

Mestská časť Bratislava – Dúbravka

Materiál na 4. rokovanie
miestneho zastupiteľstva
05. apríla 2011

INFORMÁCIA o stave odstraňovania väd bytového domu na Nejedlého ulici v Dúbravke

Predkladateľ:

JUDr. Štefan Grman, CSc.
prednosta MÚ

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Uznesenie MR č.19/2011
3. Informácia

Spracovateľ:

JUDr. Eva Pýchová
majetkovoprávne oddelenie

Uznesenie miestneho zastupiteľstva

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

berie na vedomie

informáciu o stave odstraňovania väd bytového domu na Nejedlého ulici v Dúbravke podľa konania na Okresnom súde Bratislava II, č. k. 25Cb 51/2004 a Okresnom súde Bratislava IV, č. k. 9C 319/2003-687 o bezplatné odstránenie väd.

Uznesenie MR č. 19/2011

Miestna rada Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka

A. berie na vedomie

informáciu o stave odstraňovania väd bytového domu na Nejedlého ulici v Dúbravke podľa konania na Okresnom súde Bratislava II č. k. 25Cb 51/2004 a Okresnom súde Bratislava IV č. k. 9C 319/2003 – 687 o bezplatné odstránenie väd.

B. žiada

predložiť do miestneho zastupiteľstva prehľad činnosti JUDr. Milana Šveca a odporúča predložiť písomné stanovisko o ďalšom predpokladanom vývoji (výhľad do budúcnosti) súdneho sporu uvedeného v časti A tohto uznesenia.

INFORMÁCIA

o stave odstraňovania vád bytového domu na Nejedlého ulici v Dúbravke podľa konania na Okresnom súde Bratislava II č. k. 25Cb 51/2004 a Okresnom súde Bratislava IV č. k. 9C 319/2003-687 o bezplatné odstránenie vád.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka bola investorom stavby bytového domu pre mladé rodiny a podzemné garáže na Nejedlého ulici v Dúbravke.

Stavbu podľa **Zmluvy o dielo č. 0771 z 10.12.1999 zhotovovalo združenie Doprastav a.s. Drieňová 27, Bratislava a Monteco spol. s r.o. Hattalova 6, Bratislava.**

Zmluva o dielo bola uzatvorená na základe úspechu vo verejnej súťaži. Stavba so šiestimi nadzemnými a jedným podzemným podlažím bola zhotoviteľmi zrealizovaná v termíne 02/2000-06/2001, čo bolo zachytené v Zápise č. 11/2001 o odovzdaní a prevzatí stavby mestskou časťou z 27.08.2001.

Mestská časť mala so **stavebníkmi bytov** a nebytových priestorov v dome pôvodne **uzatvorené zmluvy o dielo** na výstavbu bytov z obdobia r. 2000-2001 tieto boli zrušené dohodou so stavebníkmi, v článku III, písmeno f) **Zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi**, uzatvorenej podľa § 21 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Jednotliví stavebníci sa dňom zápisu zmluvy do katastra nehnuteľností **15.11.2001 V- 3256/01** stali vlastníkami bytov od počiatku výstavby bytov na kľúč.

Koncom roku 2001 boli byty zápisnične odovzdané jednotlivým stavebníkom-vlastníkom. Kolaudačné rozhodnutie, ktoré povolilo užívať novostavbu a je zároveň osvedčením, že stavba je spôsobilá na prevádzku nadobudlo právoplatnosť 01.03.2002.

V kolaudačnom konaní, ktoré začalo 5.9.2001 sa konštatovalo, že boli zistené nedostatky, ktoré však nebránia bezpečnému užívaniu stavby a bolo uložené odstrániť zistené drobné závady v rámci záručnej lehoty tak, ako bolo uvedené v zápisoch o odovzdaní a prevzatí stavby a bytu.

Pre vedenie agendy reklamovaných vád v bytovom objekte Nejedlého a pre sprostredkovanie odstraňovania vád dodávateľmi stavby v záručnej lehote uzatvorila mestská časť **Mandátnu zmluvu č. 14/2002** s mandatórom K.T.I. plus družstvo Rezedova 1, t. č. Banšelova 2, 821 04 Bratislava 22.

