**Mestská časť Bratislava-Staré Mesto**

z

Materiál
na zasadnutie miestnej rady dňa 21.04.2020
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva dňa 28.04.2020

# N Á V R H

**na urovnanie súdnych sporov medzi Mgr. Richardom Zimanom a mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto a spol. kúpou pozemkov v areáli ZŠ Dubová parc. č. 4956/11 a 4956/12 a predajom bytu na Tallerovej ul. č. 5.**

---

**Predkladateľ:**

JUDr. Iveta Hahnová
poverená riadením miestneho úradu

**Návrh uznesenia miestnej rady:**

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Staré Mesto
o d p o r ú č a
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto prerokovať predložený návrh

**Zodpovedný:**

Ing. Martina Hrnčiarová
vedúca oddelenia majetkového

**Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:**

- v materiáli

**Spracovateľ:**

JUDr. Dagmar Šimková
legislatívno-právne oddelenie

Mgr. Kristína Majvitorová
oddelenie majetkové

JUDr. Ivana Šlahorová
legislatívno-právne oddelenie

**Materiál obsahuje:**

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- predchádzajúci súhlas primátora k prevodu vlastníckeho práva

Bratislava, apríl 2020

N á v r h  u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

**A) schvaľuje urovnanie**

súdn*eho* sporu vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod spis. zn.: 9C 132/2009 medzi žalobcom: Mgr. Richardom Zimanom, Černockého 5A, 831 53 Bratislava a žalovanými: 1. Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou, Primaciálne námestie č. 1, Bratislava, IČO: 00 603 481, 2) Mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie č. 3, 814 21 Bratislava, IČO: 00 603 147 a 3) Základnou školou Dubová 1, 811 04 Bratislava, IČO: 31810926 o zaplatenie za užívanie pozemkov a poskytnutie odplaty za vecné bremeno (ďalej len „súdny spor“) a to tak, že schvaľuje:

(i) prevod vlastníckeho práva v zmysle §9a ods.8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa k bytu č. 8 na 3. poschodí domu na Tallerovej ul. č. 5 v Bratislave, postaveného na pozemku parc. registra „C“ č. 186, k. ú. Staré Mesto, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve 11350/128051 vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, zapísaného na LV č. 2934, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom a podielu 11350/128051 na pozemku parc. reg. „C“ č. 186, k. ú. Staré Mesto, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto o výmere 403 $m^2$ zastavaná plocha a nádvorie, zapísanom na LV č. 5602, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „byt“) do vlastníctva Mgr. Richarda Zimana, Černockého 5A, 831 53 Bratislava do jedného roka od doručenia predchádzajúceho súhlasu primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy za kúpnu cenu vo výške 320 000,-EUR zistenú podľa znaleckého posudku č. 86/2019, vypracovaného spoločnosťou STATUS Plus, s.r.o. a

(ii) kúpu pozemkov vo vlastníctve Mgr. Richarda Zimana, Černockého 5A, 831 53 Bratislava: parcely reg. „C“ č. 4956/11 o výmere 492 m2 , ostatná plocha, zapísanej na LV č. 8238, k.ú. Staré Mesto, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom a parcely reg. „C“ č. 4956/12 o výmere 467 m2, ostatná plocha, zapísanej na LV č. 8250, k.ú. Staré Mesto, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom za kúpnu cenu vo výške 287 000,- EUR zistenú podľa znaleckého posudku FINDEX s.r.o. č. 81/2019 (ďalej len „pozemky“)

za podmienky že:

1. Kúpna cena za byt určená vo výške 320 000,- EUR bude do výšky 287 000,- EUR uhradená započítaním s kúpnou cenou za pozemky.
2. Spolu so zmluvou o prevode vlastníckeho práva k bytu bude uzatvorená aj kúpna zmluva na pozemky.
3. Súčasťou zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu bude aj Dohoda o urovnaní, ktorou :

a) zanikne povinnosť zaplatiť nezapočítanú časť kúpnej ceny za byt vo výške 33 000,- EUR dňom právoplatnosti uznesenia o zastavení konania 9C 132/2009, prípadne iných konaní, ak ďalšie nároky boli uplatnené samostatne.

b) sa zmluvné strany dohodnú, že *:* (i) návrh na vklad vlastníckeho práva k bytu bude podaný až po povolení vkladu vlastníckeho práva k pozemkom, (ii) ak Mgr. Ziman

nevezme žalobu v konaní 9C 132/2009 späť a nepodá návrh na jeho zastavenie, pričom vklad vlastníckeho práva k bytu povolený bude, zaplatí Mgr. Ziman mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške 320 000,-EUR.
c) sa Mgr. Ziman zaviaže, že vezme späť podanú žalobu o zaplatenie úhrady za užívanie pozemkov a poskytnutí odplaty za vecné bremeno a požiada o zastavenie konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I. pod spis. zn.: 9C 132/2009 s tým, že si nebude uplatňovať žiadnu náhradu trov konania v lehote 30 dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva k bytu do katastra nehnuteľností.

