

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 21Co/367/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113218935
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 09. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Antónia Kandrává
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2016:8113218935.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Antónie Kandrávej a členov senátu JUDr. Elišky Wagshalovej a JUDr. Evy Šafrankovej v právnej veci žalobcu: C.. T. Ľ., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., proti žalovaným: 1/ C.. U. M., R.. T.. F. XX, P., 2/ P. M., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., X/ U. U., O.. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., právne zastúpení JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov 4/ Bytové družstvo Prešov, Bajkalská 32, Prešov, zast. JUDr. Johana Bertová, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov 5/ U. F., O.. XX.XX.XXXX, E. O. X. XX, X/ C. X., O.. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., právne zastúpená JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, 7/ O. U., O.. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., právne zastúpená JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov 8/ K. G., O.. XX.XX.XXXX, N. XXXX/X, G., (po neb. K. U.) 9/ Š. V., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 10/ Ľ. V., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 11/ L. G., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 12/ B. G., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 13/ I. P., nar. XX.XX.XXXX, L. X, P., 14/ W. P., nar. XX.XX.XXXX, L. X, P., 15/ U. B., nar. XX.XX.XXXX, U.. V. XXXX/X, P., 16/ U.O. M., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 17/ Ľ. M., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 18/ R. Š., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 19/ K. Š., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 20/ V. Š., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 21/ W. B., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 22/ L. B., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 23/ Ľ. B., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 24/ Y. B., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 25/ V. B., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 26/ X. Š., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 27/ X. U., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 28/ B. P., nar. XX.XX.XXXX, Y. X, P., 29/ U. V., nar. XX.XX.XXXX, L. XX, P., 30/ U. K., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 31/ U. P., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P.D., 32/ L. P., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P.Š., žalovaní v 9. rade až 32. rade právne zastúpení JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, 34/ Y. N., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., (po P. N.) právne zastúpená JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, 35/ U. P., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P.Š., 36/ K. P., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., právne zastúpení JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov 37/ C.. R. P., nar. XX.XX.XXXX, T. XX, P., 38/ Y. P., nar. XX.XX.XXXX, T. XX, P., 39/ C.. P. F., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 40/ V.. R. F., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 41/ F. M., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 43/ mal. U. M., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., zast. zák. zástupkyňou matkou F. M., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 44/ U. L., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 45/ U. L., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P.Š., 46/ L. G., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 47/ U. G., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 48/ L. Z., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 49/ Ľ. Z., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 50/ Y. Ď., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 51/ Eva Ďuricová, nar. 16.05.1959, R.. T.. F. XX, P., 52/ F. Š., nar. XX.XX.XXXX, P.D.. B. X, X. Š., 53/ Š. G., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 54/ B. G., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 55/ T. E., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 56/ U. E., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 57/ D. R., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 58/ U.. X. Y., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 59/ U.. U. Y., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., žalovaní v 39. rade až 59. rade právne zastúpení JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, 60/ L. G., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 61/ B. G., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., právne zastúpená JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, 62a/ U.. F. M., X. X, P., po neb. L. M., 62b/ U. Š., P. X, P., po neb. L. M., 63/ R. M., O.. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 64/ U. Ž., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 65/ U. Ž., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 66/ P. X., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 67/ E. M., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 68/ W. M., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 69/ X. V., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 70/ U. V., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 71/ R. M., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., žalovaní v 63.rade až 71.rade právne zastúpení JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, 72/ E. V., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 73/ E. V., nar. 0X.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 74/ L. L., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., 75/ O. L., nar. XX.XX.XXXX, R.. T.. F. XX, P., žalovaní v 74. rade až 75. rade právne zastúpení JUDr. Johanou

Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, 76/ R. N., nar. XX.XX.XXXX, G. P. O. XXX, 77/ U. N., nar. XX.XX.XXXX, G. P. O. XXX, 78/ U. E., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 79/ X. Z., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 80/ U. Z., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., žalovaní v 78. rade až 80. rade právne zastúpení JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, 81/ X. Š., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., prech. P. XXX, 82/ Y. Š., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., prech. P. XXX, 83/ C. L. M., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., žalovaní v 83. rade právne zastúpený JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, 84/ Y. C. L. V., nar. XX.XX.XXXX, M. V. XXXX/X, L., 85/ U. F., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., zast. opatrovníčkou R. L., súdnu tajomníčkou Okresného súdu Vranov n/Topľou, 86/ Y. U., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., právne zastúpená JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská č. 30, Prešov, 87/ I. Č., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 88/ U. X. Č., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., žalovaní v 86. až 88. rade právne zastúpení JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov 89/ P. M., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 90/ P. V., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 91/ R. V., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 92/ P. Y. Ž., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 93/ L. Y., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 94/ Ing. Jozef Boržík, nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 95/ C. V., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 96/ Y. B., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., žalovaní v 90. rade až 96. rade právne zastúpení JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, 97/ R. G., nar. XX.XX.XXXX, F. XXXX/XX, P., 98/ T. I., nar. XX.XX.XXXX, W. XXXX/X, P., 100/ R. P., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 101/ U. P., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 102/ L. L., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 103/ U. L., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P. 104/ U. P., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 105/ W. M., nar. 23.08.1957, Arm. gen. Svobodu 28, Prešov, 106/ G. E., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 107/ B. E., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 108/ E. X., nar. XX.XX.XXXX, U. XX, B., 109/ U. X., nar. XX.XX.XXXX, U. XX, B., 110/ C. Y. F., O.. XX.XX.XXXX, W. XX, P., 111/ C. F. Á., nar. XX.XX.XXXX, I. Z. X, P., 112/ C. U. Y., nar. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 113/ U. U. Y., O.. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 114/ L. V., O.. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 115/ U. V., O.. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 116/ C. L. U., O.. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 117/ Mária Mikolajová, nar. 29.03.1957, Arm. gen. Svobodu 28, Prešov, 118/ L. V., O.. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 119/ U. V., O.. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., žalovaní v 100. rade až 119. rade právne zastúpení JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, 120/ mal. M. V., O.. XX.XX.XXXX, L. X, P., zast. zák. zástupcom otcom P. V., O.. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 121/ U. V., O.. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 122/ P. V., O.. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 123/ I. L., O.. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., 124/ Y. L., O.. XX.XX.XXXX, R. T. F. XX, P., žalovaní v 121. rade až 124. rade právne zastúpení JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, o určenie neplatnosti hlasovania a uplatnenie práva prehlasovaného vlastníka, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 12C/166/2013-210 zo dňa 07.07.2015 takto jednohlasne

rozhodol:

Z r u š u j e sa rozsudok a vec sa v r a c i a súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

Predmet konania, argumentácia strán

1. Predmetom konania je posúdenie platnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov o výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch.

2. Žalovaní v 4. rade, 83. rade, 55, 56, 97, 98, 35, 36 rade navrhovali žalobu zamietnuť a písomne hlasovanie vlastníkov bytov považovali za platné.

Obsah napadnutého rozhodnutia

3. Okresný súd Prešov ako súd prvej inštancie (ďalej len „súd“) napadnutým rozsudkom rozhodol tak že cit.: „Žalobu zamieta. Žalobca je povinný nahradiť žalovaným trovy konania vo výške 1.341,51 Eur na účet ich právnej zástupkyne, v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.“

4. Súd svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že skutkovo mal za preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. 31 na ulici R.. T. F.D. XX - XX, v P., ďalej že bolo oznámené, že vlastníci bytového domu dňa 04.05. a 06.06. v čase od 17,00 hod. do 20,00 hod. vykonajú písomné hlasovanie k otázke, či súhlasia s tým, aby bola vykonaná dobrovoľná dražba bytu. Oznámenie podľa vyznačeného datovania bolo vyvesené dňa 27.05.2013 (7 dní pred písomným hlasovaním). Súd vychádzal z predloženého výsledku písomného hlasovania. 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. Žalovaný v 1.rade Ing. U. M. vo veci uviedol, že 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. Uviedol, že 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 nalepených 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 27.05.2013 zodpovedá reálnemu fyzickému vyveseniu tohto oznámenia o písomnom hlasovaní na nástenke vo vchode. Žalovaný v 2.rade P. M. uviedol, že v dňoch 04.06.-06.06.2013 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.

