

Súd: Okresný súd Michalovce  
Spisová značka: 5C/108/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 0018211185  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 03. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriel Štefanič  
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2020:0018211185.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce, sudca JUDr. Gabriel Štefanič, v spore žalobkyne F. U. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXXX/X, F., zastúpenej ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA JUDr. Peter Szárszoi, s.r.o., IČO: 47 236 183, Štefánikova 8, Michalovce proti žalovanému SVB - Embyt 3, so sídlom Saleziánov 4, Michalovce, IČO: 42 100 810, zastúpenému JUDr. Ivetou Fejlekovou, advokátkou, IČO: 42 407 052, Námestie osloboditeľov 25, Michalovce, o vyslovenie neplatnosti volieb predsedu spoločenstva t a k to

### rozhodol:

I. Súd žalobu žalobkyne z a m i e t a.

II. Súd priznáva žalovanému 100 % náhradu trov konania, o výške ktorých bude rozhodnuté osobitným uznesením, po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa žalobou doručenou súdu 20.12.2018 žiadala, aby súd určil, že voľby predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB - Embyt 3, so sídlom Saleziánov 4, Michalovce, IČO: 42 100 810 konané dňa 26., 27. a 28.11.2018 sú neplatné. Tiež žiadala priznať 100 % náhradu trov konania. Uviedla, že je výlučnou vlastníčkou bytu č. 13, nachádzajúceho sa vo vchode č. 4, na 9. poschodí bytového domu M3, súp. č. 1282, postaveného na parcele registra C-KN č. 3817 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 537 m<sup>2</sup> s výškou podielu pod B13-1/1 z celku a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku s výškou podielu pod B13 - 4626/380108 z celku. Uvedené nehnuteľnosti sú vedené na LV č. XXXX k. ú. F.. Vlastníci bytov vedení na LV č. XXXX k. ú. F. založili spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov: SVB - Embyt 3, so sídlom Saleziánov 4, 071 01 Michalovce, IČO: 42 100 810, ktoré je zapísané v registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vedeného Obvodným úradom Košice, odbor všeobecnej vnútornej správy pod reg. č. OVVS/9/2008/SVB, ktoré vykonáva správu domu v súlade s ustanovením § 6 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

2. Pozvánka na schôdzu vlastníkov pre voľbu predsedu spoločenstva žalovaného bola vylepená na vchodových dverách, čo je v rozpore s ustanovením § 14a ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, podľa ktorého oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. V rozpore s ustanovením § 14a ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. nebola zvolaná riadna schôdza za účasti vlastníkov, nebola vyhotovená prezenčná listina a hlasovalo sa hlasovacím lístkom písomným hlasovaním, kde bol uvedený iba jeden kandidát, a to E., čím bolo znemožnené uchádzať sa o post predsedu ďalším kandidátom. Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania nebola vyhotovená zápisnica, ale len výsledky písomného hlasovania konaného v dňoch 26., 27. a 28.11.2018 zo dňa 29.11.2018, kde sú ako overovatelia výsledkov uvedené dva manželské páry, a to P. T. D. E. a M. T. F.

U. bez toho, aby ich za overovateľov ktokoľvek navrhol a zvolil, čím došlo k ďalšiemu porušeniu zák. č. 182/1993 Z. z. v ustanovení § 14a ods. 5. Hlasovacie lístky chodila zbierať po jednotlivých bytoch výlučná kandidátka, ktorú nikto nenavrhol p. E. C., ktorá skutočnosť mohla ovplyvniť výsledok hlasovania a manipuláciu s hlasovacími lístkami, keďže pri preberaní hlasovacích lístkov nebol prítomný žiaden z overovateľov. Výsledky písomného hlasovania boli oznámené vyvesením na vchodových dverách dňa 29.11.2018.

3. Podľa § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z. „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.“

4. Nakoľko žalovaný v rozpore s platnou právnou úpravou neprijal rozhodnutie v rozpore s ustanovením § 14b ods. 1 písm. b/ citovaného zákona, pričom len zverejnil výsledky písomného hlasovania, žalobkyňa ako prehlasovaná vlastníčka bytu je nútená domáhať sa vyslovenia neplatnosti voľby predsedu ako celku v súlade s ustanovením § 137 písm. d/ CSP, pričom svoju aktívnu legitimitáciu odôvodňuje od § 14a ods. 8 bytového zákona.

5. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 28.02.2019 na č. I. 37 spisu uplatnený nárok žalobkyne neuznal ani čo do základu. Uviedol, že v zmysle § 14b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú okrem iného aj o voľbe alebo odvolaní predsedu. Z tohto zákonného ustanovenia vyplýva, že žalobkyňa sa mala domáhať rozhodnutia vo veci proti všetkým, ktorí majú právo hlasovať t. j. voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Právo hlasovať na zhromaždení vlastníkov alebo právo hlasovať písomne nepatrí správcovi. Správca vykonáva len činnosti prísne vymedzené zákonom. Právo hlasovať, či už na zhromaždení alebo písomne majú len a výlučne vlastníci bytov. S poukazom na vyššie uvedené žalovaný uviedol, že nie je pasívne legitimovaný a preto navrhol, aby súd žalobu žalobkyne v celom rozsahu zamietol a zaviazal ju zaplatiť žalovanému trovy konania.

6. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení zo dňa 26.04.2019 na č. I. 47 spisu - replika uviedla, že nesúhlasí s tvrdením žalovaného, že nie je v spore pasívne legitimovaný, nakoľko aj s poukazom na rozsudok Krajského súdu v Košiciach 6Co 195/2012 zo dňa 29.10.2013 a na rozsudok Okresného súdu Bratislava II sp. zn. 45C 37/2011 zo dňa 05.12.2011 v konaní ktorého okrem spoločenstva boli v 2. rade žalovaní aj jednotliví vlastníci bytov a v odôvodnení ktorého na str. 5 konštatuje, že súd poukazuje i na tú skutočnosť, že odporca v 2. rade nie je pasívne legitimovaný subjektom v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z., časti ustanovenia § 14 ods. 4 citovaného zákona je jediným pasívne legitimovaným odporca v 1. rade - spoločenstvo. Žalobkyňa ďalej poukázala aj na tú skutočnosť, že aj Okresný súd Michalovce v konaní 14C 40/2017 vyhlásil rozsudok dňa 29.01.2018, ktorý nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť 22.02.2018, kde boli tí istí účastníci konania v ktorom bolo žalobkyňi v celom rozsahu vyhovie. Nakoľko niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov s rozsudkom nesúhlasili, podali proti nemu podnet na podanie dovolania Generálnemu prokurátorovi SR v ktorom okrem iného argumentovali znením § 14 ods. 1 a § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z., a to súd mal konať so všetkými vlastníkmi bytov. Generálna prokuratúra SR správne konštatovala, že v danom prípade ide o správu bytového domu, ktorú vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a z tohto dôvodu ako aj na základe iných skutočností bol podnet odložený bez prijatia opatrenia prokurátora. Z vyššie uvedených dôkazov žalobkyňa vyvodila záver, že je zrejmé, že jediným subjektom, ktorý je pasívne legitimovaný na strane žalovanej je spoločenstvo.

7. Žalovaný vo svojej reakcii zo dňa 23.09.2019 na č. I. 66 a nasledujúcich spisu uviedol, že Okresný úrad Košice, odbor vnútornej správy v registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonal dňa 10.01.2019 zmeny, ktoré súviseli práve s voľbou nového predsedu spoločenstva vlastníkov bytov, teda tento orgán v celom rozsahu akceptoval výsledok volieb z 26., 27. a 28.11.2018. Žalovaný

ďalej citoval § 14b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení ostatnej novely, a to zák. č. 283/2018 Z. z. s tým, že vlastníci bytov a nebytových priestorov p r í j í m a j ú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak hlasujú o zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve a voľbe alebo odvolaní predsedu atď.. Touto citáciou chcel žalovaný poukázať na tú skutočnosť, že správca nie je vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, on vykonáva iba správu pre byty na základe zmluvy o výkone správy, nemá teda hlasovacie právo na schôdzi vlastníkov bytov a nemá preto označený žalovaný v tomto spore pasívnu legitimáciu. Podľa jej názoru pasívne legitimovanými mali byť jednotliví vlastníci, ktorí sa voľby zúčastnili.

