

Program schôdze je podstatnou náležitosťou oznámenia o schôdzi vlastníkov.

Dňa 27.5.2016 počas priebehu zhromaždenia vlastníkov bytov bytového domu Lena bolo na základe návrhu malej skupiny vlastníkov bytov uskutočnené hlasovanie vo veciach, ktoré neboli uvedené v programe oznámenia o schôdzi Zhromaždenia spoločenstva.

Na základe návrhu predsedu spoločenstva sa malo dňa 9.6.2016 uskutočniť riadne zasadnutie Zhromaždenia vlastníkov bytov za účelom prerokovania bodov uznesení zhromaždenia zo dňa 27.5.2016, ktoré boli prijaté na základe hrubého porušenia §14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Zasadnutie Zhromaždenia vlastníkov bytov zo dňa 9.6.2016 bolo zmarené svojvoľným odcudzením podpísaných prezenčných listín zo strany prítomného vlastníka bytu, ktorý na predhadzujúcom zhromaždení vlastníkov zo dňa 27.5.2016 navrhol prerokovanie sporných bodov nezahrnutých do programu schôdze a fyzicky viedol o tom aj hlasovanie.

V čom spočíval názor predsedu spoločenstva o porušení zákona č. 182/1993 Z.z. tým, že boli na Zhromaždení vlastníkov bytov svojvoľne prerokované náležitosti nezaradené do programu schôdze uvedeného v oznámení o konaní schôdze.

Názor predsedu spoločenstva vychádzal z judikatúry odvolacieho súdu : Krajský súd Trenčín Spisová značka: 5Co/589/2014 Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813219302 Dátum vydania rozhodnutia: 21. 10. 2014 Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3813219302.1, v ktorom bolo uvedené

Postupujúc podľa uvedeného je potom potrebné interpretovať ustanovenie § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do dňa 30.9.2014 tak, že oznámenie o schôdzi vlastníkov musí vždy obsahovať aj program rokovania schôdze vlastníkov.

Ak má byť účelom schôdze vlastníkov umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov realizácia ich práv a povinností, ktoré im vyplývajú z vlastníckeho práva bytu, či nebytového priestoru v bytovom dome, resp. z ich postavenia podielového spoluvlastníka spoločných častí a zariadení bytového domu, či pozemku, tak riadny výkon týchto práv a povinností vyžaduje, aby vlastníci konali so znalosťou veci a náležitou starostlivosťou, resp. aby mali možnosť takto konať. To vyžaduje, aby mali vlastníci možnosť vopred oboznámiť sa s otázkami, ktoré budú predmetom rozhodovania na schôdzi vlastníkov a neboli na schôdzi vlastníkov postavený takpovediac pred hotovú vec. Oznámenie o schôdzi vlastníkov preto musí obsahovať program schôdze vlastníkov s uvedením konkrétnych otázok, ktoré budú predmetom rozhodovania vlastníkov na schôdzi. Zmena takto určeného programu schôdze vlastníkov je potom možná len tým spôsobom, že sa navrhovaná zmena programu oznámi všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov, teda nielen tým, ktorí sú už na schôdzi prítomní. Len takto bude naplnený účel ustanovenia § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do dňa 30.9.2014.

Ďalším podkladom pre názor predsedu spoločenstva o porušení zákona č. 182/1993 Z.z. je aj zverejnený článok uvedený na <http://magazin.reality.sme.sk> zo dňa 18.6.2010 s názvom „Hlasovanie v bytových domoch má nové pravidlá“, v ktorom na základe zdrojov zo Slovenského zväzu bytových družstiev, Združenia spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku, Zákona o vlastníctve bytov, je zobrazený grafický objekt s popisom „Koľko hlasov potrebujete“.

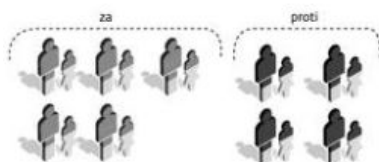
V grafickom objekte je uvedené :

všetko však musí byť zahrnuté do pôvodného programu pozvánky na schôdzu.

