

Súd: Okresný súd Levice  
Spisová značka: 7C/67/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4311208686  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 06. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Červenáková  
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2014:4311208686.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice v konaní pred sudkyňou JUDr. Máriou Červenákovou, v právnej veci navrhovateľa: H. Q. B., K. XX.X.XXXX, O. R. T. XXXX/X, J., zastúpený JUDr. Pavlom Koczánom, advokátom so sídlom Ul. Ľ. Štúra 33, Levice, proti odporcovi: Spoločenstvo vlastníkov bytov R. X, W. W. R. X, J., IČO: 37969498, zastúpený JUDr. Janou Ondrášikovou, advokátkou so sídlom Bernolákova 12, Levice, o zaplatenie 6.739,31 eura a trov konania, takto

### rozhodol:

Súd návrh zamieťa.

Navrhovateľ je povinný zaplatiť odporcovi náhradu trov konania v sume 1.465,30 eura, na účet JUDr. Jany Ondrášikovej, Bernolákova 12, Levice vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., č. účtu 0220959600/0900 a to do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### odôvodnenie:

Na Okresnom súde Levice sa vedie súdne konanie v právnej veci navrhovateľa: H. Q. B., K. XX.X.XXXX, O. R. T. XXXX/X, J., zastúpený JUDr. Pavlom Koczánom, advokátom so sídlom Ul. Ľ. Štúra 33, Levice, proti odporcovi: Spoločenstvo vlastníkov bytov R. X, W. W. R. X, J., IČO: 37969498, zastúpený JUDr. Janou Ondrášikovou, advokátkou so sídlom Bernolákova 12, Levice, o zaplatenie 6.739,31 eura a trov konania. Toto súdne konanie začalo na základe návrhu doručeného súdu dňa 15.6.2011.

Navrhovateľ v podanom návrhu na začatie konanie žiadal, aby súd uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 6.772,00 eura a zároveň, aby bol odporca zaviazaný na náhradu trov konania.

Navrhovateľ svoj návrh na začatie konania odôvodnil tým, že bol bývalým predsedom Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Ako predsedovi mu bola schválená odmena za výkon správy, a to na zasadnutí Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Odmena za výkon správy nebola navrhovateľovi reálne vyplácaná, ale mala byť predmetom zápočtu mesačných úhrad za byt č. 18 na adrese R. X, J., ktorý vlastní. Navrhovateľ sa vyjadril, že v zmysle uvedeného nemá žiaden dlh na úhradách spojených s užívaním bytu č. 18. Odporca, podľa navrhovateľovho vyjadrenia, nerešpektuje dojednané zápočty, a teda na odmene za výkon správy dlží navrhovateľovi 6.772 eur. Navrhovateľ ďalej uviedol, že odporca odhlasoval predaj navrhovateľovho bytu formou dobrovoľnej dražby, a to na základe klamlivých skutočností. O neplatnosti hlasovania prebieha na Okresnom súde Levice konanie pod sp. zn. 7C/166/2009. Navrhovateľ k podanému návrhu na začatie konania nepriložil žiadne písomné dôkazy, ktoré by osvedčovali jeho tvrdenia a tiež neuviedol iné skutočnosti.

Dňa 11.8.2011 bolo súdu doručené vyjadrenie odporcu k návrhu na začatie konania, ktorý je zastúpený predsedníčkou Q. S. D.. V tomto uviedol, že z podaného návrhu nie je zjavné o akú pohľadávku navrhovateľa voči odporcovi ide. Ing. Q. B. nevykonáva funkciu predsedu Spoločenstva vlastníkov

bytov R. X, pretože bol na zasadnutí vlastníkov bytov dňa 29.1.2009 odvolaný a za novú predsedníčku bola zvolená Q.. S. D.. Predsedníčka odporcu uviedla, že voči navrhovateľovi nemá odporca žiadnu pohľadávku (zjavne mala na mysli dlh). V zmysle uvedeného považuje odporca podaný návrh za účelový, pretože na Okresnom súde Levice prebieha konanie pod sp. zn. 7C/166/2009 o zrušenie výsledku hlasovania. S poukazom na uvedené navrhol podaný návrh zamietnuť. Odporca k svojmu vyjadreniu nepriložil nijaké písomné dôkazy.

Súd po vykonanom dokazovaní zistil nasledujúce skutočnosti:

Dňa 8.6.2012 doručil navrhovateľ súdu fotokópiu zápisnice zo zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, W. W. R. X, J. zo dňa 12.5.2005. Z tejto zápisnice vyplýva, že navrhovateľ ako vtedajší predseda Spoločenstva vlastníkov bytov R. X navrhol, okrem iného, nezmeniť výšku mesačných platieb za správu a domovskú činnosť, ktorý návrh zhromaždenie vlastníkov schválilo. V zápisnici sa ďalej uvádza: „Táto čiastka bude na účte k dispozícii spoločenstvu a na základe rozhodnutia rady spoločenstva bude v súčasnosti súčasťou mesačných úhrad za byt č. 18. Výška príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv zostáva nezmenená a použitie prostriedkov tohto fondu bude v budúcnosti na základe rozhodnutia rady spoločenstva. Aj tento návrh spoločenstvo schválilo.“

Navrhovateľ uviedol, že keď sa zakladalo Spoločenstvo vlastníkov bytov R. X v máji 2005, vlastníci bytov na R. X, mali schôdzu, ktorej obsahom bola diskusia o možnosti odstúpenia od prechádzajúceho správcu - „Fortuny“, pričom majitelia bytov chceli vytvoriť vlastné bytové spoločenstvo. Vlastníci za predsedu spoločenstva navrhli navrhovateľa, ktorý vybavoval s tým spojené záležitosti, od zakladateľskej listiny spoločenstva až po samotný výkon správy. Na prvej schôdzi spoločenstva, majitelia odsúhlasovali určité predpísané kroky, ktoré sa mali pri vzniku spoločenstva urobiť a medzi nimi bolo aj stanovenie odmeny predsedu spoločenstva. Z dôvodu, že nebol dostatok finančných prostriedkov pri zakladaní spoločenstva, odmena predsedovi spoločenstva mala byť zohľadnená v povinných platbách za úhradu za byt, ktoré sú predmetom bytu č. 18.

V zápisnici je to majiteľmi odsúhlasené. Navrhovateľovi teda nebola vyplácaná žiadna odmena z bankového účtu spoločenstva, kde sa zhromažďovali platby od majiteľov bytov, a preto navrhovateľ, v súlade so zápisnicou zo zasadnutia, neuhrádzal platby, ktoré boli predpísané na byt č. 18. Navrhovateľ sa vyjadril, že po čase kedy už nemohol vykonávať funkciu predsedu, pretože pracoval v zahraničí, prebehla výmena na funkcii predsedu a nové vedenie Spoločenstva vlastníkov bytov R. X sa rozhodlo, že platby navrhovateľa za byt mali byť zrealizované i so spätnou platnosťou. Na oplátku navrhovateľ požadoval úhradu svojej odmeny vo výške platieb, ktoré mali byť zrealizované, lebo tak to bolo odsúhlasené v zápisnici. Jedná sa o čiastku, ktorú navrhovateľ v tomto konaní požaduje od odporcu. Navrhovateľ neuhradil platby spojené s užívaním bytu, tak ako to žiadal odporca. Napriek tomu navrhovateľ žiada, aby mu bola odporcom vyplatená odmena za výkon funkcie predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Od doby čo navrhovateľ skončil vo funkcii predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, podľa svojho vyjadrenia, nájomné platí pravidelne.

