

Súd: Okresný súd Poprad  
Spisová značka: 9C/292/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8716207260  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 03. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Nina Kollárová  
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2019:8716207260.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad v konaní pred sudcom Mgr. Nina Kollárová v právnej veci žalobcov: 1/ Q.. R. G., K.. XX.XX.XXXX, O. S. Č.. XXX/XX, XXX XX V. - S., 2/ Q. O., K.. XX.XX.XXXX, O. S. Č.. XXX/XX, XXX XX V. - S., 3/ Q.. S. Q., K.. XX.XX.XXXX, O. S. Č.. XXX/XX, XXX XX V. - S., žalobcovia právne zastúpení: Advokátska kancelária JUDr. Budzíkova & JUDr. Dachová, s.r.o., Nám. Sv. Egídia č. 41/95, 058 01 Poprad, IČO: 47 257 113 proti žalovaným: 1/ Q. E., K.. XX.XX.XXXX, O. S. Č.. XXX/XX, XXX XX V. - S., 2/ H. J., K.. XX.XX.XXXX, O. S. Č.. XXX/XX, XXX XX V. - S., 3/ I. J., K.. XX.XX.XXXX, O. S. Č.. XXX/XX, XXX XX V. - S., 4/ A. K. - V., K.. XX.XX.XXXX, O. S. Č.. XXX/XX, XXX XX V. - S., žalovaní právne zastúpení: Advokátska kancelária Hudzík & Partners, s.r.o., Mnoheľova 830/15, 058 01 Poprad, IČO: 47 251 654 o určenie neplatnosti uznesení prijatých na zhromaždení vlastníkov bytov s príslušenstvom takto

### rozhodol:

I. Súd určuje, že uznesenie prijaté na zhromaždení vlastníkov bytov v bytovom dome X. dňa 17. júla 2016, kedy schvaľuje do funkcie predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov I. J., K.. XX.XX.XXXX, O. S. XXX/XX, XXX XX V., vlastníčku bytu číslo X, je neplatné.

II. Súd určuje, že uznesenie prijaté na zhromaždení vlastníkov bytov bytového domu X. konaného dňa 17. júla 2016, kde schvaľuje do funkcie člena rady Spoločenstva vlastníkov bytov A. K. - V., K.. XX.XX.XXXX, O. S. XXX/XX, XXX XX V., vlastníčku bytu číslo X, je neplatné.

III. Žalobcom priznáva voči žalovaným právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobným návrhom doručeným súdu dňa 16.08.2016 žalobcovia - pôvodne 1/ a 2/ žiadali, aby súd určil, že hlasovanie vlastníkov bytov v bytovom dome X. W.. Č.. XXX, zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. V. zo dňa 17.07.2016 je neplatné.

2. Žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia sú výluční vlastníci bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome X. W.. Č.. XXX v k. ú. V.. Aktívnu legitimáciu žalobcovia odvodzujú s poukazom na § 14 ods. 8 zákona 182/1993 Z. z.. Oprávnenie podať žalobu o neplatnosť schôdze, písomného hlasovania patrí vlastníkom, ktorí sa zhromaždenia vlastníkov síce zúčastnili, ale o konkrétnej otázke nehlasovali, resp. sa zdržali hlasovania, lebo ich hlasovanie proti by neovplyvnilo výsledky hlasovania;(rozsudok Okresného súdu Poprad sp. zn. 21C/97/2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Prešov sp. zn. 5Co/195/2013). Pri riešení otázky pasívnej legitimácie v konaní žalobcovia odkazujú na komentár obsiahnutý v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kde na strane 897, komentár ku § 14 ods. 1 sa konštatuje, že „vzhľadom na skutočnosť, že prijaté rozhodnutia na zhromaždeniach (schôdzach) zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, aj žaloba podľa § 14 ods. 4 musí smerovať proti

všetkým ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome bez ohľadu na to, či boli prítomní na zhromaždení (schôdzi), na ktorej sa prijalo predmetné uznesenie, resp. je irelevantné, ako hlasovali. Ak by to tak nebolo a žaloba by smerovala iba voči niektorým z vlastníkov, rozsudok súdu by nebol vykonateľný, pretože by nezaväzoval všetky subjekty, ktoré by podľa práva zaväzovať mal (ust. § 159 ods. 2 O.s.p.).“

Žalobkyni 1/ bola doručená pozvánka na zhromaždenie vlastníkov bytov poštou, doporučené. Žalobcovi 2/ bola doručená pozvánka osobne. Pretože v čase zvolaného zhromaždenia vlastníkov bytov sa žalobkyňa 1/ nachádzala mimo územia SR, nemohla sa ani zúčastniť predmetného zhromaždenia. Žalobca 2/ sa zhromaždenia vlastníkov zúčastnil. Následne na to bola žalobkyni 1/ dňa 27.07.2016 doporučenou zásielkou doručená zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov bytov zo dňa 17.07.2016. Žalobca 2/ obdržal zápisnicu osobne. Z obsahu zápisnice vyplýva, že predmetom rokovania a následného rozhodovania bola voľba nového predsedu spoločenstva vlastníkov bytov. Vlastníčka bytu p. E. navrhla, aby sa novou predsedkyňou stala I. J.. O predmetnom návrhu sa hlasovalo za stálej prítomnosti štyroch zo šiestich vlastníkov bytov, pričom za hlasovali traja vlastníci bytov a jeden sa zdržal. Žalobcovia namietajú platnosť voľby nového predsedu spoločenstva vlastníkov bytov. Pôvodný predseda SVB R. G. bol naposledy zvolený za predsedu na zhromaždení vlastníkov bytov dňa 19.09.2013, pričom funkčné obdobie mu malo skončiť dňa 19.09.2016. Jeho funkčné obdobie od 17.07.2016 nezaniklo ani v dôsledku toho, že v čase konania zhromaždenia vlastníkov bytov on nebol vlastníkom bytu v predmetnom bytovom dome. Novelou zákona o vlastníctve bytov č. 246/2015 Z. z. sa d textu zákona dostala podmienka, že predsedom spoločenstva vlastníkov bytov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru, avšak s odkazom na ustanovenie § 32e ods. 1 zák. č. 246/2015 Z. z. malo p. G. E. funkčné obdobie skončiť uplynutím doby, na ktorú bol zvolený. Podľa § 32e ods. 1 zák. č. 246/2015 Z. z. funkčné obdobie predsedu zvoleného do 31.12.2015, ktorý nespĺňa podmienky na výkon funkcie podľa tohto zákona v znení účinnom od 01.01.2016, sa skončí uplynutím jeho funkčného obdobia, najneskôr do troch rokov od jeho zápisu do registra. Pretože dovtedy platne zvolený predseda sa nevzdal funkcie predsedu a v čase voľby nového predsedu nebol tento platne odvolaný a jeho funkcia platne nezanikla ani na základe inej právnej skutočnosti, nie je možné voľbu nového predsedu uznať za platnú. Okrem toho o návrhu na voľbu nového predsedu hlasovali traja vlastníci z celkového počtu šiestich vlastníkov. Je pravdou, že k voľbe nového predsedu došlo po uplynutí hodiny po začatí zhromaždenia vlastníkov bytov, avšak v čase voľby nového predsedu bolo zhromaždenie vždy uznášaniaschopné. Z toho dôvodu bolo nevyhnutné, aby na voľbu nového predsedu sa uplatnili ustanovenia § 7c ods. 2 zákona. Podľa § 7c ods. 2 zákona predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na tri roky. Teda v danom prípade pre platnosť voľby (pokiaľ by neboli zistené iné právne vady) sa vyžadovalo hlasovanie minimálne štyroch vlastníkov bytov. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti I. J. nebola platne zvolená za predsedu spoločenstva vlastníkov bytov.

