

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 6C/59/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813205647  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 11. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Kohútová, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2017:3813205647.21

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Prievidzi sudkyňou JUDr. Miriam Kohútovou, PhD. v právnej veci žalobcov: v 1. rade I. O., nar. XX.X.XXXX, bytom S., U. X/X, zast. advokátkou JUDr. Alžbetou Slašťanovou so sídlom Opatovská 783/4, Žiar nad Hronom, v 2. rade H. O., nar. XX.X.XXXX, bytom S., U. X/X, proti žalovanému: Ing. I. W., nar. X.X.XXXX, bytom P. nad K. č. XXX, o zrušenie hlasovania vlastníkov bytov SVB Agátová 7 z 18.05.2014 a iné, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Súd žalovanému **p r i z n á v a** náhradu trov konania voči žalobcom v 1. a 2. rade v celom rozsahu spoločne a nerozdielne.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia v 1. a 2. rade sa žalobou podanou dňa 28.03.2013 domáhali zrušenia hlasovania spoločenstva U. X a nariadenia štatutáromi oboznámiť žalobcov s dôvodmi a podstatou hlasovania o dobrovoľnej dražbe, súčasne štatutár umožní žalobcom nahliadnuť do podkladov spoločenstva. Súd prikáže žalovanému, aby doručil vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu za rok, nakoľko ku dňu podania žaloby žalobcom, ako bezpodielovým spoluvlastníkom bytu č. X na U. 7, S. nebolo doručené ako ukladá bytový zákon. Neskôr žalobu upresnili tak, že sa domáhajú neplatnosti hlasovania na zhromaždení dňa 17.03.2013, na ktorom malo byť prijaté rozhodnutie vo veci dobrovoľnej dražby bytu žalobcov. Žalobu odôvodňovali tým, že zhromaždenie vlastníkov bytov v zmysle bytového zákona nebolo zvolané a to, že musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania nebol ani po 10-tich dňoch oznámený ako ukladá zákon. Predmetné zhromaždenie trvalo 6 minút a nebolo žalobcom nič konkrétne uvedené k podstate dlhu na nájomnom a poplatkoch, ani umožnené uviesť akékoľvek pripomienky prípadne návrhy, bolo popreté právo vlastníka bytu. Žalobcovia nie sú si vedomí o akú sumu sa jedná, ako aj dôvod výšky sumy. Žalovaný na zhromaždení tvrdil, že byt č. X je dlžný sumu cca 950 eur. Žalovaný na predmetnom zhromaždení dal hlasovať o dobrovoľnej dražbe bytu žalobcov. Z predmetného zhromaždenia zo dňa 17.03.2013 žalobcovia nemôžu predložiť žiaden písomný dôkaz, nakoľko štatutár spoločenstva odmieta poskytnúť resp. sprístupniť akúkoľvek písomnosť. Jediný dôkaz pripojil, a to písomnosť vyvesená na nástenke umiestnenej pri vchodových dverách, z ktorej obsahu nie je známe kto pozval na zhromaždenie v zmysle zákona.

2. Žalovaný v písomnom vyjadrení uviedol, že so žalobou nesúhlasí a z ustanovení zákona č. 182/93 Z.z. vyplýva aj oprávnenie predsedu spoločenstva zvolať zhromaždenie vlastníkov aj oprávnenie navrhnúť vykonanie dobrovoľnej dražby. Uviedol, že vo februári 2016 sa vzdal funkcie predsedu spoločenstva vlastníkov bytov, čo všetkým vlastníkom bytov aj riadne oznámil a v tejto súvislosti prebehlo aj stretnutie. V súčasnosti už teda túto funkciu nevykonáva. Podľa jeho názoru všetko prebiehalo podľa zákona.