Navrhovateľ vysvetlil, že žalovaná suma 6.772 eur predstavuje odmenu za výkon funkcie predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X za obdobie od 12.5.2005 do 15.3.2009. Navrhovateľ opakovane poukázal na zápisnicu z prvého zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, kde bolo odsúhlasené, že túto odmenu poberať nebude a táto odmena sa bude v podstate započítavať a uhrádzať ako jeho mesačné platby za byt č. 18, ktorý užíval na adrese R. X B. J.. Navrhovateľ podal voči odporcovi žalobu i z toho dôvodu, že zo strany Spoločenstva vlastníkov bytov R. X bol jeho byt daný na dražbu práve kvôli tomu, že neuhrádzal nájomné za byt, za obdobie, kedy bol predsedom Spoločenstva vlastníkov bytov R. X.

Navrhovateľ ďalej uviedol, že pri Spoločenstve vlastníkov bytov R. X mali aj radu spoločenstva, pričom v období, kedy bol navrhovateľ predsedom Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, túto radu tvorili navrhovateľ, H.. Š. U. V.. Z.. Navrhovateľ priznal, že v zápisnici zo zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov Okružná 5, so sídlom R. X, J. zo dňa 12.5.2005 je „nešťastná“ formulácia „na základe rozhodnutia rady spoločenstva bude v súčasnosti súčasťou mesačných úhrad za byt č. 18“. Malo to byť, podľa jeho vyjadrenia, chápané tak, že rada na tomto zasadnutí, kde v tom období sa ešte nijaké zápisnice nevyhotovovali, sa rozhodla o takomto spôsobe úhrady mesačných platieb zo strany navrhovateľa za výkon funkcie predsedu v súvislosti s úhradou mesačných nákladov na byt, teda že sa mesačne bude započítavať a potom rada toto predniesla na predmetnom zasadnutí a všetci vlastníci bytov na tomto

zasadnutí s týmto súhlasili. Vyjadril sa teda, že za byt nedlhuje, pretože v zápisnici bolo odsúhlasené, že nájomné za byt uhrádzať nemusí, z dôvodu, že vykonáva funkciu predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X.

Ďalej uviedol, že súčasťou jednotlivých platieb za užívanie bytu, ktorý je vo vlastníctve konkrétneho vlastníka bytu, je aj poplatok za výkon správy. Zasadnutím spoločenstva zo dňa 12.5.2005 sa odsúhlasilo, že poplatok za výkon správy zostane v rovnakej výške ako sa uhrádzal predchádzajúcemu správcovi spoločnosti SLUŽBYT J., W.. W. Y.R., a teda poplatok za výkon správy tvorili základ pre zápočet odmeny predsedu spoločenstva, ktorá však bola vo výške jednomesačných úhrad za byt č. 18 mesačne vzájomne započítavaná.

7C

Od začiatku ako vzniklo Spoločenstvo vlastníkov bytov R. X, od pôvodného správcu dostali späť veľmi málo prostriedkov, ktoré sa počas vykonávania správy bytového domu spoločnosťou SLUŽBYT J., W.. W. Y.R.. naakumulovali, jednalo sa o približne 20.000,- Sk. Jednak bola nízka sadzba platby do fondu opráv. Tým, že všetky práva a povinnosti prešli na Spoločenstvo vlastníkov bytov R. X, museli v súlade so zákonom riešiť okamžite nutné opravy na bytovom dome.

Navrhovateľ sa vyjadril ku skutočnosti, na ktorom zasadnutí Spoločenstva vlastníkov bytov R. X bola kreovaná rada a navrhovateľ bol zvolený za jeho predsedu. Uviedol, že zo zákona bolo dané, že pokiaľ vlastníci sa uznesú, na tom, že chcú vytvoriť spoločenstvo vlastníkov bytov, musia pol roka vopred nahlásiť predchádzajúcemu správcovi, že chcú vytvoriť spoločenstvo a „odtrhnúť“ sa od bývalého správcu. To znamená, že v podstate pol roka pred tým sa zišli obyvatelia domu, nebol to právny subjekt, debatovalo sa o tejto možnosti a rozhodli sa, že si vytvoria vlastné spoločenstvo vlastníkov bytov, ktoré bude vykonávať správu bytového domu. Boli tam navrhnuté orgány budúceho Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Navrhnutý predseda, teda navrhovateľ sa musel postarať o všetku agendu, všetky administratívne úkony.

Odporca sa vyjadril, že nesúhlasí s podaným návrhom, neuznáva pohľadávku navrhovateľa, čo do výšky ani čo do právneho základu. Navrhovateľ vôbec nešpecifikoval svoju pohľadávku za obdobie jednotlivých mesačných úhrad, ktoré by mu mal odporca za čas od 12.5.2005 do 15.3.2009 zaplatiť. Žaloba bola podaná 15.6.2011, čiže s poukazom na dátum podania žaloby a uplatnenia si nárokov zo strany navrhovateľa, odporca vznáša námietku premlčania pohľadávky za obdobie od 12.5.2005 do 15.6.2008. S poukazom na citáciu bodu 2 zápisnice zo zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, odporca konštatuje, že citácia ohľadom tzv. zápočtov, ktoré navrhovateľ predniesol na objasnenie svojho návrhu nie je jasná, zrozumiteľná a určitá a odporca ju považuje za neplatnú, pričom zo samotnej zápisnice vôbec nevyplýva, žeby spôsob, výška a úhrada platieb započítaním bola odhlasovaná vlastníckymi jednotlivými bytmi, pretože zo zápisnice vôbec nevyplýva, žeby sa o tomto vôbec hlasovalo. Pripojená je aj prezenčná listina zo dňa 12.5.2005.