5. Na takto zistený skutkový stav prijal právny záver, podľa ktorého žalobca zmeškal zákonom stanovenú 15 dňovú prekluzívnu lehotu na podanie žaloby, keďže o predmete a výsledku hlasovania bol informovaný spôsobom v dome obvyklým.

6. Poukázal na ust. § 1 ods.1, § 3, ods. 1, § 8, ods. 1, § 8b, ods. 1, § 10, ods. 1,3, § 14, ods. 1 -7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

7. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešným žalovaným priznal náhradu trov konania vo výške 1.341, 51 Eur (bez bližšej špecifikácie žalovaných).

Obsah odvolania žalobcu

8. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie alebo zmenil a to tak, že žalobe vyhovie. V odvolaní uviedol, že svoje odvolanie odôvodňuje odvolacími dôvodmi podľa ustanovenia § 205 ods. 2 písm. a/ v spojení s ustanovením § 221 ods. 1 h/,f/ a podľa § 205 ods. 2 písm.b/, c/, d/, f/ O.s.p. Mal za to, že nesprávne zistil súd skutkový stav a tento nesprávne právne posúdil, keď uzavrel, že žalobca žalobu podal 25. 06. 2013 po márnom uplynutí lehoty. Dňa 22. 06. 2013 bola sobota a žalobca podal žalobu na poštovú prepravu v najbližší pracovný deň a to dňa 24. 06. 2013. V zmysle ustanovenia § 57 ods. 2 a 3 O.s.p., ako to vyplýva z priloženého podacieho hárku a podacej pečiatky, nie je teda správne konštatovanie súdu, že žalobca zmeškal lehotu, bolo tak potrebné posudzovať napadnuté hlasovanie. Žalobca spochybnil pravosť podpisu jednotlivých vlastníkov na písomnom hárku. Poukázal na ustanovenie § 14 zákona o vlastníctve bytov, podľa ktorého jeho účelom je zabezpečiť, aby sa aj

vlastníci, ktorí sa z rôznych dôvodov nedozvedeli o hlasovaní sa mohli svojho práva domôcť. Súd si vystačil len s tvrdením vypočutých účastníkov, že 27.05. 2013 bolo oznámenie o písomnom hlasovaní vyvesené v bytovom dome, pričom dôkaz o tom nebol predložený. Neskúmal dôsledne podmienky podľa § 14 ods. 6 zákona 182/ 1993 Z.z.

9. K podanému odvolaniu sa písomne vyjadrili žalovaní zastúpení JUDr. Johanou Bertovou, ktorí navrhli, aby napadnutý rozsudok bol odvolacím súdom potvrdený a priznaná im bola náhrada trov odvolacieho konania. Majú za to, že súd sa aj napriek konštatovaniu, že žalobca dôvodne zmeškal lehotu pre podanie žaloby sa podrobne zaoberal vecou samou a dôkladne preskúmal v priebehu písomného hlasovania, pričom nezistil žiadne pochybenia.

IV. Hodnotenie odvolacieho súdu

10. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) ako súd odvolací po zistení, že odvolanie bolo podané včas, oprávnenou osobou - účastníkom konania proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, preskúmal napadnuté rozhodnutie postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že neboli splnené podmienky pre potvrdenie rozsudku, alebo jeho zmenu (§ 387 ods. 1, § 388 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“).

11. Žalobca sa domáha neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov bytového domu o dobrovoľnej dražbe bytu namietajúc porušenie princípov hlasovania, ktoré bolo vykonávané z dôvodu existencie jeho dlhu na úhradách za užívanie bytu.

12. Nesporné je, že žalobca je výlučným vlastníkom bytu 31 na ulici R.. T. F. XX - XX, v P. Z dôvodu existencie nedoplatkov za služby spojené o užívaním bytu a platením preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv žalobcom bolo vyhlásené písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v zmysle § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Písomné hlasovanie sa malo podľa tohto oznámenia konať v dňoch od 04.06.2013 do 06.06.2013 k otázke, či jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov súhlasia s tým, aby bola vykonaná dobrovoľná dražba bytu č. z dôvodu dlhodobej platobnej nedisciplíny. Výsledkom tohto hlasovania bolo, že z celkového počtu 80 bytov a nebytových priestorov za hlasovalo 59 vlastníkov, proti 1 a nehlasovalo 20. Výsledok mal byť zverejnený 07.06.2013 a žalobca podal na príslušnom súde žalobu o neplatnosť tohto hlasovania dňa 25.06.2013.