Uvedol, že problémy s bytom č. X v súvislosti s platbami sú dlhodobého charakteru. Z jeho vyjadrenia vyplynulo, že sa rozhodli poveriť správou bytov spoločnosť BYTOS, čo nie je v rozpore so zákonom a v tejto súvislosti bolo všetko riadne vysvetlené a dohodnuté. Platby mali byť poukazované na účet BYTOS-u, ale byt č. X poukazoval polovicu z výšky platby na účet spoločenstva a nie na účet BYTOS-u. Oznámenie o výsledku hlasovania sa dávalo každému vlastníkovi bytu do poštovej schránky, neskôr bolo zasielané aj poštou. Uvedol, že v čase, keď sa vzdal funkcie predsedu spoločenstva vlastníkov bytov, požiadal, aby mohol agendu spoločenstva odovzdať, ale nemal ju kto od neho prevziať. Tieto doklady sú teda uzamknuté v priestoroch garáže, ktorej je vlastníkov.

3. Súd vykonal dokazovanie vypočutím sporových strán, pozvánky na zhromaždenie dňa 17.3.2013, zápisnica č. 2/2011 zo dňa 17.7. 2011, zálohový predpis úhrady za služby spojené s užívaním bytu č. X od 1.7.2011, žiadosť zo dňa 6.2.2013 o nahliadnutie do dokladov, výpis z účtu za obdobie od 1.1.2012-24.4.2013, výpis úhrad Slovenská sporiteľňa čl. 16, návrh na zápis do registra združení zo dňa 4.12.2001, rozhodnutie Okresného úradu Prievidza zo dňa 6.12.2001, zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov bytov U. X zo dňa 17.3.2013, mandátna zmluva, čl.1.162-164, zápisnica zo dňa 17.7.2011, program schôdze zo dňa 7.8.2011, oznámenie o vzdaní sa funkcie zo dňa 7.2.2016, prezenčná listina zo zhromaždenia zo dňa 17.3.2013, upustenie od dobrovoľnej dražby, zápisnica zo zhromaždenia zo dňa 28.2.2016, ako aj oboznámením obsahu ostatného spisového materiálu a zistil tento skutkový a právny stav:

4. Žalobcovia v 1. a 2. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. X na 2. poschodí vo vchode č. X v bytovom dome súp. č. XXX v S. na U. ulici. Z výpisu z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplýva, že v uvedenom bytovom dome je zriadené Spoločenstvo vlastníkov bytov U. 7, ktoré vzniklo dňa 27.12.2001. Podľa výpisu z registra ako predseda spoločenstva je zapísaný Ing. I. W. a to od 26.8.2011. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. S., ako aj z výpovede žalovaného vyplýva, že spoločenstvo vlastníkov bytov má X členov.

5. Z pozvánky predloženej žalobcami vyplýva, že na deň 17.3.2013 o 20,00 hod. bolo Spoločenstvom vlastníkov bytov U. X zvolané zhromaždenie. Na pozvánke /č.l. 160/ je uvedený program zhromaždenia - 1. oprava strechy, 2. rôzne. Z prezenčnej listiny /č.l. 160/ z uvedeného zhromaždenia (označené ako „schôdza SVB U., Kanianka“) vyplýva, že sa ho zúčastnili všetci členovia SVB. Zo zápisnice /č.l.161/ tohto zhromaždenia vyplýva, že za opravu strechy a výlezu boli byty 1,2,3 za a byt č. X nehlasoval, v bode 2 bol byt č. X upozornený na nedoplatok na nájomnom s príslušenstvom. Majitelia bytov SVB U. X súhlasia s dobrovoľnou dražbou bytu č. X, k 1.3.2013 dlh 856,03 eur s úrokom 967,58 eur, za hlasovali byty 1,2,3, byt č. X nehlasoval. V bode 3 p. W. oznámil, že firma Bytos vypovedala zmluvu o správe. Nové zmluvy s dodávateľmi sa uzavrujú len po uhradení dlžôb bytu č. X. Zápisnicu vypracoval žalovaný.

