

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 26C/40/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1219203336  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 10. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Radoslav Prutkay  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2020:1219203336.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudcom Mgr. Radoslavom Prutkayom v právnej veci žalobcu: v 1. rade: M. N., D.. XX.XX.XXXX, N. F. XX, N., v 2. rade: L.. O. S., D.. XX.XX.XXXX, N. F. XX, N., proti žalovaným: Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome F. XX, Bratislava, zastúpení Bytokomplet, s.r.o., IČO: 35 698 845, so sídlom Kamenárska 18, Bratislava, právne zastúpený: JUDr. Rudolf Mičieta, advokát, IČO: 30 792 371, Medzilaborecká 21, Bratislava, o návrhu na zrušenie výsledkov písomného hlasovania a o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu žalobcov **z a m i e t a** .

II. Žalovaným sa **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v 1.a 2.rade v plnom rozsahu, o výške náhrady trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu sa dňa 26.06.2019 domáhali vydania rozhodnutia, ktorým by súd zrušil výsledok písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na F. X. Č.. XX v Bratislave, v ktorom vlastníci bytov a nebytových priestorov odpovedali na nasledujúce otázky „Súhlasíte s objednaním výmeny osvetlenia spoločných priestorov - schodisko, podesta priestor pred výťahmi a chodba bytového domu F. XX, hradeného z fondu prevádzky, údržby a opráv u firmy Instalmont s.r.o., Dunajská 2, Bratislava, v hodnote 9 327,74 EUR s DPH?“ a „Splnomocňujete správcu domu firmu BYTOKOMPLET, s.r.o. Kamenárska 18, 821 04 Bratislava v zast. L.. W. C., konateľ, na podpísanie Zmluvy o dielo s firmou uvedenou v otázke č. 1, po jej odsúhlasení zástupcami vlastníkov?“

2. Žalobcovia vo svojej žalobe uviedli, že dňa 17.1.2019 vykonal stavebný úrad mestskej časti Bratislava Ružinov, štátny stavebný dohľad v bytovom dome F. XX, Bratislava, kde správca, na žiadosť zástupcov vlastníkov vykonal, bez schválenia schôdzou vlastníkov bytov, bez projektovej dokumentácie, bez svetlotechnického posúdenia, bez schválenia na stavebnom úrade, zmenu osvetlenia únikových trás schodišťa bytového domu ( bez prístupu denného svetla) tak, že odstránil jedno osvetľovacie teleso a jedno premiestnil, čo spôsobilo výrazné zníženie osvetlenia únikových trás z domu. Stavebný úrad skonštatoval, na základe obhliadky a doloženého svetlotechnického posudku, že takto realizovaná zmena je neprípustná a po dohode so správcou, ako aj zástupcami vlastníkov a zástupcu HaZZ, určil termín nápravy do 17.5.2019. Správca vyhlásil hore uvedené písomné hlasovanie bez toho, že by na mieste obvyklom včas informoval vlastníkov o cenových ponukách na nové osvetlenie, tak ako mu to predpisuje § 8 zákona č. 183/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Cenové ponuky na projektovú dokumentáciu neboli nikdy zverejnené na mieste obvyklom a dodnes správca nezverejňuje žiadne cenové ponuky na práce v dome. Bol vybraný jediný dodávateľ z troch, iba zástupcami vlastníkov

bytov. Žalobcovia sa ďalej domnievali, že cenová ponuka na výmenu osvetlenia spoločných priestorov bola predražená.

3. Žalobcovia vo svojej žalobe ďalej uviedli, že zápisnica zo dňa 28.5.2019, ktorá bola vyvesená v dome nebola podpísaná overovateľmi a overovatelia nie sú totožní s overovateľmi na hlasovacích lístkoch, tie overoval A.. Z. a A.. G..

