. P., zapísaného katastrálnym úradom v P., Správou katastra P. na liste vlastníctva č. XXXXX, okres P., obec P., k.ú. P., a taktiež je spoluvlastníkom spoločných častí a zariadení rovnakého bytového domu v pomere 60/5095 zapísaných na rovnakom liste vlastníctva. Žalobca je okrem toho v pomere 60/5095 spoluvlastníkom pozemku, na ktorom sa spomínaný bytový dom nachádza, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXXX ako parcela č. XXXXX.

Poukázal na to, že dňa 13.6.2013 na skle vo vstupnej časti domu našiel vývesku datovanú dňom 7.6.2013 označenú ako "Výsledok písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici R.. T. F. XX - XX X. P. konaného v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení". Touto výveskou C.. U. M. označený ako zástupca vlastníkov bytov oznamoval, že v dňoch 4. - 6.6.2013 sa uskutočnilo písomné hlasovanie k otázke, či hlasujúci súhlasia s tým, aby bola vykonaná dobrovoľná dražba bytu č. XX, nachádzajúcom sa na X. poschodí bytového domu R.. T. F. XX X. P. a zároveň ňou oznamoval výsledok hlasovania.

Žalobou namieta ako dotknutý vlastník, že osoby, ktoré hlasovanie iniciovali, zabezpečili a overovali, a to C.. U. M., P. M., a U. U.H., celé hlasovanie úmyselne zorganizovali a realizovali tak, aby sa o termíne jeho konania včas nedozvedel. Nijakým spôsobom o hlasovaní ho neupovedomili, ale pri hlasovaní samotnom ho vyslovene obišli, hlasovať mu neumožnili. Za pozoruhodné označil, že z celkového počtu 80 bytov, podľa výsledkov malo hlasovať 59, proti 1 vlastníku, nehlasovalo 20 vlastníkov. Výveska neuvádza, že jemu hlasovanie umožnené nebolo. Napadá teda skutočnosť, keďže podľa vývesky nehlasovalo 20 ďalších vlastníkov bytov, ten, kto hlasovanie zabezpečoval, neobišiel len jeho,

ale rovnako aj ostatných vlastníkov bytov, čo nepovažuje za súladné so zákonom. V ďalšom poukázal na to, že z vývesky nie je zrejmé, či hlasovali všetci vlastníci bytov platne a či vôbec hlasovali skutoční vlastníci bytov a nebytových priestorov.

V ďalšom poukázal na nesprávnosť textu otázky, ktorá bola na výveske, nakoľko obsahuje také vážne právne vady, pre ktoré hlasovanie možno považovať za neúčinné a neplatné.

Namietal taktiež osobu označenú ako zástupcu vlastníkov bytov, nakoľko tento nevlastní žiaden byt ani nebytový priestor v dotknutom bytovom dome a nie je mu známe, že by túto osobu boli vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako zástupcu a nevlastníka, a teda ako prostého podnájomníka, volili. Spochybnil teda právomoci C.. U. M. ako niekoho, o kom je tu vážna pochybnosť, že bol konkrétne zvolený ako zástupca vlastníkov bytov, a teda aj jeho právomoci iniciovať a vykonávať takéto hlasovanie. V ďalšom namietal pravosť a výšku pohľadávky, ktorá je uvedená v texte otázky na výveske. Takouto otázkou boli hlasujúci zavedení. Hlasujúci však boli oprávnení overiť všetky skutočnosti súvisiace s hlasovaním, a teda aj podstatu, na ktorej sa zakladala otázka, o ktorej sa hlasovalo. V ďalšom namietal aj ďalšie vážne prekážky, ktoré taktiež môžu brániť uplatneniu výkonu záložného práva podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., z ktorých minimálne dve boli v čase, keď malo prebehnúť touto žalobou napadnuté hlasovanie, dobre známe správcovi bytového domu, ktorý je súčasne jedným z vlastníkov. K žalobe sa vyjadril žalovaný v 83. rade C.. L. M., (č.l.sp. 86) a uviedol, že ako vlastník bytu v bytovom dome na ulici R.. T.. F. Č.. XX sa v dňoch 4. až 6.6.2013 uskutočnilo písomné hlasovanie, a to v súlade s ustanovením § 8b ods. 2 písm. i/ zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov. V rámci uvedeného hlasovania vykonal svoju povinnosť a vyjadril sa k predmetnej otázke hlasovaním, a súhlasí, aby bola vykonaná dobrovoľná dražba bytu č. 31. Navrhol z týchto dôvodov žalobu zamietnuť v celom rozsahu.