6. Žalovaný vo svojej výpovedi uviedol, že už nie je štatutár spoločenstva od februára 2016 z dôvodu, že sa vzdal. On už vystupuje len ako fyzická osoba. Schôdze boli normálne zvolávané, vyúčtovanie v stanovených termínoch bolo dávané všetkým. Vždy keď sa všetko týkalo len peňazí, tak vždy len jeden nedostal. Nedostal podklady, vyúčtovanie, nevedel, nemohol, nepovedali, všetci dostali čo bolo treba, len on nie. Žalobca bol dlžný, tak sa odhlasovalo, že tam pôjde o dobrovoľnú dražbu, pričom upozorňuje, že žalobca nehlasoval. Verejná dražba ani nebola. Žalobca v 1. rade sa na schôdzach vždy len vyhráždal súdom, políciou, prokuratúrou, nahrával si. Nie je verejná osoba, aby takéto niečo mal znášať. Považuje hlasovanie zhromaždenia, ktoré napádajú žalobcovia, za platné. Nepamätá si, či bolo vyúčtovanie za rok 2012 v čase konania schôdze. Schôdza bola uznášaniaschopná, bolo tam vždy 75% vlastníkov. Z dôvodu, že žalobcovia nejakú čiastku zaplatili, potom dražba neprebehla.

7. Právna zástupkyňa žalobcu v 1. rade uviedla, že žalobcovia v zákonom stanovenej lehote napadli hlasovanie o dražbe vykonanej na zhromaždení dňa 17.3.2013, žalobcovia popierali existenciu pohľadávky. V konaní preukázali, že pohľadávka nemá reálny základ. I keby sa hlasovanie na schôdzi konanej 7.8.2011 považovalo za platné, jednalo by sa o schválenie preddavkov na tvorbu fondu údržby a opráv. Žalovaný nepredložil žiaden dôkaz, z ktorého by boli zrejme skutočné náklady. Jednak nepredložil vyúčtovanie za rok 2011,2012,2013 a tiež nepredložil žiadnu správu za predmetné obdobie, ktorá by obsahovala relevantné informácie o hospodárení spoločenstva. Rozhodnutie zhromaždenia o návrhu na dobrovoľnú dražbu tak možno považovať za zjavne nespravodlivý zásah do práv spoluvlastníkov, čiže žalobcov 1,2. Obsahom spisu bola aj mandátna zmluva, uzatvorená spol. Bytos bez dátumu a túto zmluvu možno považovať za rozpornú s ust. § 6 ods. 1 zákona o bytoch a nebytových priestoroch. V

predmetnom ustanovení zákon hovorí, že správa bytov môže byť vykonávaná len na základe zmluvy o výkone správy. Z čl.1 mandátnej zmluvy však vyplýva, že jej obsahom bol výkon správy predmetných bytov i nebytových priestorov, spoločných priestorov. Pokým by žalobcovia plnili na účet spoločnosti Bytos, tak by na ich strane vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Mandátna zmluva je podľa názoru žalobcu neplatná pre rozpor so zákonom, konkr. § 6 o vlastníctve bytov v spojitosti s ust. § 39 Obč.zák., ktorý je predpisom lex generalis. Navrhuje žalobe vyhovieť a uplatňuje si nárok na náhradu trov konania. Uviedla, že na absolútnu neplatnosť má súd prihliadať ex offo, z úradnej povinnosti.