Koľko hlasov potrebujete

Príklady rozhodnutí v dome a potrebného počtu hlasov vlastníkov pri ich schvaľovaní

1. nadpolovičná väčšina

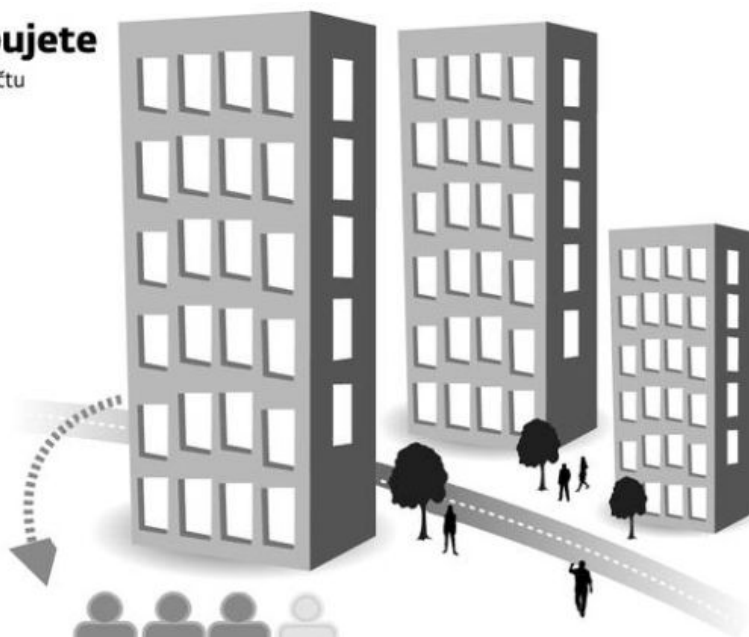


Nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov v dome aj hodinu po začatí schôdže (tam, kde je správca) alebo zhromaždenia (tam, kde je spoločenstvo) je potrebná:

- na schválenie spoločenstva a zmluvy o spoločenstve, ale iba pri prvom prevode vlastníctva bytu,
- na odvolanie predsedu spoločenstva,
- ak v dome nie je spoločenstvo, tak na schvaľovanie zmluvy o výkone správy, jej vypovedanie,
- na schvaľovanie dobrovoľnej dražby bytu neplatiča,
- na zvýšenie platieb do fondu opráv.

Nadpolovičná väčšina vlastníkov prítomných na schôdzi alebo zhromaždení ale aj nadpolovičná väčšina zúčastnených na schôdzi alebo zhromaždení hodinu po jej začatí, ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdže právoplatné hlasovanie:

- hlasovať sa môže o všetkom, čo sa týka správy domu a nie je vyhradené na hlasovanie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov alebo na hlasovanie 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov,
- nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov môže hodinu po začatí schôdže vybrať aj napríklad dodávateľa prác na zateplenie, aj rozhodnúť o zateplení. Nie však o úvere a jeho zabezpečení,
- všetko však musí byť zahrnuté do pôvodného programu, pozvánky na schôdzu.



2. Dvojtretinová väčšina vlastníkov v dome na schôdzi/zhromaždení:

- Dvojtretinová väčšina vlastníkov na schôdzi, alebo zhromaždení schvaľuje úver a zabezpečenie úveru, zmluvu o vstavbe alebo nadstavbe či zmenu formy výkonu správy (zo spoločenstva na správcu alebo naopak).

3. Písomné hlasovanie

- Všetky rozhodnutia v dome okrem rozhodovania o zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Rozhodnutia sa prijímajú nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.
- V prípade, že sa písomne hlasuje o úvere a jeho zabezpečení, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe, o zmene formy výkonu správy, je pre schválenie vždy potrebná dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov v dome. Podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja zvolení overovatelia. Overiť písomne hlasovanie môže aj notár alebo pracovník obecného (mestského) úradu.
- Overovatelia môže schváliť nadpolovičná väčšina vlastníkov na schôdzi, alebo na zhromaždení, ale aj nadpolovičná väčšina zúčastnených na schôdzi hodinu po jej začatí.

ZDROJ: SLOVENSKÝ ZVÄZ BYTOVÝCH DRUŽSTIEV, ZDRUŽENIE SPOLOČENSTIEV VLASTNÍKOV BYTOV NA SLOVENSKU, ZÁKON O VLASTNÍCTVE BYTOV

V Poprade 8.6.2016

Predseda spoločenstva vlastníkov bytov bytového domu Lena

KSTN/5Co/589/2014

21. 10. 2014

(zdroj)

Súd: Krajský súd Trenčín Spisová značka: 5Co/589/2014 Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813219302 Dátum vydania rozhodnutia: 21. 10. 2014 Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3813219302.1

