

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B1-3C/49/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1119223522
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vladimír Sedmohradský
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2025:1119223522.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudcom Mgr. Vladimírom Sedmohradským v spore žalobcov: 1/ K. Z., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom I. 6, XXX XX D., 2/ S. Z., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom I. 6, XXX XX D., 3/ K.. E. K., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom I. 6, XXX XX D., 4/ K.. N. K., narodený XX.XX.XXXX, bytom S. 5, XXX XX D., 5/ K.. F. H., narodená XX.XX.XXXX, bytom H. K. XXB, XXX XX D., 6/ K.. O. I., narodená XX.XX.XXXX, bytom K. XX, XXX XX D., 7/ X.. A. C., narodená XX.XX.XXXX, bytom I. 6, XXX XX D., proti žalovaným: 1/ H-PROBYT, spol. s r.o., so sídlom: Račianska 153, 831 04 Bratislava, IČO: 35 722 924, zastúpený: CEE Attorneys Lišiak Martinák, s.r.o., so sídlom Štefánikova 41, 811 04 Bratislava, 2/ S. F., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom S. 6, XXX XX W., 3/ O. F., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom S. 6, XXX XX W., žalovaní v 2. a 3. rade zastúpení: JUDr. Rastislav Vysocký, LL.M., advokát, so sídlom Račianska 93, 831 02 Bratislava, 4/ S. C., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom A. XX, XXX XX U., 5/ I. C., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom J. XX, XXX XX U., 6/ Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, 7/ SLOVAK PUBS EU s.r.o., so sídlom: Sedlárska 6, 811 01 Bratislava, IČO: 36 735 329, žalovaní v 4., 5. a 7. rade zastúpení: X.. S.. S. C., bytom V. ulica XX, XXX XX K., 8/ DUBLINER IRISH PUB s.r.o., so sídlom Sedlárska 6, 811 01 Bratislava, IČO: 36 282 987, zastúpený: Advokátska kancelária IURISTHALIA s.r.o., so sídlom Majakovského 9, 811 04 Bratislava, o určenie neplatnosti rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov a určenie neplatnosti zmluvy o výkone správy

rozhodol:

- I. Súd žalobu zamietá.
- II. Žalovaným v 1. až 8. rade priznáva proti žalobcom v 1. až 7. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu tunajšiemu súdu (predtým Okresný súd Bratislava I) dňa 18.12.2019 sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti zmluvy o správe bytového domu a určenia neplatnosti rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
2. V žalobe uviedli, že sa ako vlastníci bytov v bytovom dome nachádzajúcom sa na I. v D., súpisné číslo XXXX, domáhajú určenia, že rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome obsiahnuté v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 29.10.2019, uvedené pod poradovými číslami 1., 2., 4., 5., 6. a 8. sú neplatné a určenia, že Zmluva o výkone správy č. HP-XXXX/XXXXXXXX/XXXX uzatvorená medzi spoločnosťou H-PROBYT, spol. s r.o. ako správcom bytového domu a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na I. X v D. je neplatná. Zároveň sa domáhali voči žalovaným vydania neodkladného opatrenia, keď žiadali, aby súd odložil účinnosť rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov na I. X v D., prijatých dňa 29.10.2019 na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu I. X D., bodu č. 1, č. 2, č. 4, č. 5, č. 6 a č. 8.

3. Žalobu a návrh na vydanie neodkladného opatrenia žalobcovia odôvodnili tým, že žalovaný v 1. rade uzatvoril s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome I. X v D. zmluvu o výkone správy, pričom účinnosť a platnosť tejto zmluvy spochybnili žalobcovia z dôvodu, že nespĺňa zákonné kritéria. V zmysle § 32d zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keďže zmluva bola uzatvorená do 01.04.2010, bolo nutné túto uviesť do súladu s novelizovaným znením zákona č. 182/1993 Z.z. a to do 31.03.2011, keď tie časti zmluvy, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné. Vo vzťahu k neplatnosti uznesení prijatých na schôdzi vlastníkov dňa 29.10.2018 uviedli, že žalobca v 1. rade K. Z., ktorý je zároveň zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, požiadal žalovaného v 1. rade listom z 13.11.2019 o vyhotovenie a vydanie kópií dokladov týkajúcich sa bytového domu. Žalovaný v 1. rade žalobcovi v 1. rade umožnil nahliadnuť do dokladov. V novembri 2019 mu sprístupnil niektoré doklady podľa jeho výberu, avšak ostatné doklady mu žalovaný v 1. rade nepredložil a neumožnil mu ani oboznámiť sa s nimi, prípadne vyhotoviť si ich kópie. Žalobcovia v 1. až 7. rade pokiaľ sa týka schôdze vlastníkov z 29.10.2019 poukázali na jej zvolanie, nesprávne doručovanie pozvánky a zároveň poukázali na nesprávne vyhotovenie tejto zápisnice, ktorá nebola vyhotovená riadne, bola vyhotovená po zákonom stanovenej lehote dňa 18.11.2019 a nebola zverejnená v bytovom dome. Schôdza nebola zvolaná riadne, pretože žalovaný v 1. rade nezaslal pozvánku na schôdzu tak, ako to bolo v dome obvyklé, do vlastných rúk každého vlastníka. Schôdzu zahájila technička bytového domu zamestnankyňa žalovaného v 1. rade X.. E. W., ktorá nepredložila poverenie, že je oprávnená schôdzu za žalovaného v 1. rade viesť. Táto za predsedajúceho zvolila seba, za zapisovateľku Bc. U. J., za overovateľov seba, p. F. a p. J., pričom na námietky niektorých žalobcov neprihliadala a do zápisnice ich nezapísala. Žalobcovia namietali hlasovanie o všetkých bodoch programu a aj o tých, ktoré neboli v programe, keď hlasovanie malo podľa ich tvrdenia prebehnúť inak a výsledky hlasovania boli iné, ako sú v zápisnici uvedené. Podľa žalobcov zápisnica neobsahuje opis toho, že žalobcovia hlasovali proti programu a proti konaniu zhromaždenia, pričom o viacerých skutočnostiach v zápisnici nie je zmienka. Zápisnica vôbec neobsahuje opis toho, že žalobcovia boli agresívne a hrubým spôsobom atakovaní a obviňovaní zo strany zapisovateľov a prítomných žalovaných a že predsedajúca žalobcov doslova vyhodila z miestnosti, kde sa konala schôdza s tým, že je schôdza ukončená. Hlasovanie o odvolaní zástupcov vlastníkov K. Z. a voľbe nového zástupcu nebolo v programe schôdze a bolo v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z.z. a v rozpore so záujmami vlastníkov. Zápisnicu podpísala iba zapisovateľka a jeden z overovateľov, zápisnica tak nebola riadne overená. Na základe uvedených skutočností žalobcovia žiadali, aby súd určil, že rozhodnutia vlastníkov uvedené pod bodmi 1., 2., 4., 5., 6. a 8. sú neplatné. Zároveň žiadali súd o vydanie neodkladného opatrenia, ktorým by súd dočasne pozastavil účinnosť uvedených rozhodnutí.