Predseda Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, Q.. S. D., uviedla, že predsedníčkou Spoločenstva vlastníkov bytov R. X sa stala v januári roku 2009. V roku 2008 došlo k nespokojnosti väčšiny vlastníkov v bytovom dome s bývalým vedením Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, pretože neboli uhradené preplatky vyúčtovania za rok 2007, ľudia prejavovali svoju nespokojnosť aj verejne. V druhej polovici roku 2008 sa konalo niekoľko zhromaždení Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, ktoré zorganizovala rada Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Mnohí vlastníci v tom čase nastolili otázku, ako Spoločenstvo vlastníkov bytov R. X hospodári, žiadali tiež bývalého predsedu, aby predložil nejakú správu o stave hospodárenia Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Dotazovali sa, okrem iného, aj na výšku jeho odmeny. Bol vyzvaný, aby predložil napr. stav hospodárenia Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Q.. D. ďalej uviedla, že navrhovateľ mal ako jediný prístup k účtu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X v Dexia banke (predtým Istrobanka). Zhromaždenie schválilo dva ďalšie podpisové vzory, ale toto sa nikdy nerealizovalo. Aj preto došlo v januári 2009 k výmene predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, za novú predsedníčku bola zvolená Q..

D., a to nadpolovičnou väčšinou hlasov, bola jej odhlasovaná odmena, ktorú dostáva za výkon funkcie.

Q.. D. uviedla, že nebola prítomnou na schôdzi konanej dňa 12.5.2005, keď sa mal voliť predseda a rada spoločenstva a malo sa rokovať o odmene predsedu. V tom čase sa zasadnutí Spoločenstva vlastníkov bytov R. X zúčastňoval jej otec. Zo zápisnice je však zjavné, že za ich byt nebol prítomný nikto. V druhej polovici 2008 začala intenzívnejšie vnímať diania v Spoločenstve vlastníkov bytov R.

X, a to na základe negatívnej verejnej mienky v dome voči hospodáreniu bývalého vedenia. Koncom roka 2008 sa konalo niekoľko zasadnutí Spoločenstva vlastníkov bytov R. X a diskutovalo sa na nich o odmene navrhovateľa a aj o spôsobe hospodárenia. Q.. D. sa zúčastnila niektorých týchto stretnutí, pričom väčšina vlastníkov nemala vedomosti, že navrhovateľ si neuhrádza poplatky spojené s bývaním a v konečnom dôsledku aj to bol dôvod, prečo došlo k výmene predsedu. Po tom ako Q.. D. prevzala svoju funkciu, prvú výročnú schôdzu zvolala v máji 2009 a vtedy oboznámila všetkých vlastníkov so zisteným stavom, a teda že si navrhovateľ neuhrádzal poplatky spojené s bývaním za čas, kedy pôsobil ako predseda. Zhromaždenie na tomto stretnutí odhlasovalo, že si budú pohľadávku od navrhovateľa vymáhať súdnou cestou. V septembri 2009 odporca vyzval navrhovateľa na zaplatenie svojho dlhu voči odporcovi, avšak navrhovateľ nič neuhradil. V decembri 2009 bola v dome schôdza, kde sa nadpolovičnou väčšinou odhlasovalo, že bude vykonaná dražba bytu č. 18, vo vlastníctve navrhovateľa, a to z dôvodu, že neuhradil svoj dlh voči odporcovi. Navrhovateľ podal v zákonnej lehote na súd žalobu o zrušenie výsledku hlasovania Spoločenstva vlastníkov bytov R. X.

V čase zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, W. W. R. X, J., ktoré sa konalo dňa 12.5.2005, bola rada spoločenstva v zložení p. Z., H.. Š. U. V.. W.. V čase, keď sa diskutovalo o spôsobe vedenia, teda v roku 2008 boli členmi rady p. Š. U. V.. S., pričom ich navrhla vypočuť ako svedkov. Po vymenovaní do funkcie, Q.. D. prevzala všetky potrebné materiály od navrhovateľa, kde okrem iného boli aj zápisnice zo zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, so sídlom R. X, J., ktoré sa konalo zo dňa 12.5.2005, a to v dvoch rôznych vyhotoveniach, pričom v jednej je uvedený sporný odsek týkajúci zápočtov platieb za byt. č. 18 a druhá tento odsek neobsahuje.

Dňa 30.11.2012 predložila predsedníčka odporcu súdu fotokópiu zápisnice zo zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, W. W. R. X, J. zo dňa 12.5.2005, pričom poukázala na to, že z tohto zasadnutia existujú dve zápisnice, avšak v tej zápisnici, ktorú súdu predložila ona, chýba celý odsek týkajúci sa mesačných platieb za správu, ako i odmenu navrhovateľovi. Taktiež poukazuje na to, že táto zápisnica nie je podpísaná.

Navrhovateľ sa ku skutočnosti, že zo zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, W. W. R. X, J. zo dňa 12.5.2005 existujú dve zápisnice, ktoré sa svojim obsahom odlišujú, vyjadril tak, že zapisovateľka p. Z., ktorá robila jednu zápisnicu, musela urobiť druhú zápisnicu, pretože prvá bola neúplnou. Navrhovateľ nevedel prečo prvú nechala medzi dokumentmi, pretože ju mala zlikvidovať. Podpisovala sa len skutočná zápisnica obsahujúca reálne údaje, ktoré vznikli na zasadnutí. Navrhovateľ sa po vzhliadnutí zápisnice, ktorú predložil súdu odporca, dotazoval u V.. Z., prečo zápisnica neobsahuje všetky body, o ktorých sa rokovalo na zasadnutí Spoločenstva vlastníkov bytov R. X dňa 12.5.2005. Táto povedala toľko, že zabudla na to, a preto túto zápisnicu prepísala v takej podobe ako bola ním doručená súdu spolu s prezenčnou listinou Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Táto zápisnica je aj podpísaná p. Z.. Navrhovateľ navrhol vypočuť p. Z. ako svedkyňu.

Dňa 30.11.2012 predložil navrhovateľ súdu špecifikáciu žalovanej pohľadávky, z ktorej vyplýva, že táto sa skladá z nasledovných súm:

§ mesačné platby spojené s užívaním bytu č. 18 na R. Č.. X, J. za obdobie jún 2005 až december 2005 v sume 951,27 eura,

§ mesačné platby spojené s užívaním bytu č. 18 na R. Č.. X, J. za obdobie január 2006 až december 2006 v sume 1.932,68 eura,

§ mesačné platby spojené s užívaním bytu č. 18 na R. Č.. X, J. za obdobie január 2007 až december 2007 v sume 1.932,68 eura,

§ mesačné platby spojené s užívaním bytu č. 18 na R. Č.. X, J. za obdobie január 2008 až december 2008 v sume 1.932,68 eura,

§ t.j. spolu v sume 6.739,31 eura.

Okresný súd Levice na pojednávaní dňa 20.6.2014 za prítomnosti účastníkov konania uznesením pripustil zmenu petitu v povinnosti úhrady odporcu vo výške 6.739,31 Eur navrhovateľovi.