Čo sa týka voľby nového člena rady, z obsahu zápisnice vyplýva, že na zhromaždení vlastníkov bolo rozhodnuté aj o voľbe nového člena rady. Podľa zápisnice sa ňou mala stať A. K. - V.. Voľbu nového člena rady považujú žalobcovia za neplatnú z týchto dôvodov: a) nedošlo k platnému uvoľneniu funkcie člena rady, resp. k platnému odvolaniu, b) voľba nového člena rady nebola prijatá zákonom požadovanou väčšinou hlasov. Pretože zákon výslovne neupravuje podmienky hlasovania pre platnosť voľby člena rady, platí podmienka upravená v § 14 ods. 3 zákona, podľa ktorého na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov bytov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov. Pretože zhromaždenie vlastníkov bytov bolo uznášaniaschopné aj v čase prebiehajúcej voľby nového člena rady, nový člen rady mohol byť platne zvolený iba v prípade, ak za návrh zahlasovali traja zo štyroch prítomných vlastníkov bytov. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti A. K.-V. nebola platne zvolená za nového člena rady.

Žalobcovia namietali neplatnosť zvolania zhromaždenia vlastníkov bytov a) z dôvodu, že zhromaždenie zvolal subjekt, ktorý na to nemal oprávnenie, resp. z dôvodu, že postupom vlastníkov nebol dodržaný zákonný postup. Z obsahu doručenej pozvánky na zhromaždenie vlastníkov bytov vyplýva, že predmetné zhromaždenie zvoláva 50 % časť vlastníkov bytov. Podľa § 7c ods. 9 zákona zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to požiada predseda alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov v dome. Žalobkyňa ako členka rady však nebola oboznámená s požiadavkou na zvolanie zhromaždenia vlastníkov bytov a z doručenej pozvánky je zjavné, že návrh na zvolanie zhromaždenia vlastníkov bytov nebol rade vôbec doručený. Z dôvodu neplatnosti zvolania zhromaždenia vlastníkov bytov následne ani rozhodnutia na ňom prijaté nie je možné považovať za platné.

b) z dôvodu porušenia zákona pri zvolávaní zhromaždenia vlastníkov bytov. Z obsahu doručenej pozvánky a následne v zápisnici zapísaného programu rokovania zhromaždenia vlastníkov bytov vyplýva, že predmetom rokovania - bod 6. malo byť „vyhlásenie termínu nových volieb orgánov spoločenstva“. Podľa § 14 ods. 1 zákona oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Slovo program je definované ako postup, sled, náplň, plán vykonávania určitej činnosti (napr. rokovania, nejakej akcie). Vopred ohlásený program schôdze musí byť následne v rámci rokovania zhromaždenia vlastníkov bytov aj dodržaný. V danom prípade podľa vopred ohláseného programu schôdze nemalo byť rozhodovanie o voľbe orgánov spoločenstva, ale iba určenie termínu nových volieb orgánov spoločenstva. Ide o zásadný rozdiel, ktorý sa má navonok prejavíť vo formulácii predložených návrhov, o ktorých následne malo zhromaždenie vlastníkov hlasovať. Nedodržaním ohláseného programu schôdze došlo k porušeniu práva neprítomných vlastníkov bytov zúčastňovať sa na správe domu, pretože týmto postupom im bola odňatá možnosť o veci sa dozvedieť a následne im nebolo umožnené o veci hlasovať. Z dôvodu takto vyššie opísaných porušení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov došlo zo strany konajúcich osôb k prijímaniu rozhodnutí, ktoré práve v dôsledku porušenia zákona sú neplatné. V tomto smere sa žalobcovia dovolávajú aplikácie ustanovení § 39 Občianskeho zákonníka.

3. Písomným podaním doručeným súdu dňa 19.08.2016 právna zástupkyňa žalobcov predložila návrh na pristúpenie Q.. S. Q., trvale bytom S. Č.. XXX/XX, XXX XX V. ako ďalšej sporovej strany na strane žalobcov. Poukázala na ustanovenie § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení a uviedla, že procesným predpokladom žaloby v konaní o neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov je procesná účasť všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Q.. S. Q. je vlastníčkou bytu č. X nachádzajúcim sa v bytovom dome X.Š. súp. č. XXX na S. a je teda jedinou vlastníčkou, ktorá nebola v žalobe zo dňa 16.08.2016 procesne začlenená. Menovaná sa zhromaždenia vlastníkov bytov osobne nezúčastnila z dôvodu, že je dlhodobo vzdialená mimo územia SR. Q.. S. Q. súhlasí s jej pristúpením na strane žalobcov v predmetnom konaní. Dňa 21.09.2016 bol do spisu doložený súhlas s pristúpením Q.. S. Q. na strane žalobcov do konania 9C/292/2016 zo dňa 23.08.2016.

4. Uznesením č. k. 9C/292/2016 - 35 zo dňa 15.11.2016 súd pripustil, aby do konania na strane žalobcov pristúpil ako ďalší subjekt žalobca 3/ H.. S. Q..

5. Žalovaní 1/ - 4/ so žalobou nesúhlasili. Poukázali na ust. § 14 ods. 8 zákona 182/1993 Z. z. a uviedli, že prehlasovaný vlastník je ten, ktorý sa hlasovania zúčastní. Žalobkyne 1/ a 3/ sa schôdze nezúčastnili, teda nemôžu byť prehlasovanými vlastníkmi s právom obrátiť sa do 15 dní na súd. Žalobca 2/ sa schôdze zúčastnil, hlasovania o novom predsedovi sa zdržal s odôvodnením, že I. J.A. bude zvolená ako dočasný predseda. Jeho podmienka bola akceptovaná, žalovaní citovali zo zápisnice, str. 6 - p. J. U. V.. K. - V. tieto funkcie prijali s tým, že po kontrole všetkých písomností a dokladov sa dojedná ďalší postup SVB a vyhlásia sa nové voľby do orgánov spoločenstva alebo sa zväží uzavretie riadnej zmluvy o výkone správy domu. Žalovaní majú za to, že ani jeden zo žalobcov nemá záujem o riadne prekontrolovanie dokladov a písomností a to z dôvodu prijatia následnej zodpovednosti za svoje konanie ako napr.: a) falšovanie dokladov, b) zneužívanie podpisov vlastníkov na prezenčných listinách, c) neoprávnené nakladanie s finančnými prostriedkami fondu opráv, d) uzatváranie pochybných zmlúv bez súhlasu vlastníkov, e) zastrešovanie, vydieranie - podmienka p. O. - ak zvolíme za predsedu jeho, žaloba sa stiahne.