4. Uznesením č.k. 3C/49/2019-87 zo dňa 17.01.2020 súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Po podaní odvolania zo strany žalobcov rozhodoval vo veci Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací, ktorý uznesením č.k. 14Co/60/2020-189 zo dňa 22.06.2020 rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil.

5. Žalovaní žiadali žalobu zamietnuť. Žalovaný v 1. rade uviedol, že žalobcovia nijak nepreukázali ani nepredložili žiadny dôkaz z ktorého by vyplývalo, že by boli prehlasovanými vlastníkami v zmysle §14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z., a teda že by im vzniklo právo obrátiť sa na súd so žalobou o určenie neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Nepreukázanie postavenia žalobcov ako prehlasovaných vlastníkov vyplýva najmä zo skutočnosti, že nimi žalobcovia ani nie sú. Bod 1 zápisnice iba konštatuje zahájenie schôdze, a teda žalobcovia v bode 1 nemôžu byť prehlasovanými vlastníkami, keďže bod 1 neobsahuje žiadne uznesenie, o ktorom by vôbec vlastníci hlasovali. Bod 2 zápisnice síce obsahuje hlasovanie vlastníkov o voľbe zapisovateľa a overovateľov zápisnice, avšak ako vyplýva zo zápisnice, za prijatie uznesení v zmysle bodu 2 hlasovali jednohlasne všetci prítomní vlastníci, vrátane žalobcov, a teda žalobcovia ani pri hlasovaní podľa bodu 2 nie sú prehlasovanými vlastníkami. Body 4 a 5 zápisnice síce obsahujú hlasovania o otázkach ohľadom plánu opráv a údržby na rok 2019/2020 a o voľbe overovateľov pri písomnom hlasovaní, avšak zo zápisnice ani zo žalobcami predložených dôkazov nijak nevyplýva, že žalobcovia hlasovali proti uzneseniam prijatým v zmysle bodov 4 a 5, a teda žalobcovia ani pri hlasovaniach podľa bodov 4 a 5 nie sú prehlasovanými vlastníkami. Bod 6 zápisnice síce obsahuje hlasovanie o zvýšení odmeny za správu, avšak zo zápisnice ani zo žalobcami predložených dôkazov nijak nevyplýva, že žalobcovia hlasovali proti uzneseniu prijatému v zmysle tohto bodu, pričom proti prijatiu uznesenia podľa bodu 6 hlasoval iba 1 vlastník, a teda nie je ani z matematického hľadiska možné, aby všetci žalobcovia mohli byť prehlasovanými vlastníkami. Bod 8 zápisnice síce obsahuje hlasovanie o zmene zástupcu vlastníkov, avšak ako vyplýva zo zápisnice, za prijatie uznesenia v zmysle bodu 8 hlasovali jednohlasne všetci prítomní vlastníci, pričom žiaden vlastník nehlasoval proti, a teda žalobcovia ani pri hlasovaní podľa

bodou 8 nie sú prehlasovanými vlastníckmi. V konaní tak žalobcovia nemajú aktívnu vecnú legitímáciu, keďže táto svedčí len prehlasovaným vlastníkom. Žalovaný v 1. rade tiež uviedol, že v konaní o neplatnosť hlasovania nemá pasívnu vecnú legitímáciu, keďže pasívne legitimovaní môžu byť iba samotní vlastníci, a týchto správca v konaní iba zastupuje. Žalobu navyše žalobcovia podali neskoro, nakoľko v zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. sú tak povinní spraviť do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania. Žalobcovia boli na schôdzi osobne prítomní, takže boli s výsledkami hlasovania oboznámení priamo na schôdzi dňa 29.10.2019. Žalobu však podali až dňa 18.12.2019, t.j. po uplynutí zákonom stanovenej prekluzívnej lehoty. Ich právo na podanie žaloby tak zaniklo. K spôsobu zvolania a priebehu schôdze žalovaný v 1. rade uviedol, že pozvánky na schôdze vo všeobecnosti, vrátane pozvánky na túto konkrétnu schôdzu, sú v rámci elektronizácie procesov správcu rozposielané všetkým vlastníkom elektronicky, prostredníctvom e-mailu, ktorý automaticky generuje systém DOMUS, ktorý používa žalovaný v 1. rade ako správca, a to prostredníctvom hromadnej pošty. E-mailové adresy sú z dôvodu ochrany osobných údajov vlastníkov zahrnuté v skrytej kópii. Pozvánky boli rozposlané všetkým vlastníkom vyššie uvedeným spôsobom na nimi nahlásené kontaktné e-mailové adresy pre každý byt a nebytový priestor v bytovom dome. Žalovaný v 1. rade zároveň uviedol, že obdobným spôsobom ako boli rozposlané pozvánky na schôdzu bola rozposlaná všetkým vlastníkom aj zápisnica zo schôdze. K schôdzi samotnej žalovaný v 1. rade uviedol, že Ing. E. W. dlhodobo komunikovala s vlastníckmi v bytovom dome, ktorí majú dlhodobú vedomosť o jej oprávnení konať za žalovaného v 1. rade na schôdzi, pričom samotní žalobcovia v žalobe uviedli, že X. E. W. je zamestnankyňou žalovaného v 1. rade. Bez ohľadu na uvedené skutočnosti poverený zamestnanec žalovaného v 1. rade nemá povinnosť predložiť na schôdzi akékoľvek poverenie. Zápisnica zo schôdze bola vyhotovená v súlade s priebehom schôdze a v súlade s platnými právnymi predpismi. Akékoľvek situácie, ktoré žalobcovia uvádzajú v žalobe, nie sú v súlade so skutočnosťou, pričom ide o subjektívne ponímanie priebehu schôdze, ktoré je v rozpore s jej skutočným priebehom. Uvedené potvrdzuje aj to, že svoje tvrdenia žalobcovia opätovne nijak nepreukázali, ich pravdivosť nevyplyva zo žiadnych dôkazov, a preto sú bezpredmetné. Žalovaný v 1. rade sa zároveň dôrazne ohradil voči tvrdeniam žalobcov o ich atakovaní a vyhodení z miestnosti, v ktorej sa schôdza konala. Tvrdenie žalobcov o tom, že zmena zástupcu vlastníckov, o ktorej sa na schôdzi hlasovalo, je v rozpore so záujmami vlastníckov a zákonom, nie je pravdivé. Vlastníci odsúhlasili zmenu zástupcu vlastníckov v rámci bodu 8 zápisnice označeného ako „Rôzne“, ktorý bol riadne zaradený do programu schôdze a predmetné uznesenie bolo prijaté jednohlasne. Akékoľvek tvrdenia žalobcov o rozporuplnosti uvedeného hlasovania a prijatého uznesenia sú nepravdivé a v rozpore so skutočnosťou. K platnosti zmluvy o správe žalovaný v 1. rade uviedol, že žalobcovia žiadnym spôsobom nepreukázali ani neopísali, v čom by mala byť zmluva údajne neplatná, a teda neunesli svoje dôkazné bremeno akokoľvek preukázať svoje tvrdenie o údajnej neplatnosti zmluvy. Podľa tvrdení žalobcov zmluva údajne nespĺňa kritéria, ktoré žalobcovia citovali v bode I. žaloby, avšak neuviedli konkrétne, ktoré kritéria zmluva údajne nespĺňa.