Rozhodnutie Krajský súd v Trenčíne v právnej veci navrhovateľa T. V., bytom F. N. XXX/X, S., v konaní zastúpeného JUDr. Janou Bezákovou, advokátkou, so sídlom Bakalárska 6, Prievidza, proti odporcom 1/ V. Q., bytom F. N. XXX/X, S., 2/ S. K., bytom F. N. XXX/X, S., 3/ H. F., bytom F. N. XXX/X, S., 4/ S. F., bytom F. N. XXX/X, S., 5/ Q. W., bytom F. N. XXX/X, S., 6/ V. Y., bytom F. N. XXX/X, S., 7/ V. R., bytom F. N. XXX/X, S., 8/ K. R., bytom F. N. XXX/X, S., 9/ R. R., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ R. M., bytom R. XXX, XX/ B. V., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ J.. A. X., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ Z. X., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ V. S., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ T.. P. S., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ V. B., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ D. B., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ S. T., bytom F. N. 101/3, Handlová, XX/ M. W., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ Q. W., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ M. K., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ V. K., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ J.. J. M., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ Z. M., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ W. K., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ P. Kočišárovej, bytom F. N. XXX/X, S., XX/ T. K., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ K. K., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ K. W., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ Z. W., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ D. R., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ D. C., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ T. C., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ P. Q., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ B. V. B., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ Q. W., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ P. D., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ M. K., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ V. M., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ Z. X., bytom F. N. XXX/X, S., 41/ Ing. W. J., bytom N. XXX/X, S., XX/ J.. Q. J., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ V.. R. Q., bytom F. N. XXX/X, S., XX/ V.. P. V., bytom F. N. XXX/X, S., odporcovia 1/ až 8/, 10/ až 16/, 18/, 21/ až 26/, 31/ až 33/, 35/, 36/, 38/, 39/, 41/, 42/ a 44/ zastúpení JUDr. Evou Považanovou, advokátkou, so sídlom Jiráskova 400/21, Žiar

nad Hronom, o neplatnosť uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Prievidza č.k. 6C/81/2011-258 zo dňa 28. februára 2014, jednohlasne, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušuje a vec mu vraci a na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľa, ktorý sa domáhal určenia neplatnosti uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 101 v S. konanej dňa 27.8.2013, ktorým uznesením bolo schválené: - obnova bytového domu, zateplenie, oprava strechy, úprava okolia a vstupných vchodov a vybrať dodávateľa firmu AICON SK s.r.o., ktorý zrealizuje celý rekonštrukčný zámer za cenu 161.800,- eur, schválené prefinancovanie úveru 75.000,- eur, ktorý má spoločensťvo v ČSOB a.s. bankou UniCredit Bank Slovakia a.s., aby sa financovanie schválenej obnovy domu v cene 161.800,- eur realizovalo z peňažných prostriedkov- úveru poskytnutého UniCredit Bank Slovakia a.s za nižšie uvedených základných úverových podmienok a schválené, že pohľadávky vyplývajúce z tohto úveru budú zabezpečené najmä ďalej uvedenými zábezpekami: výška úveru 237.000,- eur, úroková sadzba 2,94%, predpokladaná výška mesačnej splátky úveru 1.570,- eur, celková doba splatnosti úveru 20 rokov, forma splácania úveru neanuitná, účel úveru obnova bytového fondu, zabezpečenie úveru fond údržby a opráv, - zvýšenie výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv z 0,56 eur/1m² na 0,9 eur/1m² plochy bytu alebo nebytového priestoru s účinnosťou od 1. septembra 2013, -aby sa úverové splátky v banke uhradili prednostne pred ostatnými platbami, -splnomocnenie predsedu SVB „C.-S.“ MUDr. P. V. k vybavovaniu a podpisovaniu právnych dokladov potrebných na zrealizovanie celej obnovy bytového domu, k vybaveniu a podpísaniu úverovej zmluvy, k zriadeniu záložného práva na účet Fondu prevádzky, údržby a opráv, -splnomocnenie predsedu Rady SVB „C.-S.“ p. W. K. k vybavovaniu právnych dokladov