4. Žalovaný so žalobou žalobcu nesúhlasil a žiadali ju zamietnuť. Žalovaní prostredníctvom svojho zástupcu uviedli, že konanie vedené na Okresnom súde Bratislava II pod sp.zn. 26C/40/2019 je v poradí už druhým konaním, v ktorom sa žalobcovia domáhajú zrušenia výsledkov písomného hlasovania. V oboch prípadoch žalobcovia podali na súd žalobu na zrušenie výsledkov písomného hlasovania, vždy v kombinácii s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, avšak obe napadnuté písomné hlasovania (prejednávane v konaniach vedených na OS Ba II pod sp.zn. 26C/40/2019 a 21C/53/2018) skončili s výsledkom, kde z 32 vlastníkov oprávnených hlasovať, bolo 28 za také rozhodnutie, ktoré sa nepozdáva žalobcom a ktoré žalobcovia napádajú. Ide teda o rozhodnutia vlastníkov, ktoré boli prijaté takým kvórom (väčšinou), ktorú zákon č.182/1993 Z.z. ani nevyžaduje. /pozn. 28 z 32 predstavuje 87,5%/. V samotnej žalobe žalobcovia nespochybnili vyhlásenie písomného hlasovania, priebeh písomného hlasovania a vyhodnotenie záverov písomného hlasovania. Žalobcom sa len jednoducho nepáči rozhodnutie 87,5% ostatných vlastníkov a nie sú ochotní sa s tým zmieriť.

5. K otázke č.1 žalovaní uviedli, že zástupcovia vlastníkov (komisia) urobili len predbežný výber, ktorý v zásade má len odporúčací charakter pre ostatných vlastníkov bytov, pričom až vlastníci bytov v samotnom hlasovaní urobili záväzný výber dodávateľa. Ak by vlastníci mali k takémuto výberu výhrady, určite by nehlasovali tak, že by 87,5% z nich bolo za (pozn. proti boli len dvaja vlastníci bytov a to žalobcovia). K otázke č.2 žalovaní uviedli, že splnomocnenie správcu bytového domu bolo v podstate len duplicitným odsúhlasením postupu správcu bytového domu pri plnení si jeho povinností, ktoré mu tak či tak vyplývajú zo zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Koordinačná komisia na rekonštrukčné práce bytového domu, ktorá bola odsúhlasená 15. 04. 2015 na schôdzi v zložení: A..N., A.. G., A..N., A..G. V. A.. G., bola pre nečinnosť zrušená Uznesením č. 6 zo Zápisnice zo dňa 28. 06. 2017 a zároveň bola zvolená nová komisia v novom v zložení : A..N., A.. S., A.. S., A..Z. V. A.. G.. Ako je zrejme zo zložení komisií, vždy jeden zo žalobcov bol členom komisie. Informácie o výsledku výberu dodávateľa na obnovu bytového domu boli vyvesené na tabuli vo vchode do bytového domu. Otváranie obálok na výber vypracovania projektu sa konalo v kancelárii správcu bytového domu (Bytokomplet s.r.o. ) za účasti koordinačnej komisie: A.. S., A.. S., A.. Z., A.. N. V. A.. G.. Na výber dodávateľa projektu sa komisia zišla dvakrát všetci členovia koordinačnej komisie dostali kópiu cenovej ponuky všetkých uchádzačov súťaže aby si ich mohli v pokoji pozrieť a rozhodnúť sa. Podklady p. S. odovzdala osobne p. G.. Práce na osvetlení bytového domu, ktoré sú obsahom napadnutého písomného hlasovania, tieto nakoniec ani neboli realizované, pretože tieto práce sú nakoniec zahrnuté v projekte celkovej rekonštrukcii bytového domu. Cenové ponuky na celkovú rekonštrukciu bytového domu boli taktiež vyvesené na vývesnej tabuli vo vchode bytového domu, teda dnes je fakticky napadnuté písomné hlasovanie irelevantné, nakoľko nie je a nebude podkladom pre rekonštrukciu osvetlenia v bytovom dome na F. X.. XX v Bratislave

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov tvoriacich obsah spisu a zistil nasledovný skutkový stav:

7. Z hlasovacích listín súd zistil, že žalobcovia v 1. a 2. rade pri písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 24.05.2019 až 27.05.2019 v bytovom dome na ulici Rezedová 28 v Bratislave hlasovali pri oboch otázkach označili krížikom možnosť nie.