8. Žalobkyňa vo svojej reakcii zo dňa 30.11.2019 na č. I. 75 spisu - duplika uviedla, že s názorom žalovaného nesúhlasí, nakoľko v zmysle § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z. sa môže na súd obrátiť ten vlastník, ktorý bol prehlasovaný, a teda prehlasovaný vlastník sa nemôže obrátiť na správny orgán, ktorý zaregistroval výsledky volieb, ale práve na súd, kde ho odkazuje zákonodarca v tomto zákone ustanovení. Z uvedeného dôvodu sa cítila byť v spore aktívne legitimovaná, ako aj pasívne legitimovaným podľa jej názoru malo byť práve označené spoločenstvo a nie jednotliví vlastníci bytov. Ďalej uviedla, že pasívnu legitimáciu má rozhodne spoločenstvo, ktoré bolo zriadené práve vlastními bytov v zmysle § 6 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a toto spoločenstvo tvoria jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov. Rozhodnutie teda prijíma spoločenstvo a nie jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov. Z rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov potom vznikajú právne následky a teda pasívnu legitimáciu má práve spoločenstvo vlastníkov.

9. Žalovaný vo svojej duplike zo dňa 14.12.2019 na č. I. 79 spisu uviedol, že v zmysle § 137 písm. b/ CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Žalobkyňa odôvodnila svoj nárok - neplatnosť voľby predsedu spoločenstva poukazom na ustanovenie § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Uvedené ustanovenie Civilného sporového poriadku dáva možnosť sa žalobou domáhať vyslovenia neplatnosti konkrétneho právneho úkonu, prípadne iného konania podobného právneho úkonu uvedenému v predpisoch hmotného práva. Takýto právny úkon je v osobitných predpisoch uvedený pri konkrétnom hmotnoprávnom vzťahu týkajúci sa konkrétnych subjektov dotknutých právnym vzťahom. V danom prípade však nejde o konkrétny právny úkon a ani iné konanie podobné právneho úkonu, ktorého neplatnosti sa je možné domáhať uvedenou žalobou. Hmotnoprávny predpis na ktorý odkazuje žalobkyňa odkazuje na súdne preskúmanie konkrétneho rozhodnutia ako právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Takouto právnou skutočnosťou je napr. neplatnosť uznesenia valného zhromaždenia akciovej spoločnosti, neplatnosť uznesenia členskej schôdze družstva a podobne. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov však určenie takej právnej skutočnosti - neplatnosť voľby predsedu spoločenstva nepripúšťa. Z uvedeného dôvodu sa žalovaný necítil byť v spore pasívne legitimovaným subjektom.

10. Z výpisu z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedeného Obvodným úradom Košice, odbor všeobecnej vnútornej správy zo dňa 05.09.2012 na č. I. 4 spisu súd zistil, že v tom čase bol názov spoločenstva SVB - Embyt 3, so sídlom Saleziánov 4, Michalovce, registračné číslo: OVVS/9/2008/SVB, IČO: 42 100 810 s dátumom vzniku 01.05.2008 a štatutárnym orgánom konať v mene spoločnosti bol v tom čase P. V. L., Q. XXXX/X, F..

11. Z listu vlastníctva č. XXXX k. ú F. súd zistil, že na tomto je vedená parcela registra „ C “ č. 3817 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 537 m<sup>2</sup> ako aj stavba súp. č. 1282 postavená na parcele č. 3817. Na tomto liste vlastníctva je vedených 18 spoluvlastníkov, pričom žalovaná je vedená pod B13 v spoluvlastníckom podiele vo vzťahu k bytu 1/1 a v spoluvlastníckom podiele k priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku v podiele 4626/380108 z celku.

12. Z kópie pozvánky na č. I. 23 spisu súd zistil, že dňa 26. - 28.11.2018 sa uskutoční voľba predsedu spoločenstva SVB - Embyt 3, nakoľko spoločenstvo od 05.10.2018 nemá žiadneho predsedu. K zhromaždeniu vlastníkov malo dôjsť v priestoroch kočikárne v čase od 16:00 - 18:00 hod. v uvedených dňoch, kde sa mali aj odovzdať hlasovacie lístky.