Žalovaný v 4. Rade, V. Y. P., sa k žalobe vyjadril a poukázal na to, že žaloba nie je dôvodná, žalobca nebol žiadnym spôsobom ukrátený na svojich právach. Žalobca je povinný platiť preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv a na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v súlade s ustanovením § 10 zákona č. 182/1993 Z.z., tieto svoje povinnosti si dlhodobo neplní, preto vlastníci bytov formou písomného hlasovania rozhodli tak, že byt bude predaný formou dobrovoľnej dražby na účely uspokojenia pohľadávok vlastníkov bytov.

Žalovaní v 55. rade a v 56. rade sa k žalobe vyjadrili a taktiež poukázali na to, že písomné hlasovanie sa uskutočnilo v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. a svoj názor hlasovaním vyjadrili, vykonali si svoju povinnosť a navrhli žalobu zamietnuť.

Žalované v 97. a 98. rade vo veci sa vyjadrili tak, že predmetný podiel na byte získali po svojom otcovi a hlasovania sa nezúčastnili.

Žalovaní v 35. až 36. rade (č.l.sp. 100 ) poukázali na to, že predmetný súdny spor zo strany žalobcu považujú za sebaúčelový a bezdôvodný. Pred podaním žaloby sa žalobca ničím a nijako nesnažil vec riešiť mimosúdne dohodou, pokonávkou priamo v bytovom dome, respektíve formou mediácie. Poukázali na to, že žaloba je opretá iba o vymyslené formálne vady konania vlastníka bytov v bytovom dome aj iba okrajovo sa zmieňuje o podstate veci o svojom opakovanom neplnení povinných poplatkov spojených s užívaním bytu, čo vyplýva priamo zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Značná väčšina vlastníkov bytov nie je povinná dotovať finančne neplatičov, z čoho vznikajú škody a straty na ich majetku. Formálne vytýkané vady najmä vo vzťahu k žalovaným v 1. až 4. rade nepovažujú za pravdivé, čo môže potvrdiť značná väčšina vlastníkov a užívateľov bytov bytovom dome a poukázali na znenie čl. 3 v bodoch 1 až 6 zmluvy o výkone správy, v zmysle ktorého práv a povinností vlastníkov pri správe a prevádzke domu je daná povinnosť platiť mesačné preddavky do fondov a mesačné poplatky za výkon správy v stanovených lehotách, včítane poplatku z omeškania. V zmysle uvedeného navrhli žalobu zamietnuť.

Súd vo veci nariadil pojednávanie na, ktorom vykonal dokazovanie podľa ustanovenia § 101 ods. 2 O.s.p. v neprítomnosti väčšiny žalovaných a vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu a žalovaných v 1., 2. a v 3. rade a listinnými dôkazmi, a to návrhom, výpisom z listu vlastníctva č. XXXXX zo dňa 24.6.2013, výpisom z listu vlastníctva číslom XXXXX zo dňa 24.6.2013, výsledkom z písomného hlasovania, obálkou, v ktorej bol doručený návrh, doplnením žalobného návrhu, žalobou o určenie neplatnosti hlasovania doplnenou o menovitý zoznam žalovaných, kópiou výsledku hlasovania, výpisom listu vlastníctva z katastra nehnuteľností č. 10719 zo dňa 12.11.2013, uznesením o priznaní oslobodenia od súdnych poplatkov žalobcu vyjadrením k žalobe C.. L. M., vyjadrením k žalobe zo strany žalovaného v 4.rade, výsledkom hlasovania zo dňa 7.6.2013, doručené bytovému družstvu dňa 10.6.2013, oboznámil hlasovacími lístkami z písomného hlasovania, oznámením o písomnom hlasovaní, vyjadrením žalovaného T. E., vyjadreniami žalovaných T. G. a T. I., vyjadrením U. P. a K. P., vyjadrením C.. L. M., prehľadom mesačných predpisov a úhrad za rok 2015, za rok 2014, za rok 2013, za rok 2012

a za rok 2011, ktoré boli predložené krátkou cestou zo strany právnej zástupkyne žalovaného v 4.rade a ostatným obsahom spisu, pričom zistil tento skutkový stav veci:

V danom prípade neboli pochybnosti o tom, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to bytu č. XX na ulici R.. T.. F. XX - XX, X. P..