8. Žalobca v 1. rade vo svojej výpovedi uviedol, že konštatuje, že samotná neverbálna komunikácia zo strany žalovaného prezentuje jeho neistotu a zrejme aj pochybenia, ktoré si nechce priznať, ktoré súvisia s celou správou SVB, čo súdu prezentoval aj tým, že nevedel odpovedať na elementárne otázky, čo sa týka výkonu správy, čiže zaprel prezentovať svoju oficiálnu povinnosť, ktorú mu nadiktoval zákonodarca. Naopak prezentuje sa svojimi egocentrickými nezmyslami, novou väčšinou a pod., pričom zákonodarca má za to, že úkony sú platné len v tom prípade, ak zainteresovaná alebo povinná strana ich dodržiavať ich bude následne plniť, pričom predmetné zhromaždenie, ktoré bolo napadnuté v tomto súd. spore zvolalo ako SVB, čo je totálny právny nezmysel. Nakoľko dikcia zákona určuje, že zhromaždenie sa vykonáva zvyčajne raz ročne s tým, že ho zvolá buď 1/4-ina vlastníkov bytov, ktorá osloví predsedu spoločenstva. Predseda spoločenstva dá prerokovať dôvody, program zhromaždenia rade spoločenstva, ktorú štatutár ani nemal zriadenú, čiže zjavne obchádzal zákon a jeho právne úkony, ktorými chcel pripraviť o strechu nad hlavou, sú právne neplatné. Súd musí mať na zreteli, že majetok resp. vlastníctvo sú pod ochranou samotného štátu, týka sa to aj obydlia, ktoré ústava definuje ako nedotknuteľné. Štát zároveň ručí za to, že poskytne súdnu ochranu keď je niekoho právo narušené, zaručí spravodlivé konanie, inak sa vystavuje riziku, že bude plniť škody, ktoré následne s tým súvisia, nakoľko predmetné práva sú záväzné a plynú z prameňov práva, ako je nielen ústava SR v zmysle čl. 20, ale aj čl. 1 prvého dodatku dohovoru, majúci na zreteli čl. 1, článok 17 dohovoru. Článok 17 charty základných práv, keďže štát je zaviazaný podľa čl. 47 charty, ak niekto má narušené práva, že je povinný resp. garantuje ich dodržiavať, čo plynie z čl. 51 až 54 charty základných práv EÚ. Žalovaný žiadnou písomnosťou ani verbálne neprezentoval a už vôbec nie v zúčtovaní, že existuje nejaký dlh žalobcov voči spoločenstvu, tiež svoje právne diletantstvo prezentuje tým, že fin. prostriedky zveril inej právnickej osobe, čo má znaky trestného činu, nakoľko v zmysle bytového zákona, príslušného znenia, sú explicitne vlastníctvom len vlastníci bytov a žalobcovia v dobrej viere na tento účet v držbe vlastne vlastníkov bytov úhrady spojené s užívaním bytu pravidelne mesačne uhrádzali vo výške im známej. Ako špekulácia, ktorú predložil žalovaný je aj to, že keď sa dozvedel, že žalobcovia pred vyhnutím sa dražbe uhradili čiastku, ktorú určil samotný dražobník, inak by túto nezrušil, umelo navýšili pohľadávku, čo vlastne je aj zo strany žalovaného súdu predložené vo forme dôkazu, zjavne nešlo o dražbu ako takú, ale žalovaný chcel pripraviť o byt žalobcov s tým, že nie je vylúčené, že bol dohodnutý s ostatnými dvomi nájomcami, ktorých žiadal ich vypočuť, aby sa vyjadrili, keďže podpísali dôkaz založený v súdnom spise, ktorý nezdôvodnene zmenil výšku dražby, pričom nie je možné vylúčiť, že žalovaný buď mal sám prostredníctvom inej osoby záujem o byt žalobcov alebo tento byt takouto právne neskonzumatelnou formou chcel pripraviť žalobcov, ktorí požiadali súd o súdnu ochranu, no tento nevyhovet vydaniu predbežného opatrenia, ktorým by sa samotná dražba fakticky deaktivovala, čiže súd neposkytol priestor ani dočasnej ochrany, ktorú je povinný zo zákona poskytovať a vystavil tak riziku žalobcov v strate bývania, ktorí nemali inú možnosť ako sa vyhnúť dražbe a zísť z kratšej cesty, čo sa týka neistoty bývania, pričom následne sa budú právne domáhať takto vzniknutej škody, keďže napadnú dražbu, ak by prebehla, tiež nie je jednoduché. Špekulatívne správanie žalovaného potvrdzuje aj to, že neexistuje žiadne písomné ani verbálne upozornenie k dlhu, ktorý by reálne existoval, pričom sám zatajoval fin. prostriedky na bankovom účte spoločenstva, eventuálne ich v istom období aj vracal na účet, z ktorého boli uhrádzané preddavky, no potom od toho upustil, keď zjavne sám žalovaný potreboval zámienku, aby mohol dať hlasovať o dražbe bytu žalobcov a navyiac jeho právne diletantstvo je tak preukázané, že uzatváral zmluvu na výkon všetkej správy v rámci bytového domu, no opomenul ju datovať, pričom je to relevantný údaj, nakoľko právomoci štatutára mu začali plynúť až 26.8.2011. Túto zmluvu možno považovať za právne neplatnú ako argumentovala právna zástupkyňa, pričom ani súd nemôže určiť, kedy bola datovaná a či bola signovaná kompetentným, čiže štatutárom, nakoľko schvaľovanie tejto zmluvy prebehlo za zvláštnych okolností 11.8.2011, keď zhromaždenie nebolo uznášaniaschopné a nemožné vylúčiť, že bola zmluva podpísaná skôr ako sa stal žalovaný štatutárom. Žalovaný nevie súdu nijako preukázať dôkazne koľko bol vlastne dlh, na ktorý apeloval no reálne neexistoval a mal byť dôvodom dražby, nakoľko ho permanentne menil, čo sa týka výšky, pričom mal peniaze na účte. Sám zatajuje, že agendu spoločenstva má v garáži, ktorú prenajal a majú k nej prístup cudzie osoby,