13. Súd odôvodnil rozhodnutie o zamietnutí návrhu predovšetkým s poukazom na ustanovenie § 14 ods.6 zákona č. 182/1993 Z. z. O vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom do 30.06.2014 (ďalej len „ZoVB“) tým, že žalobcovi uplynula zákonom stanovená lehota na podanie návrhu dňa 22.06.2013 a žalobu podal až dňa 25.06.2013 a nepreukázal, aby sa písomného hlasovania nemohol zúčastniť.

Podľa § 151a Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva, ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Podľa § 14 ods. 1 citovaného zákona, 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 5 dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do 5 pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

Podľa § 14 ods. 2 citovaného zákona, 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 ods. 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, 4.

Podľa § 14 ods. 3 citovaného zákona, 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 priestorov. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.

Podľa § 14 ods. 4 citovaného zákona, 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 3 mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov alebo, ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa ods. 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

Podľa § 14 ods. 5 citovaného zákona, 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 aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze, rade alebo zástupcovi vlastníkov.

Podľa § 14 ods. 6 citovaného zákona, 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 7 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 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 5 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 ods. 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 3 mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

14. Právna norma obsiahnutá v ustanovení § 14 ods. 6 ZoVB platného a účinného ku dňu písomného hlasovania vlastníkov bytového domu vo vzťahu k písomnému hlasovaniu predstavuje jediný zákonný prostriedok právnej ochrany pre vlastníkov, ktorí boli pri výkone svojich hlasovacích práv v rámci rozhodovania o určitej otázke prehlasovaní, alebo ktorí sa o výsledku hlasovania nemohli dozvedieť. Právnym prostriedkom ochrany týchto vlastníkov je žaloba podaná na súde v zákonom ustanovených lehotách, ktoré sú pre určité kategórie vlastníkov rozdielne. Súd je možné požiadať o poskytnutie právnej ochrany pri akomkoľvek rozhodnutí týkajúcom sa spoločných častí a spoločných zariadení domu príslušenstva či ich pozemku do tejto kategórie patrí aj právo vlastníka obrátiť sa na súd v lehote 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Z uvedenej dikcie i gramatického výkladu tejto časti právnej normy je zrejmé, že zákon stanovuje ochranu len pre prehlasovaných vlastníkov v dome. V dôsledku toho platí, že rovnakú právnu ochranu nepoužívajú tí vlastníci, ktorí sa vôbec nezúčastnili písomného hlasovania o predmetnom uznesení, hoci o ňom boli riadne

a včas informovaní, ale ani tí, ktorí hlasovali za prijatie väčšinového rozhodnutia. Oprávnenie podať žalobu nepatrí ani vlastníkom, ktorí nehlasovali alebo sa zdržali hlasovania. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sa dobrovoľne nezúčastnili písomného hlasovania tak môžu zásadne súdnou cestou napadať iba formálne procesné nedostatky pri písomnom hlasovaní.