Žalovaní poukázali na § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. a uviedli, že majú za to, že žalobcovia nesprávne posúdili skutkový stav veci. Vlastníci bytov na zhromaždení dňa 17.07.2016 neschvaľovali, neprijímali žiadne rozhodnutia a nehlasovali o zmluvách a ich dodatkoch uvádzaných v § 14 ods. 4.

Čo sa týka voľby nového predsedu spoločenstva vlastníkov bytov, podľa žalovaných žalobcovia nesprávne posúdili skutkový stav veci. Prvou podmienkou podľa tohto zákona účinného od 1. januára 2016 je, že za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony, je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a je bezúhonná - p. R. G. túto podmienku k 1. januára 2016 nespĺňa. Druhou podmienkou je ustanovenie v § 32e ods. 1, podľa ktorého funkčné obdobie predsedu zvoleného do 31. decembra 2015, ktorý nespĺňa podmienky na výkon funkcie podľa tohto zákona v znení účinnom od 1. januára 2016, sa skončí uplynutím jeho funkčného obdobia, najneskôr do troch rokov od jeho zápisu do registra, pričom R. G. ani túto podmienku k 1. januára 2016 nespĺňa.

Žalovaní majú za to, že zákon jasne a jednoznačne určuje podmienky pre funkciu predsedu spoločenstva. Predseda musí byť vlastníkom, avšak v prechodnom ustanovení dáva vlastníkom čas na

zvolenie nového predsedu spĺňajúceho podmienky. R. G., hoci nie je vlastníkom, mohol túto funkciu vykonávať počas celého jeho funkčného obdobia, avšak najneskôr do troch rokov od zápisu do registra. V registri je R. G. zapísaný ako predseda iba 25.07.2007. Trojročná lehota uplynula 25.07.2010. Žalobcovia sa odvolávajú na funkčné obdobie do 19.09.2016, ale žalovaní poukazujú na § 7 ods. 8, ktorý hovorí, že do registra sa zapisuje aj zmena alebo zánik zapisovaných skutočností. Štatutárny orgán je povinný podať príslušnému správnenému orgánu návrh na zápis zmeny zapisovaných skutočností do 15 dní odo dňa, keď zmeny nastali. R. G. ako štatutárny zástupca mal po schôdzi dňa 15.09.2013 podať návrh na zápis zmeny zapisovaných skutočností do registra SVB a NP do 15 dní a dať vymazať predsedu, ktorému skončilo funkčné obdobie a dať zapísať nového predsedu zvoleného dňa 15.09.2013, ktorému by plynulo funkčné obdobie až do roku 2016, hoci nespĺňa podmienku vlastníctva. P. G. od 1. januára 2016 nie je platným predsedom a štatutárnym zástupcom spoločenstva.

Žalovaní ďalej uviedli, že podmienky na zvolenie predsedu boli splnené a zvolenie nového predsedu je platné. Hlasovali štyria prítomní vlastníci a zároveň boli splnené podmienky podľa § 14 ods. 3. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 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. Ďalej, ak je predseda odvolaný alebo sa skončilo funkčné obdobie predsedu z dôvodu zániku jeho vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome a nie je súčasne zvolený nový predseda, ak sa predseda vzdá funkcie alebo ju nie je schopný vykonávať z iných dôvodov najmenej po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou - rada do dnešného dňa nezvolila člena rady, ktorý by vykonával funkciu predsedu, urobilo tak zhromaždenie vlastníkov dňa 17.07.2016. Čo sa týka voľby nového člena rady, podľa žalovaných p. K. - V. bola taktiež právoplatne zvolená.

Žalovaní ďalej uviedli, že žalobcovia 1/, 2/ - členovia rady, mali určený a schválený 100 % vlastníkov bytov termín na zvolanie schôdze do 30.06.2016 (zápisnica o dňa 11.12.2015). Keďže do uvedeného termínu nebola zvolaná žiadna schôdza - ani rady, ani zhromaždenia - zvolali zhromaždenie vlastníkov členka rady p. J. a štvrtina vlastníkov, čo spolu tvorí 50 % všetkých vlastníkov v dome.

Žalovaní ďalej poukázali na § 11a a uviedli, že žiadosť na zvolanie zhromaždenia bola v tomto prípade bezpredmetná, keďže termín bol riadne schválený zhromaždením vlastníkov bytov dňa 11.12.2015. Tvrdenie členky rady, žalobkyne 1/, o tom, že nebola oboznámená s požiadavkou na zvolanie zhromaždenia vlastníkov bytov, považujú za zavádzanie súdu. Jediného, čoho bola členka rady, žalobkyňa 1, schopná, okrem podania žaloby, telefonovať a prikazovať žalovanej 3/, tiež členke rady, dňa 31.05.2016 a žiadať od nej podpísať vyúčtovania za rok 2015 a to bez prerokovania a prekontrolovania na zasadnutí rady. Následne ten istý telefonát mala žalovaná 3/ aj od zástupkyne Regionálneho združenia spotrebiteľov Q.. T.. Minimálne 4,5 hod. stretnutie žalobkyne 1/ a Q.. T. za zavretými dvermi nepovažujú žalovaní za schôdzu vlastníkov. Ku dňu 23.12.2016 žalobcovia 1/, 2/, členovia rady, stále nezvolali zhromaždenie a to podľa názoru žalovaných preto, že sa vyhýbajú zodpovednosti zo svojej činnosti. Žalovaní majú za to, že zhromaždenie vlastníkov bytov bolo riadne a právoplatne zvolané a rozhodnutia na ňom prijaté sú právoplatné. Sú vlastníci a majú právo a povinnosť zúčastňovať sa správy domu - svojho majetku, svojich financií.