Neskoršie sa na novostavbe prejavili aj vady závažnejšieho charakteru na strešnej krytine domu, vady v podlahe terás logií, vady podláh a stien garáží a v rozmeroch garážových vrát. Na potvrdenie subjektu zodpovedného za vznik vád sme dali vypracovať znalecký posudok. Znalec Technická univerzita, Stavebná fakulta a Ústav súdneho znalectva potvrdili **posudkom č.02 z mája 2002** zodpovednosť zhotoviteľov bytového domu. Títo zodpovednosť za vady odmietli, vady neodstránili, preto sme voči nim podali 19.02.2004 žalobu na **Okresný súd Bratislava II**, ktorý vec pojednáva pod číslom **25Cb 51/2004**.

V spore **zastupuje mestskú časť advokát JUDr. Milan Švec**, advokátska kancelária Vajnorská 98 D, Bratislava 3. V konaní uplatňujeme aj ďalšie vady, ako potvrdené znaleckým posudkom, a to vady: trhliny stien, rosenie okien, vchodových plastových dverí. V konaní Okresný súd Bratislava II ustanovil kontrolného znalca - TASUS Studená 3, 821 04 Bratislava. Tomuto súd poverenie odňal a podľa posledného vyjadrenia JUDr. Šveca zo 17.01.2011, na doplnenie nami predloženého znaleckého posudku, na vady ním nehodnotené zvažuje súd ustanoviť ďalšieho znalca.

Vzhľadom na niekoľko-ročné prietahy v odstraňovaní väd a odmietanie zodpovednosti za vady zhotoviteľmi novostavby, vlastníkom bytu č.15) **JUDr. Štefan Hamerlík s manželkou** (navrhovateľ č.1) proti mestskej časti uplatnili na **Okresnom súde Bratislava IV**, žalobou **9C 319/2003** z 30.12.2003, nárok na bezplatné odstránenie väd domu a bytu, ktorý je ich spoluvlastníctvom. Uznesením z 18.11.2005, právoplatným 16.12.2005 so súhlasom súdu **pristúpilo do konania** ďalších 25 účastníkov k navrhovateľovi JUDr. Hamerlíkovi s manž. a uznesením z 11.01.2006, právoplatným dňa 07.02.2006 pristúpilo k nemu ešte ďalších 49 účastníkov, **celkom 74 ďalších účastníkov na strane navrhovateľa z dôvodu, že ide o spoločné práva všetkých účastníkov vyplývajúce im zo zákona č.182/1993 Z. z.** o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Títo všetci splnomocnili navrhovateľa č.1, aby ich zastupoval v konaní. Právnym titulom, o ktorý opierajú svoje nároky, je zmluva o výstavbe domu s bytmi, ktorá bola uzatvorená podľa § 21 citovaného zákona a zaregistrovaná na katastri nehnuteľností 15.11.2001. Existenciu väd navrhovateľa dokazujú nami objednaným znaleckým posudkom renomovaného znalca - Slovenskej technickej univerzity, Stavebnej fakulty a Ústavu súdneho znalectva z mája 2002. Zodpovednými za vady v ňom uvedené sú podľa znaleckého posudku zhotoviteľa stavby Doprastav a. s., Drieňova 27, Bratislava a Monteco spol. s r.o. Hattalova 6, Bratislava, ktorí však zodpovednosť odmietajú a tvrdia, že stavba bola vyhotovená v súlade s projektovou dokumentáciou mestskej časti.