6. Žalovaní v 2., 3., 4., 5. a 7. rade vo vzťahu k zmluve o správe uviedli, že podľa žalobcov táto nie je v súlade so zákonom, avšak neuvádzajú, ktoré ustanovenia nie sú v súlade so zákonom, a ani neuvádzajú, ako majú byť uvedené do súladu. Žalobcovia tiež nepredložili žiadne relevantné dôkazy. Žalobcovia stroho uvádzajú, že zmluva nespĺňa kritéria uvedené v zákone a vykazuje znaky neplatnosti; aké znaky to majú byť, už však žalobcovia nezmieňujú. K zvolaniu schôdze uviedli, že táto bola oznámená riadne a s dostatočným predstihom, o čom svedčí aj skutočnosť, že sa jej zúčastnili všetci vlastníci. Pokiaľ ide o priebeh schôdze, žalobcovia tvrdia, že hlasovanie o všetkých bodoch programu, aj o bodoch, ktoré neboli bodmi programu, prebehlo inak, ako je uvedené v zápisnici. Žalobcovia však vôbec súdu nezrejmili, aký bol vlastne priebeh schôdze, v čom sa schôdza podľa ich tvrdení odlišovala od schôdze popísanej v zápisnici, a aké rozhodnutia na nej vlastníci prijali, za alebo proti akým bodom programu žalobcovia hlasovali, resp. nehlasovali, a pod. Žalobcovia vôbec nekonkretizujú skutočnosti, ktoré sú podľa ich tvrdení rozporné so zápisnicou, a v podstate žalobcovia neuviedli ani žiadnym dôkazom nepreukázali, v ktorých bodoch programu boli prehlasovaní, a teda z akého titulu sú oprávnení na podanie žaloby.

7. Žalovaný v 6. rade uviedol, že žalobcovia v konaní neosvedčili žiadny z predpokladov neplatnosti právnych úkonov, t.j. že by išlo o jeho vykonanie s nedostatkom slobody, vážnosti, v rozpore s dobrými mravmi či za pôsobenia omylu. Tieto skutočnosti zo strany žalobcov uvedené neboli a v podanom návrhu nie je ani uvedené, o aké skutočnosti sa žalobcovia opierajú, ak tvrdia, že zmluva o výkone správy vykazuje znaky neplatnosti. Žalovaný v 6. rade upozornil, že podľa zmluvy o výkone správy postupuje správca bytového domu na I. 6, ktorým je spoločnosť H-N., spol. s r.o. už viac ako 10 rokov a zabezpečuje správu celého domu na I. X v D. a doposiaľ nebol výkon jeho správy nikdy namietaný. Vo vzťahu ku schôdzi sa žalovaný v 6. rade pridržiaval vyjadrení žalovaného v 1. rade a doplnil, že nie je možné ani dôvodné požadovať, aby zápisnica obsahovala správanie sa jednotlivých vlastníckov

bytov a nebytových priestorov na schôdzi. Účelom zápisnice o schôdzi je stručne zhrnúť návrhy a vecné pripomienky týkajúce sa samotného domu a bodov programu schôdze. Opisovať náladu a emócie prítomných na schôdzi nie je účelom zápisnice o schôdzi a takáto požiadavka zo strany žalobcov ide nad zákonný rámec výkonu správy domu. Samotné polemizovanie o obsahu zápisnice o schôdzi nie je dôvodom neplatnosti rozhodnutí prijatých na schôdzi dňa 29.10.2019. Argumentácia žalobcov sa opiera len o emotívne postoje jednotlivých členov ale nepreukazuje, v čom konkrétnom je rozhodnutie vlastníkov pod bodmi 1,2,4,5,6,8 neplatné.