K neplatnosti zvolania zhromaždenia vlastníkov bytov z dôvodu porušenia pri zvolávaní zhromaždenia vlastníkov bytov žalovaní uviedli, že vlastníci bytov po prerokovaní len časti závažných problémov týkajúcich sa činnosti ich spoločenstva, a to hlavne činnosti manželov R. G. - predsedu spoločenstva, žalobkyne 1/ - členky rady a ich spolupráce so zástupkyňou Regionálneho združenia spotrebiteľov Poprad Q.. X. T. (zápisnica zo dňa 17.07.2016) boli nútení prijať okamžité rozhodnutie a zvoliť riadneho štatutárneho zástupcu - predsedu spoločenstva, aby vykonal kontrolu dokladov, vyúčtovaní a všetkých zmlúv uzavretých predsedom R. G. a následne zvolal zhromaždenie vlastníkov, kde sa predložila výsledky kontroly a dojedná sa ďalší postup spoločenstva.

6. Súd vykonal dokazovanie prednesmi právnych zástupcov sporových strán, výsluchom žalobcov 1/ a 2/, výsluchom žalovaných, ako aj oboznámením s listinnými dôkazmi založenými v spise.

7. Na pojednávaní sa nezúčastnila žalobkyňa 3/, u ktorej súd mal riadne vykázané doručenie predvolania na pojednávanie, neúčast' ospravedlnila, súhlasila s pojednávaním v jej neprítomnosti. V zmysle § 180 Civilného sporového poriadku súd pojednával v neprítomnosti žalobkyne 3/.

8. Právna zástupkyňa žalobcov na pojednávaniach uviedla, že čo sa týka skutkových okolností, v bytovom dome X. B. S. je vytvorené spoločenstvo vlastníkov bytov a na základe rozhodnutia 50 % vlastníkov bytov bolo zvolané zhromaždenie vlastníkov bytov na termín 17.07.2016 so začiatkom o 16.00 hod.. Z doručeného oznámenia nazvaného Pozvánka, bod 6, vyplýva, že predmetom rokovania malo byť vyhlásenie termínu nových volieb orgánov spoločenstva. Zo zápisnice z predmetného zhromaždenia však vyplýva, že predmetom rokovania a rozhodovania nebolo určenie nového termínu, v ktorom bude rozhodované voľbou o nových členoch, ktorí by mali tvoriť súčasť orgánov spoločenstva, ale z uznesenia vyplýva, že došlo už priamo k voľbe predsedu spoločenstva vlastníkov bytov ako aj k voľbe ďalšieho člena rady spoločenstva vlastníkov bytov. Z pozvánky síce vyplýva, že zhromaždenie zvoláva 50 % vlastníkov bytov, avšak s poukazom na ustanovenie § 7c ods. 9 Zákona o vlastníctve bytov toto právo patrí do kompetencie rady spoločenstva vlastníkov bytov s tým, že zákon ďalej upresňuje, že zvolanie zhromaždenia je možné zrealizovať buď z podnetu rady najmenej raz za rok alebo ak o to požiadala predsa alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov v dome. Členmi rady do dňa, kedy bolo uskutočnené zhromaždenie, boli žalobkyňa 1/ a žalobca 2/. Ani jeden z nich nebol oboznámený s tým, že je tu iniciatíva skupiny vlastníkov bytov, ktorá žiada o zvolanie zhromaždenia vlastníkov bytov. Z toho dôvodu sú toho názoru, že všetky rozhodnutia, ktoré mali byť prijaté na zhromaždení v rozpore so zákonom, sú neplatné. Žalovaní na túto okolnosť reagovali takým spôsobom, že tento postup nie je potrebné dodržať a poukázali na ustanovenie § 11a, podľa ktorého štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov bytov alebo zhromaždenie, ak na žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. Ďalej argumentovali tým, že o termíne zhromaždenia vlastníkov bytov bolo už rozhodnuté s tým, že termín nebol riadne využitý a rada v tomto čase zhromaždenie nezvolala. Takúto formu nečinnosti nie je možné považovať za dôvodnú, alebo teda nevytvára priestor pre aplikáciu § 11a. Bolo nevyhnuté a potrebné, aby najprv došlo k doručeniu žiadosti rade s akoukoľvek argumentáciou, požiadavkou, námietkami a tá keď by na podnet zhromaždenie nezvolala, potom by postup predmetných vlastníkov bol zákonný. Ďalším dôvodom, prečo rozhodnutia v tejto veci nemôžu byť platné, je práve tá okolnosť, že z ohláseného predmetu rokovania na zhromaždení vlastníkov nevyplývala okolnosť, že by malo dôjsť ku voľbe členov orgánov spoločenstva, predmetom rokovania mala byť len otázka vyhlásenia nového termínu pre voľbu orgánov spoločenstva vlastníkov bytov. Žalobkyni 1/ bolo oznámenie o zhromaždení doručené, avšak vzhľadom k tomu, že z predmetnej pozvánky nevyplývala okolnosť, že bude rozhodované o orgánoch spoločenstva, aj z dôvodu, že mala naplánovanú cestu do zahraničia, sa táto zhromaždenia vlastníkov bytov nezúčastnila. Práve s poukazom na túto okolnosť možno konštatovať, že žalobkyni 1/ a nakoniec aj žalobkyni 3/ bola takto odňatá možnosť dozvedieť sa o predmete hlasovania a odňatá následne možnosť, právo zúčastniť sa hlasovania a vo veci rozhodnúť. Takto vzniknutá situácia je obdobná postaveniu vlastníkov bytov, ktorých zákon definuje ako vlastníci, ktorí sa o výsledku hlasovania nemohli dozvedieť, ich situácia a postavenie je obdobné. Na túto okolnosť poukázala aj v súvislosti s právnym posúdením aktívnej legitímácie v tomto konaní. Žalovaní v predmetnej veci reagovali tým, že v činnosti orgánov spoločenstva boli nedostatky a teda že boli nútení prijať okamžité rozhodnutie a zvoliť riadneho štatutárneho zástupcu a to za tým účelom, aby vykonal kontrolu dokladov, vyúčtovanie všetkých zmlúv uzavretých s doterajším predsedom a teda aby následne zvolal už nový predsa zhromaždenie, kde by mal predložiť výsledky kontroly. Právo kontroly všetkých dokumentov prináleží každému členovi zhromaždenia, teda každému vlastníkovi a teda toto právo je možné vykonať bez toho, aby bol vlastník bytu súčasťou orgánov spoločenstva, resp. jeho predsedom. Teda nebol tu zákonný dôvod na to, aby v predmetnej veci ostatní vlastníci konali takým spôsobom, že bez vedomia a účasti ostatných vlastníkov rozhodli o zmene orgánov spoločenstva. Okrem toho ďalším dôvodom, prečo nebolo možné platne zvoliť predsedu spoločenstva vlastníkov bytov, bola tá okolnosť, že pozícia predsedu spoločenstva nebola dňa 17.07.2016 voľná. Bývalý predsa sa nevzdal funkcie a nebol z tejto funkcie odvolaný. Podľa § 7c ods. 3 do času platnej voľby by mal vykonávať funkciu predsedu člen rady, o ktorom rozhodnú členovia rady. Okrem toho, funkcia predsedu spoločenstva vlastníkov bytov nebola voľná ani z dôvodu, že by došlo k uplynutiu funkčného obdobia doterajšieho predsedu, kedy síce bol prijatý zákon č. 246/2015, ktorý novelizoval ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a upravoval s účinnosťou od 01.01.2016 podmienku, že členom orgánov spoločenstva môže byť len vlastník bytu, avšak podľa § 39e ods. 1 zák. 246/2015, funkčné obdobie predsedu, ktorý bol zvolený do 31.12.2015 a ktorý nespĺňa podmienky na výkon funkcie podľa tohto zákona v znení účinnom od 01.01.2016, sa skončí uplynutím jeho funkčného obdobia, najneskôr do troch rokov od jeho zápisu do registra. Vzhľadom na to, že predmetná zákonná zmena bola prijatá zákonom č. 246/2015, posudzovanie poslednej voľby predsedu nie je možné posudzovať spätne niekoľko dve alebo tri voľby dozadu, odkedy bol prvýkrát predmetný predsa zvolený, resp. zapísaný do