15. Vyššiu ochranu zo zákona používajú tí vlastníci, ktorí sa nemohli o výsledku hlasovania dozvedieť. Dôvodová správa k novelizácii tohto ustanovenia zákonom č. 268/2007 Z.z uvádza, že toto ustanovenie má zabezpečiť, „aby aj vlastníci bytov, ktorí z rôznych dôvodov nevedeli o hlasovaní sa mohli svojho práva domôcť.“ Znamená to teda, že slúži na ochranu tých vlastníkov, ktorí sa objektívne nemohli hlasovania ani len zúčastniť, keďže o písomnom hlasovaní nevedeli. Patrí tam aj vlastník, ktorému oznámenie o hlasovaní nebolo doručené, alebo sa objektívne nedostalo ani nemohlo dostať do sféry jeho dispozície spôsobom v dome obvyklým. Táto lehota teda slúži na ochranu len tých vlastníkov, ktorí sa objektívne nemohli písomného hlasovania zúčastniť z dôvodu, že nevedeli o prebiehajúcom písomnom hlasovaní. Možné je teda pripustiť taký výklad zákonného ustanovenia, podľa ktorého oprávnenie napadnúť uznesenie prijaté písomným hlasovaním v lehote 3 mesiacov majú len tí vlastníci v dome, ktorí z rôznych dôvodov nevedeli o hlasovaní a nemali žiadnu možnosť reálne ovplyvniť jeho výsledok. Táto lehota je prekluzívna, podobne ako pri prehlasovaných vlastníkov a plynie odo dňa faktického hlasovania, čo je výrazný rozdiel oproti obdobnému právu prehlasovaných vlastníkov, ktorým plynie lehota až odo dňa oznámenia výsledkov hlasovania, pretože ak sa vlastníci objektívne nemohli dozvedieť o písomnom hlasovaní na ktorom sa malo hlasovať o určitých otázkach, je oznámenie výsledkov hlasovania z tohto dôvodu úplne irelevantné. Porušenie práv vlastníka nastalo už tým, že nebol riadne a včas informovaný o písomnom hlasovaní.

16. Súd žalobcu zaradil do kategórie vlastníka prehlasovaného, ktorý sa o výsledku hlasovania dozvedel dňa 07.06. 2013 a písomného hlasovania sa zúčastniť mohol s tým, že nepreukázal, že sa ho nemohol zúčastniť, alebo mu nebol oznámený spôsobom obvyklým v dome. Súd mal za ustálené, že oznámenie pred písomným hlasovaním o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania formou zverejnenia oznamu vo vestibule vchodov bytového domu je možné považovať v predmetnom bytovom dome za spôsob obvyklý.

17. Vzhľadom na výsledky doposiaľ vykonaného dokazovania sa odvolací súd nestotožňuje so záverom súdu, že žalobca bol pred písomným hlasovaním informovaný o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania včas a riadne spôsobom v dome obvyklým. Notifikačnú povinnosť zverejňovania otázok, o ktorých sa bude hlasovať a termín písomného hlasovania má ten, kto písomne hlasovanie vyhlásil a to spôsobom v dome obvyklým. Táto notifikácia mala byť splnená oznámením o konaní hlasovania na určenej nástenke v bytovom dome. Podľa tvrdenia žalobcu (č.l. 188), oznámenie o výsledkoch hlasovania bolo na vchodových dverách. Podľa tvrdenia žalovaného v 1. rade (č.l.189-190) „Oznámenie o písomnom hlasovaní bolo vylepené v každom vchode bytového domu v tých termínoch, ako boli predložené tieto oznámenia o písomnom hlasovaní. Na doplňujúcu otázku súdu, na ktorom mieste bolo oznámenie vyvesené, žalovaný v 1.rade uviedol: “Bolo vyvesené na nástenke vo vchode. Výsledky hlasovania sa oznámili vylepením vo vchodoch“. Podľa žalovaného v 1. rade „ obvykle sa oznámenia na vchodové dvere od Lidlu, teda na hlavné vchodové dvere vyvesujú oznámenia o odpočte vody, o odstávke vody, alebo plynu, alebo takého technické údaje. Čo sa týka vnútorných vecí bytového domu, tieto sa vyvesujú na nástenke pri hlavných dverách vo vchode toho ktorého vchodu. Čo sa týka oznámení na výťahy, na výťahoch som oznamoval veci týkajúce sa toho-ktorého podlažia. Na otázku, či bolo oznámenie o písomnom hlasovaní a výsledok hlasovania vyvesený aj niekde inde ako na nástenke uviedol: “ Mám také skúsenosti, že ľudia si nevšimnú na nástenke, napr. čo sa týka upratovania nejaká informácia, a preto ich vyvesujem ja na vchodové dvere, avšak z vnútornej strany. Ide však o to, že ide o duplicitné vyvesenie.“ Tvrdil, že oznámenie o písomnom hlasovaní bolo vyvesené na nástenke. Žalovaný v 2.rade uviedol (č.l. 193), že oznámenie o hlasovaní bolo vyvesené len na nástenke vo vchode. Výsledky vyvesili spolu s p. M. na všetky nástenky vo všetkých vchodoch.