8. Žalovaný v 8. rade vzniesol námietku preklúzie uplatneného nároku, nakoľko mal za to, že žaloba bola podaná po lehote v zmysle § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z., a teda oneskorene. Tiež uviedol, že žalobcovia v žalobe neodôvodnili naliehavý právny záujem, pričom základným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby podľa § 137 písm. c) CSP je po procesnej stránke naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Žalobcovia však naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právnych úkonov žiadnym spôsobom neodôvodnili, čo v konečnom dôsledku ani nemohli, pretože ich právo nie je žiadnym spôsobom ohrozené ani neisté. Od roku 2019 je skutkový stav v danej veci nezmenený, t.j. na budove sa nevykonala oprava strechy a ani ďalšie úpravy v zmysle prijatých rozhodnutí. Aj keby sa oprava strechy zrealizovala, tak žalobcovia nemôžu tvrdiť, že by došlo k zásahu do ich práva alebo právneho postavenia. Je totiž zrejmé, že keby došlo k oprave strechy, ich právne postavenie by sa zlepšilo, lebo oprava strechy by zvýšila hodnotu celej nehnuteľnosti. Eventuálna neplatnosť zmluvy o výkone správy definitívne nevyrieši právne postavenie žalobcov, nakoľko po tomto určení by mohlo dôjsť k napadnutiu iných rozhodnutí prijatých na iných schôdzach vlastníkov, čím by došlo k vytvoreniu priestoru pre ďalšie sporové konania. Na základe týchto skutočností je zjavné, že žalobcovia nemajú naliehavý právny záujem na požadovanom určení a ich žaloba je v celom rozsahu nedôvodná. K schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 29.10.2019 žalovaný v 8. rade uviedol, že na nej boli schválené rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov. Žalovaní totiž v počte 9 hlasov schválili jednotlivé rozhodnutia na schôdzi vlastníkov. Samotne subjektívne nestotožnenie sa žalobcov s týmto rozhodovaním žalovaných na schôdzi vlastníkov však nie je spôsobilé vyvolať žiadne právne konzekvencie. Je dôvodné sa domnievať, že v prípade, ak by sa aj schôdza vlastníkov konala opätovne, vlastníci (teda žalovaní) by opätovne hlasovali rovnako za schválenie rozhodnutí. V prípade, ak by súd mal priznať právnu ochranu žalobcom, tak v podstate každý vlastník, ktorí by nebol subjektívne spokojný s rozhodnutiami prijatými na schôdzi vlastníkov, by sa mohol takýmto postupom na súde domáhať ich neplatnosti. Žalobcovia totiž okrem ničím nepodložených tvrdení nepredložili ani jeden dôkazný prostriedok, ktorý by verifikoval ich tvrdenia o údajnej neplatnosti rozhodnutí prijatých na schôdzi. Pokiaľ na schôdzi vlastníkov sa zúčastnilo 13 osôb, pričom z toho iba štyria (4 hlasy) napádajú prijaté rozhodnutia a iba štyria (4 hlasy) zo schôdze odišli, je dôvodné sa domnievať, že fakty nenasvedčujú tomu, že by schôdza vlastníkov bytov konaná dňa 29.10.2019 vykazovala prvky nezákonnosti. V danom prípade ide z pohľadu žalovaného v 8. rade iba o neakceptovanie legitímne prijatých rozhodnutí na schôdzi vlastníkov zo strany žalobcov, pričom ich cieľom je znemožniť žalovaným zrealizovať rozhodnutia prijaté na schôdzi vlastníkov. Navyše, zo samotnej zápisnice je explicitne preukázané, že o jednotlivých bodoch programu hlasovali aj samotní žalobcovia, pričom niektoré rozhodnutia boli prijaté jednohlasne (rozhodnutie č. 2 a č. 6) a niektoré boli prijaté väčšinou hlasov jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. To, že pri niektorých rozhodnutiach boli žalobcovia prehlasovaní, nie je možné reparať návrhom na vydanie neodkladného opatrenia. V prípade rozhodnutí č. 2 a č. 6 nie sú splnené ani podmienky aktívnej vecnej legitímácie na podanie žaloby, nakoľko v zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. sa neplatnosti rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov môžu domáhať iba prehlasovaní vlastníci.

9. V replike žalobcovia uviedli, že žalobu podali dôvodne, pričom ju skutkovo a právne odôvodnili, a navrhli vykonanie ďalších dôkazov, najmä výsluchov všetkých žalobcov a žalovaných. K replike žalobcov sa podanými duplikami vyjadrili žalovaný v 1. až 5. a 7. až 8. rade, ktorí trvali na svojich dovtedajších vyjadreniach. Žalovaný v 1. rade doplnil, že zápisnica zo schôdze bola zaslaná všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov emailom dňa 18.11.2019.

10. Na pojednávaní dňa 20.05.2025 žalovaní pre neprítomnosť všetkých žalobcov požiadali o vydanie rozsudku pre zmeškanie v zmysle § 172 ods. 1 CSP. Súd tejto žiadosti nevyhovel, nakoľko v zmysle citovaného ustanovenia sa na vydanie rozsudku pre zmeškanie primerane použije ustanovenie § 278 CSP. V zmysle § 278 CSP je možné rozsudok pre zmeškanie vydať iba v prípade, ak ide o žalobu podľa § 137 písm. a) CSP, t.j. o žalobu na plnenie. V danom prípade bolo predmetom žalobného návrhu určenie, či tu právo je alebo nie je, v dôsledku čoho súd nemohol rozsudok pre zmeškanie vydať.

11. Súd zároveň konštatuje, že žalobcovia v 1., 2., 3. a 7. rade požiadali emailom zo dňa 19.05.2025 o 13:03 hod. (žalobkyňa v 7. rade), resp. o 20.44 hod. (žalobcovia v 1., 2. a 3.) rade o odročenie pojednávania z toho dôvodu, že v súčasnosti nie sú právne zastúpení a disponujú len obmedzenými

informáciami o stave veci. Preto pre krátkosť času od vypovedania plnomocenstva ospravedlnili svoju neúčast' a žiadali pojednávajúce odročit'. Súd tejto žiadosti žalobcov nevyhovel a pojednávajúce riadne vykonal.

12. Podľa § 183 ods. 1 CSP: „Pojednávajúce sa môže odročit' len z dôležitých dôvodov. Pojednávajúce môže byť na návrh strany odročené len vtedy, ak sa strana alebo jej zástupca z dôležitých dôvodov nemôže dostaviť na pojednávajúce a zároveň od nich nemožno spravodlivo žiadať, aby sa na pojednávajúce nechali zastúpiť.“

