

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 16Co/433/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6312205519
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 11. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivica Hanusková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2013:6312205519.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivicy Hanuskovej a členov senátu Mgr. Štefana Baláža a JUDr. Alexandra Mojša v právnej veci navrhovateľa U.. Q. T., nar. XX.XX.R., bytom Q. XX, W., právne zastúpeného JUDr. Petrom Šramkom, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom Moyzesova 12, Brezno, proti odporcovi Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov JUST, so sídlom Sládkovičova 9, Brezno, IČO: 37 898 485, o určenie neplatnosti uznesenia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, o odvolaní odporcu proti rozsudku Okresného súdu Brezno č. k. 6C/117/2012-122 zo dňa 16. 04. 2013, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu p o t v r d z u j e .

Odporca je p o v i n n ý nahradit' navrhovateľovi trovy odvolacieho konania pozostávajúce z trov právneho zastúpenia vo výške 67,08 eur na účet jeho právneho zástupcu, advokáta, do 3 dní.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd určil, že Uznesenie č. 8/6/2012, prijaté na 11. riadnom zhromaždení Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov JUST, so sídlom v Brezne, Sládkovičova 9, konanom 8. júna 2012 v jedálni ZŠ Pionierska 2 v Brezne, upravujúce výšku mesačných úhrad za správu a odmien zástupcov domov v časti týkajúcej sa skrátenia výšky odmeny navrhovateľa ako zástupcu domu Q. XX, z 11 € mesačne na 5 € mesačne, je neplatné.

V odôvodnení uznesenia uviedol, že v prípade vytýkaných nedostatkov zo strany odporcu voči navrhovateľovi, ani jeden z nich nebol dostatočný na to, aby odporca mohol spravodlivo rozhodnúť o znížení odmeny pre navrhovateľa, ako zástupcu bytového domu Q. XX.. V prvom prípade, a to pokiaľ bol vytýkaný ročný odpočet studenej vody za jeho bytový dom, bol tento navrhovateľom vykonaný bezprostredne po ukončení kalendárneho roka, bol pripravený na odovzdanie predsedovi spoločenstva, avšak k tomuto odovzdaniu nakoniec nedošlo napriek obojstrannej snahe, keď navrhovateľ a predseda spoločenstva sa rozchádzali v spôsobe, akým majú byť tieto údaje z vykonaného odpočtu odovzdané. Samotné neúspešné odovzdávania odpočtov za bytový dom Q. XX, však podľa vykonaného dokazovania jednoznačne nemožno pripísať len na vrub navrhovateľa a z tohto dôvodu mu ako zástupcovi domu znižovať odmenu.

K druhému dôvodu, teda k používaniu nezaplombovaného vodomeru v nebytovom priestore uviedol, že zodpovednosť za stav vodomeru je vo vzťahu vlastníka nebytového priestoru a správcu vodovodu a prípadné sankcie za takýto stav je množné prijímať práve vo vzťahu vlastníka nebytového priestoru a správcu vodovodu. Bez ohľadu na to, za akých okolností bola vykonaná kontrola tohto vodomeru v nebytových priestoroch, spoločenstvo nemalo právomoc vyvodzovať dôsledky voči samotnému

vlastníkovi nebytového priestoru. Zodpovednosť za stav vodomeru zaťažuje vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, a to jedine voči dodávateľovi služby, a nie voči spoločenstvu.

Pri treťom dôvode na zníženie odmeny, a to pre nezabezpečenie výmeny vodomerov v dome v stanovenom termíne okresný súd uzavrel, že rozhodovanie o porušení práv zo strany navrhovateľa bolo u spoločenstva jednostranné a neobjektívne. Mal za preukázané, že bytový dom Q. XX nebol jediným, ktorý vykonal výmenu vodomerov s omeškaním. Nezistil ani to, že by pre oneskorenú výmenu, ktorá bola oneskorene aj plánovaná, bola znížená odmena pre zástupcov bytového domu Q. XX -XX, resp. že by bola vyvodená nejaká zodpovednosť za túto oneskorenú výmenu voči ktorejkoľvek osobe v orgánoch spoločenstva.