registra spoločenstva vlastníkov bytov, ale do úvahy je potrebné brať účinnosť a posledný termín voľby, ktorá nastala pred 01.01.2016. V danom prípade bol predseda spoločenstva vlastníkov bytov R.H. G. naposledy zvolený za predsedu dňa 19.09.2013, takže jeho funkčné obdobie malo skončiť 19.09.2016, pokiaľ by iná právna skutočnosť nespôsobilá, že predmetná pozícia predsedu by bola voľná. Poslednou okolnosťou, ktorá je v rozpore so zákonom, je hlasovacie kvórum, ktoré vo veci rozhodlo. Zo zápisnice z predmetného zhromaždenia vyplýva, že za voľbu I. J. ako predsedkyne spoločenstva vlastníkov bytov hlasovali traja vlastníci a jeden vlastník sa zdržal. Vzhľadom k tomu, že od otvorenia zhromaždenia bolo predmetné zhromaždenie uznášaniaschopné, pretože na posudzovanie uznášaniaschopnosti bola v t. č. potrebná účasť 2/3-ovej väčšiny účastníkov, táto podmienka splnená bola a tento počet počas celého rokovania neklesol, nie je možné, aby táto otázka bola posudzovaná tak, ako si ju žalovaní vysvetlili a síce, že na voľbu predsedu spoločenstva vlastníkov bytov stačia tri hlasy. Okrem toho v prípade voľby predsedu spoločenstva vlastníkov bytov nie je správne sa dovolávať ustanovení § 14 ods. 3 a to s odôvodnením, že zákon o vlastníctve bytov obsahuje osobitnú právnu normu, § 7c ods. 2, ktorá výslovne hovorí o tom, že na voľbu predsedu spoločenstva vlastníkov bytov je potrebná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov. Ustanovenie § 7c ods. 2 je vo vzťahu k ustanoveniu § 14 ods. 3 v pozícii špeciálneho ustanovenia a teda súd by mal vždy, resp. vlastníci bytov pri posudzovaní tejto otázky by mali pri voľbe predsedu spoločenstva vlastníkov bytov dodržať podmienku nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov. Čo sa týka ešte samotnej žaloby a formulácie žalobného petitu, v snahe predísť zbytočným teoretickým úvahám, ako správne žalovať predmetné rozhodnutia, predniesla súdu návrh na zmenu žalobného petitu v znení:

„I. Súd určuje, že uznesenie prijaté na zhromaždení vlastníkov bytov v bytovom dome X. dňa 17. júla 2016, kedy schvaľuje do funkcie predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov I. J., vlastníčku bytu číslo X, je neplatné.

II. Súd určuje, že uznesenie prijaté na zhromaždení vlastníkov bytov bytového domu X. konaného dňa 17. júla 2016, kde schvaľuje do funkcie člena rady Spoločenstva vlastníkov bytov A. K.-V., vlastníčku bytu číslo X, je neplatné.“

Vo vzťahu k voľbe člena rady poukázala na skutočnosť, že táto voľba člena rady nebola platná a to s poukazom na to, že miesto člena rady takisto nebolo uvoľnené platným spôsobom a preto v podstate obsadenie tohto miesta nebolo v súlade so zákonom. Predmetná žaloba je osobitným právnym prostriedkom upraveným v špeciálnom právnom predpise a nie je možné ju posudzovať ako žalobu určovaciu a teda nie je dôvodné skúmať naliehavý právny záujem v predmetnej právnej veci, pretože otázka vyslovenia neplatnosti uznesení prijatých na zhromaždení vlastníkov vyplýva už zo samotného znenia zákona. Je však pravdou, že súdy opakovane otázku naliehavého právneho záujmu v predmetných žalobách posudzujú a preto z opatrnosti uviedla, že v tomto prípade je daný naliehavý právny záujem na určení a to z dôvodu, že predmetom napadnutých uznesení je voľba orgánu spoločenstva. V predmetnej veci pri malom počte členov, resp. vlastníkov bytov vzniká situácia, keď správa bytového domu je vykonávaná podstatnou časťou vlastníkov bytov a je realizovaná formou osobného výkonu správy. Žalobcovia namietajú jednak spôsob ale aj osoby, ktoré boli zvolené do orgánov spoločenstva s odôvodnením, že jednak vo veci na tomto súde je vedené súdne konanie voči žalovanej 1/ H.. E., kde je tu snaha toto konanie práve cez ovládnutie orgánov spoločenstva vlastníkov bytov zastaviť. Ide o konanie vedené pred Okresným súdom Poprad pod sp. zn. 12C/210/2014, kde poukázala na to, že 24.09.2017 bolo v predmetnom spore v bytovom dome opäť zhromaždenie vlastníkov bytov s programom č. 2 - súdny spor Q.. G. a H.. E.. Z následného odôvodnenia a vyjadrenia sa k predmetnej veci vyplýva, že došlo k vypovedaniu plnej moci JUDr. Dachovej pre stratu dôvery a za daných okolností je zrejmé, že nebude záujem pokračovať v predmetnom súdnom konaní. Okrem toho, druhá strana argumentovala výpisom z registra spoločenstva vlastníkov bytov, kde dnes je podľa registra predsedkyňou platne zvolená I. J.. K tomuto zápisu došlo na podklade rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov bytov konanom dňa 22.01.2017, pričom aj toto hlasovanie bolo napadnuté dotknutou žalobou, predmetné konanie bolo vedené na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 17C/9/2017, kde súd síce túto žalobu zamietol, ale v predmetnej veci bolo podané včas odvolanie. Rozhodnutie, keďže nebolo prijaté zákonným spôsobom a bolo napadnuté žalobou, nemohlo nadobudnúť svoje účinky, avšak žalovaní tento postoj neakceptujú a predmetnú zápisnicu použili ako podklad pre zmenu zápisov spoločenstva vlastníkov bytov, pričom následne sa pani I. J. ujala výkonu správy a vykonáva túto funkciu. Žalobkyni 3/ nebola doručená pozvánka na zhromaždenie.