čo prezentoval v rámci súdneho konania 5C 83/2014 vedeného v registratúre tunajšieho súdu, čiže žalovaný sa dopúšťa porušenia bankového tajomstva, keďže sa tam nachádzajú bankové výpisy no aj osobné údaje, čo má znaky protiprávneho konania, pričom súdu zatajuje, že túto agendu má stále k dispozícii, čo by dosvedčili aj ostatní svedkovia, ktorých súd nateraz odmieta vypočuť. Žalovaný dal hlasovať o dražbe bytu v čase, keď v zmysle dôkazov vykonávalo správu až do konca mája 2013 PO firmy Bytos, čiže súd doteraz neustálil kto bol oprávnený v zmysle pravidiel eventuálne dať hlasovať o dražbe, keďže správu bytového domu podľa žalovaného vykonávala firma Bytos, no žalovaný napriek tomu zrealizoval v rozpore s pravidlami zhromaždenie, ktoré ako je z dôkazu zrejme zvolalo akože spoločenstvo, no zákon má dikciu, že zhromaždenie zvoláva samotný predseda čiže štatutár vo svojom mene a nie spoločenstvo, čo tiež deklaruje veľmi nízke právne povedomie žalovaného, ktorý síce tvrdí, že koná zákonne, no opomína pritom uviesť alebo aplikovať konkrétne zák. ustanovenia. S dodatkom žalobcu 1/ iura novit curia - súd pozná právo a súd by mal sám zvážiť, či možno označiť za platné nielen samotné hlasovanie o dražbe, ktoré bolo dôvodne napadnuté, ale aj formu správy byt. domu resp. subjekt, ktorý má vykonávať, tiež subjekt, ktorý bol oprávnený pri preukázateľných dôvodoch, ktoré doteraz neboli súdu predložené ani zo strany žalovaného dať byt žalobcov do dražby, nakoľko sa žalovaný zamotal tak, že byt dal dražiť v mesiaci marec 2013, pričom zúčtovanie bolo zrealizované 30.4.2014 a zjavne bol nedočkavý resp. totálne neznalý práva, opojený absolútnou mocou s tým, že mal dosah aj na ostatných dvoch vlastníkov bytov, ktorých zrejme dokázal manipulovať a bolo vhodné, aby ich súd v tejto súvislosti vypočul, nakoľko aktuálne má poznanie o tom, že jeden vlastník bytu si svojim spôsobom oddýchol ak správu domu vykonával človek, ktorý má despotické správanie, ktorému sa ostatní dvaja podriaďovali, žalobca 1/ využil svoje legitímne práva, poukazoval opakovane na chyby žalovaného, ktorý neváha dokonca súd uvádzať do omylu, keď hovoril, že sa vyhrážal políciou, súdmi, prokuratúrou, čo ak by bola pravda, tak by muselo byť zápisnične zaprotokolované, nakoľko zápisnica zo zhromaždenia je o tom, že zachytí všetky relevantné skutočnosti, pripomienky, keďže v oblasti rôzne môže každý vlastník bytu prezentovať svoje regulárne, formálne, legálne práva, no žalovaný svoje povinnosti nevedel plniť, svoje tvrdenia nevedel ani dostatočne pred súdom obhájiť a prezentovať. Vlastne jeho príprava na súdne konanie bola veľmi slabá, až takmer nulitná s tým, že sám súd sa presvedčil, že sa vyjadroval neurčito až neisto, no prezentoval si tým svoju právnu nevedomosť a neváhal uvádzať súd do omylu. Zatajuje agendu spoločenstva. Neprizná si chybu za žiadnych okolností. Nie je vylúčené, že fin. prostriedky