Podľa oznámenia o písomnom hlasovaní (č.l. spisu 95) vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytovom dome na ulici P., R.. T.. F. XX - XX bolo oznámené, že vlastníci bytového domu dňa 4., 5. a 6.6. v čase od 17,00 do 20,00 hod. vykonajú písomné hlasovanie k otázke, či súhlasia s tým, aby bola vykonaná dobrovoľná dražba bytu č. 31 nachádzajúcom sa na X. poschodí na ulici P., R.. T.. F. XX, zapísanom na liste vlastníctva XXXXX, k.ú. P.. Bolo oznámené, že vlastníci svoje povinnosti spočívajúce v platení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a za výkon správy riadne a včas neplní. Celkový dlh k 30.4.2013 predstavuje čo do istiny 4.477,22 eur a na úroku z omeškania predstavuje pohľadávka k 30.4.2013 sumu 3.730 eur. V súlade s ustanovením § 8b ods. 2 písm. i/ zák. č. 182/1993 Z.z. môže správca domu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu na uspokojenie hore uvedených pohľadávok. V oznámení ďalej bola informácia, že týmto sa prosí o vyjadrenie názoru, a to súhlasu (áno), alebo nesúhlasu (nie) k otázke svojím podpisom, ktorý predstavuje rozhodnutie toho-ktorého vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru, aj informácia, že vyhodnotenie písomného hlasovania zabezpečí zástupca vlastníkov s tým, že overenie podpisov zabezpečia P. M. a U. U.. Oznámenie podľa vyznačeného datovania bolo vyvesené dňa 27.5.2013 (7 dní pred písomným hlasovaním).

Súdu ďalej boli predložené hlasovacie lístky z písomného hlasovania s označeným dňom hlasovania a časom hlasovania s menovitým zoznamom pod poradovým číslom toho-ktorého vlastníka bytov a nebytového priestoru s možnosťou hlasovania áno/nie a priestorom na podpis toho-ktorého vlastníka bytu a nebytového priestoru s vyznačenou otázkou, o ktorej hlasuje: "súhlasíte s tým, aby bola vykonaná dobrovoľná dražba bytu č. XX na ulici R.. T.. F. XX, P.D. z dôvodu dlhodobého neplatenia preddavkov do fondu opráv a úhrad spojených s užívaním bytu, t.j. vyjadrenia názoru, t.j. súhlas alebo nesúhlas k otázke svojím podpisom.

Súdu bol predložený aj výsledok písomného hlasovania podacou pečiatkou 10.6.2013 na Bytovom družstve Prešov. Týmto boli informovaní, že dňa 4. až 6.6.2013 sa uskutočnilo písomné hlasovanie k otázke, ako je vyššie citované, že písomné hlasovanie zabezpečil zástupca vlastníkov C.. U. M., overenie výsledku hlasovania vykonali P. M. a U. U., vyhlásenie výsledku hlasovania pozostávalo z celkového počtu bytov a nebytových priestorov 80, za hlasovalo 59, proti hlasovalo 1, nehlasovalo 20, so záverom, že uznesenie bolo prijaté. Nasleduje poučenie, že prehlasovaní vlastníci sa môžu do pätnástich dní odvolať na súd, aby vo veci rozhodol. Výsledok hlasovania vyhotovil C.. U. M. a výsledok bol zverejnený dňa 7.6.2013.

Žalovaní vzniesli námietku nedodržania pätnásťdňovej lehoty v zmysle ustanovenia § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. a taktiež poukazovali na to, že žalobca za nezúčastnil hlasovania, a teda ho nemožno považovať ani za prehlasovaného vlastníka a z toho dôvodu je spochybnená aj jeho aktívna legitimácia na podanie tejto žaloby.

Súd vo veci vypočul žalobcu, ktorý mal za to, že žalovaní, nepreukázali výšku pohľadávky a jej pravosť. Poukázal na to, že v inom konaní (pod sp. zn. 15C 20/2014) bola práve namietaná táto pohľadávka, najmä nezákonnosť, čo sa týka úrokov, respektíve pokút, v súvislosti so zmluvou o výkone správy. Žalobca uviedol, že oznámenie o vykonaní hlasovania našiel vyvesené na vchodových dverách vchodu bytového domu. Nevedel sa presne vyjadriť, kde bolo toto oznámenie vyvesené, uviedol, že bolo niekde na dverách, na výťahových dverách alebo niekde vo vchode bytového domu, keďže nie je ustálené miesto, kde sa zvyknú takéto oznamy vyvesovať. Pokiaľ ide o výsledky hlasovania, k tomu sa takisto nevedel vyjadriť, uvedené si všimol len náhodou. Nevedel sa vyjadriť k prítomnosti členov rodiny v čase, kedy malo prebiehať písomné hlasovanie, avšak uviedol, že „u nás je stále niekto doma“.