Posledným dôvodom pre zníženie odmeny pre navrhovateľa malo byť použitie prostriedkov z fondu opráv vo výške 120 Eur "bez rozhodnutia schôdze svojho domu, ako aj bez predchádzajúceho prejednania s predsedom spoločenstva nad rámec svojej kompetencie". Súd pri hodnotení tohto dôvodu vychádzal zo znenia čl. XIII zmluvy o spoločenstve, kde sú stanovené pravidlá pre nakladanie s prostriedkami fondu prevádzky údržby a opráv, pričom tieto oprávnenia patria predsedovi spoločenstva a zástupcom domu. Okresný súd uzavrel, že ani v prípade čerpania sumy pod 70 €, ani v prípade čerpania vyššej sumy po súhlase schôdze nie je zmluvou stanovená povinnosť zástupcu domu prerokovať čerpanie s predsedom spoločenstva. Naviac, v súdnom konaní boli predložené dve varianty zápisnice, z ktorých vyplýval buď súhlas alebo jeho absencia s takýmto čerpaním prostriedkov. Nepochybným pre súd však boli čestné prehlásenia vlastníkov v bytovom dome, z ktorých vyplynulo, že vlastníci bytov v bytovom dome Q. XX, ktorí vedeli o výmene vchodových dverí na bytových domoch, už určité obdobie uvažovali o výmene zámku aj na zadných vchodových dverách za elektrický a na schôdzi v septembri 2010 poverili zástupcu domu, teda navrhovateľa na zariadenie tejto výmeny. Následné čerpanie sumy 120 € z fondu navrhovateľom teda nebolo svojvoľné a spadalo pod režim tohto ustanovenia, a z toho dôvodu nemohlo založiť dôvod pre vytykanie pochybenia či nedodržania zásad hospodárenia navrhovateľovi, resp. zároveň byť dôvodom pre znižovanie odmeny pre navrhovateľa ako zástupcu bytového domu.

Na základe uvedených záverov považoval okresný súd návrh navrhovateľa za dôvodný a vyslovil neplatnosť prijatého uznesenia zhromaždenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov JUST z 08.06.2012 č. 8/6/2012, a to v časti, ktorá sa týkala výšky odmeny pre navrhovateľa.

O trovách konania rozhodol okresný súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p., teda podľa úspechu v konaní.

Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej 15 dňovej lehote (ust. § 204 ods. 1, veta prvá, O. s. p.) odvolanie odporca. Mal za to, že okresný súd v tomto rozsudku dospel k nesprávnemu právnomu posúdeniu i skutkovému zisteniu. Najmä: „nevychádzal správne záver svojho rozhodnutia prijať žalobu navrhovateľa, ktorou sa domáha ako prehlasovaný vlastník bytu v zmysle § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. o bytoch a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej v texte len „Zákon o bytoch“) o neplatnosť prijatého uznesenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov JUST, ktoré upravovalo výšku mesačných náhrad za správu a odmien zástupcov domu v časti týkajúcej sa skrátenia výšky odmeny navrhovateľa“. V tomto prípade nejde o prehlasovaného vlastníka bytu v zmysle vyššie uvedeného zákona o bytoch a uvedené hlasovanie žiadnym spôsobom nezasahovalo do vlastníckych práv, hodnôt a hmotného statku navrhovateľa ako vlastníka bytu alebo iného vlastníka bytu v spoločenstve, ale v danom prípade ide o klasický pracovnoprávny vzťah založený na dohode o pracovnej činnosti, a teda „o vzťah medzi predsedom spoločenstva - riadiacim pracovníkom a riadeným - zástupca domu v spoločenstve“. Nestotožnil sa s právnym záverom okresného súdu, ktorý hodnotil väčšinovú vôľu vlastníkov bytom spoločenstva a princíp zachovania spravodlivosti, keď k uvedenému právnomu záveru nikto nebol vypočutý. Naviac, v konkrétnom prípade s doručovaním a odovzďávaním ročného odpočtu vody za uvedený dom, mal problémy výlučne navrhovateľ. Nesúhlasil s tým, že za nezaplombovaný vodomer v nebytovom priestore a za jeho stav je zodpovedný vlastník nebytového priestoru a správca vodovodu ale za jeho stav zodpovedá majiteľ nebytového priestoru a správca vodovodu, a spoločenstvo nemalo žiadnu právomoc vyvodzovať dôsledky voči samotnému vlastníkovi. Hlavným dôvodom pre zníženie odmeny navrhovateľa bolo jeho ignorovanie majiteľa nebytového priestoru, ktorý je zároveň aj zástupcom domu v spoločenstve. K výmene vodomerov s omeškaním