Náš návrh, aby Okresný súd Bratislava IV prerušil konanie do času rozhodnutia Okresného súdu Bratislava II, bol súdom odmietnutý uznesením z 21.05.2007, právoplatným 06.09.2007. Súd akceptoval námietku navrhovateľov, že títo sú v zmluvnom vzťahu s mestskou časťou, ktorá je povinná v zmysle Občianskeho zákonníka vady odstrániť bez zbytočného odkladu, pričom akceptoval ich presvedčenie, že podľa doterajšieho zhovievavého postupu mestskej časti nie je vôbec reálne očakávať jej aktívne pôsobenie na odstránenie väd, a preto prerušenie konania by nebolo vo veci prínosom a bolo by voči všetkým na strane navrhovateľa nespravodlivým. Súd odmietnutie prerušenia konania odôvodnil § 631 Občianskeho zákonníka tak, že nevidí dôvod na prerušenie konania, pretože medzi nami a navrhovateľmi vznikol záväzkovo právny vzťah, ktorým, a to súd zdôraznil, sme sa zaviazali vykonať na svoje nebezpečenstvo pre navrhovateľov výstavbu bytov na kľúč. Za vykonanie diela nesieme plnú zodpovednosť, ako keby sme ho vyhotovili sami. Súd nevidí dôvod na vyčkávanie rozsudku iného súdu, pretože tento nerieši prejudiciálnu otázku, ktorá by mala význam pre toto prebiehajúce konanie. V podstate mestská časť znaleckým posudkom zistené vady uznáva a na jeho podklade ich žaluje, v prípade úspechu na Okresnom súde Bratislava II má možnosť uplatniť zodpovednostné práva z väd diela voči subjektom, ktoré vzniknutý stav spôsobili.

Navrhovateľa si v priebehu konania dňa 23.05.2007 uplatnili tiež náhradu škody z väd vo výške 248 628,50 Sk t.j. 8 252,95 €. Voči nároku sme uplatnili námietku, aby škodu špecifikovali a preukázali hodnovernými dokladmi. Po tomto doplnení vzniesli sme v časti uplatnenej škody námietku premlčania podľa § 106 Občianskeho zákonníka. Súd túto akceptoval a zamietol navrhovateľom **náhradu škody z väd** vo výške 64 978,50 Sk, t. j. 2 156,89 €. Z uplatneného nároku sme uznali 183 650 Sk t.j. **6 096,06 €**.

Tiež sme odmietli navrhovateľom č.1 uplatňovanú klasifikáciu väd, ich označovanie za vady spoločné pre všetkých navrhovateľov, čo sme dokazovali ustanovením § 91 ods.1 a 2 Občianskeho súdneho poriadku a zákonom č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov, § 2 ods. 4 a 5, ako aj znením samotnej zmluvy o výstavbe, jej článkom IV ods.2, 3, 4.

Na podklade našich uvedených námietok Okresný súd Bratislava IV akceptoval a rozdelil vady na tie, ktoré si musí uplatňovať každý sám reklamáciou za svoj byt a nebytový priestor, aj keď sa vady prejavujú rovnako, sú to napr. loggia, jednotlivá garáž, steny v byte, rosenie

okien) t.j. jedná sa o samostatné procesné postavenie, nároky 74 účastníkov treba posúdiť a prerokovať jednotlivo a na spoločné vady, za ktoré považujeme vady spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré sú spoločné, kde reklamácia jedného má právne účinky pre všetkých spoločníkov-vlastníkov bytov, kde sa jedná o nerozlučné procesné spoločenstvo (strecha, spoločné priestory, vchodové vráta domu).

Súd musí preto posúdiť reklamácie nielen navrhovateľa č.1, ale aj ostatných spoločníkov jednotlivo (reklamácie mnohých z nich vôbec nemáme v evidencii, uplatnenie práva u zhotoviteľa je predpokladom možnosti podania žaloby § 102,508,649 OZ), posúdiť ich obsah a uplatnenie v lehotách podľa §101,102 Občianskeho zákonníka.

Uvedené naše námietky spôsobili, že súd mohol v tomto štádiu konania rozhodnúť iba o spoločných vadách domu a vadách bytu č.15 navrhovateľa č.1 JUDr. Hamerlíka a manželky.

O nárokoch ostatných 74 účastníkov, o vadách ktoré nie sú vadami spoločných častí a zariadení domu (o vadách jednotlivých bytov, okien, stien, logií, garáží) rozhodne súd po ich vypočutí konečným rozsudkom podľa času a obsahu ich reklamácií. Doposiaľ, po vydaní čiastočného rozsudku, sa mestská časť súdu vyjadrila k šiestim reklamáciám zo 74 účastníkov.

Okresný súd 02.júla 2009 vydal v konaní o žalobe iba čiastočný rozsudok a rozhodol odstrániť vady domu:

I.