Žalovaný v 1.rade, C.. U. M., vo veci uviedol, že je zástupcom vlastníkov bytov v danom bytovom dome. Na vysoký nedoplatok žalobcu ho upozornil správca bytového domu, v ktorom bolo oznámené, že na byt žalobcu sú uplatňované viaceré pohľadávky. Bolo o tom informované na schôdzach samosprávy. Pravidelne dochádza k neuhrádzaniu poplatkov zo strany žalobcu. Správca bytového domu ho oboznámil, a pripravil hlasovacie hárky a oznámenie o písomnom hlasovaní. Oznámenie o písomnom hlasovaní bolo vylepené v každom vchode bytového domu v tých termínoch, ako boli predložené tieto oznámenia o písomnom hlasovaní právnu zástupkyňou správcu bytového domu. Čo sa týka overovateľov podpisov, spolu s nimi bolo realizované jeden, druhý aj tretí deň písomné hlasovanie, u žalobcu boli minimálne jedenkrát. Podľa toho, ako bolo oznámené písomné hlasovanie, obchádzali všetky vchody, ide o päť vchodov, nevykonali všetko v jeden deň, všetky vchody, obišli v časovom rozmedzí v hodinách od 17,00 hod. do 20.00 hod.. Keď sa hlasovanie ukončilo, spočítali

sa hlasy a oznámili výsledky ich vylepením vo vchodoch. Obvykle sa oznámenia vyvesujú na hlavné vchodové dvere (od Lidlu), a to oznámenia napr. o odpočte vody, o odstávke vody alebo plynu, alebo technické údaje. Čo sa týka vnútorných vecí bytového domu, tieto sa vyvesujú na nástenke pri hlavných dverách vo vchode toho-ktorého vchodu bytového domu. Čo sa týka oznámení nelepených na výťahové dvere, tu oznamoval veci týkajúce sa toho konkrétneho podlažia, nakoľko napríklad bolo vykonané požiarne šetrenie a zistilo sa, že sú zatarasené hydranty. Vnútorné veci týkajúce sa bytového domu sa vyvesujú a vyvesovali vždy na nástenke. Takto to bolo aj v danom prípade o oznámení o vykonaní písomného hlasovania. Dátum uvedený na oznámení o písomnom hlasovaní 27.5.2013 zodpovedá reálnemu fyzickému vyveseniu tohto oznámenia o písomnom hlasovaní na nástenke vo vchode. Týchto vchodov je 5 a násteniek je 5. Výsledok písomného hlasovania bol reálne zverejnený tak, ako je zaznačené dňa 7.6.2013, v popoludňajších hodinách, keď prišiel z práce. Čo sa týka spočítania hlasov, podľa hlasovacích lístkov, toto vykonal už sám, overovatelia boli pri samotnom podpisovaní a hlasovaní, toho, ktorého vlastníka bytu.

Žalovaný v 2.rade, P. M., potvrdil pravdivosť uvádzaných skutočností žalovaným v 1. Rade, v dňoch 4.6.-6.6.2013 obchádzali jednotlivé byty tak, ako to oznamoval oznam, určite boli aj pri byte žalobcu. Vo vchode bytového domu, kde býva, bolo vyvesené oznámenie tak, ako je datované na tomto oznámení, vtedy bolo vyvesené na nástenke vo vchode a len na tejto nástenke. Obvykle takéto obdobné oznámenia sú vyvesované na týchto nástenkách. Po vykonaní hlasovania následne s p. M., v popoludňajších hodinách dňa 7.6.2013, vo všetkých vchodoch obaja vyvesili na všetky nástenky vo všetkých vchodoch výsledky hlasovania.