potrebných na zrealizovanie celej obnovy bytového domu, že pri realizácii obnovy bytového domu sa zachovajú všetky architektonické prvky, že pri zateplení obvodového plášťa domu sa zrušia všetky vetráky. Ako dôvod neplatnosti tohto uznesenia navrhovateľ označil porušenie ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď nemal vedomosť o tom, že na deň 27.8.2013 bola zvolaná schôdza vlastníkov bytov za iným účelom, než za účelom oboznámenia vlastníkov bytov s výsledkami predchádzajúceho písomného hlasovania. O náhrade trov konania rozhodol súd prvého stupňa tak, že navrhovateľovi uložil povinnosť nahradiť odporcom 1/, 2/, 3/, 4/, 5/, 6/, 7/, 8/, 10/, 11/, 12/, 13/, 14/, 15/, 16/, 18/, 21/, 22/, 23/, 24/, 25/, 26/, 31/, 32/, 33/, 35/, 36/, 38/, 39/, 41/, 42/ a 44/ trovy konania vo výške 441,60 eur (trovy právneho zastúpenia vo výške 437,- eur a ostatné trovy konania vo výške 4,60 eur), ktoré je navrhovateľ povinný zaplatiť advokátke týchto odporcov JUDr. Z. W. do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Svoj rozsudok vo veci samej súd prvého stupňa odôvodnil s poukazom na dokazovaním zistený skutkový stav, podľa ktorého sú účastníci konania vlastníkami bytov a nebytových priestorov v obytnom dome so súpisným číslom 101 postavenom na parc. č. CKN 533 v S., na správu ktorého zriadili spoločenstvo vlastníkov bytov /ďalej len „Spoločenstvo“. S projektom zateplenia obytného domu a s tým súvisiacim úverom prišiel výbor Spoločenstva prvýkrát na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 28.6.2013, pričom o tom nebolo prijaté žiadne rozhodnutie. Na schôdzi 28.6.2013 mal výbor Spoločenstva už vypracovaný projekt o zateplení v písomnej podobe, pričom tomu z vlastníkov, ktorý mal oň záujem bol prefotený a daný k dispozícii. Išlo totiž o objemný projekt, ktorý nemohol visieť na nástenke. Na tejto schôdzi už boli vypracované cenové ponuky od troch firiem na zateplenie s tým, že vlastníci mali možnosť sa k týmto ponukám vyjadriť a bola im aj daná možnosť, aby priniesli lepšiu ponuku na zateplenie. Rovnako už bol k dispozícii aj rozpis prác, ktorý výbor Spoločenstva dal prefotiť ľuďom, ktorí mali oň záujem. Na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 11.7.2013 rovnako nebolo nič odsúhlasené, avšak navrhovateľ prvýkrát poukázal na problémy v prípade vypovedania úveru. Začiatkom augusta 2013 bol na nástenke v bytovom dome zavesený projekt prefinancovania úveru, zároveň tam boli uverejnené aj jeho splátky i to, ako by výška splátok klesala, boli tam uvedené všetky podmienky prefinancovania úveru. Výbor Spoločenstva urobil aj

predbežné vyčíslenie, ako by každému z vlastníkov vyšli zálohové platby v prípade, že by úver zobrali a toto mali začiatkom augusta 2013 všetci vlastníci v schránkach. Dňa 12.8.2013 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, kde boli kúrenárom prezentované výhody zateplenia. Dňa 18.8.2013 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, predmetom ktorej malo byť prerokovanie obnovy bytového domu a zobrať úveru z banky. Obnova bytového domu bola na tejto schôdzi schválená, úver z banky schválený nebol. Dňa 25.8.2013 sa uskutočnilo písomné hlasovanie vlastníkov bytov, ktorí neboli prítomní na schôdzi konanej dňa 18.8.2013. Po tomto písomnom hlasovaní bolo do schránky vlastníkov bytov v dome doručené oznámenie, že dňa 27.8.2013 bude oznámený výsledok písomného hlasovania. V oznámení bolo uvedené miesto a hodina konania zasadnutia, spolu s programom zasadnutia. Po zahájení zasadnutia dňa 27.8.2013 predseda Spoločenstva vyhlásil, že vlastníci bytov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov zobrať úveru schválili. Navrhovateľ vlastníkov bytov prítomných na to, že hlasovanie nebolo uskutočnené v súlade so zákonom a z tohto zasadnutia počas prebiehajúcej diskusie v čase o 17.48 hod. odišiel. Potom ako navrhovateľ spochybnil výsledky prijaté sčítaním ústneho a písomného hlasovania a opustil schôdzu, sa prítomní vlastníci v čase o 18.00 hod. v počte hlasov 25 vyslovili za to, aby sa o obnove bytového domu rozhodnutí o prefinancovaní úveru a prijatí úveru hlasovalo znova. Následne sa hlasovalo najskôr o zateplení a o cenovej ponuke firmy AICON SK, s.r.o., čo bolo schválené v počte hlasov 24. Potom sa hlasovalo o úvere, čo bolo schválené v počte hlasov 22. Pred hlasovaním vždy predsedajúci schôdze oboznamoval návrh uznesenia. Na tejto schôdzi boli prítomní ľudia, ktorí vzájomne videli, ako kto hlasoval a vzájomne na seba dávali pozor. Hlasy prepočítavali overovatelia aj predseda Spoločenstva a ostatní členovia výboru Spoločenstva. Uvedený zistený skutkový stav posúdil súd prvého stupňa podľa § 11a, § 14 ods. 1 až 4 zákona č. 182/1993 Z.z. a dospel k záveru návrh navrhovateľa je nedôvodný. Z ustanovenia § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že o úvere a o zabezpečení úveru sa rozhoduje hlasovaním, ktoré sa vykonáva buď priamo na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo písomne, pričom kombináciu týchto dvoch foriem hlasovania zákon neumožňuje. Pokiaľ teda odporcovia na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 27.8.2013 reagovali na upozornenie