Mestská časť je povinná odstrániť vady bytového domu na Nejedlého ulici 53-63 a to:

- opraviť strešnú krytinu tak, aby hluk ňou spôsobený vetrom nepresahoval prípustnú hladinu hluku na noc a deň,
 - dobudovať vyspádovanie v spoločných garážových priestoroch, aby sa v nich nehromadila voda,
 - vymeniť viac-krát prasknuté vodovodné potrubie teplej úžitkovej vody v spoločných častiach garáží,
 - vymeniť vchodové dvere
- všetko do 6 mesiacov od právoplatnosti rozsudku.**

II.

Uhradiť náhradu škody z väd v sume 6 096,06 € s 9,25 % úrokom od 22.04.2009 do zaplattenia, vo zvyšku sa nárok odmieta.

III.

Odstrániť vady bytu č.15 a garáže navrhovateľovi č. 1, 2 JUDr. Hamerlíkovi a manželke:

- vymeniť dlažbu na terase, odstrániť geotextílie a namontovať dva zápachové uzávery,
- vymeniť garážovú bránu tak, aby zodpovedala norme,
- odstrániť zamokanie a plesnenie v hornej časti stien dvoch miestností bytu,
- odstrániť príčinu orosovania okien v zimných mesiacoch

všetko do 6 mesiacov od právoplatnosti rozsudku.

Čiastočný rozsudok Okresného súdu Bratislava IV **nenadobudol právoplatnosť vo svojich bodoch I. a III. pre nami podané odvolanie z 02.09.2009.**

Bezplatným odstránením väd podľa rozsudku Okresného súdu Bratislava IV, pred vyhotovením kontrolného znaleckého posudku na Okresnom súde Bratislava II, by sa zmarilo zistenie subjektu zodpovedného za vznik väd.

Rozsudok Okresného súdu Bratislava IV, 9C 319/2003, nadobudol **právoplatnosť len v časti II, náhrada škody z vady v sume 6 096,06 Eur s 9,25% úrokom z omeškania, ktoré sme uhradili 15.3.2010.**

Navrhovateľ č. 1 JUDr. Hamerlík uplatnil 07.10.2009 v zastúpení účastníkov na strane navrhovateľa ďalší nárok na odstránenie **vady rozvodov TÚV**, ktorá spôsobuje haváriu zatekaním do spoločných garážových priestorov. Predložil cenovú ponuku na opravu v **sume 8 602,38 Eur.**

O podanom odvolaní **Krajský súd v Bratislave doposiaľ nerozhodol.** O reklamačných nárokoch ďalších 74 spoločníkov, ktorí pristúpili k JUDr. Hamerlíkovi do konania **9C 319/2003 na Okresnom súde Bratislava IV** sa rozhodne až po posúdení nášho odvolania Krajským súdom v Bratislave.

V konaní **25Cb 51/2004 na Okresnom súde Bratislava II**, podľa posledného oznámenia advokáta JUDr. Šveca zo 17.01.2011, súd musí rozhodnúť, či aj ďalšie uplatňované vady uvádzané pod č. 5 – 7 petitu žaloby možno posúdiť podľa znaleckého posudku alebo je pre posúdenie potrebné **ustanoviť znalca.**

Na termín zasadnutia miestneho zastupiteľstva pozval starosta mestskej časti advokáta JUDr. Šveca.

Starosta mestskej časti Ing. Ján Sandtner vytvoril koncom svojho prvého volebného obdobia komisiu z pracovníkov MÚ, neposlancov a poslancov MZ (Ing. Bednár, Ing. arch. Králik) s úmyslom dohodnúť so zástupcami Doprastavu a.s. (Dušan Šamudovský, generálny riaditeľ) odstránenie existujúcich väd. Jeho úsilie však nebolo úspešné. O stave konania bola v roku 2009 informovaná miestna rada a miestne zastupiteľstvo, ktoré k informáciám prijali uznesenia, MR č. 288/2009 a MZ č.404/2009. V súčasnosti reklamačné spory ešte nie sú neukončené.

Informáciu predkladáme na podnet starostu mestskej časti opätovne do orgánov mestskej časti s úmyslom sprostredkovať novozvoleným poslancom aktuálne informácie o stave vedených súdnych konaní.