Žalovaný v 3.rade, E. M., uviedol, čo sa týka žalobcu, že o ňom boli informovaní, že je najväčším „neplatičom“ v bytovom dome, nevedeli však koľko. Rozprávali o tom, aby sa mu dala šanca, aby dostal upozornenie o tom, že je potrebné doplniť tieto úhrady tak, aby toto doplatil, bolo im zrejmé, že peňazí nikdy nie je nazvyš a aby mal takúto šancu. Následne sa však dozvedeli o sumách, ktoré bol dlžný a následne sa dozvedeli, avizovalo to Bytové družstvo, že by bolo potrebné vykonať nejaké kroky k úhradám tohto dlhu. Na zadných dverách vchodu a núdzového východu, sa neoznamovalo nikdy nič. Ani z vnútornej, ani z vonkajšej strany. Oznámenia sú na vnútorných chodbových dverách, a to oznamy ohľadom odpočtu teplej, studenej vody, takisto odpočtu kapilár, ohľadom upratovania, dôležité veci sa oznamujú na nástenku. To si mohol aj žalobca všimnúť, sám si to všimol. Každý o tom vedel, a aj sa mohol dozvedieť, roky bývajú spolu v tejto bytovke, každý, kto mal záujem, mohol sa o tomto písomnom hlasovaní, že sa uskutoční, dozvedieť, bolo to včas oznámené. Ohľadom vyvesenia výsledku z písomného hlasovania žalovaný uviedol, že o tomto sa dozvedel, bolo to vyvesené, čo sa týka dátumov, presne si nepamätal. K osobe zástupcu vlastníkov bytov, p. M., uviedol, že tento je zodpovedný, niekoľkokrát vysvetľuje, keď niečo niekto nepochopí, je veľmi ochotný a aj tieto výsledky z písomného hlasovania boli vyvesené a boli informovaní.

Podľa § 1 ods.1 182/1993 Z.z. Zákona Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1.3.2012 do 30.9.2014, tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

Podľa § 3 ods. 1 182/1993 Z.z. Zákona Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1.3.2012 do 30.9.2014 (ďalej len cit. zákona), ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

Podľa § 8 ods. 1 cit. Zákona, správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

Podľa § 8b ods. 1 cit. Zákona, správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

(2) Pri správe domu je správca povinný

a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,

b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

- c) 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,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby<sup>12ac</sup>) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- j) podať návrh na exekučné konanie,<sup>12ab</sup>)
- k) zabezpečiť všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.

(4) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi

Podľa § 10 cit. zákona

(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade<sup>10</sup>) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

(2) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú

- a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
- c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
- e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
- f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

(3) 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 príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

(4) Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia,

príčom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom.

Podľa § 14 cit. zákona

(1) Vlastník 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 schôdzi vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze rade alebo zástupcovi vlastníkov.

(6) Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca, zástupca vlastníkov alebo predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení podľa odseku 2. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

(7) Ustanovenia odsekov 1 až 6 sa rovnako použijú aj na hlasovanie zhromaždenia podľa § 7c ods. 9. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o úvere, rozdelení spoločenstva, súhlase so vstavbou alebo nadstavbou

a o použití fondu prevádzky, údržby a opráv hlasujú iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.

Oprávnenú ochranu vlastníckeho práva upravuje predovšetkým Občiansky zákonník ako základná norma (lex specialis), pred ktorou majú prednosť osobitné právne úpravy (lex specialis). Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako špecifická právna norma (lex specialis), ktorá má teda prednosť pre všeobecnou právnou úpravou (Občiansky zákonník) pri ochrane vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa nej dáva možnosť prehlasovanému vlastníkovi obrátiť sa na súd, aby ten rozhodol inak ako zhromaždenie vlastníkov.

Možnosť súdnej ochrany prehlasovaného vlastníka sa však dáva voči ostatným vlastníkom bytov v bytovom dome, ktorí rozhodli za vlastníkov bytov a nebytových priestorov inak.

V danej veci žalobca označil za žalovaných vlastníkov bytového domu, ktorý podľa neho konali v rozpore so zákonom, že nebolo zákonným spôsobom oznámené písomné hlasovanie, a teda nedošlo k platnému hlasovaniu.

