



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

**Materiál na rokovanie Komisie finančnej a majetkovej komisie MZ
MČ Bratislava-Rača, dňa 21.10.2019**

Informácia

k súdnemu sporu 23Cb 10/2008 žalobcu Certifikovaná investičná a stavebná spoločnosť, s.r.o – správkyňa konkurznej podstaty Mgr. Marína Gallová, nástupca DVZ, s.r.o., A. Rudnaya 101, Žilina proti žalovaným v 1. až 105 rade (vlastníci bytov na Cyprichovej 3), v 95. rade MČ Bratislava – Rača o zaplatenie 150 000,17 eur s príslušenstvom.

Predkladateľ:

JUDr. Renáta Korduliaková,
poverená vedením Kancelárie starostu

Spracovateľ:

JUDr. Renáta Korduliaková,
poverená vedením Kancelárie starostu

V prípade úspechu žalobcu bude žalovaný povinný zaplatiť súdom stanovenú sumu. Otázkou je akým spôsobom bude žalovaný zodpovedný za tento finančný záväzok:

1. či spoločne a nerozdielne, tzn. že žalobca bude oprávnený uplatniť si pohľadávku voči všetkým žalovaným alebo len voči niektorým, s tým že títo budú povinný zaplatiť celý záväzok. Následne si môžu uplatniť u ostatných žalovaných zaplatenie ich podielu.
2. alebo ako delený záväzok, kde každý zo žalovaných bude povinný uhradiť záväzok podľa výšky svojho podielu

V zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov §9 ods.2 za záväzky zodpovedá správca a spoločenstvo vlastníkov až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu.

Toto ustanovenie však platí od 1.11.2018. Do tohto dátumu platilo ustanovenie, podľa ktorého právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

príslušenstva a pozemku zaväzujú spoločenstvo, a ak sa spoločenstvo nezriaďuje, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Tu existujú dva právne názory, jeden tvrdí, že vlastníci by mali zodpovedať spoločne a nerozdielne a druhý, že to tak zákonodarca nepredpokladal, čomu svedčí aj vyššie uvedená zmena platná od 1.11.2018, kde v dôvodovej správe k tejto novele zákona sa uvádza, že zmena je len legislatívno - technickým spresnením zákona a teda, že vlastníci vždy zodpovedali len do výšky svojho podielu.

Záverom možno dodať, že tu existuje riziko, že bude súdne rozhodnuté tak, že vlastníci zodpovedajú spoločne a nerozdielne a oprávnený si bude potom uplatňovať záväzok u jedného z vlastníkov celý. Vždy je tu však najskôr zodpovednosť správcu či spoločenstva do výšky zostatku vo fonde opráv a údržby. A až suma, ktorú nepokryje tento fond bude tou, ktorá sa bude uplatňovať voči vlastníkom bytov.

Stanovisko komisie:

Komisia finančná a majetková berie na vedomie informáciu o súdnom spore 23Cb 10/2008 Certifikovaná investičná a stavebná spoločnosť, s.r.o – správkyňa konkurznej podstaty Mgr. Marína Gallová, nástupca DVZ, s.r.o., A. Rudnaya 101, Žilina proti žalovaným v 1. až 105 rade (vlastníci bytov na Cyprichovej 3), v 95. rade MČ Bratislava – Rača o zaplatenie 150 000,17 eur s príslušenstvom.