Svedkyňa V.. P. Z., K.. X.XX.XXXX, k veci uviedla, že si konkrétne nespomína, čo sa prejednávalo na zasadnutí Spoločenstva vlastníkov bytov R. X dňa 12.5.2005, a to najmä s poukazom na značný časový odstup. Všetko čo sa prejednávalo je zachytené v zápisnici. Spomenula si, že zápisnicu podpisoval

navrhovateľ a ona. Na skutočnosť, či sa na zasadnutí dňa 12.5.2005 riešila otázka odmeny predsedu si taktiež nespomenula, iba odkázala na obsah zápisnice zo zasadnutia. Svedkyňa, ako zapisovateľka na zasadnutí konanom dňa 12.5.2005, odovzdala navrhovateľovi vyhotovené zápisnice a nevedela uviesť prečo sa na zápisnici nenachádza podpis navrhovateľa. Čo sa týka dvoch zápisníc z predmetného zasadnutia 12.5.2005, je to z toho dôvodu, že sa jednalo o prvé zasadnutie. Prvá zápisnica bola pracovnou verziou, svedkyňa ju skonzultovala s navrhovateľom a následne sa vypracovala druhá zápisnica, kde sa všetko doplnilo. Svedkyňa ďalej poukázala na to, že na ustanovujúcej schôdzi bolo veľa ľudí, stálo sa na chodbe, ľudia sa tam prekrikovali a bolo náročným zachytiť všetko, čo sa povedalo. Svedkyňa uviedla, že za vyhotovenie zápisníc zo zasadnutí Spoločenstva vlastníkov bytov R. X ona nedostala žiadnu odmenu a nezaujímalo ju ako bude odmeňovaný predseda Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Svedkyňa ďalej uviedla, že rada Spoločenstva vlastníkov bytov R. X nehlasovala o nezmenení výšky mesačných platieb, ako i súčasť mesačných úhrad za byt č. 18, a to aj napriek tomu, že v zápisnici je uvedený opak. Pripustila, že o tomto bode mohlo hlasovať zhromaždenie, avšak nespomína si, či sa tak skutočne aj udialo. V danom čase boli členmi rady Spoločenstva vlastníkov bytov R. X V., P. Z., H., Š. U. J. W..

Svedok H., Q. Š., K., XX.X.XXXX, k veci uviedol, že buď na ustanovujúcej schôdzi alebo na prvých schôdzach, na čo si presne nespomína, sa prediskutovala aj otázka odmeny predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Diskutovalo sa o tom, že by to malo byť formou redukcie nájmu, na čo si tiež presne nespomenul. Svedok uviedol, že predpokladá, že k hlasovaniu skutočne došlo. Neskôr sa medzi vlastníckymi bytmi začalo rozprávať o tom, že sa nič takéto neudialo, teda, že sa nerozhodlo o kompenzácii odmeny nájomného pre navrhovateľa. Svedok uviedol, že trvá na tom, že táto otázka na zasadnutí spoločenstva vlastníkov bytov bola prediskutovaná. Nemohol s úplným presvedčením vyhlásiť, že sa o tom aj hlasovalo, ale predpokladal, že áno. Svedok nevedel o tom, že by zo zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov R. X zo dňa 12.5.2005 existovali dve zápisnice, len si pamätal, že nejaká veta ohľadom odmeny predsedu v tej zápisnici bola a po nahliadnutí do tejto zápisnice si ju ozrejnil.

Svedkyňa Z., Q., K., XX.XX.XXXX, k veci uviedla, že v čase keď sa zakladalo Spoločenstvo vlastníkov bytov R. X, vlastníci nevedeli ako na to. Zvolili si predsedu, navrhovateľa a potom si zvolili 3-člennú radu. V rade boli p. Z., H., Š., V., W.. Diskutovali aj o tom ako bude p. B. odmeňovaný za výkon funkcie predsedu. Keďže peniaze nemali, dohodli sa, že jeho odmena bude to, čo by si mal platiť ako úhrady za svoj 2-izbový byt. O tom vlastníci riadne hlasovali, tak ako aj o ostatných veciach sa vždy hlasuje. Svedkyňa uviedla, že na tej schôdzi sa neuviedla presná suma, ale jednoznačne sa povedalo, že odmena za výkon funkcie predsedu, bude vo výške úhrad za užívanie bytu č. 18 vo vlastníctve navrhovateľa. Svedkyňa nemala vedomosti o tom, že by o tomto zasadnutí zo dňa 12.5.2005 boli vyhotovené dve zápisnice.

K zasadnutiu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, ktoré sa konalo dňa 12.5.2005 svedkyňa uviedla, že sa ho zúčastnili takmer všetci vlastníci bytov, pretože sa chceli „odtrhnúť“ od pôvodného správcu, SLUŽBYT J., W., W. Y.R... Na začiatku tohto zasadnutia si zvolili navrhovateľa za predsedu a tiež sa zvolila rada, ktorú tvorila p. Z.Á., Š. U. W.. Svedkyňa sa vyjadrila, že podľa jej vedomostí, súčasná predsedníčka Spoločenstva vlastníkov bytov R. X poberá odmenu za výkon svojej funkcie v sume približne 96 eur mesačne (vrátane dane).

Svedkyňa si presne nevedela spomenúť ako hlasovala na zasadnutí Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, ktoré sa konalo dňa 28.5.2009 a na ktorom sa vlastníci búrili proti tomu, že navrhovateľ neplatil platby za byt a tiež sa odsúhlasovalo aj vymáhanie za úhradu bytu od navrhovateľa, avšak vyjadrila presvedčenie, že buď hlasovala proti, alebo sa hlasovania zdržala. Svedkyňa hlasovala aj za P., Z., od ktorého mala splnomocnenie.

Svedok J. W., K., X.X.XXXX, k veci uviedol, že bol prítomný na ustanovujúcej schôdzi Spoločenstva vlastníkov bytov R. X dňa 12.5.2005. Na tejto schôdzi sa mal voliť predseda Spoločenstva vlastníkov bytov Okružná 5 a rada. Za predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X bol zvolený navrhovateľ. O členstvo v rade nemal nikto záujem, tak boli zvolení svedok a p. Z.. Spočiatku vykonávali činnosti rady len dvaja, neskôr sa tam objavil p. Š., ale nevedel uviesť akým spôsobom sa stal členom rady. Svedok

uviedol, že ustanovujúca schôdza sa dňa 12.5.2005 uskutočnila na schodišti, kde bol chaos, kde sa obyvatelia prekrikovali. Svedok si nevedel spomenúť na to, či sa hlasovalo o tom, že navrhovateľ bude mať rentu v tom zmysle, že nebude platiť úhradu za byt. Svedok bol členom rady až do obdobia, až kým sa udiala výmena predsedu. Rada však za celé funkčné obdobie nebola funkčná, pretože, svedok za celé obdobie výkonu funkcie člena rady nečítal ani jednu zápisnicu, ani jednu zápisnicu rada neprerokovala. Keby sa v rade prejednávala zápisnica spísaná na zasadnutí Spoločenstva vlastníkov bytov R. X zistilo by sa, že určité veci, ktoré sa prejednávali na zasadnutí v zápisnici chýbajú, doplnilo by sa to, a potom by nenastal taký problém ako v súčasnosti. Je pravdou, že zápisnicu zo dňa 12.5.2005 písala p. Z., svedok ju však nečítal, pretože mu nebola daná k dispozícii a ani v rade sa táto zápisnica neprejednávala.

