

Súd: Okresný súd Bratislava I  
Spisová značka: 12C/47/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1117219171  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 10. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Bizoňová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2020:1117219171.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v konaní pred samosudkyňou JUDr. Beatou Bizoňovou, v právnej veci žalobcov: X. J. Y. L., L. G. XX, Bratislava, 2. H. L., L. G. XX, Bratislava, 3. F. L., L. A. L. XX, Bratislava, X. J. L., L. G. XX, Bratislava, X. H. K., L. A. H. XXXX/XX, Bratislava, X. E. R., L. W. XXXX/XX, Bratislava, X. C. H., L. G. XX, Bratislava, X. G. P., L. G.Á. XX, Bratislava, X. H. B. P., L. V. XXX/XX, Z., XX. L. Š., L. G. XX, Bratislava, XX. E. Š., L. G. XX, Bratislava, XX. B. R., L. G. XXXX/XX, Bratislava, XX. K. R., L. G. XXXX/XX, Bratislava, XX. H. H. E., L. J. Š. XX, Bratislava, XX. A. C. L., L. B. XX, Bratislava, XX. H. F., L. L.Á. XXXX/XX, M. D., XX. A. Š. F., L. Na K. XX, Bratislava, XX. H. B. F., J., L. Na K. XX, Bratislava, XX. H. K. O., L. G. XX, Bratislava, XX. H. J. O., L. X. XXX, V. - F. P., XX. G. S., L. G. XX, Bratislava, XX. H. O., L. S. XX, Bratislava, XX. J. O., L. R. XX, Bratislava, XX. A. P. G., L. G. XXXX/XX, Bratislava, XX. J. P., L. J. S. P. XX/XX, Y. F., XX. E. P., L. G. XX, Bratislava, XX. Y. H., L. G. XX, Bratislava, XX. G. H., L. G. XX, Bratislava, XX. E. P., L. G. XXXX/XX, Bratislava, XX. Y. P., L. G. XX, L.Y., XX. E. S., L. G. XX, Bratislava, XX. H. S., L. G. XX, Bratislava, všetci zastúpení advokátom JUDr. Jaroslav Pilát, Panenská 13, Bratislava, proti žalovaným: 1. JUDr. Vojtech Agner, so sídlom Cintorínska 22, Bratislava, správca úpadcu INTERSET Bratislava, s.r.o., so sídlom Židovská 3, Bratislava, IČO 35879190, zastúpený advokátkou Mgr. Stanislavou Winklerovou, Cintorínska 22, Bratislava, 2. INTERSET Group, s.r.o., so sídlom Bardejovská 25, Prešov, IČO 36834858, X. C. F., L. K.Č. XXXX, Bratislava, 4. REEGAS s.r.o., so sídlom Štúrova 8, Bratislava, IČO: 46185348, zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Katarína Chalková, Klincová 37/A, Bratislava a LEGAL & CORP s.r.o., Gajova 11, Bratislava, IČO: 47237325, o určenie neexistencie práva, takto

### rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a .

Žalovanému v 1. rade súd priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Žalovanému v 2. rade súd náhradu trov konania nepriznáva.

Žalovanému v 3. rade súd náhradu trov konania nepriznáva.

Žalovanému v 4. rade súd priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 21.7.2017 sa 35 žalobcov: J. Y. L., L. G.Á. XX, Bratislava, H. L., L. G. XX, Bratislava, F. L., L. A. L. XX, Bratislava, J. L., L. G. XX, Bratislava, H. K., L. A. H.S. XXXX/XX, Bratislava, E. R., L. W. XXXX/XX, Bratislava, C. H., L. G. XX, Bratislava, G. P., L. G. XX, Bratislava, H. B. P., L. V. XXX/XX, Z., O. Š., L. G. XX, Bratislava, L. Š., L. G. XX, Bratislava, E. Š., L. G. XX, Bratislava, B. R., L. G. XXXX/XX, Bratislava, K.É. R., L. G. XXXX/XX, Bratislava, H. H. E., L. J. Š. XX, Bratislava, A. C. L., L. B. XX, Bratislava, H. F., L. L. XXXX/XX, M. D., A. Š. F., L. Na K. XX,

Bratislava, H. B. F., J., L. Na K. XX, Bratislava, H. K. O., L. G. XX, Bratislava, H. J. O., L. X. XXX, V.Í. - F. P., G. S., L. G. XX, Bratislava, H. O., L. S. XX, Bratislava, J. O., L. R. XX, Bratislava, A. P. G., L. G. XXXX/XX, Bratislava, J. P., L. J. S. P. XX/XX, Y. F., E. P., L. G. XX, Bratislava, Y. H., L. G. XX, Bratislava, G. H., L. G. XX, Bratislava, E. P., L. G. XXXX/XX, Bratislava, Y. P., L. G. XX, Bratislava, E. S., L. G. XX, Bratislava, H. S., L. G. XX, Bratislava, J. H., L. G. XX, Bratislava, K. H., L. G. XX, Bratislava, domáhalo určenia, že :

- zmluva o postúpení práv a povinností uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, vložená do katastra nehnuteľností vedenom vtedajšou Správou katastra nehnuteľností vedenom vtedajšou Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, rozhodnutím správy katastra pod č. Y-XXXXX/XX zo dňa 1.6.2010 (zapísané zmenou č. 1653/10), je neplatná,

- zmluva o postúpení práv a povinností uzatvorená medzi žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade, vložená do katastra nehnuteľností vedenom vtedajšou Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, rozhodnutím správy katastra pod č. Y-XXXXX/XX zo dňa 18.3.2011, kedy prešli tieto práva v prospech Aurela Klátika (zapísané zmenou č. 621/11), je neplatná,

- kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade, vložená do katastra nehnuteľností vedenom vtedajšou Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, rozhodnutím správy katastra pod č. Y-XXXXX/XX zo dňa 27.12.2011, (zapísané zmenou č. 621/11), je neplatná.

Žaloba bola podaná voči 4 žalovaným: 1. INTERSET Bratislava s.r.o., Židovská 3/104716, Bratislava, IČO: 35879190, 2.INTERSET Group, s.r.o., so sídlom Bardejovská 25, Prešov, IČO:36834858, X. C. F., L. G. XX, Bratislava, 4. REEGAS s.r.o., Štúrova 8, Bratislava, IČO: 46185348.

2. Podanú žalobu žalobcovia odôvodnili tým, že sú vlastníkami bytov, spoločného pozemku a spoločných častí a spoločných zariadení v bytovom dome nachádzajúcom sa na G. N. Č.. XX, XX, XX Y. L.. Dňa 18.4.2007 uzavreli so spoločnosťou INTERSET Bratislava s.r.o., t.č. v konkurze, zmluvu o nadstavbe bytov, prevode vlastníckych práv k pozemku a vykonaní prác. Táto zmluva bola vložená do katastra nehnuteľností pod č. Y-XXXXX/XX dňa 19.3.2008. Touto zmluvou previedli na INTERSET Bratislava s.r.o., spoluvlastnícke podiely na spoločných pozemkoch, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, čím sa ich doterajšie spoluvlastnícke podiely znížili. V zmluve súhlasili s nadstavbou 12 bytových jednotiek (vytvorenie nového 5. a 6. poschodia), stavebník (ako budúci vlastník bytov do času ich predaja) pristúpil k zmluve o výkone správy bytového domu, zaviazal sa na vykonanie rekonštrukčných prác a pod., za dohodnutých podmienok. Podľa čl. VI ods. 1 sa stavebník zaviazal do 1 mesiaca od dňa právoplatnosti povolenia vkladu tejto zmluvy do katastra nehnuteľností požiadať stavebný úrad o vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Túto povinnosť stavebník nikdy nesplnil. Podľa čl. VII ods. 3 sa stavebník zaviazal vykonať - ako odplatu za právo výstavby na streche bytového domu - tam uvedené rekonštrukčné práce a práce smerujúce k jeho zhodnoteniu, ako napríklad: zateplenie juhovýchodnej strany domu, kompletnú rekonštrukciu fasády, výmenu všetkých okien v schodiskových a ostatných spoločných priestoroch, kompletnú výmenu dažďových žľabov a zvodov, výmenu vstupných brán za nové, výmenu rozvodov elektriny vrátane ističov a vypínačov v spoločných priestoroch , ...a mnohé ďalšie. Stavebník sa zaviazal tieto práce vykonať v lehotách a termínoch dohodnutých v čl. VI ods. 2 zmluvy. Tieto záväzky neboli nikdy naplnené, a to ani inými, tretími osobami kedykoľvek neskôr. Na základe uvedeného dňa 19.7.2017 od zmluvy odstúpili v zmysle čl. X ods. 3 zmluvy. Podľa článku X ods. 1 zmluvy stavebník nemá právo postúpiť práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy na tretie osoby bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov, okrem prípadov, ak takéto tretie osoby majú byť konečnými užívateľmi alebo vlastníkami zhotovovaných bytov. Napriek tomu stavebník túto povinnosť porušil a zmluvou o postúpení práv a povinností previedol práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy uzavretej so žalobcami, na žalovaného v 2. rade. Zmluva o prevode práv a povinností bola vložená do katastra nehnuteľností rozhodnutím správy katastra o povolení vkladu č. Y-XXXXX/XX zo dňa 1.6.2010 (zapísané zmenou č. 1653/10). Žalovaný v 2. rade zmluvou o postúpení práv a povinností previedol práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy na žalovaného v 3. rade. Zmluva o prevode práv a povinností bola vložená do katastra nehnuteľností rozhodnutím správy katastra o povolení vkladu č. Y-XXXXX/XX zo dňa 18.3.2011 (zapísané zmenou č. 621/11). Následne žalovaný v 3. rade kúpnu zmluvou vloženou do katastra nehnuteľností rozhodnutím správy katastra č. Y-XXXXX/XX zo dňa 27.12.2011 previedol vlastnícke práva vyplývajúce zo zmluvy na žalovaného v 4. rade, čím prešli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, kat. územie Rača, do vlastníctva žalovaného v 4. rade a došlo k zmenšeniu spoluvlastníckych podielov žalobcov. Keďže existuje dôvodná a vážna pochybnosť o platnosti a zákonnosti vlastníckeho práva tretej osoby (momentálne žalovaného v 4. rade), sú žalobcovia vystavení právnej neistote a domnievajú sa, že ich vlastnícke právo bolo porušené, bolo do neho neoprávnene zasiahnuté a je obmedzené. Určovacou žalobou chcú preto dosiahnuť nápravu tohto stavu. Žalovaný v 4. rade už viac

