

HLASOVANIE V BYTOVOM DOME – PRÁVO VS. POVINNOSŤ

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov priznáva vlastníkom bytov a nebytových priestorov právo (ktoré však zároveň koncipuje aj ako povinnosť) zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Hlasovanie na schôdzi vlastníkov tak predstavuje jeden zo spôsobov, akým možno vykonávať vlastnícke a spoluvlastnícke práva.

Za každý byt, ako aj nebytový priestor v bytovom dome, patrí jeho vlastníkovi jeden hlas. V prípade, ak je niektorý z bytov, resp. nebytových priestorov v bytovom dome v spoluvlastníctve viacerých osôb, možno hlasovacie právo naň pripadajúce uplatniť vo vzťahu k otázke, ktorá je predmetom hlasovania, iba v prípade zhodného názoru všetkých spoluvlastníkov.

Vlastníci prítomní na schôdzi vlastníkov vykonávajú svoje hlasovacie právo spravidla osobne. Vlastník, ktorý sa hlasovania nemôže zúčastniť osobne, je zo zákona oprávnený splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Podpis zastúpeného vlastníka na plnej moci však musí byť úradne overený a v prípade, ak nejde o generálne plnomocnenstvo, musí obsahovať aj konkrétny príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať. Táto skutočnosť predstavuje v praxi až neprekonateľné problémy. Čo sa týka formy, v akej je potrebné hlasovať, je možné uskutočniť hlasovanie ústne, ale aj písomné.

Základným predpokladom smerujúcim k tomu, aby bolo možné platné hlasovanie uskutočniť, je naplnenie podmienky uznášania-schopnosti schôdze. Schôdza vlastníkov je uznášania-schopná vtedy, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov. Na prijatie platného rozhodnutia je vo všeobecnosti potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov. Ak nastane situácia, že schôdza nie je ani hodinu po oznámení jej začatia uznášania-schopná, na prijatie rozhodnutia sa vyžaduje nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov. Je teda možné, že v „obyčajných“ veciach rozhodnú za všetkých vlastníkov (ktorých môže byť napr. 64) v skutočnosti len traja vlastníci (ak budú dvaja hlasovať „za“ a jeden „proti“). Preto sú zákonom určené tzv. „neobyčajné prípady“, o ktorých nie je možné rozhodnúť týmto spôsobom a vyžaduje sa napr. nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v bytovom dome.

Tento sprísnený režim hlasovania sa uplatňuje v niektorých špecifických otázkach, ktoré zákonodarca pokladal za prioritné a rozhodujúce. Ide o prípady taxatívne vymenované v ustanovení § 14 ods. 4 Bytového zákona–1. zmluvy o úvere a o každom, 2. zmluvy o zabezpečení úverov, 3. zmluvy o nájme a kúpe vecí, ktoré vlastníci v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania (leasing), 4. zmluvy o stavbe alebo nadstavbe, 5. zmluvy o zmene účelu užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a 6. zmluvy o zmene formy výkonu správy v dome. Uvedený režim sprísneného hlasovania zároveň platí aj pre všetky dodat-

ky k uvedeným zmluvám. Na tomto mieste je dôležité podotknúť aj skutočnosť, že v prípade hlasovania o vstavbe alebo nadstavbe v podkroví a na povale, sa zároveň vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na najvyššom poschodí.

Veľmi dôležitá je tiež voľba predsedu spoločenstva vlastníkov bytov. V tomto prípade je na jeho platné zvolenie potrebná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v bytovom dome, ktoré tvorí tzv. zhromaždenie. Rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov je inou formou rozhodnutia než prijatie rozhodnutia v režime „hodina po schôdzi“. Paradoxom je ale to, že režim voľby predsedu spoločenstva nepredstavuje výnimku podľa § 14 ods. 3 bytového zákona, t.j. že ak nie je na schôdzi vlastníkov prítomná dvojtretinová väčšina vlastníkov, je možné počkať hodinu a po jej uplynutí je na jeho voľbu podľa zákona postačujúca nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov. Výnimku z tohto „hodinového“ režimu predstavuje len proces jeho odvolávania, nie však proces jeho voľby. Vychádzajúc z povahy vecí a systematického výkladu zákona máme za to, že ide o legislatívnu nepresnosť.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo svojich ustanoveniach upravuje aj problematiku opakovaného hlasovania, t. j. ak sa rozhoduje o veci, o ktorej sa už rozhodovalo predtým. V týchto prípadoch platí, že nové rozhodnutie v plnom rozsahu nahrádza rozhodnutie predošlé. Prijatie rozhodnutia o tej istej veci do jedného roka od predošlého platného hlasovania, je však podmienené súhlasom nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov a v prípade, ak ide o vec, o ktorej sa rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, pri opakovanom hlasovaní do jedného roka sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov. Podmienkou takéhoto postupu je však nutnosť rozhodnutia predošlého, preto tento postup nie je možný, ak o veci nepadlo žiadne rozhodnutie na skôr vedenej schôdzi vlastníkov.

Ako bolo uvedené vyššie, účasť na správe domu prostredníctvom hlasovania na schôdzi vlastníkov nie je iba právom, ale aj povinnosťou každého vlastníka. S porušením tejto povinnosti zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov síce žiadnu konkrétnu sankciu nespája. S prihladením na prax však možno konštatovať, že ak sa na hlasovaní ten ktorý vlastník nezúčastní, v prípade, že sa dosiahne potrebné kvórum, rozhodne sa za neho. Ide teda o morálnu povinnosť vyplývajúca z faktu, že „to, čo je moje, nekončí prahom môjho bytu“. Platné rozhodnutia sú totiž záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, pričom iba prehlasovaný vlastník alebo ten, ktorý sa o výsledku hlasovania nemohol dozvedieť, môže prijaté rozhodnutie napadnúť na súde. Toto právo však nepatrí vlastníkovi, ktorý sa schôdze nezúčastnil, a preto je povinný všetky zmeny vyvolané prijatím platného rozhodnutia tolerovať.



Kontaktná osoba:
JUDr. Marek Perdík
tel.: +421 918 628 240
e-mail: perdik@finlegal.sk
web: www.finlegal.sk