13. Z hlasovacieho lístka na č. I. 24 spisu súd zistil, že tento bol vystavený na meno U. F.. Týkal sa písomného hlasovania ku ktorému malo dôjsť 26., 27. a 28.11.2018 s tým, že otázka uvedená v hlasovacom lístku bola táto:

Súhlasíte s voľbou predsedu spoločenstva bytového domu SVB - Embyt 3 so sídlom Saleziánov 4, 071 01 Michalovce - E. C.. Pod menom F. U. F. je uvedené v Michalovciach dňa bez dátumu a tiež uvedený text podpis vlastníka bez podpisu.

14. Z dokladu označeného ako výsledky písomného hlasovania konaného v dňoch 26., 27. a 28.11.2018 z prílohovej obálky na č. I. 25 spisu súd zistil, že v uvedených dňoch sa konalo písomné hlasovanie v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a výsledok hlasovania bol taký, že súhlas s voľbou predsedu spoločenstva bytového domu SVB - Embyt 3, so sídlom Saleziánov 4, Michalovce, a to E. C. za túto hlasovalo 43 spoluvlastníkov, proti nebol žiaden hlas a zdržali sa 28 spoluvlastníci. Výsledok písomného hlasovania je datovaný dňom 29.11.2018 a ako overovatelia sú uvedení D. E., P. E.Š., F. U. T. M. U., ktorí túto listinu vlastnoručne podpísali.

15. Čo sa týka predloženého rozsudku Krajského súdu v Košiciach 6Co 195/2012 na č. I. 49 a nasledujúcich spisu, ktorý predložila žalobkyňa za účelom preukázania pasívnej legitímácie žalovaného súd z citovaného rozsudku zistil, že v prvostupňovom konaní Okresného súdu Košice I 15C 232/2010 tento súd rozhodoval o návrhu žalobcu - vlastníka bytu proti spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a predmetom konania bolo určenie neplatnosti uznesenia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 24.06.2010 a pravdepodobne predmetom uznesenia bolo schválenie bližšie nešpecifikovaného úveru, o ktorom vlastníci a členovia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov hlasovali a prijali uznesenie zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Predmetom hlasovania v uvedenom prípade nebola voľba predsedu spoločenstva, ale výsledkom hlasovania bolo uznesenie, ktorým bol pravdepodobný súhlas vlastníkov bytov s uzavretím úverovej zmluvy.

16. Z rozsudku Okresného súdu Bratislava II č. 45C 37/2011 zo dňa 05.12.2011 na č. I. 54 a nasledujúcich spisu súd zistil, že v tomto konaní vystupovalo viacero žalobcov a žalovaným bolo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a predmetom konania bolo určenie neplatnosti zhromaždenia vlastníkov bytov, konaného dňa 10.02.2011. V citovanom rozhodnutí sa okrem iného na poslednej strane v treťom odseku zosponu od poučenia uvádza, že súd poukázal na tú skutočnosť, že označený odporca v 2. rade nie je pasívne legitimovaným subjektom v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z., keďže v časti ustanovenia § 14 ods. 4 citovaného zákona je jediným pasívne legitimovaným odporca v 1. rade, ktorým bolo označené spoločenstvo vlastníkov bytov. Na tomto mieste je potrebné uviesť tú skutočnosť, že predmetom konania opäť bolo určenie neplatnosti valného zhromaždenia a nie neplatnosť voľby predsedu spoločenstva vlastníkov bytov. Je potrebné tiež dodať, že prvostupňové rozhodnutie nie je podľa slovenského právneho poriadku judikátom.

17. Z listu Generálnej prokuratúry SR, netrestného odboru, Štúrova 2, Bratislava VI/2 Pz 37/18/1000-6 zo dňa 24.05.2018 na č. I. 60 spisu súd zistil, že týmto listom odpovedala Generálna prokuratúra SR na podnet Š. L. a spol. v právnej veci vedenej na Okresnom súde Michalovce sp. zn. 14C 40/2017 a že na poslednej strane tohto listu vo štvrtom odseku je uvedené, že v zmysle § 14 ods. 1 a § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. nevyplýva skutočnosť, že súd má konať so všetkými vlastníkami bytov v dome, pričom či na schôdzi hlasoval aj správca nebolo ničím preukázané, na viac v uvedenom prípade správu bytového domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Citovaným listom Generálna prokuratúra SR oznámila Š. L. a spol., že nepodá dovolanie na Najvyšší súd SR voči rozsudku Okresného súdu Michalovce 14C 40/2017 pre viaceré formálne pochybenia zo strany osôb, ktoré podnet podali.