krát verejne deklaroval snahu postaviť na streche bytového domu na G. Č.. XX, XX, XX v Bratislave byty, čomu chcú žalobcovia zabrániť. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti uvedených zmlúv odvodzovali od porušenia ich vlastníckeho práva, do ktorého malo byť neoprávnene zasiahnuté, je obmedzené, čím sa dostávajú do stavu právnej neistoty.

3. Na preukázanie žalobného nároku žalobcovia navrhli vykonanie dokazovania výpisom z LV č. XXXX kat. územie Rača, zmluvou o nadstavbe bytov, prevode vlastníckych práv k pozemku a o vykonaní prác zo dňa 18.4.2007 s povoleným vkladom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č. Y-XXXXX/XX zo dňa 1.6.2010, zmluvou o postúpení práv a povinností uzatvorenou medzi žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade vloženou do

katastra nehnuteľností vedenom vtedajšou Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č. Y-XXXX/XX zo dňa 18.3.2011, kúpnu zmluva uzatvorenou medzi žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade vloženou do katastra nehnuteľností vedenom vtedajšou Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č. Y-XXXXX/XX zo dňa 27.12.2011, vyjadrením Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu zo dňa 21.5.2012, odstúpením od zmluvy zo dňa 19.7.2017.

4. Spolu so žalobou sa žalobcovia uvedení v odseku 1., spolu s podaním doručeným súdu dňa 19.2.2018, domáhali aj nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovanému v 4. rade uložil:

- povinnosť nenakladať s právami, vyplývajúcimi zo zápisu v jeho prospech v katastri nehnuteľností, uvedenými na LV Č.. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava katastrálnym odborom, pre okres Bratislava III, obec Bratislava - mestská časť Rača, katastrálne územie Rača, vo vzťahu k bytovému domu na ulici G. XX, XX, XX Bratislava, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej;

- povinnosť nezačínať územné konanie, respektíve nepokračovať na príslušnom stavebnom úrade v územnom konaní, respektíve, nezačínať stavebné konanie, respektíve nepokračovať v stavebnom konaní v súvislosti s bytovým domom na ulici Dopravná 45, 47, 49 Bratislava, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej;

- povinnosť zdržať sa akéhokoľvek prevodu práv a povinností, spočívajúcich vo vlastníckych právach, právach umožňujúcich výstavbu a vystupovať v príslušných konaniach ako stavebník, ktorými vo vzťahu k bytovému domu na ulici G. XX, XX, XX, Bratislava, disponuje na inú osobu a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej;

- povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by viedlo k začatiu stavebných prác, alebo zdržať sa priamo ich začatia, a to na bytovom dome na ulici G. XX, XX, XX, Bratislava, vedúce k výstavbe bytov na streche tohto bytového domu, a to až do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej.

Súd uznesením č.k. 12C/47/2017-132 zo dňa 14.3.2018, právoplatným v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 8Co/301/2018-223 zo dňa 14.1.2019, dňa 9.2.2019, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

5. Súd lustráciou v Registri obyvateľov zistil, že žalobca O. Š. G. XX.XX.XXXX B. a z plnej moci pripojenej k žalobe zistil, že táto nie je podpísaná žalobcami H. K., L. Š., A.. Š. F.H., H.. B. F., J. P., E. P., Y. P., J. H. C. K. H., preto ich uznesením č.k. 12C/47/2017-187 zo dňa 04.6.2018 vyzval pod hrozbou odmietnutia žaloby, aby v lehote 10 dní od doručenia tohto uznesenia, súdu v zmysle § 127 ods. 1 CSP doručili vlastnoručne popísanú žalobu, a poučil ich ako treba opravu vykonať a doplniť žalobu tak, aby mohol súd v konaní pokračovať. Právny zástupca žalobcov podaním doručeným súdu dňa 22.6.2018 doplnil plnomocenstvo na zastupovanie žalobcov H. K., L. Š., J. P., E. P., Y. P. s tým, že J. H. C. K. H. odmietli plnomocenstvo podpísať s odôvodnením, že podľa ich názoru sa ich súdne konanie netýka, keďže nikdy nepodpísali ani pôvodnú zmluvu so žalovaným v 1. rade a žalobcovia A.. Š. F. C. H.. B. F.Á. podľa ich vyjadrenia byť v dotknutom bytovom dome "prepísali" na svojho syna a preto bol podpis na plnej moci týchto žalobcov nahradený podpisom ich syna, H.. K. F., bez uvedenia ďalšej špecifikácie tejto osoby. Keďže z tohto podania nebolo zrejmé, či má toto podanie súd považovať zároveň za návrh na zmenu na strane žalobcov tak, že z konania vystupujú žalobcovia v 18. a 19. rade, A.. Š. F.Č., L. Na K. XX, Bratislava, C. H.. B. F., J., L. Na K. XX, Bratislava, a na ich miesto vstupuje H.. K. F., súd výzvou zo dňa 1.8.2018 vyzval žalobcov, aby svoj návrh špecifikovali a predložili súdu dôkaz preukazujúci, že na strane žalobcov v 18. a 19. rade nastala právna skutočnosť, s ktorou sa spája prevod alebo prechod práv alebo povinností, o ktorých sa koná. Keďže žalobcovia na výzvu súdu nereagovali, súd uznesením č.k. 12C/47/2017-206 zo dňa 22.10.2018 konanie voči žalobcovi v 10. rade - O. Š. B., Ž. Y. Č. V. R. Ž. A.. Š. F., H.. B. F. J., J. H., K. H. odmietol a zamietol návrh na zmenu na strane žalobcov v 18. a 19. rade (A.. Š. F., H.. B. F. J.), tak, že na ich miesto vstupuje H.. K. F., z dôvodu, že žalobcovia súdu nepreukázali, že by na strane žalobcov v 18. a 19. rade nastala právna skutočnosť, s ktorou

sa spája prevod alebo prechod práv alebo povinností, o ktorých sa koná, predložením relevantného dôkazu a osoba H.. K. F.Ý., nebola v podaní ani riadne označená okrem mena, priezviska aj dátumom narodenia a adresou pobytu, súd tento návrh zamietol. Právny zástupca žalobcov podaním doručeným súdu dňa 26.10.2018 doplnil plnomocenstvo na zastupovanie žalobcov A.. Š. F. C. H.. B. F. J.. s tým, že títo ostávajú žalobcami v 18. a 19. rade v konaní, nakoľko z katastra nehnuteľností vyplýva, že aj naďalej sú vlastníkami bytu v dotknutom bytovom dome. Právny zástupca žalobcov zároveň dňa 7.11.2018 doručil súdu odvolanie proti uzneseniu č.k. 12C/47/2017-206 zo dňa 22.10.2018 v časti, ktorej súd odmietol žalobu týkajúcu sa žalobcov v 18. a 19. rade, práve z dôvodu, že vadu spočívajúcu v absencii plnomocenstva na zastupovanie týchto žalobcov v konaní, vytýkanú súdom uznesením č.k. 12C/47/2017-187 zo dňa 4.6.2018, odstránil jej doplnením do konania dňa 26.10.2018, teda v lehote na podanie odvolania proti uzneseniu č.k. 12C/47/2017-206 zo dňa 22.10.2018, ktorým súd žalobu v tejto časti odmietol. Na základe uvedeného žiadal, aby súd uznesenie č.k. 12C/47/2017-206 zo dňa 22.10.2018 v tejto časti zrušil a v konaní pokračoval aj so žalobcami v 18. a 19. rade. Súd uznesením, č.k. 12C/47/2017-218 zo dňa 9.11.2018, návrhu právneho zástupcu žalobcov vyhovel a uznesenie č.k. 12C/47/2017-206 zo dňa 22.10.2018 v časti odmietnutia žaloby týkajúcej sa žalobcov A.. Š. F. C. H.. B. F. J.., v zmysle §376 CSP, zrušil.