Svedok sa dozvedel o existencii zápisnice zo zasadnutia zo dňa 12.5.2005 tesne pred tým ako došlo k výmene predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov R.K. X. Svedok žiadal navrhovateľa, aby mu poskytol doklady týkajúce sa účtovníctva, pretože by mali vedieť ako sa hospodáril, avšak tieto mu navrhovateľ odovzdal až na tretiu výzvu. Keď svedok začal študovať tieto materiály, vtedy zistil, že existujú dve zápisnice, ktoré sú skoro zhodné. Do tej doby nemal vedomosti o existencii dvoch zápisníc a ani p. Z. mu nespomínala, že by z daného zasadnutia spísala dve zápisnice.

Svedok navrhovateľovi od začiatku veril a mal v neho plnú dôveru. Nemal vedomosť o tom, že by neplatil úhradu za nájom bytu. Až v čase, keď svedok objavil druhú zápisnicu, dozvedel sa, že by odmena navrhovateľa za výkon funkcie predsedu mala byť započítaná za mesačné úhrady za jeho byt. Na zasadnutí konanom dňa 12.5.2005 sa hovorilo o odmene navrhovateľa za výkon tejto funkcie, avšak nemá vedomosť o tom, či sa o tom hlasovalo. Svedok sa vyjadril, že rada nikdy nezasadla a nerokovali o tom, že mesačné preddavky za byt navrhovateľa budú vlastne jeho odmena za výkon funkcie predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Svedok nebol účastný na žiadnom zasadnutí rady za celé funkčné obdobie.

Svedkyňa Q. S., Y. Y., K.. XX.XX.XXXX, k veci uviedla, že má vedomosť o tom, že na zasadnutí konanom dňa 12.5.2005 sa rozoberala otázka odmeny predsedu spoločenstva, ale nemá vedomosť o tom, aký záver sa z tohto urobil, nespomína si, či o tejto otázke hlasovali. Svedkyňa uviedla, že vzhľadom na odstup času si nespomína na tieto skutočnosti.

Okresný súd Levice uznesením zo dňa 15.1.2013, pod č.k. 7C/67/2011-56 zamietol návrh navrhovateľa, aby do konania ako účastník na strane navrhovateľa v 2.rade vstúpila jeho manželka X. B., K.. X.X.XXXX, O. R. X, J.. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 7.2.2013.

Okresný súd Levice uznesením zo dňa 9.5.2013, pod č.k. 7C/67/2011-71 zamietol návrh navrhovateľa na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Levice pod sp. zn. 9C/513/2012. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.11.2013 v spojení s uznesením Krajského súdu v Nitre zo dňa 30.9.2013, pod č.k. 6Co/184/2013-80, ktorým potvrdil uznesenie Okresného súdu Levice zo dňa 9.5.2013, pod č.k. 7C/67/2011-71.

Na Okresnom súde Levice sa pod sp.zn. 9C/513/2012 vedie konanie v právnej veci navrhovateľa v 1. rade: H.. Q. B. U. X. Y. X. B., obaja bytom J., R. X, proti odporcovi: Spoločenstvo vlastníkov bytov, R. X, J., o určenie neexistencie dlhu. Predmetné konanie bolo uznesením zo dňa 16.4.2013 pod č.k. 9C/513/2012-17 prerušené do právoplatného ukončenia právnej veci vedenej na Okresnom súde Levice pod sp.zn. 7C/67/2011. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 15.5.2013.

Na okresnom súde Levice pod sp.zn. 7C/166/2009 sa vedie konanie v právnej veci navrhovateľa: H.. B. Q., O. R. X, J., proti odporcovi: Spoločenstvo vlastníkov bytov, R. X, J. o zrušenie výsledku hlasovania. Predmetné konanie bolo uznesením Krajského súdu Nitra zo dňa 31.8.2011 pod č.k. 7Co/96/2011-82 prerušené až do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Levice pod sp.zn. 7C/67/2011, čím odvolací súd zmenil uznesenie OS Levice zo dňa 26.5.2011 pod č.k. 7C/166/2009- 73, ktorý návrh navrhovateľa na prerušenie konania zamietol.

Právny zástupca navrhovateľa záverom k veci uviedol, že v predmetnom konaní bolo preukázané, že navrhovateľ bol predsedom Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Za výkon funkcie správy bola v

prospech navrhovateľa dohodnutá odmena, rovnajúca sa úhrade nákladov spojených s vlastníctvom bytu č. 18, ktorý je vo vlastníctve navrhovateľa. Tieto skutočnosti boli potvrdené výpoveďami svedkov, ktorí si na túto skutočnosť pamätali a svedkami, ktorí boli ohľadne tejto skutočnosti neistí. Podľa jeho názoru táto odmena nebola vyvrátená. Navrhovateľ má voči Spoločenstvu vlastníkov bytov R. X nerovnocenné postavenie pred zákonom, má za to, že odporcové pohľadávky voči navrhovateľovi sú zákonom viac chránené ako navrhovateľove pohľadávky voči odporcovi. Na základe zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vzniká spoločenstvu vlastníkov bytov zákonné záložné právo pre prípad neplatenia úhrad spojených s vlastníctvom bytu tým-ktorým vlastníkom. Uvedené znamená, že v prípade ak sa spoločenstvo vlastníkov bytov domnieva, že úhrady nie sú vlastníckmi platené, má právo realizovať záložné právo predajom bytu konkrétneho vlastníka. Toto sa stalo aj v prípade navrhovateľa, kedy Spoločenstvo vlastníkov bytov Okružná 5 odsúhlasilo predaj jeho bytu z titulu neplatenia úhrad. Z týchto dôvodov vystala potreba preukázať, že došlo k započítaniu platieb za byt č. 18 navrhovateľa voči odporcovi za výkon funkcie predsedu spoločenstva. Výhodou odporcu je, že nemusí podať voči navrhovateľovi reivindikačnú žalobu na plnenie z titulu úhrad za užívanie bytu, pretože pohľadávka odporcu je zákonom chránená záložným právom. Takéto postavenie navrhovateľa je v rozpore s rovnosťou pred zákonom, teda v rozpore s Ústavou SR.

Právny zástupca navrhovateľa ďalej uviedol, že nebolo vyvrátené, že by došlo k dohode o mechanizme vyplácania odmeny navrhovateľa za funkciu predsedu spoločenstva vlastníkov bytov. Preto sa domnieva, že v rozhodnom čase došlo k započítaniu jednotlivých platieb s odmenou navrhovateľa, a preto dlh na úhradách spojených s vlastníctvom bytu neexistuje. Keďže odporca zatiaľ trvá na výkone záložného práva proti navrhovateľovi, z titulu neplatenia úhrad, je opodstatnenou reivindikačná žaloba, ktorá je predmetom tohto sporu, na základe ktorého k tomuto zápočtu môže dôjsť formálne až následne. Právny zástupca navrhovateľa trval na podanom návrhu a žiadal, aby súd okrem žalovanej sumy uložil odporcovi povinnosti zaplatiť trovy konania vo výške zaplateného súdneho poplatku, ako aj nahradiť trovy právneho zastúpenia, ktoré budú súdu vyčíslené v lehote troch pracovných dní.

