





PODPORA SPRÁVY O.Z.

POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV





PODPORA SPRÁVY O.Z.

POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV



POSUDZOVANIE PLATNOSTI HLASOVANIA VLASTNÍKOV S OHĽADOM NA AKTUÁLNE ROZHODOVANIE SÚDOV

JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA

SEMINÁR O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV



PODPORA SPRÁVY O.Z.

POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV



POSUDZOVANIE PLATNOSTI HLASOVANIA VLASTNÍKOV S OHĽADOM NA AKTUÁLNE ROZHODOVANIE SÚDOV

JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA

SEMINÁR O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV



PODPORA SPRÁVY O.Z.

POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

**POSUDZOVANIE PLATNOSTI HLASOVANIA VLASTNÍKOV
S OHĽADOM NA AKTUÁLNE ROZHODOVANIE SÚDOV**

JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA





KEDY NAPRÍKLAD HLASOVANIE ODPORUJE ZÁKONU

- schôdza alebo hlasovanie nebolo vyhlásené aspoň 7 dní vopred,
- bol doplnený na schôdzi jej program,
- hlasovacie listiny obsahovali iné otázky ako oznámenie o hlasovaní,
- napriek žiadosti aspoň jedného vlastníka nebolo umožnené hlasovať elektronicky,
- keď hlasovali nevlastníci bez plnomocenstva,
- keď bola otázka vyhodnotená ako prijaté rozhodnutie, ale nebolo dosiahnuté kvórum,
- keď sa do celkového počtu prítomných nepočítali vlastníci, ktorí sa zdržali hlasovania.

ODPORUJE ZÁKONU



KEDY NAPRÍKLAD HLASOVANIE OBCHÁDZA ZÁKON

- ak sa spoja dve otázky do jednej s rôznym potrebným kvórom a akceptuje sa to nižšie, napríklad hlasovanie o zástupcovi ($\frac{1}{2}$ + prítomných) a o jeho odmene ($\frac{1}{2}$ + všetkých),
- ak sa za zástupcu volí vlastník, ale s vopred známym úmyslom že splnomocní na výkon činnosti zástupcu inú osobu, nevlastníka, napríklad rodinného príslušníka,
- ak SVB odsúhlasí mandátну zmluvu na takmer všetky činnosti a ponechá si len symbolickú alebo nepodstatnú agendu,

ODPORUJE ZÁKONU



OBCHÁDZA ZÁKON



KEDY NAPRÍKLAD HLASOVANIE ODPORUJE DOBRÝM MRAVOM

- ak je predmetom hlasovania neprimerane vysoká alebo nízka odmena,
- ak je predmetom hlasovania upretie práv inej osobe, napríklad právo užívania detského ihriska vlastníkovi inej rasy, národnosti alebo kultúry,
- ak je predmetom hlasovania iná povinnosť pre jedného alebo skupinu vlastníkov bez zjavného právneho dôvodu, napríklad vyššia frekvencia upratovania vchodu,
- ak je predmetom hlasovania osobitná nenáležitá výhoda pre jedného alebo skupinu vlastníkov, napríklad bezplatné užívanie spoločného priestoru.

ODPORUJE ZÁKONU



OBCHÁDZA ZÁKON



ODPORUJE MRAVOM



§ 39 OBČIANSKEHO ZÁKONNÍKA O NEPLATNOSTI PRÁVNÝCH ÚKONOV

Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

ODPORUJE ZÁKONU



OBCHÁDZA ZÁKON



ODPORUJE MRAVOM



Krajský súd Bratislava pod sp. Zn. 8Co/90/2022 vydal 27.8.2024 rozhodnutie

...rozhodnutia (uznesenia) prijaté na schôdzi vlastníkov bytov nemožno považovať za právne úkony, nakoľko schôdza vlastníkov nie je subjektom práva, ktorý disponuje právnou subjektivitou a spôsobilosťou na právne úkony (tzv. non - subjekt). Z tohto dôvodu nie je možné na rozhodnutia vlastníkov bytov aplikovať ustanovenia o právnych úkonoch, najmä o neplatnosti právnych úkonov, ale ich správnosť je prípustné posudzovať iba v medziach § 14 ods. 4 citovaného zákona.

ODPORUJE ZÁKONU



OBCHÁDZA ZÁKON



ODPORUJE MRAVOM



§ 14 ods. 4 BytZ

... Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie:

- a) správcu
- b) kandidáta na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich voľbe,
- c) predsedu, člena rady alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní.



ŽALOBA PREHLASOVANÉHO VLASTNÍKA § 14a ods. 11

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.

ODPORUJE ZÁKONU



OBCHÁDZA ZÁKON



ODPORUJE MRAVOM



ŽALOBA PREHLASOVANÉHO VLASTNÍKA A ĎALŠIE JEJ DÔVODY

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.

ODPORUJE
ZÁKONU

OBCHÁDZA
ZÁKON

ODPORUJE
MRAVOM

PROCESNÉ
VADY

HMOTNÉ
VADY

POCIT
KRIVDY

CHYBA
SPRÁVCU



PODPORA SPRÁVY O.Z.

POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV



POSUDZOVANIE PLATNOSTI HLASOVANIA VLASTNÍKOV
S OHĽADOM NA AKTUÁLNE ROZHODOVANIE SÚDOV

JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA

DÔSLEDKY PRE PRAX

**BEZ ROZHODNUTIA SÚDU JE VYJADRENIE
SPRÁVCU, ALEBO VLASTNÍKA, ŽE HLASOVANIE
JE NEPLATNÉ, IRELEVANTNÉ A PO UPLYNUTÍ
PREKLUZÍVNEJ DOBY SA JEHO AKÉKOĽVEK
CHYBY KONVALIDUJÚ, TEDA ZHOJA.**



PODPORA SPRÁVY O.Z.

POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV



POSUDZOVANIE PLATNOSTI HLASOVANIA VLASTNÍKOV S OHĽADOM NA AKTUÁLNE ROZHODOVANIE SÚDOV

JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA

ĎAKUJEM ZA POZORNOSŤ