uviedol, že samotná výmena bola vykonaná neskoršie z objektívnych dôvodov a nie z dôvodov na strane odporcu. K čerpaniu prostriedkov z fondov konštatoval, že zo strany zástupcu domu došlo k svojvoľnej realizácii diela a v prípade plánovaného čerpania z fondov musia byť oslovení minimálne traja dodávatelia. V súvislosti s vykonaným dokazovaním pred okresným súdom namietal, že navrhol výsluchy svedkov, ktoré boli okresným súdom odmietnuté napriek tomu, že mohli odstrániť rozpory v skutkových zisteniach. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok okresného súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie, alebo aby rozsudok okresného súdu zmenil tak, že vyššie uvedené v petite špecifikované uznesenie je platné.

Navrhovateľ v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedol, že jedným zo základných práv vlastníka bytu je právo zúčastňovať sa správy bytového fondu či priamo ako vlastník bytu alebo aj prostredníctvom výkonu funkcie v niektorom z orgánov spoločenstva, a takým orgánom v tomto spoločenstve je aj zástupca domu a do funkcie domu bol vlastníkom tohto domu navrhovateľ riadne zvolený. Je preto, podľa neho, legitímne očakávať, že pri rovnakom využití práva zúčastňovať sa na správe prostredníctvom funkcie zástupcu domu, by mali mať zástupcovia domu rovnaké podmienky vrátane odmeny. Poprel, že by medzi navrhovateľom a odporcom bol pracovnoprávny vzťah, nakoľko dohoda o pracovnej činnosti je len spôsob ako vyplácať odmeny za výkon funkcie v spoločenstve, a uvedený vzťah vyplýva zo Zákona o spoločenstve. Pokiaľ ide o dokazovanie mal za to, že okresný súd dostatočne zistil skutkový stav a ďalšie dokazovanie by bolo v rozpore so zásadou hospodárnosti. Stotožnil sa s právnymi závermi okresného súdu o nedôvodnom znížení odmeny navrhovateľa a zotrval na doposiaľ uvedených ústnych či písomných vyjadreniach pred prvostupňovým súdom. Navyše zdôraznil, že pri zástupcoch domov krátenie odmeny zmluva vôbec neumožňuje. Navrhol preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok okresného súdu v celom rozsahu potvrdil.

Krajský súd, ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O. s. p.), prejednal odvolanie viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania v zmysle ust. § 212 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O. s. p.“) a bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p. napadnutý rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým určil, že Uznesenie č. 8/6/2012, prijaté na 11. riadnom zhromaždení odporcu, konanom 8. júna 2012 v časti týkajúcej sa skrátenia výšky odmeny navrhovateľa ako zástupcu domu z 11 € mesačne na 5 € mesačne, je neplatné a v súvisiacom výroku o náhrade trov konania, podľa § 219 ods. 1, 2 O. s. p. ako vecne správny potvrdil.

Krajský súd, ako súd odvolací, skúmal aj jednu z procesných podmienok odvolacieho konania z dôvodu námietky vznesenej navrhovateľom, či odvolanie bolo podané oprávnenou osobou, ako jednu z procesných podmienok odvolacieho konania.

Navrhovateľ v písomnom podaní zo dňa 06. 11. 2013 namietal, že odvolanie odporcu nebolo podpísané osobou oprávnenou konať za odporcu, keď poukázal na zápisnicu z 12. valného zhromaždenia spoločenstva konaného dňa 29. 07. 2013, a to pod ad.) 14, v ktorom bolo konštatované, že predsedkyňa zhromaždenia oznámila, že predseda spoločenstva sa vzdal v apríli svojej funkcie s tým, že dokončí ročné vyúčtovanie. Vlastníci tak mali možnosť a ešte mohli navrhnúť kandidáta za nového predsedu spoločenstva na obdobie rokov 2013 až 2016.