na bankovom účte spoločenstva, ktoré mali byť dôvodom navýšenia, ktoré však nebolo nijako podložené, predtým ako opustil bytový dom a vzdal sa neformálne predsedu spoločenstva, stíhol prakticky všetky minúty za pochybných okolností, dokonca si zveľadil z nich vlastný majetok ako aj majetok ostatných dvoch svedkov, ktorých súd nepredvolal, no mňa v tomto smere obišiel. Tiež čerpal prostriedky bez toho, aby to schválilo zhromaždenie a použil ich na generálnu opravu strechy až vo forme rekonštrukcie a nemal k tomu žiadny mandát. No deklaruje to jeho egocentrické sebavedomie, túto vec rieši súd v inom konaní. No je to pripomenutie k tomu, že chcel navýšiť odvody do fondu opráv a údržby. Žalovaný fakticky zatajil tú skutočnosť, má peniaze na bankovom účte aspoň v čiastočnej výške, no táto jediná bola žalobcom známa, nakoľko od doby keď sa dozvedeli, že bola navýšená, od mája 2013, ju začali uhrádzať vo vyššej výške a to 62 eur, a činili tak v dobrej viere, nakoľko o zmene preddavkov, o výške preddavkov, nemali žiadnu oficiálnu vedomosť, pričom sa možno pozeráť na túto skutočnosť z toho pohľadu, že to bol zámer žalovaného, ktorý potreboval dôvod k dražbe bytu žalobcov, inak by im už po prvej nesprávnej výške úhrad formálne oznámil, že spoločenstvo resp. orgán k tomu oprávnený, z určitých preukázateľných dôvodov zmenil túto výšku, no zjavne tak žalovaný neučinil, nakoľko mal nekalé úmysly z môjho pohľadu, inak si to nevie vysvetliť, a jeho konečným cieľom bolo dať hlasovať o dražbe bytu žalobcov, ktorá však nemala reálne opodstatnenie, no bola zostrojená na špekulatívnom správaní žalovaného, keď pred samotnou dražbou neupozornil na nijaký dlh žiadnou formou, pričom toto zhromaždenie bolo zrealizované približne za 7 minút 30 sekúnd, čo je zrejme z audionahrávky, a vlastne obsah tejto nahrávky tiež deklaruje, aký postoj a prístup mal žalovaný, keď niekoho chce pripraviť o majetok, fakticky obydlie, a so žalobcov sa majú stať bezdomovci, a nič tomu nepredchádzalo zo strany kompetentného a nebol daný ani priestor v rámci predmetného zhromaždenia k vyjadreniu sa k týmto zásadným, šokujúcim skutočnostiam, keď sa mal dražiť byt, no dôvod žalobcovia nepoznali. Žalovaný bol v takom postavení, že nereagoval vôbec na reklamácie, ktoré boli relevantné a fakticky vedeli ozrejmiť skutočný stav veci, no deklaruje to, že žalovaný má zjavne problémy preukázať správne konanie a najmä legálne pri správe bytového domu a na reklamácie napriek legálnej formálnej povinnosti nijako nereagoval, opovrhoval právami žalobcov a flagrantne vykonal odmietať svoje oficiálne povinnosti, k čomu ho zaviazal zákonodarca, inak by pravidlá boli zbytočné a márne, ak by sa mohlo činiť to, čo si svojvoľne zmyslí v tomto prípade žalovaný. Z dôkazov, ktoré boli predložené súdu, čo sa týka bankových výpisov v rámci možnosti v časti poznámke k prevodu fin. čiastky bol žalovaný upozornený