13. Súd dôvody na strane žalobcov nevyhodnotil ako dôležité. Pojednávajúce vo veci bolo nariadené na dňa 20.05.2025. Pôvodná právna zástupkyňa žalobcov S.. A. C. oznámila vypovedanie plnomocenstva súdu dňa 05.05.2025, pričom výpoveď bola datovaná dňa 29.04.2025. Vo výpovedi (č.l. 489) uviedla, že dňa 31.03.2025 oznámila klientom, že ku dňu 30.04.2025 nebude vedená Slovenskou advokátskou komorou v zozname advokátov a z tohto dôvodu dôjde k ukončeniu poskytovania právnych služieb aj v tomto spore. Tiež uviedla, že žalobcom plnomocenstvo vypovedá v zmysle záverov rokovania advokátky so žalobcami dňa 14.04.2025. Predvolanie na pojednávajúce bolo žalobcom doručené dňa 12.04.2025. Žalobcovia tak boli informovaní viac ako mesiac a pol termínom pojednávajúce o ukončení poskytovania právnych služieb, pričom o termíne pojednávajúce sa dozvedeli s predstihom viac ako jeden mesiac. Ak si za týchto okolností nezabezpečili nového právneho zástupcu, hoci vedeli, že vtedajšia právna zástupkyňa ich prestane zastupovať, ide o ich zodpovednosť a táto skutočnosť nemôže byť dôvodom na odročenie pojednávajúce. Uvedené platí o to viac, že uvedené osoby vystupujú v konaní na strane žalobcov, t.j. oni sa v konaní niečoho domáhajú a je ich povinnosťou vystupovať v konaní aktívne. Žalobcom nič nebránilo sa pojednávajúce zúčastniť, resp. si v dostatočnom predstihu zabezpečiť zastupovanie novým advokátom. Súd zároveň pre úplnosť uvádza, že žalobcov obratom o konaní pojednávajúce upovedomil, a to emailom v prípade žalobkyň v 3. a 7. rade, a telefonicky v prípade žalobcov v 1. a 2. rade. Žalobkyňu v 7. rade upovedomil súd na nesprávnej emailovej adrese, avšak túto adresu uviedla žalobkyňa v 7. rade vo svojej žiadosti zo dňa 19.05.2025 (č.l. 500).

14. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi predloženými stranami, a to: zmluva o výkone správy č. HP-XXXX/XXXXXXXX/XXXX (č.l. 15 až 18), výpis z listu vlastníctva č. 7154 (č.l. 28 až 32 a č.l. 481 až 482), žiadosť o vydanie kópií dokladov zo dňa 13.11.2019 (č.l. 33), emaily E. W. zo dňa 18.11.2019 (č.l. 34 a č.l. 40 až 42), zápisnica zo schôdze vlastníkov zo dňa 29.10.2019 s prezenčnou listinou (č.l. 35 až 37), cenová ponuka spoločnosti R.A.U. s.r.o. (č.l. 38), pozvánka na schôdzu zo dňa 16.10.2019 (č.l. 39), zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 01.06.2016 (č.l. 43 až 44), pozvánka na domovú schôdzu zo dňa 16.03.2016 s doručenkou (č.l. 45 až 47), emailová pozvánka na schôdzu zo dňa 17.10.2019 so zoznamom emailových adries (č.l. 351 až 352) a email s rozposlanou zápisnicou zo schôdze zo dňa 18.11.2019 so zoznamom emailových adries (č.l. 453). Na pojednávajúce dňa 20.05.2025 žalovaný v 1. rade predložil do konania na nahliadnutie originál zmluvy o výkone správy č. H., originál pozvánky na schôdzu zo dňa 17.10.2019 a originál zápisnice zo schôdze zo dňa 29.10.2019, pričom súd nahliadnutím do týchto dokumentov potvrdil, sa zhodujú s dokumentami predloženými do konania (č.l. 15 až 18, č.l. 35 až 37 a č.l. 39).

15. Z vykonaného dokazovania, resp. zo skutočností, ktoré medzi stranami neboli sporné, mal súd za preukázané, že bytový dom I. X v D. spravuje na základe Zmluvy o výkone správy č. HP-XXXX/XXXXXXXX/XXXX ako správca žalovaný v 1. rade. Zamestnankyňa žalovaného X.. W. všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov zaslala dňa 17.10.2019 emailom pozvánku na schôdzu bytového domu, ktorá sa mala konať dňa 29.10.2019. Táto schôdza sa aj dňa 29.10.2019 konala, pričom podľa zápisnice zo schôdze vyhotovenej zvolenou zapisovateľkou Bc. U. J. sa jej zúčastnili vlastníci trinástich bytov a nebytových priestorov vrátane všetkých žalobcov; táto skutočnosť vyplýva z prezenčnej listiny. Celkový počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle prezenčnej listiny aj v zmysle výpisu z listu vlastníctva bol štrnásť. Zo zápisnice vyplynulo, že schôdza mala osem bodov programu. Prvým bodom bolo zahájenie schôdze. Druhým bodom voľba p. J. za zapisovateľa a p. F. a p. W. za overovateľov zápisnice, pričom za zvolenie oboch hlasovalo 13 hlasov. Tretím bodom bola informácia o tvorbe, čerpaní a zostatku fondu údržby a opráv. Štvrtým bodom bol plán údržby a opráv na rok 2019/2020, pričom vlastníci hlasovali o cenovej ponuke na opravu strechy v sume 5.415,- EUR, o oprave schodov a o urgentnej oprave strechy. Cenovú ponuku a urgentnú opravu strechy vlastníci schválili deviatimi hlasmi za, pričom štyria vlastníci hlasovali proti. Opravu schodov vlastníci neschválili, nakoľko za hlasovali štyria vlastníci a deviat' hlasovali proti. Piatym bodom bola voľba overovateľov pri písomnom hlasovaní a poverenej osoby na podpis novej zmluvy o výkone správy a úverov za vlastníkov bytového domu, pričom za overovateľov pri písomnom hlasovaní boli ôsmimi hlasmi za zvolení p. J. a p. F.; štyria vlastníci boli proti a jeden sa zdržal. O poverenej osobe sa nehlasovalo. Šiestym bodom bolo zvýšenie odmeny za správu, za ktorú hlasovalo dvanásť vlastníkov a jeden vlastník bol proti.

Siedmym bodom bola informácia o nutnosti výmeny vodomerov a chýbajúcom bleskozvode. V ôsmom bode „rôzne“ vlastníci hlasovali za odvolanie dovtedajšieho zástupcu vlastníkov p. Z. (žalobca v 1. rade) a zvolenie p. J.. Toto rozhodnutie bolo prijaté všetkými deviatimi hlasmi prítomných vlastníkov. Zo zápisnice zo schôdze vyplynulo, že štyria vlastníci opustili schôdzu počas jej trvania, a to po hlasovaní v bode 6. Súd ďalej v konaní pokladal za preukázané, že žalovaný v 1. rade všetkým vlastníkom a právnej zástupkyňi žalobcov zaslal dňa 18.11.2019 emailom zápisnicu o schôdzi. Medzi stranami bolo sporné, či je zmluva o správe platná, či bola schôdza dňa 29.10.2019 zvolaná zákonným spôsobom, či zápisnica zo schôdze zodpovedá jej priebehu a či boli uznesenia na schôdzi prijaté platne. Súd mal navyše v konaní preukázané, že vlastníctvo k bytu č. 4 v bytovom dome I. X bolo na základe kúpnej zmluvy zapísanej v príslušnom katastri nehnuteľností pod V-XXXXX/XXXX zo dňa 22.12.2021 prevedené zo žalovaných v 2. a 3. rade na žalovaného v 4. rade.