navrhovateľa po jeho odchode zo schôdze tak, že pozmenili program schôdze a následne novými hlasovaniami vlastníkov bytov a nebytových priestorov prítomných na tejto schôdzi prijali kvalifikovanou väčšinou napadnuté uznesenie, ktorým nahradili všetky dovtedajšie uznesenia, išlo o zákonom dovolený spôsob zmeny programu schôdze a postup, ktorým odporcovia fakticky konvalidovali predchádzajúce nesprávne sčítavanie výsledkov osobného a písomného hlasovania. Skutočnosť, že v písomnom oznámení o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 27.8.2013 nebolo v rámci programu hlasovanie o napadnutom uznesení uvedené, sama osebe nespôsobuje jeho neplatnosť, pretože program schôdze je podstatnou obsahovou náležitosťou len v prípade schôdze zvolávanej podľa § 11a zákona č. 182/1993 Z.z. a zo žiadneho ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. nevyplýva, že by program schôdze vlastníkov bytov zvolanej podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. nebolo možné operatívne meniť počas konania schôdze. Keďže za zmenu programu schôdze hlasovalo všetkých 25 vlastníkov bytov a nebytových priestorov prítomných na schôdzi, za rekonštrukciu bytového domu hlasovalo 24 z nich a za úver a jeho zabezpečenie hlasovalo za 22 z nich, dosiahla sa týmto hlasovaním potrebná dvojtretinová väčšina z celkového počtu 32 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome a uznesenia týmto spôsobom prijaté sú preto platné. Rozhodnutie o náhrade trov konania súd prvého stupňa odôvodnil podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a procesne úspešným odporcom, ktorí si ich uplatnili priznal plnú náhradu trov konania

Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie navrhovateľ. Podľa neho súd prvého stupňa predmetnú vec nesprávne právne posúdil a na základe vykonaného dokazovania dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovuje v § 14 ods. 1, že vlastníci bytov a nebytových priestorov musia byť oboznámení o schôdzi vlastníkov v písomnej forme päť dní dopredu. Hoci zákon nešpecifikuje, čo treba rozumieť pod pojmom „oboznámenie o schôdzi vlastníkov“, je podľa navrhovateľa potrebné, aby oznámenie o schôdzi obsahovalo minimálne určenie času a miesta schôdze ako aj jej program. Program potom musí obsahovať všetky body, o ktorých sa bude na schôdzi hlasovať. Iba pri dodržaní takýchto náležitostí si oznámenie o schôdzi splní svoj účel. Ďalej navrhovateľ poukázal na to, že predmetom rozhodovania na schôdzi vlastníkov dňa 27.8.2013 bolo aj rozhodovanie o

úvere a o zabezpečení úveru. K takémuto hlasovaniu je podľa zákona potrebná dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Počet bytov dome je 32 a preto na rozhodnutie o prefinancovaní úveru a prijatí úveru bolo potrebný 21,33 hlasov. Podľa zápisnice zo schôdze bolo na schôdzi prítomných 25 vlastníkov, každý s jedným hlasom. Z výpovedí účastníkov však vyplynulo, že pri hlasovaní o 18.00 hod., kedy sa hlasovalo o úvere, bolo na schôdzi prítomných len 21 vlastníkov bytov s platným hlasom. V tom čase neboli na schôdzi prítomní navrhovateľ, odporcovia 5/, 17/, 19/ a 20/ (bezpodieloví spoluvlastníci jedného bytu), 27/ a 28/ (podieloví spoluvlastníci jedného bytu), 34/ a Ing. J. Q., vtedajšia vlastníčka bytu č. 7 vo vchode č. 3 bytového domu. Ďalej byt č. 2 vo vchode č. 3 bytového domu je v podielovom spoluvlastníctve odporcov 9/ a 10/, každého v podiele 1. Odporkyňa 10/ na schôdzi prítomná nebola a za odporcu 9/ bola prítomná jeho matka, na základe plnomocenstva, ktoré však nespĺňalo náležitosti na zastupovanie podľa § 14 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z.. Byt č. 5 vo vchode č. 5 bytového domu je v podielovom spoluvlastníctve odporkýň 29/ a 30/, každej v podiele 1. Odporkyňa 30/ na schôdzi nebola prítomná a odporkyňu 29/ zastupovala jej matka, s písomným poverením bez overenia podpisu. Byt č. 4 vo vchode č. 7 bytového domu je v podielovom spoluvlastníctve odporcov 38/ a 39/, každého v podiele 1. Odporca 38/ prítom na schôdzi nebol. Byt č. 7 vo vchode č. 7 bytového domu je vo výlučnom vlastníctve odporkyne 43/, ktorá na schôdzi nebola a zastupoval ju jej manžel bez písomného splnomocnenia. Právo hlasovať má prítom iba vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo ním splnomocnená osoba na základe písomného plnomocenstva s úradne overeným podpisom. Ak je byt v podielovom spoluvlastníctve, hlas je platný len vtedy, ak zaň hlasovali spoluvlastníci s väčšinovým spoluvlastníckym podielom. Navrhovateľ sa preto domnieva, že hlasovanie za byty č. 2 vo vchode č. 3, byt č. 5 vo vchode č. 5, byt č. 4 vo vchode č. 7 a byt č. 7 vo vchode č. 7 bytového domu nebolo platné a teda na schôdzi bolo prítomných menej vlastníkov bytov ako je zákonom požadovaná dvojtretinová väčšina pre prijatie rozhodnutia a rozhodnutie teda nebolo prijatá potrebným počtom hlasov. Vzhľadom na tieto skutočnosti navrhovateľ žiada, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie.