6. Súd z obchodného vestníka 144/2014 z 29.7.2014 súd zistil, že uznesením Okresného súdu Bratislava I sp.zn. 2K/35/2014 zo dňa 23.7.2014 bolo začaté konkurzné konanie na INTERSET Bratislava s.r.o. a z obchodného vestníka 208/2017 z 31.10.2017 súd zistil, že správcom úpadcu INTERSET Bratislava, s.r.o., so sídlom Židovská 3, Bratislava, IČO:35879190, je JUDr. Vojtech Agner, so sídlom Cintorínska 22, Bratislava. Súd preto v zmysle § 40 ods. 2 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze konal s E.. Y. C., R. R. M. XX, Bratislava, R. Ú.J. A. Bratislava, R..K..S.., R. R. Ž. X, Bratislava, IČO:35879190, ako žalovaným v 1. rade.

7. Žalovaný v 1. rade v písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 2.4.2018 uviedol, že v zmysle § 75 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze elektronicky podal žiadosť o poskytnutie súčinnosti na Mestskú časť Bratislava Rača - Stavebný úrad, či je úpadca účastníkom v nejakom stavebnom konaní vedenom na príslušnom úrade. Na pojednávaní dňa 2.10.2020 žiadal aby súd podanej žalobe vyhovel.

8. Žalovaný v 2. rade sa k podanej žalobe, v zmysle uznesenia súdu č.k. 12C/47/2017- 79 zo dňa 2.11.2017, nevyjadril.

9. Žalovaný v 3. rade na pojednávaní dňa 2.10.2020 k veci uviedol, že vlastnícke právo k rozostavaným bytom na G. XX, XX C. XX Y. L. nadobudol v roku 2011, kúpil ich od žalovaného v 2. rade a následne ich v tom istom roku predal žalovanému v 4. rade. Uvedené byty boli zapísané v katastri nehnuteľnosti, nemal pochybnosť, že by vlastnícke právo bolo otáznе. Uviedol, že predchádzajúce zmluvy o prevode vlastníctva nepozná, nevie sa k nim vyjadriť a nemá vedomosť o tom, že by na neho kúpnu zmluvou prešli nejaké práva a povinnosti.

10. Žalovaný v 4. rade v písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 7.12.2017 a 31.7.2019 žiadal žalobu zamietnuť. Namietal nedostatok vecnej aktívnej legitímácie žalobcov, nedostatok naliehavého právneho záujmu na podanej určovacej žalobe a premičanie práva žalobcov domáhať sa neplatnosti právnych úkonov (zmlúv).

Nedostatok vecnej aktívnej legitímácie žalobcov odôvodnil tým, že žalobu nepodali všetci vlastníci spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve a spoluvlastníckych podieloch k pozemku. Mal za to, že sa jedná o nerozlučné spoločenstvo žalobcov podľa § 77 CSP, kde práva a povinnosti sú nerozlučné, rozhodnutie sa týka každého kto vystupuje ako žalobca a žalovaný a dôsledky nerozlučného spoločenstva vyplývajú z hmotného vzťahu bez ohľadu na ich vôľu. Účinok rozhodnutia o žalobe na určenie neplatnosti zmluvy o postúpení práv a povinností zo zmluvy o nadstavbe sa musí vzťahovať na všetky, ktorých práv a povinností sa výsledok nadstavby týka. Konkrétne v danom prípade sa prevod spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a pozemku uskutočnení medzi žalovanými v 1. - 4. rade týka všetkých ideálnych spoluvlastníkov nehnuteľnosti. Zmluva o postúpení práv a povinností zo zmluvy o nadstavbe ako i ďalšie zmluvy o postúpení práv a povinností medzi žalovanými v 1. a 2. rade, žalovaným v 2. a 3. rade, žalovaným v 3. a 4. rade, nemôže byť určená za neplatnú len voči niektorým z účastníkov. Rozsudok sa musí vzťahovať na všetkých účastníkov právneho vzťahu, z čoho vyplýva, že účastníkmi konania na strane žalobcu musia byť všetci účastníci právneho vzťahu resp. jeho právny nástupcovia.

Ako vyplýva z LV č. XXXX kat. územie vo vzťahu k bytovému domu na ul. G. Č.. XX,XX,XX Y. L., nositeľmi hmotnoprávných oprávnení sú aj ďalšie osoby, ktoré v konaní ako účastníci konania nevystupujú. Poukázal na to, že katastrálny úrad pravdepodobne záznamom v zmysle § 34 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. alebo opravou chýb v katastri v zmysle § 59 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. obnovil pôvodný stav t.j. došlo k obnoveniu výšky spoluvlastníckych podielov žalobcov na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušenstva a spoluvlastníckych podielov na pozemku, čím preukázateľne odpadol naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy o postúpení práv a povinností.

Podaním doručeným súdu dňa 31.7.2019 žalovaný v 4. rade vzniesol námietku premlčania. Uviedol, že žalobcovia v žalobe argumentujú tým, že neplatnosti uvedených zmlúv sa domáhajú z dôvodu nedostatku formy ustanovenej pre prevod práv a povinností stavebníka (žalovaného v 1. rade) podľa článku X. ods. 1 zmluvy o nadstavbe bytov, prevode vlastníckych práv k pozemku a o vykonaní prác zo dňa 19.3.2008, uzatvorenej medzi žalobcami a žalovaným v 1. rade, a to s poukazom na § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobným návrhom sa totiž žalobcovia domáhajú neplatnosti zmlúv z dôvodu, že podľa článku X. ods. 1 zmluvy bol stavebník (žalovaný v 1. rade), oprávnený previesť práva a povinnosti zo zmluvy na tretie osoby iba s predchádzajúcim súhlasom vlastníkov bytov a nebytových priestorov (teda žalobcov). Podľa jeho názoru je absolútne irelevantná v tomto smere argumentácia žalobcov s poukazom na znenie § 38 ods. 1 Občianskeho zákonníka podľa ktorého je neplatný právny úkon, pokiaľ ten, kto ho urobil, nemá spôsobilosť na právne úkony. Namietal túto argumentáciu žalobcov, pretože podľa §19a ods. 1 Občianskeho zákonníka, spôsobilosť právnickej osoby nadobúdať práva a povinnosti môže byť obmedzená len zákonom. Právna subjektivita právnických osôb sa chápe ako celok - tzn. že spôsobilosť právnických osôb mať práva a povinnosti splyva s ich spôsobilosťou na právne úkony; to znamená, že obe začínajú vznikom právnickej osoby a končia zánikom právnickej osoby, samozrejme za predpokladu, že zákon neustanoví inak. V tomto prípade sa však podľa jeho názoru jednoznačne nejedná, ani nemôže jednať, o ust. § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje požiadavku formy právneho úkonu.