18. Z rozsudku Okresného súdu Michalovce 12C 1/2019 zo dňa 08.10.2019 na č. I. 95 a nasledujúcich spisu súd zistil, že v uvedenom konaní je žalobkyňou práve F. U. F. a žalovaným SVB - Embyt 3, Saleziánov 4, Michalovce a predmetom konania bolo vyslovenie neplatnosti zhromaždenia vlastníkov bytov, ktoré sa konalo 12.12.2018. Súd uvedený žalobný návrh v celom rozsahu zamietol s poukazom na § 137 písm. d/ CSP s tým, že žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu, pričom v danom prípade sa nejednalo o takú právnu skutočnosť, ktorou by zákonodarca spájal možnosť podať žalobu o určenie neplatnosti zhromaždenia

vlastníkov bytov. Tento rozsudok ešte právoplatný nie je, keďže žalobkyňa voči nemu podala odvolanie o ktorom odvolací súd doposiaľ nerozhodol. Aj pri tomto rozhodnutí je potrebné konštatovať, že sa nejedná o judikát, keďže sa jedná o prvostupňové rozhodnutie.

19. Podľa § 7 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "spoločné nebytové priestory"), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len "register").

20. Podľa § 14a ods. 2 citovaného zákona termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

21. Podľa § 14a ods. 4 citovaného zákona písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

22. Podľa § 14a ods. 5 citovaného zákona 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.

23. Podľa § 14a ods. 6 citovaného zákona zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôzdu 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 schôzdu 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.

24. Podľa § 14a ods. 8 citovaného zákona 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.

25. Podľa § 14b ods. 1 citovaného zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

- a) zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve,
- b) voľbe alebo odvolaní predsedu,
- c) stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva,
- d) výške odmeny predsedovi a členom rady a výške mesačných platieb za správu spoločenstva,
- e) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,
- f) výške platby za správu,
- g) zmene formy správy,
- h) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- i) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- j) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- k) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome,
- l) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
- m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
- n) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
- o) podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- p) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- q) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8,
- r) prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku.

26. Podľa § 137 ods. b/ CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

27. Z výsledkov vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žaloba žalobkyne nie je dôvodná. V prvom rade sa súd zaoberal otázkou aktívnej legitímácie žalobkyne v tomto konaní a ako vyplýva z § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov podať žalobný návrh v lehote 30 dní má ten vlastník bytu, ktorý bol prehlasovaný. Z dokladu, ktorý produkovala samotná žalobkyňa označeného ako výsledok písomného hlasovania konaného v dňoch 26., 27. a 28.11.2018 o voľbe predsedu spoločenstva bytového domu SVB - Embyt 3, so sídlom Saleziánov 4, Michalovce vyplýva, že za E. C. hlasovalo 43 spoluvlastníkov, proti nebol žiaden spoluvlastník a zdržalo sa 28 spoluvlastníkov. Z uvedeného je teda zrejmé, že ani jeden zo spoluvlastníkov bytového domu prehlasovaný nebol. Čo sa

týka samotného hlasovacieho lístka, ktorý žalobkyňa súdu predložila na č. I. 24 spisu už z tohto je zrejmé, že žalobkyňa nehlasovala, keďže tento ostal nevyplnený, nepodpísaný a nevyužila takto svoje volebné právo, keďže pri mene E. C. boli dve kolónky, a to súhlasím a nesúhlasím, ktoré F. U. F. nevyužila, keďže tieto ostali nevyplnené. Takto mal súd za preukázané, že žalobkyňa nie je v danom spore pasívne legitimovaným subjektom, keďže sa hlasovania vôbec nezúčastnila.