8. Zo zápisnice z vyhodnotenia písomného hlasovania ktoré sa uskutočnilo v dňoch 24.05.2019 až 27.05.2019 v bytovom dome na ulici F. XX v Bratislave súd zistil, že správcovi bolo doručených 30 platných hlasovacích lístkov otázka č. 1 bola odsúhlasená 28 vlastními bytov a rovnakým počtom hlasov bola odsúhlasená aj druhá otázka. Pri oboch otázkach boli proti dvaja vlastníci a dvaja vlastníci bytov a nebytových priestorov nehlasovali. Zápisnica neobsahovala podpisy správcov a podpisy overovateľov podpisov.

9. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo

iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

10. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

11. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastní bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a 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 zastavaného domom alebo príslušného pozemku.

12. Podľa § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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.

13. Podľa § 14a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

14. Podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

15. Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorý sa cíti byť dotknutý na svojich právach, resp. právom chránených záujmoch sa môže obrátiť na súd v súlade s ustanovením § 14a odsek 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

16. Citované zákonné ustanovenie je potrebné považovať za jediný zákonný prostriedok právnej ochrany vlastníkov, ktorí boli prehlasovaní pri výkone svojich práv zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov alebo ktorí sa o výsledku hlasovania nemohli dozvedieť.

17. Žaloba podľa § 14a ods. 8 musí byť podaná v zákonom ustanovenej lehote, ktorá má prekluzívny charakter. Účelom tejto prekluzívnej lehoty je zamedzenie prieskumu prijatých rozhodnutí so značným časovým odstupom, čo by neprispelo k právnej istote vlastníkov a stabilite právnych vzťahov nastolených prijatými rozhodnutiami. Uplynutím prekluzívnej lehoty dochádza ku konvalidácii prípadných väd rozhodnutia vlastníkov bytov, pričom sa už nemožno iným spôsobom domáhať zrušenia prijatých rozhodnutí. Stanovenie prekluzívnych lehôt podporuje známu zásadu súkromného práva vigilantibus iura scripta sunt (právo patrí bdelym), podľa ktorej si každý má strážiť a chrániť svoje práva ich včasným uplatnením na súde tak, aby sa neprekludovali, príp. nepremičali. Zakotvenie prekluzívnych lehôt na podanie žaloby má za cieľ nastoliť stav stability a nemennosti prijatých rozhodnutí, ktoré nie sú včas spochybnené na súde. Márnym uplynutím prekluzívnej lehoty sú formálne a vecné nedostatky prijatých rozhodnutí konvalidované a v záujme právnej istoty sa tieto rozhodnutia považujú za platné a záväzné.

18. Prijaté rozhodnutia možno napadnúť v zásade z dôvodu nedodržania formálnych náležitostí potrebných pre vyhlásenie písomného hlasovania, ako aj z dôvodu existencie vecných (obsahových) nedostatkov prijatých rozhodnutí: napr. rozpor so zákonom, obchádzanie zákona, rozpor s dobrými mravmi, rozpor so zmluvou o výkone správy a pod.

19. Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze zo dňa 3. júla 2013, sp.zn. PL. ÚS 110/2011-40 dospel k záveru, že nič nebráni tomu, aby právo prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol, garantované prostredníctvom § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov bolo interpretované v právno - aplikačnej praxi materiálne, t. j. aby predmetom žaloby prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru mohli byť nielen námietky smerujúce proti porušeniu zákonom ustanovenej procedúry pri prijímaní rozhodnutí absolútnou väčšinou, resp. dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ktoré sa týkajú vecí patriacich do ich spoluvlastníctva podľa zákona o vlastníctve bytov, ale aj námietky smerujúce proti obsahu týchto rozhodnutí, t. j. aj námietky, že ide o také rozhodnutie, ktoré predstavuje neprimeraný zásah do vlastníckych práv prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, spoločným nebytovým priestorom, príslušenstvu a pozemku.