Pokiaľ žalobcovia argumentovali nedostatkom formy zmlúv s poukazom na § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého je právny úkon neplatný, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, namietal vznesenou námietkou premlčania práva žalobcov domáhať sa určenia neplatnosti týchto zmlúv. Rozhodujúce totiž pre posúdenie, aká neplatnosť sa na daný právny úkon vzťahuje bude skutočnosť, či došlo k porušeniu formy právneho úkonu vyžadovaného zákonom alebo dohodou účastníkov. Okrem toho, pre posúdenie, či sa jedná o absolútnu alebo relatívnu neplatnosť právneho úkonu, nie je rozhodujúce ako oprávnený subjekt sám kvalifikuje neplatnosť právneho úkonu, t.j. či ako absolútnu alebo relatívnu; urobenou kvalifikáciou oprávneného subjektu nie je súd viazaný. Rozhodujúce je, že oprávnený subjekt namieta konkrétnu vadu právneho úkonu. V prípade, ak ide o nedostatok písomnej formy určenej zákonom, ide o absolútnu neplatnosť; ak ide o nedostatok formy, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov právneho úkonu, ide o relatívnu neplatnosť (k tomu Rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 18.12.2013, č. k. 1 Co 145/2012-688, v spojení s Uznesením Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 04.02.2016, sp. zn. II. ÚS 86/2016-14). Poukázal na znenie § 40a Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak ide o dôvod neplatnosti podľa ustanovení §49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1 Občianskeho zákonníka, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40 OZ). Podľa §100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe ustanovenej v zákone (§ 101 až 110 Občianskeho zákonníka). Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Lehota na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu začína plynúť dňom, kedy bola uzavretá zmluva, ktorou malo byť porušené právo. Toto právo bolo v tom prípade porušené už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu (zmluvy), lebo vtedy vznikol právny dôvod (titulus), ktorý je základom údajného porušenia práva. Okamih, kedy došlo k porušeniu práva, nemožno v súlade s konštantou judikatúrou slovenských súdov posúvať ani do dňa zápisu (vkladu) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože sa jedná o modus, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon a má právny význam pre prevod vlastníckeho práva (tzn. nie pre právny úkon ako taký). Z toho dôvodu je naďalej použiteľná doterajšia judikatúra (R 50/85), podľa ktorej všeobecná trojročná premlčacia doba na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu začína plynúť dňom, kedy došlo k uzavretiu právneho úkonu. V danom prípade posledná zo zmlúv, ktorej neplatnosti sa žalobcovia v konaní domáhajú, bola zapísaná do príslušného katastra nehnuteľností vtedajšou Správou katastra Hlavného mesta SR Bratislava rozhodnutím zo dňa 27.12.2011 (č. k. Y.-XXXXX/XX). Mal preto

za to, že ku dňu podania žaloby, dňa 21.7.2017, bolo právo žalobcov na určenie neplatnosti všetkých zmlúv uvedených v žalobe, premlčané.

11. Žalobcovia na vyjadrenie žalovaných reagovali vyjadrením doručeným súdu dňa 4.4.2018, 4.5.2018 a 1.10.2019. K námietke o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie poukázali na § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. podľa ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú ...o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim,... To, že žalobu nepodali všetci vlastníci bytov v bytovom dome na G. N.. Č.. XX,XX,XX Y. L. je dôsledkom toho, že žalobu podávali v čase letných prázdnin a dovoleník a nepodarilo sa zozbierať podpisy všetky vlastníkov. Avšak udelenie plnej moci na zastupovanie pred súdom vo veci zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe a všetkých na ňu nadväzujúcich zmlúv, je v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. záležitosťou 2/3 väčšiny, čo bolo splnené. Uviedol, že v bytovom dome na G. N.. Č.. XX,XX,XX Y. L. je 24 bytov a podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok. Počet podpisov na plnej moci reprezentuje 2/3 väčšinu vlastníkov a podľa vyjadrenia H. L., zástupkyňi vlastníkov bytov, s daným postupom súhlasia všetci vlastníci bytov v predmetnom bytovom dome. Aktívna legitímácia žalobcov na požadovanom určení je preto nespochybniteľná.

Trvali na tom, že majú na podanej určovacej žalobe naliehavý právny záujem, pretože sa domáhajú ochrany svojho práva nebyť rušení v užívaní svojho majetku resp. vo výkone vlastníckeho práva. Potvrdili, že príslušný kataster vykonal opravu v zápise a spoluvlastníkom podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako aj na príslušenstve k domu a žalovaný v 4. rade už nie je evidovaný na LV, čo však neznamená, že týmto sa naliehavý právny záujem žalobcov vyčerpal. Žalobca v 4. rade totiž od nimi uzavretej zmluvy odvodzuje aj ďalšie práva, najmä právo na realizáciu stavebných úprav, resp. nadstavby na uvedenom bytovom dome. Pôvodne mal totiž na liste vlastníctva č. XXXX, kat. územie Rača, zapísané vlastníctvo rozostavaných bytov na 5. a 6. poschodí, pričom uvedený bytový dom 5. a 6. poschodie nemá, tento dom je ukončený riadnou strechou a nič rozostavané na streche tohto domu nikdy nebolo a nie je. Vzhľadom na tvrdenia žalovaného v 4. rade, že zmluva je platná, možno očakávať, že akty na práva žalobcov budú pokračovať, resp. začnú nové. Tomuto sa žalobcovia snažia vyhnúť, majú aj naďalej záujem nerušene užívať svoje vlastnícke právo; k tomuto sa dá dospieť práve určením súdu, že právo žalovaný v 1- 4. rade na akúkoľvek stavebnú činnosť vo vzťahu k bytovému domu na Dopravnej ulici 45 - 49 v Bratislave nie je.

Nesúhlasili so vznesenou námietkou premlčania. Vzhľadom na v žalobe opísaný spôsob, ako došlo k uzavretiu zmlúv medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, medzi žalovanými v 2. rade a žalovaným v 3. rade a žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade je zrejmé - a žalovaný v 4. rade to ani nenamieta - že neboli naplnené všetky potrebné náležitosti toho, aby došlo k platnému uzavretiu zmlúv. Inými slovami možno konštatovať, že práva žalovaných v 2.-4. rade vyplývajúce z nimi uzavretých zmlúv nie sú (žalovaný v 1. rade tiež ako zmluvná strana uzatváral zmluvu so žalovaným v 2. rade spôsobom odporujúcim zmluve, ale sám práva prevádzal, nie nadobúdal). V ďalšom sa teda žalobcovia nedovoľávajú relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ale určenia toho, že tu právo je alebo nie je, v zmysle § 137 písm. c) CSP, podľa návrhu na zmenu žaloby uvedeného v nasledovnom odseku.

12. Žalobcovia v podaní doručenom súdu dňa 1.10.2019 žiadali, aby súd pripustil zmenu žaloby tak, že sa v konaní ďalej nebudú domáhať relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ale určenia, či právo je alebo nie je v zmysle § 137 písm. c) CSP, teda žaloba nebude znieť o určenie neplatnosti zmluvy, ale o určenie či tu právo je alebo nie je v tomto znení: Súd určuje, že:

I. Práva vyplývajúce zo zmluvy o postúpení práv a povinností, uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, spočívajúce v práve žalovaného v 2. rade:

-uskutočniť nadstavbu 12 bytových jednotiek o celkovej podlahovej ploche 1049,40 m<sup>2</sup>, na streche bytového domu súp. č.: 1428 na G. N. Č.. XX, XX, XX Y. L. zapísanom na Z. Č.. XXXX pre k. ú. Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III, postavenom na pozemkoch "C" KN parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 280 m<sup>2</sup>, parc. Č.. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup> (ďalej aj "nadstavba")

- usporiadať spoluvlastnícke podiely na pozemkoch "C" KN parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 280 m<sup>2</sup>, parc.. XXXX/ Č. XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>,

zapísaných na LV č. XXXX, pre k. ú. Rača, obec Bratislava -mestská časť Rača, okres Bratislava III, súvisiacich s nadstavbou

- pristúpiť k zmluve o výkone správy bytového domu,
  - vykonať práce
- nie sú;

II. Práva vyplývajúce zo zmluvy o postúpení práv a povinností uzatvorenej medzi spoločnosťou žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade, spočívajúce v práve žalovaného v 3. rade:

- uskutočniť nadstavbu 12 bytových jednotiek o celkovej podlahovej ploche 1049,40 m<sup>2</sup>, na streche bytového domu súp. č.: 1428 na G. N. Č.. XX, XX, XX Y. L. zapísanom na LV č. XXXX pre k. ú. Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III, postavenom na pozemkoch "C" KN parc. č. 4778/12, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 280 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>

- usporiadať spoluvlastnícke podiely na pozemkoch "C" KN parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 280 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, zapísaných na Z. Č.. XXXX, pre k. ú. Rača, obec Bratislava -mestská časť Rača, okres Bratislava III, súvisiacich s nadstavbou

- pristúpiť k zmluve o výkone správy bytového domu,
  - vykonať práce,
- nie sú;

III. Práva vyplývajúce zo zmluvy, uzatvorenej medzi žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade, spočívajúce v práve žalovaného v 4. rade:

- uskutočniť nadstavbu 12 bytových jednotiek o celkovej podlahovej ploche 1049,40 m<sup>2</sup>, na streche bytového domu súp. č.: 1428 na G. N. Č.. XX, XX, XX Y. L. zapísanom na Z. Č.. XXX3 pre k. ú. Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III, postavenom na pozemkoch "C" KN parc. č. 4778/12, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 280 m<sup>2</sup>, parc. č. 4778/14, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>

- usporiadať spoluvlastnícke podiely na pozemkoch "C" KN parc. č. 4778/12, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, parc. č. 4778/13, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 280 m<sup>2</sup>, parc. č. 4778/14, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX, pre k. ú. Rača, obec Bratislava -mestská časť Rača, okres Bratislava III, súvisiacich s nadstavbou

- pristúpiť k zmluve o výkone správy bytového domu,
  - vykonať práce,
- nie sú.