Na poslednom pojednávaní uviedla, že poukázala na vyjadrenie odvolacieho súdu vo veci 17C/9/2017, kde v bode 12 sa konštatuje, že práve v týchto osobitých prípadoch pojednávaných podľa § 14 ods. 8 je prípustná formulácia aj jednou formou, to znamená rozhodovanie o neplatnosti hlasovania alebo rozhodovanie o neplatnosti rozhodnutí prijatých, pretože odvolací súd ustálil, že pri posudzovaní týchto

otázok sa vychádza zo zásad obsiahnutých v čl. 11 ods. 1 CSP, kedy súd v spore má posudzovať obsah žalobného petitu, a teda zjavne formulácia jedna aj druhá bola akceptovateľná, pretože z podanej žaloby bolo zjavné, že žalobcovia sa domáhajú toho, aby rozhodnutia, ktoré spôsobili zmenu v zložení orgánov spoločenstva, boli týmto súdom vyhlásené za neplatné a teda nebolo možné ich ďalej v praktickom živote používať. Čo sa týka aktívnej legitímácie, nielen tento odvolací súd, ktorý potvrdil, že v princípe právo podať žalobu sa pripúšťa nielen osobám, ktoré nehlasovali na konkrétnom zhromaždení vlastníkov, ale že takéto právo prináleží aj osobám, ktoré sa zhromaždenia nezúčastnili.

9. Súd na pojednávaní dňa 24.10.2017 pripustil zmenu žaloby podľa vyššie citovaného prednesu právnej zástupkyne žalobcov.

10. Žalobkyňa 1/ na pojednávaní uviedla, že sú to žabomyšie vojny, nie je to nič podstatné. Podstatné je to, čo uviedla ich právna zástupkyňa. Lebo im sa to zdalo nespravodlivé. Ona sama na tej schôdzi nebola, lebo bola odcestovaná. Vzhľadom k tomu, že na pozvánke nebola táto voľba predsedu vôbec uvedená, považujú to za úplný podraz. Ďalšia vec, ešte jej manželovi neuplynul mandát, takže to bolo podľa nej predčasné, lebo sa nevedia dohodnúť. Každý každého ignoruje, tak sa potom vykrikujú nezmysly. Je to dehonestujúce, ich to ponižuje a na tom obytnom dome treba urobiť kopu opráv.

11. Žalobca 2/ na pojednávaní uviedol, že súhlasí s právnou zástupkyňou. Za tie 2 roky, čo je podvodom zvolená nová predsedníčka, sa nespravilo na bytovke absolútne nič a táto je v dezolátnom stave. V záverečnej reči žalobca 2/ uviedol, že chce dodať, že mal záujem o mimosúdne dohodnutie sa. Aj pani J. oslovil, aby zvolala schôzdu, aby sa dohodli, čo treba urobiť na bytovke, aj finančne vysporiadali. Ona to zásadne odmietla.

12. Právny zástupca žalovaných na pojednávaní predložil súdu doručenkou preukazujúcu, že bola doručená pozvánka na zhromaždenie žalobkyne 3/. Uviedol, že v súvislosti s napadnutou schôdzou vlastníkov, ktorá sa konala 17.07.2016, v danom čase pán R. G. nespĺňal zákonné predpoklady, aby bol predsedom tejto bytovej samosprávy. Jediným orgánom, ktorý spĺňal právnú existenciu v danom čase, bola rada spoločenstva, ktorej členmi boli Q., G., V., O., V., J.A.. Na základe členskej schôdze spoločenstva zo dňa 11.12.2015 sa všetci šiesti vlastníci v bytovom dome dohodli na tom, že do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka bude predložené vyúčtovanie a to na schôdzi. Vzhľadom na to, že p. G. a p. O. ako členovia rady si nespĺnili svoju zákonnú povinnosť danú zhromaždením z decembra 2015, schôzdu zvolala ostatná členka rady p. J. a zároveň zákonná väčšina ostatných vlastníkov. S poukazom na žalobný návrh a písomné vyjadrenia žalobcov má za to, že zhromaždenie vlastníkov konané 17.07.2016 bolo riadne obsadené, zúčastnili sa ho štyria vlastníci zo štyroch bytov, s tým, že uznesenia, ktoré boli prijaté, sú platné, lebo rozhodla o nich väčšina vlastníkov v pomere 75 % proti 25 % s tým, že p. O. využil svoje právo a na schôdzi sa hlasovania zdržal. V prípade, ak dvaja bezpodieloví spoluvlastníci majú rovnaké právo jediného hlasu v rámci hlasovania, ktorýkoľvek sa zapíše do zápisnice na danom zhromaždení, tak sa považuje práve tá osoba za oprávnenú, aby mohla v mene oboch vlastníkov hlasovať. Je to pre ochranu oboch vlastníkov, pre zachovanie právnej istoty, aby sa nestalo, že každý z dvoch bezpodielových spoluvlastníkov bude hlasovať odlišne. V súvislosti so zvolaním predmetného zhromaždenia 17.07.2016 p. J. bola aj členom rady a zároveň zvolávateľom boli p. K. - V. a p. E. s tým, že miesto po p. J. nebolo uvoľnené, podľa bodu č. 5 z tohto zhromaždenia, p. J. ako zvolená predsedníčka SVB nemôže súčasne vykonávať funkciu člena rady. Za nového člena boli navrhnuté p. K. - V. U. V., E., ktorá odmietla. Za tretiu členku rady bola zvolená A. K. - V., vlastníčka bytu č. X. Vzhľadom na to, že p. G. a p. O. si ako členovia rady neplnili svoje povinnosti a do 30.06.2016 nezvolali zhromaždenie, tak ako to prijali všetci vlastníci v bytovom dome dňa 11.12.2015, má za to, že neplatnosť sa nemôže domáhať ten, ktorý sám porušením právnej povinnosti podstatným spôsobom zanedbal povinnosť zvolať zhromaždenie vlastníkov v určený čas. Na schôdzi sa nezúčastnil H. J. W. a I.G. J. bola zastúpená splnomocnencom na základe riadneho a platného splnomocnenia. Čiže nemajú pochybnosti o tom, že by boli nejakým spôsobom v rozpore jednotlivé práva vlastníkov bytu p. J. a p. J.. Vzhľadom na podanú žalobu, kde žalobcovia v zákonnej lehote podali túto žalobu, sú iba dvaja a to Q., R. G. a Q. O., ktorí obidvaja boli členmi Rady spoločenstva, to znamená jediného fungujúceho orgánu, ktorý mal v zmysle zákona postupovať.