Zo súdneho spisu fotokópií, ktoré predložil žalovaný v 4. rade (aj ako správca bytového domu), a to hlasovacieho lístku (čl. 31) ale vyplýva, že žalobca sa predmetného hlasovania vlastníkov nezúčastnil. V zmysle § 14 ods. 6 vyššie citovaného zákona, prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

Vzhľadom k tomu, že ust. § 14 ods. 6 cit. zákona pripúšťa aj prekluzívnu lehotu 3 mesiacov (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), súd uvádza, že celé uvedené ustanovenie cit. zákona zakotvuje ochranu prehlasovaným vlastníkom v dome, ktorí sa môžu do 15 dní od hlasovania obrátiť na súd, pričom táto lehota je prekluzívna. Nepoživajú žiadnu ochranu tí, ktorí sa hlasovania nezúčastnili. Je zrejmé, že takíto vlastníci nehlasovali, a teda nemohli byť prehlasovaní. Títo vlastníci môžu napadnúť súdnou cestou len formálne procesné nedostatky zvolania schôdze.

V danej právnej veci okrem toho, že 15-dňová lehota na podanie návrhu prehlasovaného vlastníka uplynula dňa 22.6.2013 a žalobca podal žalobu až dňa 25.6.2013, nepreukázal, že sa nemohol písomného hlasovania zúčastniť, lebo nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým. Súd vo veci vykonal všetky relevantné navrhované dôkazy a nevykonal, resp. zamietol vykonať len tie, ktoré smerovali k zisťovaniu skutkového stavu veci, ktorý sa netýkal predmetu sporu.

Pokiaľ sa žalobca teda domáhal na tunajšom súde určenia, že písomné hlasovanie vykonané 4. - 6.6.2013 je neplatné a ako vlastník bytu, ktorý sa nezúčastnil na hlasovaní, môže ho napadnúť súdnou cestou len formálne pre procesné nedostatky písomného hlasovania.

Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým, že tieto formálne náležitosti boli splnené mal súd preukázané, oznámenie bolo vyvesené dňa 27.5.2013, t.j. 7 dní pred písomným hlasovaním na deň 4.6.2013 a nasledujúce dva dni. Zákonodarca na platnosť písomného hlasovania len vyslovene požaduje a v zákone ukladá právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov byť sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Už samotná formulácia „informovaný obvyklým spôsobom“ naznačuje, že zákonodarca dáva pomerne široký priestor na vlastnú úpravu, ktorá najlepšie vyhovuje špecifickým potrebám v jednotlivých prípadoch.

Citované ustanovenie § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. nešpecifikuje, akým spôsobom sa má správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie, jej predmet a výsledok.

Z uvedeného je tiež zrejmé, že zákonodarca považuje za dostačujúce aj menej formálne spôsoby informovania, než je napríklad doručenie adresnej zásielky alebo osobné odovzdanie písomností. Za spôsob v dome obvyklý je treba považovať taký spôsob, ktorý sa v konkrétnom dome bežne používa a je všeobecne akceptovaný ako štandardná forma doručovania podobných oznamov. Ak v konkrétnom prípade takýto spôsob neexistuje, je potrebné za obvyklý považovať taký spôsob, aký sa v podobných prípadoch obvykle používa v ostatných podobných prípadoch.

Súd je toho názoru, že doručovanie oznámení, resp. informovanie majiteľov bytov o otázkach týkajúcich sa vlastníkov bytov (ale aj o bežných otázkach chodu bytového domu, ako napríklad výmena kľúčov od vchodu, rozpis upratovania spoločných priestorov a podobne, odpočet vodomerov) formou vyvesenia oznamu na viditeľnom a voľne prístupnom mieste v každom vchode bytového domu, je možné považovať za spôsob obvyklý, najmä ak sa tento spôsob bežne v dome užíva a iný nebol výslovne dohodnutý.

Takáto forma je bežne používaná a už len z čisto praktického hľadiska je najjednoduchšia, najprehľadnejšia a finančne nenáročná. Informácie môžu byť v závislosti od miestnych podmienok, ako tomu bolo aj v danej právnej veci vyvesené na nástenke, na výťahu alebo aj priamo na stene, podstatným faktorom je tu viditeľnosť a všeobecná dostupnosť pre každého dotknutého majiteľa bytu.