Právna zástupkyňa odporcu záverom k veci uviedla, že žiada návrh na začatie konania v plnom rozsahu zamietnuť s tým, že odporca si uplatňuje voči navrhovateľovi aj náhradu trov konania, spočívajúcich v zaplatených súdnych poplatkoch a trovách právneho zastúpenia. Právna zástupkyňa odporcu uviedla, že navrhovateľ nepreukázal právny základ tohto sporu a jeho nároku z dôvodov, ktoré odporca vo svojich prednesoch uviedol. Právny nárok na zaplatenie odmeny za výkon funkcie predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X, v Leviciach nie je daný, pretože takýto nárok mu nevznikol riadnym a zákonným spôsobom. Zo zápisnice zo zasadnutia, ktoré sa konalo 12.5.2005, nie je vôbec zrejmé, že by určitým a zrozumiteľným spôsobom vlastníci bytov odhlasovali, že predseda spoločenstva vôbec má nárok na takúto odmenu, v akej výške a nie je jednoznačne v zápisnici uvedené, že táto odmena bude predstavovať preddavky za byt č. 18 po celý čas výkonu funkcie predsedu spoločenstva. Z obsahu zápisnice v bode 2 vyplýva, že rada spoločenstva rozhodla, že čiastka mesačných platieb za správu a domovskú činnosť bude v súčasnosti súčasťou mesačných úhrad za byt č. 18. Rada spoločenstva je len poradný orgán, nemá žiadnu rozhodovaciu právomoc, má len poradnú a kontrolnú funkciu, tak tomu bolo aj v tom čase, a preto rada spoločenstva neprichodí vôbec rozhodovať o takýchto právnych úkonoch a ani o ničom inom. S poukazom na tieto argumenty a najmä na to, že spoločenstvo dňa 12.5.2005 vôbec nehlasovalo o odmene resp. vôbec o priznaní alebo určení odmeny predsedovi spoločenstva, je takéto dojednanie vyplývajúce zo zápisnice zo dňa 12.5.2005 pre jeho neurčitost' a nezrozumiteľnosť a nezákonnosť absolútne neplatným právnym úkonom. Keďže navrhovateľ sám uviedol, že v spoločenstve resp. v účtovníctve spoločenstva sa jeho odmena ani nezúčtovala a z uvedeného príjmu sa ani neodvádzali dane, nemohlo byť ani vážnym úmyslom rady spoločenstva niečo takéto schvaľovať. S poukazom na to nie je daný právny základ nároku navrhovateľa. V prípade rozdielného názoru súdu, z opatrnosti odporcu namieta aj premlčanie pohľadávky v rozsahu 5.692,45 eura, ide o nárok, ktorý mal vzniknúť žalobcovi do 15.6.2008. Odporca má za to, že v prípade vzniku týchto nárokov sa premlčujú tieto nároky každá odmena splatná v tom ktorom mesiaci v 3-ročnej premlčacej lehote, návrh na začatie konania bol podaný dňa 15.6.2011, a preto nároky navrhovateľa uplatnené do 15.6.2008 podliehajú premlčaniu.

Spoločenstvo vlastníkov bytov R. X sa skutočne domáhalo vyrovnania svojich pohľadávok voči navrhovateľovi, a to výkonom záložného práva dobrovoľnou dražbou. Odporca dňa 28.12.2009 vyzýval navrhovateľa a jeho manželku na splnenie dlhu z titulu neplatenia úhrad, a to preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, do fondu opráv, ktorá bola v tom čase vo výške 7.071,43 eura. V roku

2009 sa Spoločenstvo vlastníkov bytov Okružná 5 uznieslo, že z tejto sumy odpočíta odmenu pre navrhovateľa ako predsedu v sume 2.987,55 eura, a preto sa domáhalo výkonom záložného práva len čo do výšky pohľadávky 4.083,88 eura. Preto aj v prípade nepremičaného dlhu, ktorý je vo výške 1.046,86 eura potrebné návrh zamietnuť, pretože bol uspokojený zo strany Spoločenstva vlastníkov bytov R. X započítaním 2.987,55 eura.

V zmysle ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „ZoVBNP“), ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy. 6)

Podľa § 3 ods. 2 ZoVBNP, právne vzťahy k bytom a nebytovým priestorom v domoch sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 6 ods. 1 ZoVBNP, na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom.

Podľa § 7b ods. 1 prvá veta ZoVBNP, spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi (ďalej len "úhrady za plnenia"), a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou.

Podľa § 7b ods. 2 druhá veta ZoVBNP, spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak to nevyklučuje osobitný predpis.

Podľa § 7b ods. 5 ZoVBNP, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia. Spoločenstvo zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré vznikli pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva spoločenstvo v rámci zmluvy o spoločenstve, nesie vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv spoločenstvu.

Podľa § 7c ods. 1 ZoVBNP, orgánmi spoločenstva sú

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

Podľa § 7c ods. 2 ZoVBNP, 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.

Podľa § 7c ods. 4 ZoVBNP, predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.

Podľa § 7c ods. 5 ZoVBNP, rada je dozorný orgán spoločenstva. Rada

a) zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok,

b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,

c) navrhuje odvolanie predsedu,

d) kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov.

Podľa § 7c ods. 6 ZoVBNP, rada má najmenej troch členov. Členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Členom rady nemôže byť predseda. Funkčné obdobie rady je tri roky. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade s týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva.

Podľa § 7c ods. 9 veta prvá, písm. k) ZoVBNP, zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie určuje odmenu predsedovi spoločenstva a členom rady.