13. Žalovaná 1/ na pojednávaní uviedla, že súhlasí s právnym zástupcom, s jeho vyjadreniami v plnom rozsahu. Má za to, že schôzda bola právoplatne zvolaná, pretože ak nebola zvolaná schôzda, štvrtina vlastníkov môže požiadať radu o zvolanie schôdze. Na zvolanie schôdze v tom júli 2016 osobitne žiadost'

nebolo potrebné písať, pretože v zápisnici z decembra 2015 bolo jasné stanovisko, že schôdza bude, má byť zvolaná a mala ju zvolať rada. Čo sa týka vyjadrenia k volebnému obdobiu alebo ku skončeniu volebného obdobia p. G., má za to, že sa to nezakladá na pravde, pretože od 01.01.2016 je novela zákona, ktorá hovorí, že predsedom spoločenstva vlastníkov bytov je osoba spôsobilá, bezúhonná, ale v prvom rade je to vlastník bytu. V. G. nikdy nebol vlastníkom bytu. Zákonodarca v prechodných ustanoveniach myslel aj na túto skutočnosť a to v § 32e ods. 1. Predložila súdu na založenie do spisu výpis z registra s tým, že má za to, že vlastne od 01.01.2016 spoločenstvo nemalo riadneho štatutára. Členovia rady ako dozorný orgán, ktorí kontrolujú činnosť spoločenstva, dozerajú nad zákonom č. 182/1993 a jeho úpravami, mali na túto skutočnosť myslieť už na schôdzi v decembri 2015. Zákon o registrácii hovorí, že pri každej zmene alebo zmenených skutočnostiach je štatutár povinný do 15 dní dať zmenené skutočnosti zapísať do registra, čiže po každej voľbe nového predsedu malo byť volebné obdobie zapísané do registra. Malo sa zapísať volebné obdobie, aby po schôdzi v septembri 2013 boli tieto skutočnosti zapísané, že je znovu zvolený, bolo by jeho volebné obdobie naozaj trvalo do septembra 2016. Keďže SVB je zriaďované za účelom správy spoločných častí a zariadení domu a zakladajú si ho vlastníci z dôvodu, že túto správu vykonávajú sami, majú za to, že ako majitelia majú povinnosť a právo sa tejto správy zúčastňovať. Keďže v decembri 2015 bola na schôdzu prizvaná na základe mandátnej zmluvy p. T., ktorá tam nemala čo robiť, mali vtedy urobiť voľby. Majú za to, že táto schôdza bola platne zvolaná a majú za to, že členovia rady si neplnili a neplnia svoje povinnosti a práve naopak týmito žalobami vyvolávajú len chaos. Ďalšia schôdza bola v januári 2017, p. J. bola zaregistrovaná v júli 2017 ako predsedníčka a od augusta 2017 žalobcovia vôbec neposielajú peniaze na účet spoločenstva. Sú neplatiči. So zanedbaním budovy sa nestotožňuje.

14. Žalovaný 2/ na pojednávaní uviedol, že súhlasí s právnym zástupcom v celom rozsahu, ani na tej schôdzi nebol.

15. Žalovaná 3/ na pojednávaní uviedla, že súhlasí s vyjadrením právneho zástupcu a chce dodať, že bola schôdza v roku 2015. Tam sa už nezúčastnil schôdze predseda G.. Bola prizvaná p. T.Č. s nejakým pánom, ktorí nevie prečo tam boli. Na tejto schôdzi sa p. T. pýtala, kde má opravené jej vyúčtovanie za rok 2014, ktoré odovzdala p. G. s tým, že nesúhlasí s vyúčtovaním, lebo nesúhlasí v kolónke fond správy. Nevedela, komu čo oni ako spoločenstvo platia. Na to jej bolo predsedom R. G. povedané, že ho sklamala touto otázkou. Povedala, že sú to jej peniaze. On jej povedal, že aké sú to jej peniaze. Tie žabomyšie vojny vznikajú tým, že neboli vysvetlené niektoré veci. Zo strany V. G. im nebolo dané na vedomie, čo sa stalo s predsedom, V. G.. Vedela, že V. G. zobrala záchranka, ale to bolo všetko, čo vedeli. Nikto viac nevedel. Do 30.06. malo byť vyúčtovanie s tým, že bola zavolaná Q.. G. a p. T., že musí prísť podpísať vyúčtovanie. Tak povedala, prečo spoločne neprebrali toto vyúčtovanie, ale nie takto, že to má len prísť podpísať. K tomu, čo uviedol žalobca 2/, že sa nič ďalej na dome nerobí, to súvisí aj s tým, že keď bol predsedom V. G., neboli všetky doklady odovzdané a v poriadku.

16. Žalovaná 4/ na pojednávaní uviedla, že súhlasí s právnym zástupcom a prednesmi ostatných žalovaných, viac k veci nemá čo dodať.

17. Vykonaným dokazovaním zistil súd nasledujúci skutkový stav.

18. Žalobcovia 1/ - 3/ a žalovaní 1/ - 4/ sú vlastníci bytov v bytovom dome X. s. č. XXX nachádzajúcom sa na pozemku parc. reg. C, parc. č. XXXX o výmere 496 m<sup>2</sup> v k. ú. V. zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX. Predmetný bytový dom má zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov X., ktoré je zapísané v registri spoločenstiev vlastníkov bytov.

V pozvánke na zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov X., ktoré sa bude konať dňa 17. júla 2016 o 16,00 hod je uvedený nasledujúci program:

1. Činnosť spoločenstva za roky 2007 - 2015
2. Vyúčtovanie za roky 2007 - 2015
3. Tvorba a čerpanie fondu opráv za roky 2007 - 2015
4. Správa, por. Správy za roky 2007 - 2015
5. Predseda spoločenstva - riadenie činnosti spoločenstva za roky 2007 - 2015
6. Vyhlásenie termínu nových volieb orgánov spoločenstva
7. Rôzne
8. Diskusia
9. Prijatie uznesení

Na pozvánke sú uvedení a podpísaní I. J. - člen rady, A. K. - V., Q. E.. Pozvánka bola doručená ostatným vlastníkom bytov.

19. Zo zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov v bytovom dome X. konaného dňa 17. júla 2017, ktoré začalo o 16.00 hod., vyplýva, že zo strany žalobcov sa ho zúčastnil len žalobca 2/, ktorý opustil zhromaždenie o 18.45 hod. Ďalej sa ho zúčastnili Q. E., A. K. - V., I. J. a Q. J. ako splnomocnený zástupca V.. J..

