

„Jednotlivý vlastník však nemá možnosť individuálne, proti vôli , resp. za absencie vôle, dostatočného počtu ostatných vlastníkov, presadzovať si vlastné námety týkajúce sa správy domu.“

Možnosť domáhať sa realizácie svojho namietaného práva podľa § 14 ods. 1 BytZ (*poznámka autorov : § 14a ods. 2 znenia BytZ účinného od 1.11.2018*) má teda navrhovateľ ako vlastník jedného z bytov garantovanú zákonnými prostriedkami priamo , bez nožnej intervencie súdu v tomto smere, na ktorý sa môže obrátiť až následne ako prehlasovaný vlastník pri prijímaní rozhodnutí na schôdzi vlastníkov v súlade s § 14 ods. 4 citovaného zákona v znení účinnom do 30.9.2014 (v znení účinnom od 1.10.2014 podľa § 14ods. 8.) (*poznámka autorov : § 14a ods. 8 znenia BytZ účinného od 1.11.2018*)

„Právo prehlasovaného vlastníka domáhať sa ochrany na súde je svojou povahou *lex specialis* a vylučuje použitie všeobecných právnych prostriedkov ochrany podľa Civilného sporového poriadku alebo Občianskeho zákonníka“.

Nakoľko teda ide o špeciálnu právnu úpravu , predstavuje jediný zákonný spôsob, ako možno využitím súdnej ochrany zasiahnuť do rozhodovacieho procesu vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri správe bytového domu.

[Rozsudok Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 2 Co 26/2014, z 24.9.2014]

„Márnym uplynutím prekluzívnej lehoty (*Poznámka autorov : na podanie žaloby prehlasovaného vlastníka v súlade s ust. § 14a ods. 8 znenia BytZ v znení účinnom od 1.10.2014*) sú formálne a vecné nedostatky prijatých rozhodnutí konvalidované a v záujme právnej istoty sa tieto rozhodnutia považujú za platné a záväzné.“

[Rozsudok Krajského súdu v Prešove , sp. zn. 1 Co 58/2018, z 8.11.2018]

Poznámka :

- z knihy Valachovič, M., Perdík, M., Valichnáčová , S. Judikatúra k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Bratislava : C. H. Beck, 2020 , 262 – 263 , 307 - 309 s.