takouto formou, čo je možné vyčítať z dôkazu, že nekoná zákonne, pričom konkludentne priznal v rámci poznámky, keď 5 čiastok vrátil úplne, jednu čiastočne, keď v niektorých bankových transakciách v časti poznámka uviedol, že platil správcovi firme Bytos, čím konkludentne priznal, že nemal legitímne právo dať byt do dražby, resp. o nej hlasovať. Ak fin. prostriedky patrili podľa žalovaného firme Bytos, ktorá ak vykonávala správu byt. domu, tak mala legitímne právo firma Bytos sama konať, no toto právo si nelogicky osvojil žalovaný, pričom mal preukázateľne fin. prostriedky na svojom účte a deklaroval túto skutočnosť aj pred poverenými príslušníkmi PZ v rámci svojho vypočutia, kde bol náležite poučený o hrozbách z krivej výpovedi, keď jemu z otázok policajta žalovaný odpovedal: správcom spoločenstva od r. 2011 do roku 2013 vykonával Bytos, pritom neviem uviesť aké platby boli uhrádzané za byt p. O., avšak od r. 2013 k máju prešla správa na SVB U. 7, od toho ako sme prešli pod správu SVB U. 7, neviem presne uviesť tieto platby, chcem uviesť, že boli nepresné a nepravdivé. V tom čase si platby neuhrádzal na účet správcu Bytos. Táto citácia z výpovede pred OČTK deklaruje tú skutočnosť, že fakticky žalovaný nemal vôbec prehľad o žiadnych platbách, resp. ich presnej úhrade za dané obdobie, pričom neváhal dať hlasovať o dražbe bytu alebo naopak uviedol OČTK do omylu, čo má znaky krivej výpovede, aj marenia spravodlivosti. Tiež pred OČTK 13.5.2013 žalovaný uviedol: uvedené zhromaždenie sa však aj na margo všetkých udalostí konalo, pričom sme sa tam stretli všetci majitelia bytov a p. O. prišiel s manželkou. Na tomto zhromaždení odhlasovali všetko podľa programu. Následne upozornil, že byt č. X má dlžobu na platbách, pokiaľ nebudú vyplatené v krátkom čase tak bude vyhlásená dobrovoľná dražba, ktorú následne ostatní majitelia bytov odsúhlasili. Toto vyjadrenie žalovaného napriek poučeniu aj súčasnému súd. konaniu vzbudzuje pochybnosti v tom, že byt č. X bol upozornený na údajnú dlžobu ako aj eventualitu vyplatenia v krátkom čase, no napriek tomu bolo bezprostredne hlasované o dražbe bytu, čo nemá logiku nielen so zreteľom na samotný obsah citácie výpovede, no aj vysvetlenie, datia priestoru zo strany údajných dlžníkov a stále ostáva sporné, z akého zdroja mal vedomosť o dlhu, keďže priznal, že nemal o pohybe peňazí dostatočné informácie, čo sa týka úhrad zo strany žalobcov a fakticky dá sa povedať, že suploval inú právnickú osobu, ktorá sa mala podľa žalovaného stať veriteľom. Má za to, že súd rozhodne spravodlivo, zväži všetky relevantné dôkazy, verbálnu, neverbálnu komunikáciu žalovaného, ako aj jeho prípravu. Doteraz dlh ničím relevantným nepodložil, všetky skutočnosti nasvedčujú tomu, že mu nešlo o dlh, ale zo žalobcov spraviť bezdomovcov, pripraviť ich o majetok z dôvodu, ktorý pozná iba on sám. Verí v spravodlivosť, keďže sudca je viazaný konať nestranné, objektívne, no musí mať na zreteli majetok, za ktorý ručí samotný štát, ktorý zveril súdnu ochranu aj v tejto súvislosti súdu.