V bode 5. Zápisnice je uvedené, že V.. E. na základe zistených skutočností a predložených dokumentov, zlého zdravotného stavu predsedu SVB, ktorý je údajne v ústave či liečebni v zahraničí (je občan Č.) a nespĺňa ustanovenie zákona - nie je vlastníkom bytu ani nebytového priestoru a končí mu funkčné obdobie a z dôvodu, že je nutné vykonať riadnu kontrolu všetkých písomností, dokladov, vyúčtovaní a zjednať nápravy, navrhla zvoliť nového predsedu. Návrh: p. I.É. J. - vlastníčka bytu č. X. Prítomní súhlasili, p. O. navrhol len dočasné zastupovanie, preto sa zdržal.

V bode 6. Zápisnice je uvedené, že V.. J. ako zvolená predsedníčka SVB nemôže súčasne vykonávať funkciu člena rady, za nového člena rady boli navrhnuté: V.. K. - V. a V.. E., ktorá odmietla. Za tretiu členku rady bola zvolená V.. A. K. - V. - vlastníčka bytu č. X.

V.. J. a V.. K. - V. tieto funkcie prijali s tým, že po kontrole všetkých písomností a dokladov sa dojedná ďalší postup SVB a vyhlásia sa nové voľby do orgánov spoločenstva alebo sa zväzi uzavretie riadnej zmluvy o výkone správy domu.

Na ďalšej strane zápisnice sú citované prijaté uznesenia, ktoré sú predmetom žaloby:

- Zhromaždenie SVB a NP X., so sídlom S. XXX/XX, XXX XX V. schvaľuje do funkcie predsedu spoločenstva I. J., , O. S. XXX/XX, XXX XX V., K.. XX.XX.XXXX - vlastníčku bytu číslo X.

- Zhromaždenie SVB a NP X., so sídlom S. XXX/XX, XXX XX V. schvaľuje do funkcie člena rady spoločenstva A. K. - V., O. S. XXX/XX, XXX XX V., K.. XX.XX.XXXX - vlastníčku bytu číslo X.

Žalobkyni 1/ dňa 27.07.2016 doporučenou zásielkou bola doručená zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov bytov zo dňa 17.07.2016. Žalobca 2/ obdržal zápisnicu osobne.

20. Podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

21. Podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v tom čase platného a účinného - v znení zák. č. 246/2015 Z. z. účinného od 01.01.2016) prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych 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. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.15a) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>> Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

22. V danom prípade naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, pretože vyplýva z osobitného predpisu § 14 ods. 8 citovaného zákona č.182/1993 Z. z..

23. Aktívna legitimácia žalobcov 1/ a 3/ vyplýva z citovaného § 14 ods. 8 zákona 182/1993 Z. z., keď postavenie prehlasovaného vlastníka nemá len vlastník, ktorý sa zhromaždenia vlastníkov bytov zúčastnil a vyslovil na ňom svoj nesúhlas s prijatými rozhodnutiami, ale aj vlastník, ktorý sa procesu rozhodovania nezúčastnil, čo predstavuje prípad žalobcov 1/ a 3/.

24. Je zrejmé, že žalobcovia podali žalobu na súd 16.08.2016, t. j. v lehote 30 dní odo dňa konania zhromaždenia vlastníkov bytov v zmysle § 14 ods. 8 citovaného zákona č. 182/1993 Z. z..

25. Podľa § 14 ods. 1 citovaného zákona vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako

spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

26. Podľa § 14 ods. 3 citovaného zákona schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>>, § 7c ods. 2 písm. i) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>> a ods. 3 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>>, § 8a ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>> a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>>, § 8b ods. 2 písm. i) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>>, § 10 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>> a § 16 ods. 3 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>> a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>>.

27. Podľa § 7c ods. 2 citovaného zákona predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony, je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie

- a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,
- b) ročnú účtovnú závierku spoločenstva,
- c) výšku mesačných úhrad za plnenia,
- d) výšku mesačných platieb za správu,
- e) použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
- f) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) vyúčtovanie úhrad za plnenia,
- h) podanie návrhu na exekučné konanie,12ab) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>>
- i) vykonanie dobrovoľnej dražby12ac) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>> bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160101.html>>.

28. Podľa § 32e ods. 1 citovaného zákona funkčné obdobie predsedu zvoleného do 31. decembra 2015, ktorý nespĺňa podmienky na výkon funkcie podľa tohto zákona v znení účinnom od 1. januára 2016, sa skončí uplynutím jeho funkčného obdobia, najneskôr do troch rokov od jeho zápisu do registra.

29. Z doručenej pozvánky, bod 6 programu vyplýva, že predmetom rokovania malo byť vyhlásenie termínu nových volieb orgánov spoločenstva. Zo zápisnice z predmetného zhromaždenia je však zrejmé, že predmetom rokovania a rozhodovania nebolo určenie nového termínu, v ktorom bude rozhodované voľbou o nových orgánoch spoločenstva, ale došlo už priamo k voľbe predsedu spoločenstva vlastníkov bytov ako aj k voľbe ďalšieho člena rady spoločenstva vlastníkov bytov.

30. Nedodržaním ohláseného programu schôdze došlo k porušeniu práva neprítomných vlastníkov bytov zúčastňovať sa na správe domu, pretože týmto postupom im bola odňatá možnosť o veci sa dozvedieť a následne im nebolo umožnené o veci hlasovať.

31. Predseda R. G. bol naposledy zvolený do funkcie predsedu spoločenstva 19.09.2013, funkčné obdobie by mu teda uplynulo 19.09.2016 (v zákone nie je uvedené, že od prvého zápisu do registra, čo bolo v tomto prípade 25.07.2007). Súd tu poukazuje na protirečenie v tvrdeniach žalovanej 1/, kde na jednej strane sama namieta, že zápisy mal aktualizovať predseda G. - ak by tak robil a zápis by bol takto aktualizovaný, jeho funkčné obdobie aj v zmysle zápisu by stále neuplynulo a to aj v čase konania predmetnej schôdze a zároveň opiera svoju argumentáciu v zmysle ukončenia funkčného obdobia o to, že bol zapísaný v roku 2007 a teda jeho funkčné obdobie uplynulo v roku 2010. Samozrejme je potrebné dodať, že predmetné ustanovenie § 32e ods. 1 zákona č. 246/2015 účinné od 01.01.2016 nie je možné aplikovať retroaktívne a zápisy v registri majú deklaratórny charakter.

32. Uznesenia prijaté na schôdzi vlastníkov bytov súd považuje za neplatné právne úkony pre rozpor so zákonom § 14 ods. 1 zákona 182/1993 Z. z. účinného k 17.07.2016. Za daných okolností súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná, preto jej vyhovel.

33. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

34. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

35. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa citovaných zákonných ustanovení tak, že priznal úspešným žalobcom voči žalovaným právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Ak povinnosť uvedená vo výrokovej časti tohto rozsudku nebude plnená dobrovoľne, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).