

Ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. k záväznosti právnych úkonov.

Znenie platné od 01.11.2018 - § 9 ods.2 :

Právne úkony týkajúce sa domu , spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Znenie platné od 01.09.1993 do 31.10.2018 - § 9 ods.2 :

Právne úkony týkajúce sa domu , spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú spoločenstvo, ak sa spoločenstvo nezriaďuje , zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. k záväznosti platných rozhodnutí z hlasovaní vlastníkov.

Znenie platné od 01.11.2018 - § 14a ods. 7 :

Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome , ak ich za vlastníkov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

Znenie platné od 01.10.2014 do 31.10.2018 - § 14 ods. 8 :

Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome , ak ich za vlastníkov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

V znení zákona č. 182/1993 Z.z. platného od 01.09.1993 do 30.09.2014 záväznosť platných rozhodnutí z hlasovania pre vlastníkov bytov nebola právne uzákonená.

Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté na schôdzi vlastníkov sa nepovažujú za právne úkony ale za iné skutočnosti. Schôdza vlastníkov nemá spôsobilosť mať práva a povinnosti.

Právnym úkonom sa táto vôľa vlastníkov stane až vtedy, keď ju navonok prejaví správca alebo spoločenstvo.

Spoločenstvo vlastníkov bytov ako právnická osoba má spôsobilosť mať práva a povinnosti podľa § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. a má spôsobilosť na právne úkony.

Rovnako spôsobilosť mať práva a povinnosti a teda aj spôsobilosť na právne úkony má správca, ktorý je vždy právnickou osobou alebo fyzickou osobou podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. .

Spôsobilosť mať práva a povinnosti však nemá schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Aj keď schôdzu tvoria samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú spôsobilosť mať práva a povinnosti a rozhodnutie je výsledkom ich konania (hlasovania) , rozhodnutie vlastníkov nie je právnym úkonom právnickej osoby.

Rozhodnutie vlastníkov je výsledkom procesu tvorby ich kolektívnej vôle a je záväzné pre správcu, ktorý je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Právnym úkonom sa vôľa vlastníkov bytov a nebytových priestorov stane až tým, ak ju správca navonok prejaví podľa § 8b písm 1 zákona č. 182/1993 Z.z. .

Za poverenú a oprávnenú osobu konať právne úkony v mene vlastníkov nie je možné považovať zvoleného zástupcu vlastníkov, ktorý podľa zákona č. 182/1993 Z.z. nemá spôsobilosť vykonávať právne úkony a môže vykonávať len zákonom ustanovené činnosti:

- a/ zabezpečovanie komunikácie vlastníkov bytov v dome so správcom
 - b/ informovanie vlastníkov bytov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu
 - c/ uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov v dome
 - d/ zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov v dome.
- Všetky úkony, ktoré má zástupca vlastníkov vykonávať pri komunikácii medzi vlastníkami a správcom by mali byť podrobne zakotvené v zmluve alebo schválené rozhodnutím vlastníkov.

Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru sa môže na súde domáhať vyslovenia neplatnosti uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Súd v konaní o neplatnosti uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome preskúmava , či schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijala uznesenie platne, t. j. v súlade s právnymi predpismi (a stanovami spoločenstva).

Ak dospeje k záveru, že tomuto tak nie je, vysloví ich neplatnosť.

V rozpore so zákonom (či stanovami) , odôvodňujúcim vyslovenie neplatnosti uznesení prijatých schôdzou vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pritom môže byť spôsob, akým bola schôdza zvolaná , spôsob hlasovania , výsledok hlasovania , ako aj obsah samotného uznesenia.