Odvolací súd poznamenáva, že z uvedenej zápisnice nie je zrejmé, ku ktorému dátumu sa predseda spoločenstva vzdal svojej funkcie a navrhovateľ v tomto podaní len predpokladal, že predsedníčka rady H. D. bola Radou spoločenstva určená na zastupovanie predsedu spoločenstva po tom, ako sa vzdal funkcie. Ku dňu rozhodovania odvolacieho súdu v danej veci (verejného vyhlásenia rozsudku) nebol zvolený nový predseda spoločenstva po tom, ako sa pôvodný predseda vzdal svojej funkcie.

V zmysle ust. § 7c ods. 3 Zákona o bytoch, ak je predseda odvolaný a nie je súčasne zvolený nový predseda, ak sa predseda vzdá funkcie alebo ju nie je schopný vykonávať z iných dôvodov, najmä po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou.

Z obsahu spisu odvolací súd ale nezistil, že by bol po tom, ako sa pôvodný predseda vzdal svojej funkcie k neurčitému dátumu v mesiaci apríl 2013, zvolený nový predseda a súčasne nebolo zistené, ktorý člen rady určený radou mal vykonávať funkciu predsedu v čase podania odvolania. V zmysle ust. § 7c ods. 2 Zákona o bytoch práve predseda je štatutárnym orgánom, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Z uvedeného potom vyplýva, že podanie odvolania v danej veci prislúchalo pôvodnému predsedovi spoločenstva bytov a nebytových priestorov JUST U. U., ktorý v tomto prípade urobil neodkladný úkon v záujme odporcu, ak v čase plynutia odvolacej lehoty nebol zvolený nový predseda spoločenstva a zároveň nebol určený člen rady, ktorý by mal až do zvolenia nového predsedu túto funkciu vykonávať. Za daného zisteného skutkového stavu nebolo možné uviesť, že by bolo odvolanie podané neoprávnenou osobou, ak aj vyššie uvedené ustanovenie § 7c ods. 3 Zákona o bytoch umožňuje, aby do zvolenia nového predsedu vykonával funkciu predsedu člen rady určený radou, a k uvedenému určeniu člena rady nedošlo.

Vzhľadom na tú skutočnosť, že odvolací súd mal procesné podmienky odvolacieho konania za splnené, pristúpil k vecnému prejednaniu odvolania.

Podľa § 219 ods. 1 O. s. p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa ods. 2 vyššie citovaného ustanovenia, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Okresný súd v dostatočnom rozsahu vykonal dokazovanie vo veci, vykonané dôkazy správne vyhodnotil podľa § 132 O. s. p. a svoje rozhodnutie aj náležite odôvodnil podľa § 157 ods. 2 O. s. p.

Odvolací súd sa stotožňuje s dôvodmi rozhodnutia okresného súdu a na tieto v podrobnostiach odkazuje. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia vzhľadom na argumenty uvádzané odporcom v odvolaní, odvolací súd dodáva nasledovné :

Z odôvodnenia rozhodnutia okresného súdu vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. V hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť. Naopak, okresný súd ich náležitým spôsobom v celom súhrne posudzovaných skutočností aj náležite vyhodnotil. Okresný súd sa s každou jednotlivou námietkou odporcu, na ktoré poukazoval vo svojich ústnych či písomných vyjadreniach, ako aj na pojednávaní a následne i v samotnom odvolaní voči rozhodnutiu okresného súdu, vysporiadal. Prvostupňový súd je vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení napadnutého rozhodnutia koherentný, jeho rozhodnutie je konzistentné a jeho argumenty podporujú príslušný záver o dôvodne podanej žalobe navrhovateľom. Rozhodnutie prvostupňového súdu je presvedčivé, premisy zvolené v rozhodnutí, rovnako ako aj závery, ku ktorým na základe týchto premís prvostupňový súd dospel, sú pre právnickú, ale i laickú verejnosť prijateľné, racionálne a aj spravodlivé. Obsah predmetného odvolania je zhodný s tvrdeniami odporcu počas konania a odporca v ňom neuvádza nové relevantné skutočnosti, nepredkladá žiadne nové ďalšie dôkazy, ktoré by neboli zistené a zároveň vyhodnotené prvostupňovým súdom.