Na výstavbu domu pre mladé rodiny a podzemné garáže, Nejedlého ulica Dúbravka sa tiež viažu doposiaľ Okresným súdom Bratislava IV **neukončené 2 spory o zaplatenie záverečného vyúčtovania ceny bytu**, ktoré vedie mestská časť **proti** :

Robertovi Vizvárimu **o zapl. 4 464,37 eur** s príslušenstvom, ktorý si v konaní **vzájomnou pohľadávkou uplatňuje** od nás **5 435,56 Eur** za zmluvné sankcie zo zrušenej zmluvy o dielo,

Ladislavovi Baliakovi **o zaplatenie 8 047,87 eur** s príslušenstvom.

Obidvaja odporcovia uplatnia v konaní aj trovy zatiaľ nevyúčtovaného advokátskeho zastúpenia.

Informácia bola spracovaná z materiálov, ktoré sú súčasťou spisov majetkovo-právneho oddelenia miestneho úradu.

Mestská časť Bratislava- Dúbravka

Žatevná 2

827 02 Bratislava

Bratislava, 28.03.2011

Vec: Podanie informácie o stave súdneho konania

Dolupodpísaný JUDr. Milan Švec, advokát, sídlom Vajnorská 98D, 831 04 Bratislava, týmto predkladám správu o stave súdneho konania vedeného pred Okresným súdom Bratislava II v právnej veci navrhovateľa: Mestská časť Bratislava – Dúbravka proti odporcovi v 1. rade Doprastav, a.s. a odporcovi v 2.rade M O N T E C O spol. s r.o. na splnenie povinnosti bezplatne odstrániť vady diela.

Dňa 10.12.1999 uzatvorila Mestská časť Bratislava – Dúbravka ako objednávateľ (ďalej len „objedávateľ“) so spoločnosťou Doprastav, a.s. ako zhotoviteľom (ďalej len „zhotoviteľ“) zmluvu o dielo, predmetom ktorej bol záväzok zhotoviteľa zrealizovať novostavbu bytového domu s označením „Byty pre mladé rodiny a podzemné garáže Nejedlého ul., Bratislava – Dúbravka“ (ďalej len „dielo“) a záväzok objednávateľa zaplatiť za dielo dohodnutú cenu.

Po realizácii stavby došlo k jej odovzdaniu a prevzatiu, čo potvrdzuje Zápis o odovzdaní a prevzatí stavby. Odovzdávanie a preberanie stavby sa uskutočnilo v dňoch 27.8.2001 až 30.8.2001. Z prílohy č. 1 uvedeného zápisu vyplýva, že na stavbe sa nachádza veľké množstvo väd a nedorobkov, a to tak v jednotlivých bytoch, ako aj v spoločných priestoroch. Zhotoviteľ sa zaviazal všetky vady a nedorobky odstrániť najneskôr do 14.9.2001 a do 30.9.2001 úplne vyprázdniť stavenisko. Vady týkajúce sa vyššie uvedených súčastí domu preskúmal aj Ústav súdneho znalectva pri Slovenskej technickej univerzite na základe objednávky objednávateľa. V máji 2002 bol vypracovaný znalecký posudok č. 02/2002, ktorý v podstatnej miere preukázal opodstatnenosť reklamovaných väd, a to aj napriek tomu, že zhotoviteľ sa vyjadril k reklamácií v tom zmysle, že nie je opodstatnená.

Nakoľko zhotoviteľ vady neodstránil, dňa 29.02.2004 bola na návrh Mestskej časti Dúbravka na Okresnom súde Bratislava II podaná žaloba na splnenie povinnosti bezplatne odstrániť vady diela voči odporcovi v 1. rade Doprastav, a.s. a odporcovi v 2.rade M O N T E C O spol. s r.o.

Súdne konanie je od počiatku zdĺhavé, v neskoršom štádiu súdneho konania práve z dôvodu nemožnosti získania znaleckého posudku zo strany súdu.