Súd uznesením č.k. 12C/47/2017-297 zo dňa 17.1.2020 v zmysle § 139 CSP, zmenu žaloby pripustil.

13. Súd vec prejedal a rozhodol v neprítomnosti žalovaných v 2. a 4. rade, ktorí sa na pojednávanie nedostavili, doručenie predvolanie na pojednávanie mali vykázané v elektronickej schránke, svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnili.

14. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi: listami vlastníctva č. 5573 kat. územie Rača zo 4.7.2017, z 18.9.2017, zo 7.12.2017, z 1.10.2020, zmluvou o nadstavbe bytov, prevode vlastníckych práv k pozemku a o vykonaní prác zo dňa 18.4.2007, vyjadrením Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu zo dňa 21.5.2012, odstúpením od zmluvy zo dňa 19.7.2017, oznámením Okresného úradu Bratislava zo dňa 11.9.2017, zmluvou o postúpení práv a povinností uzatvorenou medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade zo dňa 30.4.2010 vloženou do katastra nehnuteľností vedeným vtedajšou Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č.10530/10, rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. vkladu 10530/10 zo dňa 1.6.2010, zmluvou o postúpení práv a povinností uzatvorenou medzi žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade zo dňa 23.2.2011 vloženou do katastra nehnuteľností vedeným vtedajšou Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č. Y.-XXXX/XX, rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. vkladu 4375/11 zo dňa 18.3.2011, zmluvou o prevode vlastníctva k bytom uzatvorenou medzi žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade zo dňa 25.11.2011 vloženou do katastra nehnuteľností vedenom vtedajšou Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č. Y.-XXXXX/XX, rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu

č. vkladu 30114/11 zo dňa 27.12.2011, rozhodnutím o prerušení územného konania č. XXXXX/XXXX/XXXX/UPSP-PR mestskej časti Bratislava - Rača zo dňa 26.10.2017 a zistil nasledovný skutkový stav:

15. Z listu vlastníctva č. 5573 kat. územie Rača, obec BA - m.č. Rača, okres Bratislava III zo dňa 4.7.2017, súd zistil, že na parcele č. 4778/13 o výmere 280 m<sup>2</sup>, sa nachádza bytový dom so súpisným č. 1428, G. XX,XX,XX, v dome je 24 bytov vo vlastníctve 35 fyzických osôb: J. Y. L., H. L., F. L., J. L., H. K., E. R., C. H., G. P., H. B. P.A., O. Š., Ľ. Š., E. Š., B. R., K. R., H. H. E., A. C. L., H. F., A. Š. F., H. B. F.X., H. K. O., H. J. O., G. S., H. O., J. O. A. P. G., J. P., E. P., Y. H., G. H.S., E. P., Y. P., E. S., H. S., J. H. C. K. H. a 12 rozostavaných bytov na 5. a 6. poschodí vo vlastníctve REEGAS s.r.o. Dunajská 18, Bratislava. Veľkosť spoluvlastníckych podielov jednotlivých vlastníkov na spoločných pozemkoch, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu bola vyjadrená podielom k 318140.

16. Zo zmluvy o nadstavbe bytov, prevode vlastníckych práv k pozemku a o vykonaní prác zo dňa 18.4.2007, s povoleným vkladom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č. Y-XXXXX/XX dňa 19.3.2008 súd zistil, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp.č. 1428 na G. N. Č. XX,XX,XX Y. L. zapísanom na LV č. XXXX pre kat. územie Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III postavenom na pozemkoch parcela č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 301 m<sup>2</sup>, parcela č. 4778/13, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 280 m<sup>2</sup>, parcela č. 4778/14, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 301 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX pre kat. územie Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III a zároveň spoluvlastníci spoločných častí a zariadení tohto bytového domu ( J. Y. L., H. L.S., G. L., F. L., J. L., C. H., Ľ. D., E. D., O. Š., Ľ. Š., Š. F., A. C. K. H., A. C. C. H., C. R., G. S., H. O., J. O., K. X., Y. N., C. N., J. P., E. P., Y. H., G. H., V. H., C. Z., E. S., H. S.) dňa 18.4.2007 uzavreli so spoločnosťou INTERSET Bratislava s.r.o., ako stavebníkom, zmluvu o nadstavbe bytov, prevode vlastníckych práv k pozemku a o vykonaní prác podľa zákona č. 182/1993 Z.z.

Predmetom zmluvy bola nadstavba 12 bytových jednotiek o celkovej podlahovej ploche 1.049,40 m<sup>2</sup> na streche bytového domu súp. č. 1428 na G. N. Č. XX,XX,XX Y. L., zapísanom na LV č. XXXX pre kat. územie Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III, postavenom na pozemkoch parcela č. 4778/12, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 301 m<sup>2</sup>, parcela č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 280 m<sup>2</sup>, parcela č. 4778/14, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 301 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX pre kat. územie Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III, usporiadanie spoluvlastníckych podielov na pozemkoch parcela č. 4778/12, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 301 m<sup>2</sup>, parcela č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 280 m<sup>2</sup>, parcela č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 301 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX pre kat. územie Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III súvisiacich s nadstavbou, prístupenie k zmluve o výkone správy bytového domu a vykonanie prác. Podľa článku VI. odsek 1 sa stavebník zaviazal do 1 mesiaca odo dňa právoplatnosti povolenia vkladu tejto zmluvy do katastra nehnuteľností požiadať stavebný úrad o vydanie územného a rozhodnutia a stavebného povolenia.

Podľa článku VII. odsek 1 písm. b) sa zmluvné strany dohodli, že ako odplatu za právo výstavby na streche bytového domu sa stavebník zaviazal na svoje náklady uskutočniť v bytovom dome rekonštrukčné práce a práce smerujúce k jeho zhodnoteniu a to: zateplenie juhovýchodnej strany domu, kompletnú rekonštrukciu fasády a nový farebný náter celého domu, výmenu všetkých okien v schodiskových a ostatných spoločných priestoroch, výmenu pivničných okien (opatrené spevneným drôteným sklom), kompletnú výmenu dažďových žľabov a zvodov, revíziu odtokov dažďovej vody a vyčistenie septikov, trativodov, výmenu vstupných brán za nové vo všetkých vchodoch bytového domu, bezbarierový vstup do domu, výmenu rozvodov elektriny vrátane ističov a vypínačov v spoločných priestoroch , ...

Podľa článku X. odsek 1 stavebník nemá právo postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretie osoby bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov okrem prípadov, ak takéto tretie osoby majú byť konečnými užívateľmi alebo vlastníkmi zhotovených bytov.

Podľa článku X. odsek 3 zmluvné strany sa dohodli, že vlastníci bytov majú právo odstúpiť od zmluvy, ak stavebník nezabezpečí právoplatné stavebné povolenie v zmysle tejto zmluvy, ako aj v prípade nedodržania povinností stanovených v článku VII. tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva od začiatku ruší.

Vklad tejto zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č.16796/07 dňa 19.3.2008.

17. Zo zmluvy o postúpení práv a povinností uzatvorenou medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade dňa 30.4.2010 vloženou do katastra nehnuteľností Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č.10530/10 dňa 1.6.2010 súd zistil, že spoločnosť INTERSET BRATISLAVA s.r.o. ako postupca, postúpila na postupníka INTERSET Group s.r.o. práva a povinnosti zo zmluvy o nadstavbe bytov zo dňa 23.4.20107 (č. vkladu Y-XXXXX/XX) a to práva a povinnosti na nadstavbe 12 bytov na Dopravnej ulici č. 45,47,19 v Bratislave. Postupník v súlade s touto zmluvou vstúpil do všetkých práva a povinností postupcu, ktoré pre neho z citovanej zmluvy o nadstavbe bytov vyplývajú, vzťahujúce sa k 12 bytom na G. N.. Č.. XX,XX,XX Y. L..

18. Rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. vkladu 10530/10 zo dňa 1.6.2010 Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu rozhodla o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k 12 bytom na bytovom dome na G. N.. Č.. XX,XX,XX, na LV č. XXXX v kat. území Rača, v prospech INTERSET Grop s.r.o., Židovská 3/104716, Bratislava, IČO: 36834858, na základe zmluvy o postúpení práv a povinností zo dňa 30.4.2010 uzatvorenej medzi INTERSET Bratislava s.r.o. a INTERSET Group s.r.o.

19. Zo zmluvou o prevode vlastníctva k bytom uzatvorenou medzi žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade dňa 23.2.2011 vloženou do katastra nehnuteľností Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č. Y-XXXXX/XX, súd zistil, že spoločnosť INTERSET Group s.r.o., ako prevádzajúci, previedla na nadobúdateľa, C. F., do jeho výlučného vlastníctva 12 bytov na G. N. Č.. XX,XX,XX Y. L.. Postupník v súlade s touto zmluvou vstúpil do všetkých práva a povinností postupcu, ktoré pre neho z citovanej zmluvy o nadstavbe bytov vyplývajú vzťahujúce sa k 12 bytom na G. N.. Č.. XX,XX,XX v Bratislave, spolu so spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach a a spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa jednotlivé byty nachádzajú a na pozemku, na ktorom je dom, v ktorom sa jednotlivé byty nachádzajú, postavený.

20. Rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. vkladu XXXX/XX zo dňa 18.3.2011, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu rozhodla o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k 12 bytom v bytovom dome na G. N.. Č.. XX,XX,XX, na Z. Č.. XXXX v kat. území Rača, v prospech C. F. X.. XX.X.XXXX, bytom G. XX, Bratislava, na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi INTERSET Group s.r.o. a C. F., X.. XX.X.XXXX.

21. Zo zmluvy o prevode vlastníctva k bytom uzatvorenou medzi žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade dňa 25.11.2011, vloženou do katastra nehnuteľností Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č. Y-XXXXX/XX, súd zistil, že C. F., ako prevádzajúci, previedol na nadobúdateľa, REEGAS s.r.o., do jeho výlučného vlastníctva 12 bytov na G. N. Č.. XX,XX,XX Y. L. a s nimi spojené spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa jednotlivé byty nachádzajú a na pozemku, na ktorom je dom, v ktorom sa jednotlivé byty nachádzajú, postavený.

22. Rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. vkladu 30114/11 zo dňa 27.12.2011, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu rozhodla o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k 12 bytom v bytovom dome na G. N.. Č.. XX,XX,XX, na Z. Č.. XXXX v kat. území Rača, v prospech REEGAS s.r.o, G. XX, Bratislava, IČO: 46185348, na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi C. F., X.. XX.X.XXX3 a REEGAS s.r.o.

23. Z vyjadrenia Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu zo dňa 21.5.2012 súd zistil, že správca bytového domu G. XX,XX,XX Y. Bratislava, BLAHO - BYT spol. s.r.o. dňa 15.5.2012 požiadal Správu katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu o výmaz údajov na LV č. XXXX kat. územie Rača týkajúcich sa vlastníctva 12 bytov vlastníka REEGAS s.r.o.

24. Z oznámenia Okresného úradu Bratislava zo dňa 11.9.2017 súd zistil, že dňa 11.9.2017 bol vykonaný zápis údajov o právach k nehnuteľnostiam do operátu katastra nehnuteľností na základe listiny č. Z-XXXXX/XX v katastrálnom území Rača na LV č. XXXX, č. zmeny 8730/17.

25. Z listu vlastníctva č. 5573 kat. územie Rača, obec BA - m.č. Rača, okres Bratislava III zo dňa 7.12.2017, súd zistil, že na parcele č. XXXX/XX o výmere 301 m?, parcele č. 4778/13 o výmere 280 m?, parcele č. 4778/14 o výmere 301 m?, sa nachádza bytový dom so súpisným č. XXXX, G. XX,XX,XX, v

dome je 24 bytov vo vlastníctve 35 fyzických osôb: PaedDr. Y. L., H. L., F. L., J. L., H. K., E. R., C. H., G. P., H. B. P., O.Š. Š., Ľ. Š., E. Š., B. R., K. R., H. H. E., A. C. L., H. F., A. Š. F., H. B. F., H. K. O. F., H. J. O., G. S., H. O., J. O., A. P. G., J. P., E. P., Y. H., G. H., E. P., Y. P., E. S., H. K. S., J. H. C. K. H.. Veľkosť spoluvlastníckych podielov jednotlivých vlastníkov na spoločných pozemkoch, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu bola vyjadrená podielom k 213200.

26. Odstúpením od zmluvy zo dňa 19.7.2017 vlastníci bytov a nebytových priestorov obytného domu na G. N. Č. XX, XX, XX Y. L. v zmysle článku X ods. 3 zmluvy o nadstavbe bytov, prevode vlastníckych práv k pozemku a o vykonaní prác zo dňa 18.4.2007, odstúpili od tejto zmluvy z dôvodu, že neboli naplnené ustanovenia tejto zmluvy.

27. Z rozhodnutia o prerušení územného konania č. XXXXX/XXXX/XXXX/UPSP-J. Mestskej časti Bratislava - Rača zo dňa 26.10.2017 súd zistil, že REEGAS s.r.o. podal dňa 31.10.2016 na Mestskú časť Bratislava - Rača návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby "Nadstavba a prístavba bytového domu, ul. G. XX, XX, XX, Bratislava, M.č. -Rača, na pozemkoch p.č. XXXX/XX, /., / kat. územie Rača. Mestská časť Bratislava - Rača rozhodnutím č. XXXXX/XXXX/XXXX/UPSP-J. zo dňa 26.10.2017 rozhodla o prerušení správneho konania - konania o umiestnení stavby "Nadstavba a prístavba bytového domu, ul. G. XX, XX, XX, Bratislava, M.č. -Rača, na pozemkoch p.č. XXXX/XX, /., / kat. územie Rača pre spoločnosť REEGAS s.r.o. z dôvodu konania o predbežnej otázke do doby rozhodnutia súdu o určenie neplatnosti zmluvy, ktorou boli prevedené práva a povinnosti na túto spoločnosť.

28. Z listu vlastníctva č. 5573 kat. územie Rača, obec BA - m.č. Rača, okres Bratislava III zo dňa 1.10.2020 súd zistil, že na parcele č. XXXX/XX o výmere 301 m<sup>2</sup>, parcele č. XXXX/XX o výmere 280 m<sup>2</sup>, parcele č. XXXX/XX o výmere 301 m<sup>2</sup>, sa nachádza bytový dom so súpisným č. 1428, Dopravná 45,47,49, v dome je 24 bytov vo vlastníctve 35 fyzických osôb: J. Y. L., H. L., F. L., J. L. C., H. L. F., J. R., Y. P., C. H., G. P., H. B. P., Ľ. Š., J. Š., E. Š., B. R., K. R., H. H. E. S., A. C. L., H. F., A. Š. F., H. B. F., H. K. O., H. J. O., G. S., H. O., J. O., A. P. G. F., J. P., E. P., Y. H., G. H., E. P., Y. P., H. S., J. H. C. K. H.. Veľkosť spoluvlastníckych podielov jednotlivých vlastníkov na spoločných pozemkoch, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu bola vyjadrená podielom k 213200.

29. Podľa § 78 ods. 1 CSP nútené spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu.

Podľa § 78 ods. 2 CSP súd žalobu zamietne, ak nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov podľa odseku 1.

Podľa § 137 písm. c) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

30. V predmetnom konaní sa 32 vlastníkov bytov, spoločného pozemku a spoločných častí a spoločných zariadení v bytovom dome nachádzajúcom sa na G. N. Č. XX, XX, XX Y. L., po zmene žaloby, pripustenej uznesením súdu č.k. 12C/47/2017-297 zo dňa 17.1.2020, uvedenej v odseku 12., domáhalo určenia, že nie je právo vyplývajúce z 3 zmlúv, uzavretých medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade, žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade, a to právo

- uskutočniť nadstavbu 12 bytových jednotiek o celkovej podlahovej ploche 1.049,40 m<sup>2</sup>, na streche bytového domu súp. č. 1428 na G. N. Č. XX, XX, XX Y. L. zapísanom na LV č. XXXX pre k. ú. Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III, postavenom na pozemkoch "C" KN parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 280 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>,
- usporiadať spoluvlastnícke podiely na pozemkoch "C" KN parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, parc. č. 4778/13, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 280 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, zapísaných na Z. Č. XXXX, pre k. ú. Rača, obec Bratislava -mestská časť Rača, okres Bratislava III, súvisiacich s nadstavbou
- pristúpiť k zmluve o výkone správy bytového domu,
- vykonať práce.