Ak odporca spochybňuje úplnosť a správnosť skutkových zistení súdu, procesu dokazovania a hodnotenia vykonaných dôkazov, k tomu odvolací súd uvádza nasledovné :

I keď čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej v texte len „Dohovor“) zaručuje právo na spravodlivé súdne konanie, neustanovuje žiadne pravidlá pre prípustnosť dôkazov alebo spôsob, ktorým majú byť posúdené; tieto záležitosti preto musia byť primárne upravené vnútroštátnym právom a vnútroštátnymi súdmi. Ústava SR neupravuje prípustnosť dôkazov, ale

ponecháva jej úpravu na príslušné zákony, spravidla na procesné kódexy. Tak isto význam dôkazov a potrebnosť ich vykonania sú otázky, ktorých posúdenie je zásadne v právomoci toho orgánu, ktorý rozhoduje o merite návrhu, inými slovami, právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka v sebe obsahuje právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). Odôvodnenie rozhodnutia okresným súdom spĺňa podmienky vyžadované ust. § 157 ods. 2 O. s. p., keď okresný súd jednoznačne uviedol, že rozhodnutie najvyššieho orgánu spoločenstva, ktoré vyjadruje vôľu väčšiny, by okrem zohľadnenia záujmov spoločenstva aj jednotlivých bytových domov, ak je ich viac, malo byť vydané v súlade so zásadami spravodlivosti a oprávnených zásahov do chodu spoločenstva, resp. do výkonu oprávnenia vlastníkov bytov na samosprávu bytových domov. Na jednej strane tu stojí autonómia vôle väčšiny vlastníkov bytov spoločenstva, na druhej strane však ani táto väčšinová vôľa nemusí za každých okolností spĺňať požiadavku spravodlivosti a odôvodnenosti vykonaných krokov či prijatých rozhodnutí. Zdôraznil, že práve pre takýto prípad je tu daná právomoc súdu zasiahnuť, resp. negovať vyslovenú vôľu väčšiny, a to na návrh prehlasovaného vlastníka. Dôsledne sa preto vysporiadal s otázkou aktívnej legitímácie navrhovateľa v zmysle ust. § 14 ods. 4 Zákona o bytoch, ako aj vecnými dôvodmi napadnutého uznesenia. Vykonal dostatočné dokazovanie pre posúdenie návrhu a vyvodil z neho správne právne závery. Ďalšie dokazovanie navrhované odporcom výsluchmi svedkov by bolo nadbytočné a nehospodárne.

Podľa § 7 ods. 1 Zákona o bytoch spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "spoločné nebytové priestory"), príslušenstvo a príslušený pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len "register").

Podľa § 7c ods. 1, 2, 9 Zákona o bytoch (1) Orgánmi spoločenstva sú

- a) predseda,
- b) rada,
- c) zhromaždenie,
- d) iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve.

Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie

- a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,
- b) ročnú účtovnú závierku spoločenstva,
- c) výšku mesačných úhrad za plnenia,
- d) výšku mesačných platieb za správu,
- e) použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
- f) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) vyúčtovanie úhrad za plnenia,

h) podanie návrhu na exekučné konanie, 12ab)

i) vykonanie dobrovoľnej dražby 12ac) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15. Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada predseda alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie

a) schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanov spoločenstva a zásady hospodárenia,

b) schvaľuje rozpočet,

c) schvaľuje ročnú účtovnú závierku a vyúčtovanie úhrad za plnenia,

d) schvaľuje výšku mesačných úhrad za plnenia, mesačných platieb za správu a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,

e) rozhoduje o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,

f) volí a odvoláva členov rady,

g) volí a odvoláva predsedu,

h) rozhoduje o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,

i) rozhoduje o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru a o vstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov,

j) rozhoduje o správe alebo o zmene spôsobu výkonu správy,

k) určuje odmenu predsedovi spoločenstva a členom rady,

l) rozhoduje o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa tohto zákona nerozhoduje iný orgán.