16. Na zistený skutkový stav súd aplikoval právne posúdenie a dospel k záveru, že žaloba je nie je dôvodná.

17. Predmetom žaloby boli dva samostatné nároky žalobcov. Žalobcovia sa domáhali, aby súd určil, že zmluva o výkone správy č. H. uzatvorená medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome I. v D. a žalovaným v 1. rade ako správcom je neplatná. Taktiež sa domáhali, aby súd určil, že rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestoroch v bytovom dome o bodoch 1, 2, 4, 5, 6 a 8 prijaté na schôdzi vlastníkov dňa 29.10.2019 sú neplatné.

18. Podľa § 137 CSP: „Žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.“

19. Súd sa najprv zaoberal prvým vyššie uvedeným nárokom žalobcov a dospel k záveru, že žaloba v tejto časti nie je dôvodná. Súd v prvom rade konštatuje, že vzhľadom na to, že ide o žalobu o neplatnosť zmluvy, musí prípadný výrok o jej neplatnosti pôsobiť voči všetkým stranám zmluvy. Z tohto dôvodu je potrebné, aby v súdnom konaní boli stranami všetci účastníci zmluvy, a to buď na strane žalobcov, alebo na strane žalovaných. Z tohto dôvodu súd dospel k záveru, že žalovaný v 1. rade je ako zmluvná strana v konaní pasívne legitimovaný. Naopak v dôsledku prevodu vlastníckeho práva k bytu č. X v bytovom dome prestali byť k 22.12.2021 v konaní pasívne legitimovaní žalovaní v 2. a 3. rade. Vo vzťahu k týmto žalovaným súd žalobu bez ďalšieho pre absenciu pasívnej vecnej legitimácie žalobu zamietol.

20. Ako nedôvodnú súd žalobu v tejto časti vyhodnotil aj vo vzťahu k ostatným žalovaným. V zmysle § 137 písm. c) CSP v prípade, ak sa žalobca domáha určenia, či tu právo je, alebo nie je, je povinný preukázať existenciu naliehavého právneho záujmu na takomto určení, a to okrem prípadu, ak tento naliehavý právny záujem vyplýva z osobitného predpisu. V danom prípade naliehavý právny záujem z osobitného predpisu nevyplýva. Naliehavý právny záujem má žalobca vtedy, ak je ním tvrdené právo neisté alebo ohrozené, a zároveň určovacím výrokom možno existujúcu neistotu alebo ohrozenie odstrániť. Takýto naliehavý právny záujem žalobcovia v konaní neosvedčili a ani netvrdili. Žalobcovia len vo všeobecnej rovine tvrdili, že zmluva o správe je neplatná, avšak žiadnym spôsobom neuviedli, aký má na nich jej prípadná neplatnosť vplyv, akým spôsobom ohrozuje ich práva alebo akým spôsobom mení ich právne postavenie. Žalobcovia tak v konaní neosvedčili naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy a súd tak žalobu v tejto časti z tohto dôvodu prvým výrokom tohto rozsudku zamietol.

21. Súd pre úplnosť uvádza, že žalobu by zamietol aj v prípade, ak by dospel k záveru, že žalobcovia tento naliehavý právny záujem preukázali, alebo by jeho preukázanie nebolo potrebné. Žalobcovia totiž v konaní neuviedli žiadne skutkové tvrdenia, resp. dôvody, pre ktoré by mala byť zmluva o správne neplatná. Žalobcovia v žalobe rozsiahlo citovali § 8a a § 32d zákona č. 183/1993 Z.z. a uviedli, že zmluva nespĺňa „zákonné kritériá“, avšak neuviedli, aké zákoné kritériá zmluva nespĺňa a prečo. Žalobcovia tak neurobili ani potom, ako na túto skutočnosť poukázali vo svojich vyjadreniach k žalobe viacerí žalovaní. V zmysle článku 8 základných zásad CSP pritom platí, že strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi. Rovnakú povinnosť majú žalobcovia v zmysle § 150 ods. 1 CSP. Žalobcovia tak vo vzťahu k neplatnosti zmluvy o správe neunesli ani základné bremeno tvrdenia a súd tak aj z tohto dôvodu žalobu v tejto časti zamietol.

22. Súd sa následne zaoberal druhou časťou žalobného návrhu, ktorou bola žalobcami tvrdená neplatnosť hlasovaní na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 29.10.2019. Súd aj v tejto časti dospel k záveru, že žaloba je nedôvodná.

23. Podľa § 9 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z.: „Spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,

návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,“

24. Podľa § 14a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom k 29.10.2019: „Schôdzu vlastníkov vedie predseda alebo správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodli inak.“

25. Podľa § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom k 29.10.2019: „Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.“

26. Podľa § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom k 29.10.2019: „Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.“

27. Podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom k 29.10.2019: „Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia 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 oznámenia výsledku 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) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.“

28. Súd v prvom rade konštatuje, že žaloba v tejto časti je bez ďalšieho nedôvodná vo vzťahu k žalovaným v 1. až 3. rade. Žalovaní v 2. a 3. rade od roku 2021 nie sú vlastníkami bytu v bytovom dome, vo dôsledku čoho stratili v spore pasívnu vecnú legitímáciu. Žalovaný v 1. rade nie je v tejto časti konania pasívne vecne legitimovaný, nakoľko žaloba v zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. môže byť podaná prehlasovaným vlastníkom výlučne voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. Správca bytového domu týchto vlastníkov v tejto časti konania v súlade s § 9 ods. 8 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z. iba zastupuje. Uvedené subjekty tak v konaní nemajú pasívnu vecnú legitímáciu a súd žalobu voči nim bez ďalšieho zamietol.

29. Súd žalobu zamietol aj voči ostatným žalovaným, nakoľko žalobcovia v konaní nepreukázali aktívnu vecnú legitímáciu a rovnako nepreukázali dôvodnosť žaloby.