d) Mgr.Ziman potvrdí, že si súdnou cestou neuplatňuje, ani si v budúcnosti nebude uplatňovať žiadne iné nároky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislavy, mestskej časti Bratislava-Staré Mesto ani voči Základnej škole Dubová 1 titulom užívania pozemkov a poskytnutia odplaty za vecné bremeno k pozemkom parc. č. 4956/11 a parc. č. 4956/12 hlavným mestom, mestskou časťou a základnou školou a v prípade, že kataster nehnuteľností vklad vlastníckeho práva k bytu povolí, všetky jeho nároky voči hlavnému mestu, mestskej časti a základnej školy z titulu úhrady za bezdôvodné obohatenie titulom užívania pozemkov a za vecné bremeno sú uspokojené.

**B) konštatuje,**

že osobitný zreteľ v prípade prevodu vlastníckeho práva k bytu v zmysle ustanovenia §9a ods.8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov spočíva v tom, že:

- uzatvorením vyššie uvedeného spôsobu urovnania dôjde (i) k urovnaniu prebiehajúceho súdneho sporu, (ii) predídeniu ďalších pravdepodobných súdnych sporov a (iii) usporiadaniu vlastníckych práv k pozemkom v areáli Základnej školy Dubová 1.

# D ô v o d o v á  s p r á v a

Na základe darovacej zmluvy zo dňa 06.12.2007 sa Mgr. Richard Ziman stal vlastníkom pozemku parc. č. 4956/11 o výmere 492 $m^2$, zapísaného na liste vlastníctva č. 8238 a pozemku parc. č. 4956/12 o výmere 467 $m^2$, zapísaného na liste vlastníctva č. 8250, oba nachádzajúce sa v areáli Základnej školy Dubová 1, k.ú. Staré Mesto.

Dňa 06.02.2015 podalo hlavné mesto SR Bratislava na Okresný súd Bratislava I za účasti vedľajšieho účastníka sporu, mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, žalobu voči Mgr. Zimanovi o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v k.ú. Staré Mesto, parc. č. 4956/11 – ostatné plochy o výmere 492 $m^2$, LV č. 8238 a parc. č. 4956/12 – ostatné plochy o výmere 467 $m^2$, LV č. 8250, ktorou sa hlavné mesto SR Bratislava domáhalo určenia, že je vlastníkom uvedených pozemkov. Z dôvodu nedostatku listinných podkladov, ktoré by osvedčovali vlastnícke právo hlavného mesta SR Bratislavy k pozemkom, najmä nepredloženia vyvlastňovacieho rozhodnutia, Okresný súd Bratislava I žalobu zamietol. Rozsudok Okresného súdu Bratislava I potvrdil na odvolanie žalobcu a mestskej časti Bratislava-Staré Mesto aj Krajský súd v Bratislave rozsudkom zo dňa 16.10.2018.

Mgr. Ziman sa ako vlastník pozemkov domáha žalobou voči hlavnému mestu, mestskej časti a Základnej škole Dubová 1 vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov v jeho vlastníctve vo výške 27 428,18 EUR za obdobie od 18.12.2008 do 31.03.2009 spolu s príslušenstvom, pričom podkladom pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia bol znalecký posudok č. 034/2008 vypracovaný Ing. Miroslavom Štipkalom, s cenou nájmu 100,37 Eur/$m^2$/rok.

Dňa 24.10.2014 Mgr. Ziman doručil na Okresný súd Bratislava I návrh na rozšírenie žaloby voči mestskej časti Bratislava-Staré Mesto za obdobie od 10.10.2011 do 09.10.2014 v sume 46 751,25 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne, ktorú požadoval priznať titulom náhrady za vecné bremeno v zmysle zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktoré mu ako vlastníkovi pozemkov vzniklo. Náhrada za vecné bremeno bola vyčíslená na základe znaleckého posudku č. 159/2014 vypracovaného Ing. Miloslavom Ilavským, PhD., kde všeobecná hodnota ročnej odplaty za vecné bremeno bola stanovená vo výške 16,25 Eur/$m^2$/rok, t.j. 15.583,75 Eur ročne. Konanie je vedené pod sp.zn. 9C 132/2009.

Mgr. Ziman listom zo dňa 17.08.2017 vyzval mestskú časť Bratislava-Staré Mesto na náhradu za vecné bremeno aj za obdobie od 10.10.2014 do 09.08.2017 v sume 44 146,78 Eur, ako aj listom zo dňa 31.01.2019, ktorý sa týkal náhrady za vecné bremeno v sume 23 055,37 Eur za obdobie od 10.08.2017 do 31.01.2019.