Prevedeným dokazovaním bolo preukázané vylúčením účastníkov, že v bytovom dome č. 28-36 bolo dlhodobým zvykom oznamy týkajúce sa vlastníkov bytov vyvesovať vo vchode na špeciálne nástenky na to zriadené, ktoré boli vyvesené tiež vo vchode do bytov, teda na obvyklom mieste. Ustálenosť zvyku uverejňovať oznamy na všeobecne prístupnom a viditeľnom mieste vo vestibule bytového domu nepopieral ani žalobca namietal, len časovú náročnosť, ak mal záujem si všetko dôkladne prezrieť, čo však súd považuje za účelové a nelogické, najmä ak je takáto nástenka umiestnená na tom istom mieste alebo v bezprostrednej blízkosti miesta, kde sa oznamy uverejňovali, ako je tomu aj v tomto prípade. Majiteľ bytu, ktorý reálne býva na tomto mieste, si vo svojom vlastnom záujme doručovanie podobných písomností musí všímať, prípadne ošetriť iným spôsobom, napr. dorúčením poštou na adresu bydliska, prípadne elektronicky.

O doručovanie oznámení iným spôsobom mohol žalobca zástupcu vlastníkov bytov alebo správcu bytov vopred požiadať, veď tam býva už dlhú dobu. Nakoľko žalobca žiaden takýto, ani iný podobný spôsob nezvolil, konkludentne akceptoval všeobecný úzus, že sa podobné písomnosti doručujú formou vyvesenia na verejnom mieste v priestoroch vestibulu bytových vchodov bytového domu, a to vo vchode na nástenku. Súd vo veci určenia spôsobu informovania majiteľov bytov u žalovaných vykonal dokazovanie formou výpovede účastníkov.

Toto stanovisko nepopreli ani písomné vyjadrenia niektorých žalovaných, ako je vyššie citované.

Keď mal súd takto ustálené, že oznámenie formou zverejnenia oznamu na nástenke vo vestibule vchodov bytového domu je v predmetnom bytovom dome považovaný za obvyklý spôsob, skúmal ďalej, či aj konkrétne napadnuté hlasovanie skutočne bolo takýmto spôsobom oznámené.

Na základe vykonaného dokazovania má súd za nepochybné, že oznámenie o konaní hlasovania bolo vyvesené dňa 27.5.2013 a oznámenie o výsledkoch hlasovania bolo uverejnené dňa 7.6.2013 tiež formou vyvesenia oznamu na určenej nástenke.

Tu je tiež potrebné zdôrazniť, že žiaden z ostatných 79 majiteľov bytov proti tejto forme informovania nenamietal a že žalobca ani neunesol bremeno dokazovania v tom smere, že by oznámenia o hlasovaní a o jeho výsledkoch na nástenke vo vchode do bytov vlastníkov neboli vykonané, resp. že by tento spôsob nebol všeobecne akceptovaný ako obvyklý.

Z tohto dôvodu súd dospel k záveru, že žalobca bol o konaní písomného hlasovania, jeho predmete aj o výsledkoch hlasovania informovaný spôsobom v dome obvyklým a vzhľadom k tomu sa na neho vzťahuje 15 - dňová prekluzívna lehota, ktorú však zmeškal.

Podľa § 583 Občianskeho zákonníka k zániku práva preto, že nebolo uplatnené v určenom čase, dochádza len v prípadoch uvedených v zákone. Na zánik súd prihliadne, aj keď to dlžník nenamietne. Nakoľko právo žalobcu obrátiť sa na súd a žiadať zrušenie alebo zmenu výsledkov hlasovania nebolo uplatnené v zákonnej 15-dňovej lehote, toto právo zaniklo. S ohľadom na túto skutočnosť, súd návrh žalobcu zamietol. Pre zjavnú nadbytočnosť súd ďalej podrobnejšie neskúmal samotné napadnuté hlasovanie po meritórnej stránke, nakoľko, ak by aj žalobca objektívne mal právo na jeho prehlásenie za neplatné, toto právo si neuplatnil v zákonnej lehote a po jej márnom uplynutí jeho právo zaniklo.

O trovách súd rozhodol v zmysle § 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.

Podľa § 150 ods. 1 O.s.p., ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti, či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania, uviedol skutočnosti a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patril; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti a dôkazy uplatniť.

Žalovaní boli v tomto konaní v plnej miere úspešní, preto im súd priznal náhradu trov.