20. O žalobe podanej prehlasovaným vlastníkom podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je oprávnený a aj povinný rozhodnúť nezávislý súd, ktorého kľúčovou úlohou pri rozhodovaní o takejto žalobe je zabezpečiť spravodlivú rovnováhu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t. j. starostlivo prihliadať tak na práva a zákonom chránené záujmy tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli pri žalobou napadnutom rozhodnutí podľa zákona o vlastníctve bytov prehlasovaní, ako aj na práva a zákonom chránené záujmy tých, ktorí za napadnuté rozhodnutie hlasovali.

21. Z povahy predmetného ustanovenia zákona vyplýva, že výsledkom súdneho konania z pohľadu žalobcu by malo byť dosiahnutie stavu, že nenastanú právne účinky zamýšľané prijatým rozhodnutím na schôdzi vlastníkov bytov, vzhľadom na uvedené je potrebné formulovať znenie petitu žaloby tak, aby z jeho textácie bolo zrejmé, že rozhodnutia prijaté, resp. písomným hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov nie je možné v podmienkach daného bytového domu aplikovať.

22. Pri posudzovaní odôvodnenosti žaloby podanej podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nemožno opomenúť skutočnosť, že rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemožno považovať za právny úkon, nakoľko schôdza vlastníkov nie je subjektom práva, ktorý disponuje právnou subjektivitou a spôsobilosťou na právne úkony (tzv. non-subjekt). Uvedené platí samozrejme platí aj v prípade písomného hlasovania.

23. Ak by rozhodnutia vlastníkov bytov prijaté písomným hlasovaním mali byť považované za právny úkon, potom by všetky rozhodnutia, prijaté neexistujúcim subjektom, museli byť automaticky považované za neplatné pre rozpor s ustanovením § 38 odsek 1 OZ, podľa ktorého „neplatný je právny úkon, pokiaľ ten, kto ho urobil, nemá spôsobilosť na právne úkony“.

24. Rozhodnutia (uznesenia) prijaté na schôdzi vlastníkov bytov nemožno považovať za právne úkony, pretože schôdza vlastníkov bytov nie je subjektom práva, ktorý disponuje právnou subjektivitou a

spôsobilosťou na právne úkony. Ak by tomu tak bolo, potom by všetky rozhodnutia prijaté subjektom boli považované za neplatné pre rozpor s § 38 ods. 1 OZ (neplatný je právny úkon, pokiaľ ten, kto ho urobil, nemá spôsobilosť na právne úkony). Preto na rozhodnutia vlastníkov bytov nie je možné aplikovať ustanovenia o právnych úkonoch a je prípustný postup len v medziach ustanovenia § 14a ods. 8 zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

25. Obdobne napr. aj Krajský súd v Košiciach vo svojom rozsudku 1Co/192/2009-247 zo dňa 23.9.2010 skonštatoval, že schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov tvoria samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú spôsobilosť mať práva a povinnosti a rozhodnutie je výsledkom procesu tvorby ich kolektívnej vôle a je záväzná pre správcu, ktorý je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Právnym úkonom sa vôľa vlastníkov bytov a nebytových priestorov stane až tým, že ju správca navonok prejaví. Preto rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie sú právnymi úkonmi, a teda sa nemožno úspešne dožadovať ich neplatnosti. Žalobou sa možno domáhať neplatnosti uznesení na základe akéhokoľvek právne relevantného dôvodu alebo právnej skutočnosti (rozpor so zákonom, zmluvou o spoločenstve, zmluvou o výkone správy, stanovami). Vlastníci môžu prijímať rozhodnutia len na schôdzi, resp. písomným hlasovaním a na základe zákonom stanoveného postupu jej zvolania. Uznesenia schôdze vlastníkov, resp. písomné hlasovanie vlastníkov nie sú právnymi úkonmi. Vychádza sa z prezumpcie platnosti prijatých uznesení so všetkými právnymi následkami vyvolanými až do okamihu rozhodnutia súdu o neplatnosti týchto uznesení. Možno napadnúť vecnú nesprávnosť, resp. formálne vady procesu, ktorý nebol dodržaný pred prijatím napadnutého rozhodnutia. Súd rozhoduje, či je rozhodnutie väčšiny v súlade so štatútom, či je účelné z hľadiska záujmu všetkých spoluvlastníkov a posudzuje žalobu len na základe dôvodov, ktoré uvádza žalobca, pričom nemožno uvádzať ďalšie dôvody po uplynutí prekluzívnej 15-dňovej lehoty. Prehlasovaný vlastník môže rozporovať vecné nedostatky prijatého uznesenia, ako aj formálne vady týkajúce sa zvolania a priebehu schôdze (Valachovič/Grausová/Cirák, zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov Komentár, C.H.Beck 2012).