Podľa § 14 ods. 1, 4 Zákona o bytoch, vlastník 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. 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. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o 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 hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

Z vyššie uvedených ustanovení vyplýva, že právom a aj povinnosťou každého vlastníka bytu v bytovom dome je zúčastňovať sa na správe bytového domu. Vlastník koná týmto spôsobom, okrem iného aj prostredníctvom svojej účasti na zhromaždení vlastníkov, kde má právo hlasovať a ovplyvniť tak výsledok hlasovania vo veciach správy domu. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru môže slobodne prejaviť svoju vôľu bez postihu za prejavovaný názor. Zákon uvedený princíp obmedzuje (§ 14 ods. 4 Zákona o bytoch) v situácii, keď by rozhodnutie väčšiny vlastníkov pre spoločenstvo mohlo privodiť škodu alebo ak by znamenalo vážne porušenie zákona.

Z obsahu spisu je zrejmé, a uvedená skutočnosť nie je sporná ani na strane odporcu, že navrhovateľ ako vlastník bytu v bytovom dome sa zúčastňuje na správe bytového domu a koná týmto spôsobom, okrem iného, aj prostredníctvom svojej účasti na zhromaždení vlastníkov. Navrhovateľ sa zúčastnil zhromaždenia vlastníkov, na ktorom hlasoval, bol prehlasovaný, na základe čoho mu vzniklo právo

obrátíť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol. V danej veci preto v žiadnom prípade nejde o pracovnoprávny vzťah medzi „riadeným“ a „riadiacim“, ako na to poukazoval odporca v odvolaní, a preto v tomto rozsahu odvolací súd námietku odporcu nepovažoval za dôvodnú. Naopak, okresný súd správne právne vyhodnotil tak aktívnu ako aj pasívnu vecnú legitímáciu v danom konaní, a následne dôsledne skúmal dôvodnosť, resp. nedôvodnosť zníženia odmeny navrhovateľa. V tomto rozsahu odvolací súd poukazuje na podrobné odôvodnenie rozhodnutia okresného súdu na str. 6 až 8 a v podrobnostiach naň odvolací súd odkazuje. Odporca v odvolaní ohľadne týchto skutočností so závermi prvostupňového súdu len polemizuje, bez vecnej súvislosti s prejednávanou vecou. Naopak, okresný súd sa správne v odôvodnení rozhodnutia zameral len na argumenty, ktoré sú z hľadiska výsledku súdneho rozhodnutia považované za rozhodujúce, pretože všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia. Okresný súd podrobne a zrozumiteľne objasnil nielen skutkový, ale i právny základ rozhodnutia, ktorý postačuje pre záver o tom, že navrhovateľ sa domáhal určenia neplatnosti uznesenia dôvodne.

Odvolací súd sa preto stotožňuje s právnym záverom okresného súdu, že krátenie odmeny navrhovateľovi, ako zástupcovi domu, nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, ani v zákone, či v zmluve o spoločenstve a nedošlo k nemu ani v súlade s dobrými mravmi.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti preto odvolací súd rozsudok okresného súdu potvrdil vrátane rozhodnutia o trovách prvostupňového konania, o ktorých rozhodol okresný súd správne v zmysle ust. § 142 ods. 1 O. s. p., keď náhradu trov konania priznal v konaní plne úspešnému navrhovateľovi. Trovy konania pozostávajú z iných trov a trov právneho zastúpenia, ktoré boli vyčíslené v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (ďalej v texte len „vyhláška“), preto aj v tomto rozsahu považoval odvolací súd rozhodnutie okresného súdu za vecne správne.

O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p. v spojení s § 224 ods. 1 O. s. p., teda podľa úspechu v odvolacom konaní. Odporca, ktorý podal odvolanie úspešný nebol, preto mu súd náhradu trov odvolacieho konania nepriznal. Pokiaľ ide o navrhovateľa, tento bol v odvolacom konaní úspešný, preto mu súd priznal náhradu trov odvolacieho konania, ktoré pozostávajú z trov právneho zastúpenia za jeden úkon právnej služby, a to za podanie vyjadrenia k odvolaniu v zmysle § 14 ods. 1 písm. b) vyhlášky vo výške 60,07 € + režijný paušál vo výške 7,81 € (§ 16 ods. 3 vyhlášky). Trovy odvolacieho konania je odporca povinný nahradiť navrhovateľovi v zmysle § 149 ods. 1 O. s. p. vo výške 67,08 € na účet právneho zástupcu navrhovateľa, advokáta, do troch dní.

Rozhodnutie senátu odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.