Podľa § 10 ods. 1 ZoVBNP, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade 10) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

Na základe prevedeného dokazovania súd mal preukázať, že návrh navrhovateľa nie je dôvodný a preto ho zamietol. Podaný návrh bol zamietnutý z nasledovných dôvodov:

V bode dva zápisnice zo zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov Okružná 5, ktorá sa konala dňa 12.5.2005 je uvedené : „Ing. M. Váleček predseda Spoločenstva vlastníkov bytov navrhol nezvyšovať výšku mesačných úhrad za plnenia, ako boli za pôsobenia predchádzajúceho správcu Služby Levice. Jeho návrh zhromaždenie odsúhlasilo. Takisto navrhol nezmeniť výšku mesačných platieb za správu a domovskú činnosť. Návrh predsedu zhromaždenia schválilo. Táto čiastka bude na účte k dispozícii spoločenstvu a na základe

rozhodnutia rady spoločenstva bude v súčasnosti súčasťou mesačných úhrad za byt č. 18. Výška príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv zostáva nezmenená a použitie prostriedkov tohto fondu bude v budúcnosti na základe rozhodnutia rady spoločenstva. Aj tento návrh spoločenstvo schválilo.“ Z daného vyplýva, že rada Spoločenstva vlastníkov bytov Okružná 5 mala rozhodnúť o tom, že mesačné úhrady za plnenia - za správu a domovskú činnosť uhrádzané na účet spoločenstva budú súčasťou mesačných úhrad za byt č. 18 vo vlastníctve navrhovateľa. V tomto bode zápisnice vidí súd zjavný rozpor s ustanovením § 7c ods. 5 ZoVBNP. Podľa tohto ustanovenia je rada dozorným orgánom spoločenstva, pričom rada zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok, kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov, navrhuje odvolanie predsedu a kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov. Dané ustanovenie taxatívne vymenúva oprávnenia rady spoločenstva, medzi ktorými sa nenachádza právomoc rozhodovať o čomkoľvek. Pochybnosti súdu, čo sa tohto týka nevyvrátil ani sám navrhovateľ, ktorý uviedol, že tento bod zápisnice vlastne znamená toľko, že rada (jej členovia) sa mala rozhodnúť, že na zhromaždení spoločenstva navrhne spôsob odmeňovania navrhovateľa ako predsedu

takým spôsobom, že odmena mu nebude reálne vyplácaná, ale budú sa mu započítavať mesačné platby spojené s užívaním bytu. Z výpovedí svedkov, ktorí tvorili v tom čase radu, I. V. P. Z., K. X.XX.XXXX, H. Q. Š., K. XX.X.XXXX U. J. W., K. X.X.XXXX sa nepreukázalo, že by rada predkladala akékoľvek návrhy na ustanovujúcom zasadnutí spoločenstva dňa 12.5.2005, toľž už nie čo sa spôsobu odmeňovania predsedu týka. Totiž v čase zasadnutia 12.5.2005 rada ani nebola kreovaná, a preto nemohla reálne predkladať žiadne návrhy. Zároveň svedkyňa V. P. Z., K. X.XX.XXXX U. W. J. W., K. X.X.XXXX zhodne uviedli, že rada o odmene predsedu a ani o nezmenení mesačných platieb nehlasovala a nerozhodovala vôbec.

Pochybnosti súdu vzbudila aj skutočnosť, že zo zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov Okružná 5 zo dňa 12.5.2005 existujú dve vyhotovenia zápisnice, pričom ani jedna nie je podpísaná navrhovateľom, ako vtedajším predsedom Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. V jednej z týchto zápisníc sa vôbec nič nespomína o spôsobe odmeňovania predsedu spoločenstva a v druhej, kde sa nachádza sporné ustanovenie, ktorému sa súd venoval v predchádzajúcom odseku je podpísaná iba V. P. Z.. Napriek skutočnosti, že navrhovateľ a svedkyňa Z. vypovedali, že sa podpisovala iba „reálna“ zápisnica, podpis navrhovateľa sa ani na jednej z predložených zápisníc nenachádza, a preto sa naskytuje priestor pre polemiku o tom, či náhodou neexistuje ešte ďalšia verzia zápisnice zo zasadnutia zo dňa 12.5.2005. Keďže takúto možnosť nenamietal žiaden z účastníkov konania, súd sa týmto ďalej nezaoberal. Súd tento dôkaz nepovažuje za dostatočne dôveryhodný, pretože vzbudzuje pochybnosti o tom, o čom sa v skutočnosti hlasovalo na danom zasadnutí spoločenstva. Ani v jednej z týchto zápisníc nie je dostatočne presne zachytené, kto navrhol schváliť samotné odmeňovania navrhovateľa, spôsob akým by mal byť realizovaný a aký bol priebeh hlasovania. Tento dôkaz nie je dostatočne jednoznačným a súd má za to, že navrhovateľ neunesol dôkazné bremeno pri preukázaní svojho oprávnenia na odmenu za výkon funkcie predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X.

Súd ďalej zistil zo svedeckých výpovedí, že navrhovateľ nehovoril pravdu, keď uviedol, že bol členom rady spoločenstva. Bolo jednoznačne preukázané, že členmi rady boli v rozhodnom čase V. P. Z., K. X.XX.XXXX, H. Q. Š., K. XX.X.XXXX U. J. W., K. X.X.XXXX. Bolo by v rozpore s ustanovením § 7c ods. 6 tretia veta ZoVBNP, aby bol predseda spoločenstva tiež členom rady spoločenstva.

Súd považuje za nesprávne, že by predseda spoločenstva vlastníkov bytov bol v podstate odmeňovaný podľa vlastnej ľubovôle, pretože v podstate odmena navrhovateľa by mohla byť akákoľvek, a to v závislosti, koľko energií vo svojom 2-ibovom byte spotrebuje. V podstate by navrhovateľ s rodinou boli vo veľmi neúmerne zvýhodnenej pozícii oproti ostatným vlastníkom bytov, ktorí by sa mesačne skladali na úhradu nákladov navrhovateľa a jeho rodiny, prípadne iných osôb žijúcich v byte č. 18 vo vlastníctve navrhovateľa. Je nepravdepodobné, že ostatní vlastníci by dobrovoľne súhlasili s takýmto nelogickým krokom a dobrovoľne by sa podujali odmeňovať navrhovateľa.

Zo špecifikácie žalovanej pohľadávky, ktorú navrhovateľ predložil súdu dňa 30.11.2012 vyplýva, že v priemere mala byť odmena navrhovateľa za výkon funkcie predsedu vo výške 156,72 eura (6.739,31 eura delené 40 mesiacov, počas ktorých vykonával funkciu predsedu). V porovnaní s odmenou riadne schválenou Spoločenstvom vlastníkov bytov R. X pre súčasnú predsedníčku, Q. D., v sume približne 96 eur + DPH, by bola navrhovateľova odmena neprimeranou a neporovnateľnou. Súd má za to, že vlastníci bytov zjavne nemohli mať vedomosť o skutočnosti, že navrhovateľ samovoľne neuhrádza platby spojené s užívaním bytu, pretože je nepravdepodobným, že by vlastníci súhlasili s tak vysokou odmenou, ktorá podľa názoru súdu nie je primeraná povahe výkonu tejto funkcie.

Z ustanovenia § 7c ods. 9 písm. k, cit. zákona jednoznačne vyplýva, že zhromaždenie určuje odmenu predsedovi spoločenstva.

Súd po vykonanom dokazovaní nemal jednoznačne bez akýchkoľvek pochybností preukázané, že vlastníci bytov Spoločenstva vlastníkov bytov R. X by boli dňa 12.5.2005 odhlasovali akúkoľvek odmenu navrhovateľovi za výkon funkcie predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov R. X. Okrem toho, ak spoločenstvo vypláca odmenu predsedovi spoločenstva alebo aj členom rady určenú zhromaždením v zmysle §7c ods. 9 písm. k) cit. zákona, je táto odmena príjmom zo závislej činnosti podľa ust. § 5 ods. 1 písm. d) z.č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, z ktorej sa vyberajú preddavky na daň. Zo strany navrhovateľa k odvádzaniu dane nedošlo.