26. Práve v kontexte uvedeného súd posudzoval aj žalobu žalobcov. Tu je potrebné zhrnúť dôvody, pre ktoré sa žalobcovia domáhali zrušenia výsledkov nimi napadnutého písomného hlasovania. Prvým dôvodom bola skutočnosť, že správca v rozpore s ustanovením § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neinformoval vlastníkov o cenových ponukách na nové osvetlenie. Odhliadnuc od skutočnosti, že ustanovenia § 8 citovaného zákona proces a spôsob prijímania rozhodnutí vlastníckymi bytov a nebytových priestorov vôbec neupravuje, ani žiadne iné ustanovenie zákona nezakazuje, aby predmetom hlasovania bolo hlasovanie o uzatvorení zmluvy s konkrétnym obsahom, s konkrétnym subjektom a za konkrétnu cenu. Súd zdôrazňuje, že predmetom hlasovania nemusia byť všetky predložené ponuky a takúto povinnosť správcovi a ani nikomu inému zákon neukladá. Tak, ako to vyplývalo aj zo zhodných skutkových tvrdení strán sporu, pred samotným hlasovaním boli vybraným vlastníkom, ktorí boli členmi komisie (patrili medzi nich aj žalobcovia) zriadenej na tento účel, predložené viaceré cenové ponuky. Títo následne vybrali tú, o ktorej dali hlasovať všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Tento „predvýber“ nemal žiadny právne záväzný charakter, vlastníkov bytov a nebytových priestorov k ničomu nezaväzoval. Tvrdenia žalobcu o tom, že dodávateľ nového osvetlenia bol vybraný iba zástupcami vlastníkov nenachádza oporu v zistenom skutkovom stave. Zástupcovia vlastníkov dodávateľa nevybrali, o osobe dodávateľa bolo rozhodnuté až v samotnom písomnom hlasovaní. Pokiaľ by neboli vlastníci bytov s takto vybranou ponukou stotožnení, mali možnosť túto skutočnosť vyjadriť v písomnom hlasovaní. Skutočnosť, že pri hlasovaní sa rozhodovalo o akceptácii konkrétnej cenovej ponuky, konkrétnej spoločnosti a udelení poverenia správcovi na uzatvorenie zmluvy (v mene vlastníkov) s touto spoločnosťou bez ďalšieho nezakladá dôvod na to, aby súd takéto rozhodnutie zrušil. Rovnako ani prípadne diskusie medzi jednotlivými vlastníckymi, zástupcami vlastníkov alebo aj správcom o predmete hlasovania pred samotným hlasovaním nie sú zakázané a nie sú ani dôvodom na zrušenie rozhodnutia prijatého písomným hlasovaním.

27. Pokiaľ ide o ďalší dôvod na zrušenie napadnutých rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým mala byť skutočnosť, že zápisnica vyvesená v bytovom dome nebola podpísaná správcom a overovateľmi, súd dospel k záveru, že ani tento nemôže byť dôvodom na zrušenie napadnutého rozhodnutia. Dôvodom pre napadnutie rozhodnutia prijatého písomným hlasovaním síce na jednej strane môžu byť formálne nedostatky tohto hlasovania, avšak musí ísť prirodzene o také nedostatky, ktoré boli spôsobilé ovplyvniť priebeh hlasovania. Za takéto právne relevantné formálne nedostatky možno považovať aj nedodržanie postupu vymedzeného v § 14a zákona,