30. V zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom k 29.10.2019 (t.j. v čase konania schôdze vlastníkov a podania žaloby) je na podanie žaloby vo vzťahu k výsledkom hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov aktívne legitimovaný prehlasovaný vlastník. Ide tak o vlastníka, ktorý na danej schôdzi musel byť prítomný, zúčastnil sa hlasovania a hlasoval v rozpore s prijatým návrhom. Tieto podmienky neboli zo strany žalobcov splnené, resp. neboli v konaní preukázané. Žalobcovia sa domáhali neplatnosti hlasovaní uvedených v zápisnici pod bodmi 1, 2, 4, 5, 6 a 8. Vo vzťahu k bodu 1 súd konštatuje, že jeho predmetom vôbec nebolo hlasovanie, v dôsledku čoho nemohli byť žalobcovia prehlasovanými vlastníkami. Pri bode 2 hlasovalo za prijatie návrhu všetkých 13 prítomných hlasov, takže prehlasovaný nebol žiadny vlastník. To isté platí pri bode 8, kde za prijatie návrhu hlasovalo všetkých 9 prítomných hlasov, takže prehlasovaný nebol žiaden vlastník. Pri týchto troch hlasovaniach tak aktívna legitímácia žalobcov vôbec neprichádzala do úvahy.

31. Aktívna legitímácia žalobcov by prichádzala do úvahy pri hlasovaniach pod bodmi 4, 5 a 6, pri ktorých boli v štyroch prípadoch prehlasovaní štyria vlastníci a v jednom prípade jeden vlastník. Žalobcovia však v konaní žiadnym spôsobom neosvedčili a ani priamo netvrdili, že práve oni sú v danom prípade

prehlasovanými vlastníckmi. Súd pri konaní o žalobe nemôže vychádzať len z neurčitých tvrdení strán, resp. si na základe obsahu listín domýšľať skutkové tvrdenia. Žalobcovia v žalobe ani inom podaní neuviedli, v ktorých prípadoch boli prehlasovaní a neuviedli k tomu žiadne dôkazy. Navyše, pokiaľ ide o hlasovanie k bodu 6, pri tomto v zmysle zápisnice proti hlasoval a bol tak prehlasovaný len jeden vlastník, v dôsledku čoho je vylúčené, aby boli prehlasovaní všetci žalobcovia, ktorí disponovali na schôdzi štyrmi hlasmi. Žalobcovia síce v konaní neurčito tvrdili, že „hlasovanie o všetkých bodoch programu prebehlo inak a výsledky hlasovania boli iné, ako sú uvedené v zápisnici“, avšak nijako nešpecifikovali, ako teda hlasovanie prebehlo a aké teda výsledky ktorých hlasovaní boli. Súd tak mohol vychádzať výlučne zo zápisnice, ktorá bola v konaní predložená, a vo vzťahu k hlasovaniam v nej uvedeným žalobcovia žiadnym spôsobom svoju aktívnu legitímáciu nepreukázali. Keďže žalobcovia v konaní neosvedčili svoju aktívnu legitímáciu na podanie žaloby, súd žalobu aj v tejto časti prvým výrokom tohto rozsudku zamietol.

32. Súd zároveň konštatuje, že žalobu by zamietol aj v prípade, ak by z neurčitých skutkových tvrdení žalobcov vyvodil záver, že žalobcom je potrebné priradiť štyri prehlasované hlasy pri hlasovaniach pod bodmi 4 a 5, resp. jednému zo žalobcov jeden prehlasovaný hlas pri hlasovaní podľa bodu 6. Ak by aj súd dospel k záveru, že samotným podaním žaloby uvádzajú žalobcovia takéto skutkové tvrdenie, a toto by v konaní preukázali, súd by žalobu aj v takom prípade zamietol. Prehlasovaný vlastník sa má v zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. právo obrátiť na súd a žiadať, aby tento vo veci rozhodol, avšak v takom prípade je povinný uviesť dôvody, prečo bolo hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov neplatné, alebo prečo je tu iný dôvod na rozhodnutie súdu vo veci. Žalobcovia však žiadne takéto skutkové tvrdenia neuviedli. Žalobcovia v žalobe ani v replike neuviedli, z akého dôvodu obsahovo napádajú prijaté rozhodnutia alebo z akého dôvodu majú byť tieto neplatné. Žalobcami tvrdené prípadné nedostatky zápisnice nemajú na tieto závery súdu vplyv. Ak žalobcovia tvrdili, že zápisnica nezohľadňovala presný priebeh schôdze, bolo ich povinnosťou v konaní tvrdiť a preukázať, v čom presne zápisnica tento priebeh nezohľadňuje a aký teda priebeh schôdze bol. Túto povinnosť si žalobcovia nespĺnili. V konaní tak nepreukázali (a ani kvalifikovane netvrdili) dôvody neplatnosti nimi napadnutých hlasovaní.

33. Súd nakoniec pre úplnosť uvádza, že na jeho rozhodnutie nemali vplyv formálne nedostatky postupu žalovaného v 1. rade ako správcu bytového domu, resp. formálne nedostatky zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V konaní nebolo sporné, že žalovaný v 1. rade nedodrжал svoju zákonnú povinnosť zverejniť zápisnicu a výsledok hlasovaní schôdze vlastníkov v súlade s § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. v lehote siedmich dní od konania schôdze vlastníkov; túto povinnosť si žalovaný v 1. rade splnil až dňa 18.11.2019, t.j. dvadsať dní od konania schôdze. Porušenie tejto povinnosti žalovaného v 1. rade však nemá žiadne dôsledky vo vzťahu k priebehu schôdze alebo k rozhodnutiam na nej prijatých. Rovnakú súd nepokladal za relevantné, že zápisnica zo schôdze bola okrem zapisovateľky podpísaná len jedným z overovateľov, hoci zvolení boli dvaja. Takýto formálny nedostatok nemá za následok neplatnosť zápisnice. Uvedené platí o to viac, že zvolenými overovateľmi boli žalovaný v 2. rade a zamestnankyňa žalovaného v 1. rade X.. W., t.j. osoby ktoré nevystupovali na strane žalobcov, ale naopak vystupovali na strane žalovaných. Súd ďalej v konaní vôbec neskúmal obvyklý spôsob doručovania pozvánok na schôzdu jednotlivým vlastníkom, nakoľko medzi stranami nebolo sporné, že žalobcovia o schôdzi vlastníkov vedeli a tejto sa aj zúčastnili. Súd sa taktiež vôbec nezaoberal tvrdenou absenciou poverenia zo strany žalovaného v 1. rade pre X.. W. na vedenie schôdze, keďže v zmysle § 14a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. schôzdu môže okrem iných osôb viesť správca, ak sa vlastníci nedohodnú inak a v konaní nebolo sporné, že Ing. W. bola v danom čase zamestnankyňou žalovaného v 1. rade a s vlastníckmi bytového domu pravidelne komunikovala.