Trovy žalobcov pozostávajú z trov právneho zastúpenia obhajoby za 3 úkony právnej služby po 64,53 eur (prevzatie veci a príprava zastúpenia dňa 14.7.2014 žalovaného 4. rade, príprava a prevzatie zastúpenia za zostávajúcich žalovaných podľa predloženej plnej moci čl.1.sp. 177 až 179 dňa 3.7.2015, účasť na pojednávaní dňa 6.7.2015 - v rozsahu 4,5 hodín ). Výška hodnoty jedného úkonu právnej služby je stanovená podľa § 11 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. pre rok 2014 na 61,85 eur, pre rok 2015 na 64,53 eur, ktorá je podľa § 13 ods. 2 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. v roku 2015 krátená na 50%, t.j. 32,26 eur v prípade, ak sa jednalo o úkony vykonávané v prospech viacerých klientov. Právnomu zástupcovi prináleží tiež režijný paušál vo výške za rok 2014 - 8,04 eur, za rok 2015 8,39 eur.

Právnej zástupkyňi prináleží za úkony prevzatie veci a účasť na pojednávaní 61,85 eur + (103 x 32,26 eur za prevzatie zastúpenia 103 ďalších žalovaných ) 3.355,55 eur + (64,53 eur + /103 x 32,26 eur/ x 3 nakoľko za každé dve začaté hodiny podľa § 13a ods. 1 písm. d/ vyhl. č. 655/2004 Z.z.) spolu správne 13.546,56 eur + režijný paušál 24,82 eur (8,04 eur + 2 x 8,39 eur) spolu 13.571,38 eur.

Právna zástupkyňa si však uplatnila len celkom sumu za trovy právneho zastúpenia 13.415,15 eur a súd je viazaný návrhom, preto nie je možné priznať vyššiu sumu aj keď správne vyčíslenú v zmysle vyhlášky. Podľa § 11 ods. 1 vyhl. č. 655/2004 Z.z. základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je jedna trinástina výpočtového základu.

Podľa § 13 ods. 2 vyhl. č. 655/2004 Z.z. základná sadzba tarifnej odmeny sa zníži o 50 %, ak ide o spoločné úkony pri zastupovaní dvoch alebo viacerých osôb.

Podľa § 13a ods. 1 písm. d/ vyhl. č. 655/2004 Z.z. odmena vo výške základnej sadzby tarifnej odmeny patrí za tieto úkony právnej služby účasť na konaní pred súdom alebo iným orgánom a na konaní o zmieri, a to za každé začaté dve hodiny bez ohľadu na počet týchto za sebou nadväzujúcich úkonov vykonaných počas dvoch hodín; ak úkon alebo na seba nadväzujúce úkony trvajú viac ako štyri hodiny, patrí odmena za každé dve skončené hodiny,

Odchýlku zo zásady zodpovednosti za výsledok aj zo zásady zodpovednosti za zavinenie a náhodu predstavuje ust. § 150, podľa ktorého súd výnimočne nemusí priznať náhradu trov konania celkom alebo sčasti, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa tie však musia mať vždy výnimočný charakter. Súd v tomto prípade mal za to, že sú tu dané dôvody hodné osobitného zreteľa na strane žalobcu, ktoré videl v jeho finančnej situácii, ktorý je nezamestnaný od 6.2.2013 a podľa vyjadrenia sociálnej poisťovne nepoberá dávky sociálneho poistenia a podľa potvrdenia úradu práce, sociálnych vecí a rodiny zo dňa 17.3.2014 žalobca nepoberá ani dávku v hmotnej núdzi, pričom žalobca nevlastní žiaden hodnotný huteľný či nehnuteľný majetok a na byt, v ktorom býva, je vedená exekúcia. Súd však na druhej strane prihliadol na skutočnosť, že žalobca má pohľadávku voči tretím osobám vo výške 82.335 eur a netrpí žiadnymi zdravotnými problémami, ktoré by mu bránili riadne sa zamestnať. Náhrada trov konania vyčíslená však vo výške 13.415,15 eur, by ohrozila pokrytie jeho základných životných potrieb.

Ide o aspekty morálne, ktoré v danom konkrétnom prípade nemali právny vplyv na posúdenie hmotnoprávneho nároku žalobcu vo veci samej - súd však na ne, v záujme požiadavky naplnenia účelu občianskeho súdneho konania v zmysle cit. ust. § 1 O.s.p., zákonnosti a spravodlivosti rozhodnutia súdu, prihliadol ako na dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré, aplikujúc cit. ust. § 150 ods.1 O.s.p., a žalovaným napriek ich úspechu v konaní, náhradu trov konania priznal v rozsahu 10 %, čo predstavuje sumu 1.341,51 eur.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 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.

Podľa § 205 ods. 2 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.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával 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.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.