ktoré mohlo ovplyvniť aj výsledok samotného hlasovania (napr. tým, že znemožní časti vlastníkov hlasovať). Skutočnosť, že zápisnica zverejnená v bytovom dome po uskutočnení písomného hlasovania neobsahovala podpisy overovateľov za takýto právne relevantný formálny nedostatok považovať nemožno. Ani samotný zákon neukladá povinnosť zverejniť po písomnom hlasovaní originál zápisnice o výsledku tohto hlasovania ale ukladá povinnosť zverejniť jej obsah. Takáto skutočnosť nie je právne spôsobilá spochybniť výsledok a priebeh samotného hlasovania. Žalobcovia neposkytli súdu žiadne skutkové tvrdenia, ktoré by napádali obsah samotnej zápisnice, t.j. netvrdili, že by v nej uvedený výsledok hlasovania nezodpovedal skutočným výsledkom a ani iným právne relevantným spôsobom vyhlásenie samotného hlasovania, ako aj jeho priebeh nenapadli.

28. Ako súd v odôvodnení tohto rozhodnutia už uviedol, prehlasovaný vlastník môže napadnúť rozhodnutie vlastníkov nielen z formálnych dôvodov, ale aj z dôvodov vecných. Súd samozrejme súd musí pri rozhodovaní o žalobe podanej podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rešpektovať skutočnosť, že práve hlasovaním uskutočňujú vlastníci bytov a nebytových priestorov svoje právo rozhodovať o veciach týkajúcich sa správy domu, ako aj o veciach týkajúcich sa spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktorých sú spoluvlastníkmi. Súd nemožno považovať za „odvolací orgán“ voči týmto rozhodnutiam. Súd nie je povinný preskúmať a kontrolovať, či sú tými najsprávnejšími, ktoré mohli prijať, resp. tieto rozhodnutia rušiť alebo meniť, len z dôvodu, že ich za najsprávnejšie nepovažujú práve prehlasovaný spoluvlastníci. Citované zákonné ustanovenie nemožno zamieňať s akýmsi „právom veta“ prehlasovaného spoluvlastníka, ktorým dosiahne zrušenie rozhodnutia, s ktorým nie je stotožnený. Zrušenie rozhodnutia prijatého vlastníkami bytov a nebytových priestorov je namieste najmä vtedy, ak žalobca preukáže, že ide o rozhodnutie, ktoré napr. zvýhodňuje určitú časť vlastníkov voči iným vlastníkom, alebo tam, kde preukáže, že prijaté rozhodnutie je v rozpore so zákonom alebo so zmluvou o výkone správy. Žalobcovia však v tomto smere opäť neprodukovali žiadne právne relevantné skutkové tvrdenia.

29. Súd len pre úplnosť považuje za potrebné uviesť, že aj keď v prípade žaloby podanej podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je, na rozdiel od žalôb podľa § 137 písm. c) C.s.p. potrebné preukazovať existenciu naliehavého právneho záujmu, neznamená to, že by toto ustanovenie malo slúžiť na podávanie žalôb pre žaloby, nemajúcich žiadny zmysel pre praktický život. Tu súd poukazuje na skutočnosť, že ani z prednesov žalobcu nie je zrejmé, čo sa svojou žalobou snažia dosiahnuť, keď na jednej strane žiadajú, aby súd napadnuté rozhodnutie vlastníkov zrušil, pričom na druhej strane uvádzajú tvrdenia, podľa ktorých správca nemá a ani nemal v úmysle riadiť sa ním, pričom aj žalovaný potvrdil, že napadnuté rozhodnutie nebude podkladom pre rekonštrukciu osvetlenia a teda je právne irelevantné. Napriek uvedenému však žalobcovia na podanej žalobe trvali.

30. Na základe uvedených skutočností, ako aj citovaných zákonných ustanovení súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná, má oporu v zákone a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

31. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v súlade s § 255 ods. 2 C.s.p. podľa ktorého, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Nakoľko mali žalovaní v konaní plný úspech, súd im priznal náhradu trov konania proti neúspešným žalobcom.

32. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením v súlade s § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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 (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.

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 uvedenú v odseku 1, 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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá (§ 48 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z.z.). Exekúciu vykoná exekútor, ktorého na vykonanie exekúcie poverí súd (§ 55 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z.z.).