34. Ostatné tvrdenia žalobcov súd v konaní rovnako nepokladal za relevantné. Vo vzťahu k vedeniu schôdze žalobcovia uviedli, že p. W. za predsedajúceho zvolila seba, za zapisovateľku D., za overovateľov seba, p. F. a p. J., pričom na námietky niektorých žalobcov neprihliadala a do zápisnice ich nezapísala. Zo zápisnice vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov o predsedajúcom vôbec nehlasovali, čo je postup v súlade s § 14a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. Žalobcovia v žalobe vôbec neuviedli, aké námietky mali voči predsedajúcej či voči voľbe zapisovateľky a overovateľov zniesť, a aké skutočnosti z toho majú vyplývať.

35. Súd nad rámec záverov uvedených vyššie uvádza, že na to, aby v danom prípade dospel k záveru, že je potrebné vyhlásiť žalované rozhodnutia vlastníkov za neplatné, by tieto museli byť v rozpore s hmotným právom alebo iným podstatným spôsobom porušovať práva žalobcov. V konaní nebolo sporné, že všetky relevantné rozhodnutia boli schválené minimálne ôsmimi hlasmi vlastníkov z celkového počtu 14 hlasov, t.j. nadpolovičnou väčšinou. Vôľa vlastníkov tak bola z pohľadu súdu jednoznačne prejavená. Prípadné formálne nedostatky (ktoré ale v konaní okrem nepodpísania zápisnice zo strany druhého overovateľa neboli preukázané) tak nemôžu mať vplyv na výsledky hlasovania, keďže vlastníci,

ktorí hlasovali za prijatie návrhov, by mohli v prípade formálneho pochybenia rovnaké rozhodnutie prijať opätovne. Nie je tak namieste, aby prípadná ingerencia súdu v prípade menej závažných formálnych pochybení na strane správcu či vlastníkov komplikovala už aj tak pomerne zložitú realizáciu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Na to, aby súd rozhodol o neplatnosti rozhodnutí je tak potrebné, aby došlo k jednoznačnému porušeniu hmotného práva, alebo k takým formálnym pochybeniam, ktoré zásadným spôsobom negatívne ovplyvňujú právo prehlasovaných vlastníkov. Takéto skutočnosti žalobcovia v konaní neosvedčili a ani netvrdili.

36. Súd tiež pre úplnosť konštatuje, že sa nestotožnil s právnym názorom niektorých žalovaných, že žaloba bola podaná po uplynutí prekluzívnej lehoty 30 dní odo dňa oznámenia výsledkov hlasovania v zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. Žalovaní uvádzali, že dňom oznámenia je v tomto prípade 29.10.2019, čo je deň konania schôdze vlastníkov, keďže všetci žalobcovia boli na schôdzi osobne prítomní. Súd sa s týmto výkladom zákona nestotožnil. Citované ustanovenie predpokladá začatie plynutia 30-dňovej lehoty odo dňa oznámenia výsledkov hlasovania, pričom výsledky hlasovania je povinný zverejniť spolu so zápisnicou správcu bytového domu v lehote sedem dní od konania schôdze vlastníkov. Túto povinnosť si v danom prípade žalovaný v 1. rade nesplnil a zápisnicu s výsledkami hlasovania oznámil obvyklým spôsobom prostredníctvom emailu až dňa 18.11.2019. Táto skutočnosť nemôže byť na ťarchu žalobcov. Lehota na podanie žaloby tak začala plynúť až dňa 18.11.2019, a keďže žalobcovia podali žalobu dňa 18.12.2019, žaloba bola podaná včas. Táto skutočnosť však nič nezmenila na nedôvodnosti žaloby a jej zamietnutí.

37. Súd v konaní nevykonával niektoré žalobcami navrhnuté dôkazy, a to výsluchy všetkých žalobcov, všetkých žalovaných a bývalej zamestnankyne žalovaného v 1. rade Ing. E. W.. Uvedené dôkazy súd nevykonával, keďže to pokladal za nadbytočné. Výsluch strán súd v zmysle § 195 CSP nariadi iba vo vzťahu k skutočnostiam, ktoré v konaní vyšli najavo, ak ich nemožno preukázať inak. Výsluchu strán tak musia predchádzať skutkové tvrdenia, ktoré je následne možné preukázať výlučne týmto výsluchom. Takáto situácia však v konaní nenastala. Žalobcovia boli v prvom rade povinní uviesť skutkové tvrdenia vo vzťahu k neplatnosti zmluvy o výkone správy a neplatnosti rozhodnutí vlastníkov, a až v prípade, ak by niektoré z týchto tvrdení nebolo možné preukázať inak, mohol byť realizovaný výsluch strán. Inými slovami, výsluch strán nemá nahrádzať povinnosť strán uvádzať skutkové tvrdenia, ale má slúžiť výlučne na preukázanie stranou skôr uvedených skutkových tvrdení. Ako už súd uviedol vyššie, žalobcovia v konaní neuviedli žiadne konkrétne tvrdenia vo vzťahu k priebehu schôdze, k obsahu zápisnice alebo k neplatnosti prijatých rozhodnutí, ktoré by bolo potrebné preukazovať výsluchom. Uvedené sa vzťahuje aj na výsluch navrhovanej svedkyne. Žalobcovia neuviedli skutočnosti, ktoré mali byť jej výsluchom preukázané.

38. Pri rozhodovaní o trovách konania súd postupoval podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP a stranám priznal náhradu trov konania podľa pomeru ich úspechu vo veci. V konaní boli v celom rozsahu úspešní žalovaní, v dôsledku čoho im súd druhým výrokom tohto rozsudku priznal voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

39. O výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie (§ 355 CSP), ktoré je možné podať v lehote 15 dní od jeho doručenia na Mestskom súde Bratislava IV.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 nevykonával 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. Ak povinný dobrovoľne nespĺní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie súdu, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného predpisu (zákon č. 233/1995 Z.z., Exekučný poriadok).