K odvolaniu navrhovateľa sa písomne cestou právnej zástupkyne vyjadrili odporcovia 1/ až 8/, 10/ až 16/, 18/, 21/ až 26/, 31/ až 33/, 35/, 36/, 38/, 39/, 41/, 42/ a 44/. Uviedli, že s argumentáciou navrhovateľa uvedenou v odvolaní sa nestotožňujú. Podľa nich to bol práve navrhovateľ, ktorý inicioval zmenu programu na schôdzi dňa 27.8.2013, keď priamo tam spochybnil výsledky dovtedajších hlasovaní vlastníkov a následne zo schôdze odišiel. Ostatní vlastníci zúčastnení na schôdzi na upozornenie navrhovateľa reagovali tak, že kvalifikovanou väčšinou odsúhlasili zmenu programu schôdze a následne o nových bodoch programu hlasovali. Týmto spôsobom konvalidovali predchádzajúce nesprávne sčítavanie výsledkov osobného a písomného hlasovania a zvolili postup, ktorý bol v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.. Z ustanovení uvedeného zákona pritom nevyplýva, že oznámenie o schôdzi vlastníkov zvolávané podľa § 14 zákona musí obsahovať program schôdze ani to, že vlastníci nemôžu na takejto schôdzi operatívne meniť jej program. Odporcovia ďalej poukázali na to, že pre úspešnosť určovacej žaloby je potrebný naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení. Musí teda existovať stav objektívnej právnej neistoty medzi účastníkmi konania, ktorý predstavuje ohrozenie žalobcovho právneho postavenia. Samotný navrhovateľ v návrhu na začatie konania ani v záverečnom návrhu neuviedol žiadnu skutočnosť, ktorá by jeho právne postavenie ohrozovala. Sám na schôdzi, resp. schôdzach vlastníkov nenavrhol zmenu spôsobu prefinancovania súčasného nevýhodného úveru ani nepodal protinávrh na získanie výhodnejšieho úveru v inej banke, ani iný návrh týkajúci sa zateplenia domu. Navrhovateľ teda nie je vystavený konkrétnej ujme na svojich právach, ani takouto ujmu ohrozený. Naopak podaním jeho návrhu sa ohrozuje postavenie ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome, pretože stavebný úrad po oznámení o začatí súdneho konania prerušil konanie o vydanie stavebného povolenia na zateplenie bytového domu, takže je neisté, či sa práce na zateplení začnú ešte v roku 2014. Ak sa tak nestane, hrozí vlastníkom ujma v podobe vyššej ceny za vykurovacie teplo, ktorú budú musieť znášať v nastávajúcej vykurovacej sezóne. Čo sa týka odvolacích námietok navrhovateľa ohľadne hlasovania na predmetnej schôdzi vlastníkov, navrhovateľ bol súdom poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p. a nemal návrhy na doplnenie dokazovania a preto súd dokazovanie vyhlásil za skončené. Skutočnosti uvádzané navrhovateľom o hlasovaní tak odporcovia považujú za účelové. Navrhujú preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil.

Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 212 ods. 1 O.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok okresného súdu je potrebné podľa § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p. zrušiť z týchto dôvodov:

Navrhovateľ sa v tomto konaní domáha určenia neplatnosti uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 101 v Handlovej konanej dňa 27.8.2013 z dôvodu, že boli porušené ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď nemal vedomosť o tom, že na uvedený deň bola zvolaná schôdza vlastníkov bytov za iným účelom, než za účelom oboznámenia vlastníkov bytov s výsledkami predchádzajúceho písomného hlasovania. Tu je namieste v prvom rade uviesť, že navrhovateľ nemusí preukazovať, že na požadovanom určení má naliehavý právny záujem, tak ako sa to vyžaduje všeobecne pri určovacích žalobách /§ 80 písm. c) O.s.p./, pretože v danom prípade ide o žalobu, ktorej podanie umožňuje samotný zákon č. 182/1993 Z.z. v § 14 ods. 4 v znení účinnom ku dňu 30.9.2014 /teda ku dňu podania návrhu na začatie konania navrhovateľom/ a ten preukázanie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení nevyžaduje. Uvedené však platí len pre prípad, kedy sú účastníkom konania o takejto žalobe všetky osoby, ktoré budú požadovaným určením dotknuté na svojich právach. Rozsudok vo veci určovacej žalobe je totiž v zmysle § 159 ods. 2 O.s.p. záväzný len pre účastníkov konania a ochrana základných práv všetkých osôb dotknutých požadovaným určením preto odôvodňuje požiadavku úplnosti okruhu účastníkov konania o určovacej žalobe. V prípade konania o žalobe o určenie neplatnosti rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov musia byť preto účastníkmi konania všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome a to bez ohľadu na to, či sa schôdze, na ktorej bolo prijaté namietané rozhodnutie zúčastnili alebo nie. Rozhodnutie o takejto žalobe sa totiž dotýka ich vlastníckych, resp. spoluvlastníckych práv v bytovom dome. Ak z nejakého dôvodu nebude niektorý z vlastníkov bytov a nebytových priestorov účastníkom konania o určenie neplatnosti rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov, musí byť takáto žaloba bez ďalšieho zamietnutá.

V predmetnej právnej veci odvolací súd zistil, že súd prvého stupňa

úplnosť okruhu účastníkov dôsledne neskúmal. Z obsahu spisu vyplýva, že návrh na začatie konania o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov podávala popri navrhovateľovi T. V. aj Ing. J. Q. ako navrhovateľka 2/. Táto v priebehu konania vzala svoj návrh späť s tým, že svoj byt v predmetnom bytovom dome predala a súd prvého stupňa uznesením č.k. 8C/102/2013-42 zo dňa 19. februára 2014 konanie o návrhu navrhovateľky 2/ zastavil. Následne okruh účastníkov konania nebol zo strany zostávajúceho navrhovateľa vzhľadom na uvedenú skutočnosť upravený. Účastníkmi konania tak nie sú všetci vlastníci bytov v predmetnom bytovom dome, ktorú skutočnosť súd prvého stupňa ponechal bez povšimnutia.

K odvolacím námietkam navrhovateľa odvolací súd ďalej uvádza, že napadnutý zamietavý rozsudok súd prvého stupňa založil na právnom závere, že oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov zvolanej podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nemusí obsahovať na rozdiel od schôdze zvolávanej podľa § 11a uvedeného zákona program schôdze vlastníkov a teda jej program sa môže počas jej konania operatívne meniť. S uvedeným právnym názorom odvolací súd nesúhlasí.

V zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do dňa 30.9.2014 /teda v čase zvolania a konania predmetnej schôdze vlastníkov/ vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť 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 a oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Zákon v tomto ustanovení bližšie neurčuje obsahové náležitosti písomného oznámenia o schôdzi vlastníkov. Len v prípade, že ide o schôzdu vlastníkov, ktorú zvoláva štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome po tom, ako na ich žiadosť nezvolal schôzdu vlastníkov správca bytového domu alebo rada spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do 15 dní od doručenia žiadosti, stanovuje zákon, že písomné oznámenie o schôdzi musí obsahovať program schôdze, resp. musí sa doručovať spolu s takýmto

programom. Hoci teda zákon č. 182/1993 Z.z. nestanovuje expresis verbis pre oznámenie o schôdzi vlastníkov ako podstatnú náležitosť program schôdze vlastníkov, je nutné podľa odvolacieho súdu výkladom ustanovenia § 14 ods. 1 tohto zákona dospieť k záveru, že program schôdze podstatnou náležitosťou oznámenia o schôdzi vlastníkov je.