Na základe uvedených skutočností súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Odporca doručil súdu vyčíslenie trov súdneho konania dňa 23.6.2014, v ktorom si žiadal priznať náhradu trov konania v sume, ktorá predstavuje trovy právneho zastúpenia v tomto súdnom konaní v sume 1.465,30 eura.

Súd pri výpočte náhrady trov konania vychádzal z toho, že odporca mal vo veci plný úspech a tiež z toho, že predmetom konania a tzv. tarifnou hodnotou veci je suma 6.772 eur s poukazom na ustanovenie § 10 ods. 1 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (účinnnej v čase začatia konania) (ďalej len „vyhláška“). Odporca si uplatnil za jeden úkon právnej služby základnú tarifnú odmenu v sume 220,74 eura. Ak by odporca pri výpočte náhrady trov konania správne aplikoval ustanovenia Vyhlášky, mal by nárok na základnú sadzbu tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby v sume 237,34 eura.

Súd priznal odporcovi náhradu trov súdneho konania v sume 1.465,30 eura, ktoré pozostávajú zo:

- trov právneho zastúpenia za úkony:
- prevzatie a príprava zastúpenia dňa 23.4.2012 (220,74 eura + režijný paušál 7,63 eura + DPH = 273,15 eura),
- účasť na pojednávaní dňa 8.6.2012 (55,18 eura + režijný paušál 7,63 eura + DPH = 75,37 eura),
- účasť na pojednávaní dňa 19.10.2012 (220,74 eura + režijný paušál 7,63 eura + DPH = 273,15 eura),
- účasť na pojednávaní dňa 30.11.2012 (220,74 eura + režijný paušál 7,63 eura + DPH = 273,15 eura),
- účasť na pojednávaní dňa 12.4.2013 (55,18 eura + režijný paušál 7,81 eura + DPH = 62,99 eura),
- písomné podanie na súd zo dňa 7.5.2013 (110,37 eura + režijný paušál 7,81 eura + DPH = 141,81 eura),
- účasť na pojednávaní dňa 14.2.2014 (55,18 eura + režijný paušál 8,04 eura + DPH = 75,86 eura),
- účasť na pojednávaní dňa 20.6.2013 (220,74 eura + režijný paušál 8,04 eura + DPH = 274,53 eura).

Súd preskúmal vyčíslenie trov predložených odporcom a skonštatoval, že toto vyčíslenie nebolo v úplnom súlade so zákonom č. 99/1963 Zb. Občianskym súdnym poriadkom (ďalej len OSP) a Vyhláškou, pretože právna zástupkyňa odporcu nesprávne uviedla, že tarifnou hodnotou veci je suma 6.739,31 eura. Právna zástupkyňa odporcu mala pri výpočte tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby vychádzať z tarifnej hodnoty 6.772 eur, ktorá suma bola výška peňažného plnenia, ktorých sa právna služba týka, určená pri začatí poskytovania právnej služby.

Ustanovenie § 137 OSP uvádza, že trovy konania sú najmä hotové výdavky účastníkov a ich zástupcov, včítane súdneho poplatku, ušlý zárobok účastníkov a ich zákonných zástupcov, trovy dôkazov, odmena notára za vykonávané úkony súdneho komisára a jeho hotové výdavky, odmena správcu dedičstva a jeho hotové výdavky, tlmočné a odmena za zastupovanie, ak je zástupcom advokát.

Podľa § 142 ods. 1 OSP, účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov konania potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 151 ods. 1 OSP, o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Podľa § 151 ods. 5 OSP, trovy konania určí súd podľa sadzobníkov a podľa zásad platných pre náhradu mzdy a hotových výdavkov. Určiť výšku trov môže predseda senátu alebo samosudca až v písomnom vyhotovení rozhodnutia.

Podľa § 151 ods. 8 OSP, vo výroku o náhrade trov konania súd vyjadří osobitne trovy právneho zastúpenia a iné trovy konania, ktorých náhrada sa účastníkovi priznáva.

Podľa § 1 ods. 2 vyhlášky, odmena advokáta sa určuje na základe dohody medzi advokátom a jeho klientom (ďalej len "zmluvná odmena"); ak nedôjde k dohode, na určenie odmeny advokáta sa použijú ustanovenia tejto vyhlášky o tarifnej odmene (§ 9 až 14).

Podľa § 9 ods. 1 vyhlášky, základná sadzba tarifnej odmeny sa stanoví podľa tarifnej hodnoty veci alebo druhu veci, alebo práva a podľa počtu úkonov právnej služby, ktoré advokát vo veci vykonal, ak táto vyhláška neustanovuje inak

Podľa § 10 ods. 1 cit. vyhlášky, ak nie je ustanovené inak, základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby z tarifnej hodnoty je  
nad 6 638, 78 eura do 33 193, 92 eura 220, 74 eura  
+ 16, 60 eura  
za každých aj začatých 1.659, 70 eura  
prevyšujúcich sumu 6.638, 78 eura.

Podľa § 10 ods. 1 cit. vyhlášky, ak nie je ustanovené inak, považuje sa za tarifnú hodnotu výška peňažného plnenia alebo cena veci alebo práva, ktorých sa právna služba týka, určená pri začatí poskytovania právnej služby; za cenu práva sa považuje aj hodnota pohľadávky a hodnota záväzku.

Podľa § 14 ods. 1 písm. a) a b) vyhlášky, odmena vo výške základnej sadzby tarifnej odmeny patrí za tieto úkony právnej služby:

- a) prevzatie a príprava zastúpenia alebo obhajoby vrátane prvej porady s klientom,
- b) písomné podanie na súd alebo iný orgán vo veci samej.

Podľa § 14 ods. 5 písm. b) vyhlášky, odmena vo výške jednej štvrtiny základnej sadzby tarifnej odmeny patrí za každý z týchto úkonov právnej služby:

- b) zastupovanie alebo obhajoba na pojednávaní, pri ktorom sa iba vyhlásilo rozhodnutie, alebo zastupovanie a obhajoba na pojednávaní, ktoré bolo odročené bez prejednávania veci.

Z uvedeného dôvodu súd priznal odporcovi náhradu trov v zmysle § 142 ods. 1 OSP, keďže vo veci mal plný úspech.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia v 3-och písomných vyhotoveniach prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Nitre.

Podľa § 205 ods. 1 OSP, v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 OSP) uviesť; proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa ods.2 citovaného ustanovenia ods. 2 odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ods. 3 citovaného ustanovenia rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia. (§ 251 ods. 1 OSP)

V Leviciach, dňa 20.6.2014