31. Z právneho hľadiska ide o určovaciu žalobu podľa § 137 písm.c) CSP, ktorej základným predpokladom je naliehavý právny záujem na určovacej žalobe. V zmysle platnej judikatúry naliehavý právny záujem na určení je daný hlavne tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu alebo kde by bez tohto určenia sa jeho právne postavenie stalo neistým. Existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení, a i eventuálna možnosť v konkrétnom návrhu tvrdiť a dokázať skutočnosti, z ktorých vyplýva jeho existencia, je u všetkých určovacích návrhov, kladných i záporných, jednou z nevyhnutných podmienok toho, aby bolo súdu umožnené v rozsudku meritórne návrhu vyhovieť. Tento právny záujem musí totiž existovať v čase, kedy súd vyhlasuje vo veci rozsudok. Žalobca má právny záujem na žiadanom určení, ak by bez tohto určenia bolo ohrozené jeho právo alebo právny vzťah na ktorom sa zúčastňuje alebo ak by sa právne postavenie bez tohto určenia stalo neistým. Ku vzniku žalobcovho právneho záujmu na určení stačí také chovanie žalovaného, ktoré nasvedčuje úmyslu žalovaného použiť právo žalobcu alebo spôsobiť žalobcovi ujmu na jeho právnom postavení. Určovacia žaloba je teda prostriedkom umožňujúcim poskytnutie ochrany právneho postavenia žalobcu skôr, než toto jeho postavenie bolo porušené, takže jeho cieľom je zásadne poskytnutie preventívnej ochrany.

32. Žalobcovia v predmetnom konaní naliehavý právny záujem po zmene určovacej žalobe videli v ochrane svojho práva nebyť rušení v užívaní svojho majetku resp. vo výkone vlastníckeho práva, pretože vzhľadom na tvrdenia žalovaného v 4. rade, že zmluva o prevode vlastníctva k bytom uzatvorenou so žalovaným v 3. rade je platná, možno očakávať, že ataky na práva žalobcov budú pokračovať, resp. začnú nové.

33. Súd na základe vykonaného dokazovania, listom vlastníctva č. 5573 kat. územie Rača, obec BA - m.č. Rača, okres Bratislava III zo dňa 4.7.2017, uvedeným v odseku 15. mal za preukázané, že ku dňu 4.7.2017, t.j. v čase podanej žaloby o určenie neplatnosti zmluvy, bol žalovaný v 4. rade vlastníkom 12 rozostavaných bytov na 5. a 6. poschodí a veľkosť spoluvlastníckych podielov jednotlivých vlastníkov na spoločných pozemkoch, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu bola vyjadrená podielom k XXXXXX. Vyjadrením Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu zo dňa 21.5.2012, uvedeným v odseku 21., mal súd za preukázané, že správca bytového domu G. XX,XX,XX Y. Bratislava, BLAHO - BYT spol. s.r.o. dňa 15.5.2012 požiadal Správu katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu o výmaz údajov na Z. Č.. XXXX kat. územie Rača, týkajúceho sa vlastníctva 12 bytov vlastníka REEGAS s.r.o. Listom vlastníctva č. XXXX kat. územie Rača, obec BA - m.č. Rača, okres Bratislava III zo dňa 7.12.2017, uvedeným v odseku 25., mal súd za preukázané, že vlastníctvo žalovaného v 4. rade k 12 rozostavaných bytov na 5. a 6. poschodí bolo vymazané a bol opravený podiel veľkosti spoluvlastníckych podielov jednotlivých vlastníkov na spoločných pozemkoch, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu na 213200. Aj žalobcovia v podaní doručenom súdu dňa 1.10.2019 potvrdili, že príslušný kataster nehnuteľností vykonal opravu v zápise k spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako aj na príslušenstve k domu, že bytový dom 5. a 6. poschodie nemá, je ukončený riadnou strechou a nič rozostavané na streche tohto domu nikdy nebolo a nie je a žalovaný v 4. rade nemá na Z. Č.. Č.. XXXX kat. územie Rača, obec BA - m.č. Rača, okres Bratislava III zapísané žiadne vlastnícke právo.

Súd na základe vykonaného dokazovania, uvedeného v odseku 14., mal za preukázané, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp.č. 1428 na Dopravnej ulici č. 45,47,49 v Bratislave, zapísanom na Z. Č.. XXXX pre kat. územie Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III, dňa 18.4.2007 uzavreli dňa 18.4.2007 so spoločnosťou INTERSET Bratislava s.r.o., ako stavebníkom, zmluvu o nadstavbe bytov, prevode vlastníckych práv k pozemku a o vykonaní prác podľa zákona č. 182/1993 Z.z., uvedenú v odseku 16. Predmetom zmluvy bola nadstavba 12 bytových jednotiek o celkovej podlahovej ploche 1.049,40 m<sup>2</sup> na streche tohto bytového domu, usporiadanie spoluvlastníckych podielov na pozemkoch parcela č. XXXX/XX, XXXX/XX, Č.. XXXX/XX, zapísaných na Z. Č.. XXXX pre kat. územie Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III, súvisiacich s nadstavbou, prístupenie k zmluve o výkone správy bytového domu a vykonanie prác. V článku X. odsek 1 uvedenej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že stavebník nemá právo postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretie osoby bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov okrem prípadov, ak takéto tretie osoby majú byť konečnými užívateľmi alebo vlastníkmi zhotovených bytov. Vklad tejto zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č.XXXXX/XX dňa 19.3.2008. Spoločnosť INTERSET Bratislava s.r.o. napriek dohode upravenej v článku X., dňa 30.4.2010 uzavrela so žalovaným v 2. rade zmluvu o postúpení práv a povinností, uvedenú v odseku 17. Predmetom zmluvy

bolo postúpenie práva a povinností zo zmluvy o nadstavbe bytov zo dňa 23.4.2007 (č. vkladu Y-XXXXX/XX) a to práva a povinnosti na nadstavbu 12 bytov na G. N. Č.. XX,XX,XX v Bratislave.

Žalovaný v 2. rade zmluvou o prevode vlastníctva k bytom, uzatvorenou so žalovaným v 3. rade dňa 23.2.2011, uvedenou v odseku 19., ako predávajúci, previedol na žalovaného v 3. rade, ako fyzickú osobu, do jeho výlučného vlastníctva 12 bytov na G. N. Č.. XX,XX,XX Y. L.. Žalovaný v 3. rade v súlade s touto zmluvou vstúpil do všetkých práva a povinností postupcu, ktoré pre neho z citovanej zmluvy o nadstavbe bytov vyplývajú, vzťahujúce sa k 12 bytom na G. N. Č.. XX,XX,XX Y. L., spolu so spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa jednotlivé byty nachádzajú a na pozemku, na ktorom je dom, v ktorom sa jednotlivé byty nachádzajú, postavený.

Žalovaný v 3. rade zmluvou o prevode vlastníctva k bytom, uzatvorenou medzi žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade dňa 25.11.2011, uvedenou v odseku 21., ako prevádzajúci, previedol do výlučného vlastníctva žalovaného v 4. rade 12 bytov na G. N. Č.. XX,XX,XX Y. L. a s nimi spojené spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa jednotlivé byty nachádzajú a na pozemku, na ktorom je dom, v ktorom sa jednotlivé byty nachádzajú, postavený.

Žalobcovia podľa názoru súdu týmto dostatočne osvedčili porušenie článku X. ods. 1 zmluvy o nadstavbe bytov, prevode vlastníckych práv k pozemku a o vykonaní prác podľa zákona č. 182/1993 Z.z. spoločnosťou INTERSET Bratislava s.r.o. a osvedčili tiež, že v dôsledku porušenia zmluvy stavebníkom, v zmysle článku X. ods. 3 zmluvy o nadstavbe bytov, prevode vlastníckych práv k pozemku a o vykonaní prác podľa zákona č. 182/1993 Z.z., dňa 19.7.2017 od tejto zmluvy odstúpili (odsek 26.) Takýto názor vyslovil odvolací súd v uznesení č.k. 12C/47/2017-218 zo dňa 14.1.2019, ktorým potvrdil uznesenie súdu prvého stupňa č.k. 12C/47/2017-132 zo dňa 14.3.2018, ktorým súd zamietol návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia.