Ako uviedol vo svojom náleze sp. zn. I ÚS 170/11 zo dňa 03.01.2012 Ústavný súd Českej republiky v materiálnom právnom štáte nejde len o formálnu aplikáciu práva bez ďalšieho, ale predovšetkým o dodržiavanie takých pravidiel správania, ktorá sú v súlade s hodnotami, na ktorých je právny poriadok vybudovaný. Právo nikdy nemôže byť interpretované len striktné či mechanicky, pretože takýto prístup so sebou spravidla prináša celkom neprijateľné dôsledky. Právo v spoločnosti neexistuje preto, aby takéto nerozumné a nespravodlivé dôsledky legitimizovalo, ale preto, aby prinášalo racionálne a spravodlivé usporiadanie vzťahov medzi jednotlivcami. Inak povedané, právo je spoločenský normatívny systém, ktorého účelom je rozumné a spravodlivé usporiadanie vzťahov medzi členmi spoločnosti. Už z tejto základnej funkcie vyplýva, že riešenia, ktoré sa priečia tejto požiadavke rozumného či spravodlivého usporiadania vzťahov, sú neprijateľná. Súdu teda prísluší, aby sa zaoberal otázkou, či mechanická aplikácia zákona a inštrumentárii na jeho základe vytvorených nemôže priniesť nerozumné a nespravodlivé dôsledky; v prípade, že tomu tak je, je potrebné, aby takú interpretáciu a aplikáciu odmietol a aby zvolil výklad a aplikáciu, ktorá bude racionálna a spravodlivá.

Postupujúc podľa uvedeného je potom potrebné interpretovať ustanovenie § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do dňa 30.9.2014 tak, že oznámenie o schôdzi vlastníkov musí vždy obsahovať aj program rokovania schôdze vlastníkov. Ak má byť účelom schôdze vlastníkov umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov realizácia ich práv a povinností, ktoré im vyplývajú z vlastníckeho práva bytu, či nebytového priestoru v bytovom dome, resp. z ich postavenia podielového spoluvlastníka spoločných častí a zariadení bytového domu, či pozemku, tak riadny výkon týchto práv a povinností vyžaduje, aby vlastníci konali so znalosťou veci a náležitou starostlivosťou, resp. aby mali možnosť takto konať. To vyžaduje, aby mali vlastníci možnosť vopred oboznámiť

sa s otázkami, ktoré budú predmetom rozhodovania na schôdzi vlastníkov a neboli na schôdzi vlastníkov postavený takpovediac pred hotovú vec. Oznámenie o schôdzi vlastníkov preto musí obsahovať program schôdze vlastníkov s uvedením konkrétnych otázok, ktoré budú predmetom rozhodovania vlastníkov na schôdzi. Zmena takto určeného programu schôdze vlastníkov je potom možná len tým spôsobom, že sa navrhovaná zmena programu oznámi všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov, teda nielen tým, ktorí sú už na schôdzi prítomní. Len takto bude naplnený účel ustanovenia § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do dňa 30.9.2014.

V predmetnej právnej veci z dokazovania vykonaného súdom prvého stupňa vyplynulo, že schôdza vlastníkov zvolaná na deň 27.8.2013 mala mať podľa písomného oznámenia o schôdzi na programe 1. Otvorenie, 2. Oboznámenie s výsledkami písomného hlasovania, 3. Rôzne, diskusia a 4. Záver. Z písomnej zápisnice z tejto schôdze je zrejmé, že na schôdzi došlo k zmene programu a tam prítomní vlastníci odhlasovali, že budú rozhodovať vo veci obnovy bytového domu, prefinancovania úveru v ČSOB a prijatí úveru na realizáciu obnovy bytového domu a následne o týchto otázkach aj hlasovali. Takýto spôsob prerokovania a rozhodovania v predmetných otázkach je v rozpore s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do dňa 30.9.2014, tak ako ich interpretuje odvolací súd. Opačný právny záver, ktorý v napadnutom rozsudku zaujal súd prvého stupňa je nesprávny a viedol by nerozumným a nespravodlivým dôsledkom vo vzťahu medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov.

Na základe uvedeného dospel odvolací súd k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné zrušiť, keď súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, pretože nedostatočne zistil skutkový stav veci /§ 221 ods. 1 písm. h) O.s.p./ a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie /§ 221 ods. 2 O.s.p./. Úlohou súdu prvého stupňa bude opätovne právne posúdiť zistený skutkový stav v intenciách zhora vyslovených právnych názorov odvolacieho súdu /§ 226 O.s.p./.

V novom rozhodnutí prvostupňový súd rozhodne o trovách prvostupňového i odvolacieho konania /§ 224 ods. 3 O.s.p./.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Zdroj :

<http://merit.slv.cz/KSTN/5Co/589/2014>