Súdu som opakovane zasielal výzvy na pokračovanie v konaní a vytýčenie termínov pojednávania. (list zaslaný súdu z 02/2006, 11/2006). Dňa 26.02.2007 som súdu adresoval sťažnosť na prieťahy v konaní v zmysle zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch v znení neskorších predpisov. Sťažnosť bola vyhodnotená ako opodstatnená s tým, že sudca konajúci vo veci bude vyzvaný na riadne konanie o veci samej.

V roku 2008 súd ustanovil znalca na zodpovedanie odborných otázok, a to znaleckú organizáciu ÚSZ Stavebnej fakulty STU v Bratislave, Radlinského 11, Bratislava. Na základe

vznesenej námietky zaujatosti znaleckej organizácie zo strany odporcu v 1. a 2.rade súd ustanovil uznesením zo dňa 15.07.2008 nového znalca, Technický a skúšobný ústav stavebný, n.o.

V roku 2009 som sa spolu so zodpovednými zamestnancami Mestskej časti Dúbravka zúčastnil viacerých rokovaní so zástupcami Technického a skúšobného ústavu stavebného, n.o., ktoré sa uskutočnili na základe podnetu Technického a skúšobného ústavu stavebného, n.o. za účelom zapožičania projektovej dokumentácie pre znalecké dokazovanie s prihliadnutím na úlohy znalca podľa uznesenia súdu. Originály kompletnej dokumentácie nemohli byť Technickému a skúšobnému ústavu stavebnému, n.o. poskytnuté, nakoľko Mestská časť Dúbravka disponuje iba jediným vyhotovením projektovej dokumentácie, a aj to nekompletným. Napriek opakovaným prísľubom Mestskej časti Dúbravka ohľadom poskytnutia súčinnosti ako i poskytnutia dokumentov, ktoré má k dispozícii vo fotokópii alebo k nahliadnutiu, Technický a skúšobný ústav stavebný, n.o. do dnešného dňa nezodpovedal na súdom uložené otázky a nevypracoval znalecký posudok. Podľa listín obsiahnutých v spisovom materiále, s ktorými som sa oboznámil pri nahliadaní do spisu, znalecký posudok ani nevypracuje, nakoľko spisový materiál bol po urgencii na vypracovanie posudku vrátený súdu.

Listom zo dňa 12.08.2010 adresovaným súdu som súd žiadal o rozhodnutie vo veci samej na základe Mestskou časťou Dúbravka predloženého znaleckého posudku vypracovaného znalcom, Ústavom súdneho znalectva Slovenskej technickej univerzity, Stavebnej fakulty v máji r. 2002 s tým, že zmienený znalecký posudok je objektívny, dostatočne obsiahly a po technickej stránke dôsledne zodpovedal otázky, ktoré sú potrebné k rozhodnutiu vo veci samej.

Dňa 07.12.2010 sa v tejto právnej veci uskutočnilo posledné súdne pojednávanie. Súd má za to, že v pôvodnom znaleckom posudku neboli zodpovedané otázky č. 5, 6, 7. Pokiaľ po preskúmaní pôvodného znaleckého posudku bude nepochybný záver, že znalecký posudok skutočne neobsahuje odpovede na uvedené otázky, súd sa vyslovil, že bude vykonaný dopyt na znalca v akom rozsahu je schopný posudok vyhotoviť s prihliadnutím na kompletnosť požadovanej dokumentácie pre vypracovanie posudku.

Vzhľadom na nemožnosť získania znaleckého posudku, napriek tomu, že súd uznesením ustanovil už dvoch znalcov, vzhľadom na časovú náročnosť vedeného súdneho konania a najmä vzhľadom k tomu, že k dnešnému dňu nie je možné súdu predložiť kompletnú dokumentáciu potrebnú pre riadne vyhotovenie znaleckého posudku, možno dôvodne predpokladať, že pokiaľ súdom oslovený znalec bude toho názoru, že z dokumentácie, ktorá je k dispozícii nie je možné zhotoviť znalecký posudok, súd by mal vychádzať z posudku predloženého Mestskou časťou Dúbravka vypracovaného Ústavom súdneho znalectva pri Slovenskej technickej univerzite a rozhodnúť na základe dôkazov, ktoré sú k dispozícii.

S pozdravom

JUDr. Milan Švec, advokát