Podľa názoru súdu žalobcovia nemajú na požadovanom určení naliehavý právny záujem, ich právne postavenie sa takto podanou žalobou nezmení. Žalobcovia odôvodňovali naliehavý právny záujem na požadovanom určení ochranou svojho práva, nebyť rušení v užívaní svojho majetku resp. vo výkone vlastníckeho práva, pretože vzhľadom na tvrdenia žalovaného v 4. rade, že zmluva je platná, možno očakávať, že ataky na práva žalobcov budú pokračovať, resp. začnú nové. Podľa názoru súdu ale po oprave údajov v katastri nehnuteľnosti na LV č. XXXX kat. územie Rača, po zmene spoluvlastníckych podielov vlastníkov bytov tak, že boli vrátené do pôvodného stavu, resp. dané do súladu so skutkovým stavom a z listu vlastníctva bol vymazaný žalovaný v 4. rade ako vlastník rozostavaných bytov a spoluvlastník spoločných častí a zariadení bytového domu, táto hrozba tu nie. Zmluvou o prevode vlastníctva k bytom uzatvorenou medzi žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade dňa 25.11.2011, vloženou do katastra nehnuteľností Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č. Y-XXXXX/XX dňa 27.12.2011, uvedenou v odseku 21., prešlo na žalovaného v 4. rade iba vlastníctvo dnes neexistujúcich 12 bytov na G. N. Č.. XX,XX,XX Y. L. a s nimi spojené spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa jednotlivé byty nachádzajú a na pozemku, na ktorom je dom, v ktorom sa jednotlivé byty nachádzajú, postavený. Súd preto žalobu pre nepreukázanie naliehavého právneho záujmu na podanej určovacej žalobe, zamietol.

34. Pokiaľ sa týka aktívnej legitímácie žalobcov na konanie o predmetnej určovacej žalobe, podľa názoru súdu nejde o nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 CSP namietané žalovaným v 4. rade, ale o nútené spoločenstvo podľa §78 CSP, pretože výstavba bytov na G. N. Č.. XX,XX,XX Y. L. má vplyv na výšku spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa jednotlivé byty nachádzajú a na pozemku, na ktorom je dom, v ktorom sa jednotlivé byty nachádzajú, postavený t.j. má vplyv na každého vlastníka a spoluvlastníka bytu v bytovom dome na G. N. Č.. XX,XX,XX Y. L.. Preto na podanie predmetnej určovacej žaloby o určenie že nie je právo vyplývajúce z 3 zmlúv, uzavretých medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade, žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade, a to právo uskutočniť nadstavbu 12 bytových jednotiek na streche bytového domu na G. N. Č.. XX, XX, XX Y. L. zapísanom na LV č. XXXX pre k. ú. Rača, usporiadať spoluvlastnícke podiely na pozemkoch parc. č. XXXX/XX, Č.. XXXX/XX, Č.. XXXX/XX zapísaných na LV č. XXXX, pre k. ú. Rača, súvisiacich s nadstavbou, sú aktívne legitimovaní všetci vlastníci a spoluvlastníci bytov zapísaný na LV č. XXXX kat. územie Rača. V danom prípade ale žalobu nepodali všetci vlastníci a spoluvlastníci bytov zapísaný na LV č. XXXX kat. územie Rača, čo žalobcovia sami potvrdili argumentujúc § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého je postačujúce, že tak urobila 2/3 väčšina. S takýmto názorom súd nesúhlasil. Súd na základe vykonaného dokazovania, LV č. XXXX kat. územie Rača, zo dňa 4.7.2017, uvedeným v odseku 15. mal za preukázané, že v čase podania žaloby bolo v bytovom dome na G. N. Č.. XX,XX,XX, existujúcich 24 bytov vo vlastníctve

35 fyzických osôb: J. Y. L., H. L., F.X. L., J. L., H. K., E. R., C. H., G. P., H. B. P., O. Š., Ľ. Š., E. Š., B. R., K.P. R., H. H. E., A. C. L., H. F., A. Š. F., H. B. F., H. K. O., H. J. O.F., G. S., H. O., J. O. A. P. G., J. P., E. P., Y. H., G. H., E. P., Y. P., E. S., H. S., J. H.Č. C. K. H.. Žalobu ale riadne podalo len 32 žalobcov. Aktuálnym listom vlastníctva č. XXXX kat. územie Rača, uvedeným v odseku 28., mal súd za preukázané, že v priebehu konania došlo k zmenám vo vlastníctve u 4 bytov, ale k zmene žalobcov nedošlo. Žalobcovia v 5., 6. a 32. rade v čase rozhodovania súdu už neboli vlastníkami, resp. spoluvlastníkmi bytov a podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ani pozemku, na ktorom je bytový dom na G. N. Č. XX., XX., XX Y. L. postavený. Vlastníci bytov a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, pozemku na ktorom je bytový dom postavený, tvoria v zmysle §78 CSP nútené spoločenstvo vyplývajúce z § 126 ods. 1 a § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Keďže v danom konaní nebola splnená podmienka účasti všetkých vlastníkov a spoluvlastníkov bytov a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, zapísaných na liste vlastníctva XXXX kat. územie Rača, na starane žalobcov, súd žalobu v zmysle § 78 ods. 2 CSP zamietol.

35. Pri rozhodovaní o zmenenom nároku o určenie, že nie je právo vyplývajúce z 3 zmlúv, uzavretých medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade, žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade, a to právo

- uskutočniť nadstavbu 12 bytových jednotiek o celkovej podlahovej ploche 1049,40 m<sup>2</sup>, na streche bytového domu súp. č.: 1428 na G. N. Č. XX, XX, XX Y. L. zapísanom na LV č. XXXX pre k. ú. Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III, postavenom na pozemkoch "C" KN J. Č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 280 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup> (ďalej aj "nadstavba")

- usporiadať spoluvlastnícke podiely na pozemkoch "C" KN J. Č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, parc. č. 4778/13, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 280 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 301 m<sup>2</sup>, zapísaných na Z. Č. XXXX, pre k. ú. Rača, obec Bratislava -mestská časť Rača, okres Bratislava III, súvisiacich s nadstavbou

- pristúpiť k zmluve o výkone správy bytového domu,

- vykonať práce,

súd musel prejudiciálne posudzovať platnosť všetkých 3 zmlúv, ktorými k postúpeniu práv došlo a ktorých určenia neexistencie sa žalobcovia v konaní domáhali. Ide o zmluvu o postúpení práv a povinností uzatvorenou medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade dňa 30.4.2010 vloženou do katastra nehnuteľností Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č.XXXXX/XX dňa 1.6.2010, uvedenú v odseku 17., zmluvu o prevode vlastníctva k bytom uzatvorenou medzi žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade dňa 23.2.2011 vloženou do katastra nehnuteľností Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č. Y.-XXXX/XX dňa 18.3.2011, uvedenú v odseku 19. a zmluvu o prevode vlastníctva k bytom uzatvorenou medzi žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade dňa 25.11.2011, vloženou do katastra nehnuteľností Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č. Y.-XXXXX/XX dňa 27.11.2011, uvedenú v odseku 21. Pri posudzovaní platnosti uvedených zmlúv súd prihliadol na námietku premlčania vznesenú žalovaným v 4. rade v jeho podaní doručenom súdu dňa 31.7.2019 a vyhodnotil ju ako dôvodnú. Podľa §100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe ustanovenej v zákone. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Lehota na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu začína plynúť dňom, kedy bola uzavretá zmluva, ktorou malo byť porušené právo. Toto právo bolo v tom prípade porušené v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu, t.j. dňa 1.6.2010, 18.3.2011 a 27.12.2011 kedy Správa katastra Hlavného mesta SR Bratislava rozhodnutiami č. vkladu V- XXXXXX/XX zo dňa 1.6.2010, č. vkladu Y.- XXXX/XX zo dňa 18.3.2010 a č. vkladu Y.-XXXXX/XX zo dňa 27.12.2011, ktorými bol povolený vklad vlastníckeho práva na základe zmlúv o postúpení práv a povinností uzatvorenou medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, o prevode vlastníctva k bytom uzatvorenou medzi žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade a o prevode vlastníctva k bytom uzatvorenou medzi žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade. Preto keď sa žalobcovia žalobou doručenou súdu dňa 21.7.2017 domáhali určenia neplatnosti týchto zmlúv a zmenou žaloby z 1.10.2019 určenia, že nie je právo vyplývajúce z 3 zmlúv, uzavretých medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade, žalovaným v 3. rade a žalovaným v 4. rade, uplatnili svoje nároky po uplynutí 3 ročnej premlčacej lehoty. Aj z uvedeného dôvodu súd žalobu zamietol.

36. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu vo veci a plne úspešným žalovaným v 1. a 4. rade priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Plne úspešným žalovaným v 2. a 3. rade súd náhradu trov konania nepriznal, pretože im žiadne trovy konania nevznikli.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, dvojmo, na Okresnom súde Bratislava I.  
Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.  
Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods.1 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).  
Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len odvolacími dôvodmi uvedenými v § 365 ods. 1 a 2 CSP.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.