28. Čo sa týka pasívnej legitimácie označeného žalovaného, a to SVB - Embyt 3, so sídlom Saleziánov 4, Michalovce súd sa zaoberal aj dôkazmi, ktoré produkovala žalobkyňa a teda rozsudkom Krajského súdu v Košiciach 6C 195/2012. Už z tohto rozsudku je zrejmé, že žalobcom bol vlastník, resp. spoluvlastník v bytovom dome a žalovaným bolo spoločenstvo vlastníkov bytov, pričom predmetom konania bolo určenie neplatnosti uznesenia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 24.06.2010. Rozhodne sa nejedná o ten istý stav ako je predmet tohto konania 5C 108/2018. Odvolací súd ako aj prvostupňový súd v predmetnom konaní riešil otázku platnosti - neplatnosti uznesenia, pričom v tomto konkrétnom prípade nebola otázkou súdneho konania platnosť uznesenia zhromaždenia vlastníkov bytov, ale určenie neplatnosti voľby predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo nie je ten istý predmet konania. Aj v ďalšom rozsudku Okresného súdu Bratislava II sp. zn. 45C 37/2011 tamojší súd konal na základe žaloby spoluvlastníkov a žalovanými boli dva subjekty, a to jednak spoločenstvo vlastníkov bytov, ako aj bližšie neurčený označený žalovaný v 2. rade, pričom predmetom konania bolo určenie neplatnosti zhromaždenia vlastníkov z 10.02.2011. Súd opäť poukazuje na tú skutočnosť, že sa nejedná o judikát, keďže sa jedná o prvostupňové rozhodnutie a tiež sa nejedná o ten istý predmet konania, keďže sa jednalo o určenie neplatnosti zhromaždenia, pričom v tomto konaní opäť je potrebné dodať, že predmetom konania bolo vyslovenie neplatnosti volieb predsedu spoločenstva, čo opäť nie je ten istý predmet konania. Súd takto nemá za to, aby označený žalovaný bol v tomto konaní pasívne legitimovaným subjektom, keďže podľa názoru súdu sa jednalo o konkrétne hlasovanie konkrétnych osôb a preto mali byť v danom spore označení jednotliví podieloví spoluvlastníci ako členovia spoločenstva vlastníkov bytov SVB - Embyt 3, so sídlom Saleziánov 4, Michalovce a nie označený žalovaný. K tomuto záveru súd dospel aplikáciou § 14b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v ktorom sa hovorí o čom vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome hlasujú, kde pod písm. b/ je práve uvedené, že hlasujú o voľbe a odvolaní predsedu spoločenstva. Rozhodne teda žaloba nebola podaná voči nejakému rozhodnutiu, voči uzneseniu, ale voči vysloveniu neplatnosti volieb predsedu spoločenstva.

29. Súd sa stotožnil aj s právnym názorom žalovanej ohľadom aplikácie § 137 písm. b/ CSP s tým, že žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Žalobkyňa sa domáhala žalobným návrhom o ktorom súd konal vyslovenia neplatnosti voľby predsedu spoločenstva s odkazom na § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, pričom vyššie citované ustanovenie Civilného sporového poriadku dáva možnosť sa žalobou domáhať vyslovenia neplatnosti konkrétneho právneho úkonu, prípadne iného konania podobného právneho úkonu uvedeného v predpisoch hmotného práva. Takýto právny úkon je v osobitných predpisoch uvedený v konkrétnom hmotnoprávnom vzťahu týkajúci sa konkrétnych subjektov dotknutých právnym vzťahom. V danom prípade však zákonodarca nedáva možnosť v niektorom z ustanovení zák. č. 182/1993 Z. z. domáhať sa prehlasovanému vlastníkovi vyslovenia neplatnosti volieb predsedu spoločenstva. Teda nejedná sa o konkrétnu právnu skutočnosť, ktorú by zákonodarca umožňoval preskúmať súdom a aby v danom prípade bola daná takáto možnosť žalobkyni podať takýto žalobný návrh.

30. Z vyššie uvedených dôvodov súd žalobu žalobkyne v celom rozsahu zamietol.

31. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že ich náhradu úspešnému žalovanému priznal v rozsahu 100 %. O výške trov konania bude rozhodnuté v zmysle § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na tunajšom súde.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania podľa § 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).