18. Zodpovednosť za doručenie oznámení v zmysle § 14, ods. 6 ZoVB všetkým vlastníkom je na subjekte, ktorý písomne hlasovanie vyhlásil.

19. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v zákonom stanovenej lehote vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým (t. j. spôsobom v dome zaužívaným - vývesné skrine

alebo tabule, doručenie do schránok, doručenie poštou a pod.). Keďže v zákone o vlastníctve bytov je viacero ustanovení predpisujúce zverejňovanie skutočností „spôsobom v dome obvyklým“, v záujme jednoznačnosti výkladu tohto spôsobu možno rozhodnutím vlastníkov na schôdzi generálne určiť, čo sa považuje za spôsob v dome obvyklý.

20. Súd v prejednávanej veci považoval za nesporne preukázané, že oznámenie o písomnom hlasovaní bolo oznámené vlastníkom bytov spôsobom obvyklým. S týmto záverom nie je možné súhlasiť. Javí sa, že vlastníci si obvyklý spôsob nedohodli v zmluve o výkone správy, prípadne na schôdzi. Vychádzajúc z výpovedí účastníkov konania existujú pochybnosti o oznámení žalobcovi o písomnom hlasovaní spôsobom v dome obvyklým. Je potrebné zdôrazniť, že otázka, ktorá bola predmetom písomného hlasovania je závažná vzhľadom na to, že sa dotýka obydlika vlastníka, preto nemôže existovať akékoľvek pochybnosť o tom, ktoré miesto je v bytovom dome miestom obvyklým tak, aby bol uzročený každý vlastník, kde a akým spôsobom môže takúto závažnú informáciu dotýkajúcu sa jeho práv nájsť tak, aby nebolo zameniteľné s iným miestom. Navyše, pri tak závažnej otázke sa očakáva, že subjekt, ktorý písomné hlasovanie vyhlásil musí disponovať dôkazmi, že túto zákonnú povinnosť splnil. Z uvedeného je možné vyvodiť záver, že pri pochybnostiach o tom, že oznámenie o písomnom hlasovaní bolo žalobcovi oznámené, resp. sa dostalo do sféry jeho dispozície spôsobom v dome obvyklým je potrebné mu priznať právo vlastníka, ktorý sa nemohol dozvedieť o písomnom hlasovaní. Keďže došlo k porušeniu práv vlastníka už tým, že nebol riadne a včas informovaný o písomnom hlasovaní, je právne bezvýznamné, že o výsledkoch hlasovania sa dozvedel. Žaloba podaná na súde dňa 25.06.2013 je tak podaná v zákonom stanovenej trojmesačnej lehote od hlasovania.

21. V súvislosti s odvolacou námietkou žalobcu o hmotnoprávnej lehote odvolací súd udáva: Ak ide o uplynutie zákonných lehôt na podanie žaloby podľa § 14 ods. 6 ZoVB, tieto lehoty majú prekluzívny charakter a sú lehotami hmotnoprávnymi. Znamená to, že najneskôr v posledný deň lehoty musí byť už žaloba podaná na súde pričom nestačí len jej odoslanie na poštovú prepravu v posledný deň lehoty. V tomto prípade teda neplatí ustanovenie § 57 O.s.p. podľa, ktorého sa do lehoty nezapočítava deň ktorý je určujúcim pre začiatok ale platí zásada zakotvená v hmotnoprávnom ustanovení § 122 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

22. Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil z dôvodu, že súd vec nesprávne právne posúdil, nevykonal navrhované dôkazy (§ 389 ods. 1 písm. c/ CSP) a vec vrátil súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP).

23. V ďalšom konaní bude úlohou súdu zaoberať sa vecou samou a opätovne rozhodnúť. Musí sa vyrovnať s tvrdeniami žalobcu o dôvodoch neplatnosti písomného hlasovania. V prípade záveru o platnom hlasovaní sa musí zaoberať aj dodržaním princípu proporcionality medzi navrhovaným výkonom záložného práva dobrovoľnou dražbou a otázkou, či je skutočne nevyhnutné so zreteľom na všetky okolnosti veci vykonať záložné právo práve týmto spôsobom.

24. O trovách odvolacieho konania rozhodne súd podľa § 396 ods. 3 CSP.

25. Rozhodnutie prijal senát pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

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

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

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