9. Žalovaný v konaní uviedol, že v súčasnosti už nie je predsedom SVB U. 7, tejto funkcie sa vzdal 9.2.2016. O tejto skutočnosti predložil aj oznámenie zo dňa 7.2.2016 adresované členom SVB U. 7. Podľa vyjadrenia žalovaného hlasovanie na zhromaždení dňa 17.3.2013 prebehlo v súlade so zákonom, oznámenie o zhromaždení bolo vyvesené na nástenke - takýmto spôsobom sa konanie zhromaždenia oznamovalo vždy. Uviedol, že oznámenie o výsledku hlasovania sa potom doručovalo do schránky každého bytu a neskôr sa doručovalo aj poštou.

10. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom ku dňu 18.5.2014) vlastní 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 schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

11. Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení účinnom ku dňu 18.5.2014) 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.

12. Podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení účinnom ku dňu 18.5.2014) 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.

13. Podľa § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení účinnom ku dňu 18.5.2014) vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

14. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobcov nie je dôvodná. Žalobcovia v 1. a 2. rade sa domáli zrušenia hlasovania na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 17.3.2013, ktoré bolo dôvodom na odsúhlasenie dražby bytu. Žalobcovia pôvodne označili žalovaného ako Spoločenstvo vlastníkov bytov - U. 7, IČO: 36313009, U. X/X, Kaniačka, zastúpené štatutárom - predsedom spoločenstva I. W., bytom U. X/X, S.. Keďže IČO takto označeného subjektu nezodpovedalo údajom podľa výpisu z registra spoločností vlastníkov bytov, súd žalovaných vyzval na riadne označenie žalovaného. Žalobca v 1. rade na to reagoval tým, že žalovaným nie je SVB U. 7, ale fyzická osoba p. I. W., ktorý bol v čase podania žaloby predsedom spoločenstva. Vzhľadom k týmto rozporom v označení žalovaného súd vyzval žalobcov v 1. a 2. rade, aby sa jednoznačne vyjadrili, koho v konaní žalujú. Žalobcovia jednoznačne uviedli, že žalovaným v konaní je I. W., nar. X.X.XXXX, bytom S., U. X/X (žalovaným posledná známa adresa žalovaného), ktorého mienili označiť ako žalovaného od počiatku. Súd preto konal ako so žalovaným s p. I. W..

15. V súvislosti s hlasovaním vlastníkov bytov a nebytových priestorov zákon umožňuje prehlasovanému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Hlasovanie sa v danej veci uskutočnilo dňa 17.3.2013, žalobcovia žalobu na súd podali 28.3.2013. Z uvedeného je zrejmé, že žalobcovia si nárok uplatnený žalobou podali včas.

16. V konaní o zrušenie hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zhromaždení sú pasívne vecne legitimovaní všetci ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sa musia konania zúčastniť. V prípade, že žaloba smeruje len voči niektorým z vlastníkov, rozhodnutie, ktoré by malo byť v konaní vydané, by nemohlo byť záväzné aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí neboli stranami sporu. Takýto rozsudok súdu by teda nebol vykonateľný, pretože by nezaväzoval všetky subjekty, ktoré by zaväzovať mal. Je preto samozrejmé, že stranami sporu o zrušenie hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, určenia neplatnosti zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov a určenie neplatnosti uznesenia musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Rovnaký názor v obdobnej veci vyslovil aj Krajský súd v Trenčíne v rozsudku sp.zn. 5Co/32/2016 zo dňa 16.11.2016.

17. V danej veci však v spore nevystupujú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, preto súd žalobu v časti o zrušenie hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zhromaždení dňa 17.3.2013 ako nedôvodnú zamietol.

18. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (CSP). Žalovaný bol v konaní úspešný v celom rozsahu, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov voči žalobcom v 1. a 2. rade, ktorí boli v konaní neúspešní, v celom rozsahu. Súd rozhodol iba o nároku na náhradu trov konania podľa § 262 ods. 1 CSP. O výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza v troch vyhotoveniach. Odvolanie

musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisovú značku konania, podpis) označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1, 2 CSP.