Mgr. Ziman si voči mestskej časti Bratislava-Staré Mesto celkovo ku dňu 31.01.2019 uplatnil nárok na zaplatenie sumy 141 381,58 Eur s príslušenstvom. Mestská časť predpokladá, že aj keď jej zo strany súdu zatiaľ nebolo žiadne podanie doručené, Mgr. Ziman buď navrhol pripustiť ďalšie rozšírenie už podanej žaloby, alebo upomínané nároky uplatnil samostatne. Ak zoberieme do úvahy, pravdepodobnú požiadavku zaplatiť za vecné bremeno aj za ďalšie ( zatiaľ nežalované a neupomínané) obdobie, predstavuje nárok Mgr. Zimana voči mestskej časti a hlavnému mestu z titulu užívania pozemkov/ za vecné bremeno ku dňu 28.04.2020 sumu 160 785,28 EUR, ktorá za každý ďalší deň ( pri nezmenenej cene za vecné bremeno) narastá o 42,70 EUR. Ide o sumu istiny bez prípadných úrokov z omeškania či trov súdneho vymáhania.

Pokus o mimosúdne urovnanie zámenou pozemkov za iné pozemky vo vlastníctve hlavného mesta nebol úspešný, keďže ponúknuté pozemky neboli vedené ako stavebné. Druhá možnosť zameniť pozemky za pozemky v inej časti areálu Základnej školy Dubová 1 mimo asfaltového ihriska a bežeckej dráhy by znamenala zásadné zmenšenie areálu školy a vyžadovala vyriešenie nadväzujúcich technických záležitostí ako napr. zabezpečovanie prístupu na pozemky v areáli

základnej školy, ktorý je oplotený, či vykonanie výrubu drevín a bola možná len za podmienky kladného vyjadrenia hlavného mesta SR Bratislavy z hľadiska územného plánovania, umožňujúceho na pozemkoch vykonávať stavebnú činnosť. Navyše možnosť zámeny pozemkov v rámci areálu školy bola prerokovaná na pracovnom stretnutí s pracovníkmi sekcie územného plánovania dňa 15.07.2019, ktorí výslovne nesúhlasili s takýmto majetkovoprávnym usporiadaním.

Ako najschodnejšie riešenie sa preto javí urovnanie formou prevodu vlastníckeho práva k bytu v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto do vlastníctva Mgr. Zimana, ktorý nie je zaťažený nájomným vzťahom a s hodnotou zodpovedajúcou pozemkom a uplatneným finančným nárokom a súčasne by zo strany mestskej časti došlo k následnej kúpe pozemkov vo vlastníctve Mgr. Zimana.

Podľa znaleckého posudku č. 159/2014, vyhotoveného Ing. Miloslavom Ilavským, PhD., na objednávku Mgr. Zimana, je všeobecná hodnota pozemkov stanovená na sumu 307 000,-EUR. Za účelom zistenia aktuálnej ceny pozemkov dala mestská časť Bratislava-Staré Mesto vypracovať znalecký posudok č. 81/2019 spoločnosti FINDEX s.r.o., ktorá stanovila jeho všeobecnú hodnotu na sumu 287 000,-EUR.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto má v správe byt č. 8 nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu na Tallerovej ulici č. 5 o výmere 114,87 $m^2$, ktorý je fyzicky aj právne voľný a ktorého prevod ako prípad hodný osobitného zreteľa by bolo možné uskutočniť ako jednu z foriem urovnania súdnych sporov s Mgr. Zimanom. Spoluvlastnícky podiel bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu a na pozemku je vo veľkosti 11350/128051. Na základe uvedeného požiadala mestská časť Bratislava-Staré Mesto o vyhotovenie znaleckého posudku na predmetný byt spoločnosť STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192. V zmysle predmetného znaleckého posudku č. 86/2019 je všeobecná hodnota uvedeného bytu spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu a na pozemku v sume 320 000,- Eur.

Mgr. Ziman po fyzickej obhliadke bytu a preštudovaní si znaleckého posudku predbežne s urovnaním uplatnených nárokov spôsobom navrhovaných mestskou časťou súhlasí.

Urovnanie by sa uskutočnilo formou prevodu vlastníckeho práva k bytu z vlastníctva hlavného mesta SR Bratislavy v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia §9a ods.8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov do vlastníctva Mgr. Zimana za kúpnu cenu vo výške 320 000,-EUR podľa znaleckého posudku STATUS Plus s.r.o. č.86/2019 a kúpou pozemkov mestskou časťou za kúpnu cenu vo výške 287 000,-EUR podľa znaleckého posudku FINDEX s.r.o. č. 81/2019 s tým, že kúpna cena za byt vo výške 320 000,-EUR bude uhradená v časti 287 000,-EUR započítaním s kúpnou cenou za pozemky, za podmienky uzavretia Dohody o urovnaní, ktorou:

a) sa urovná kúpna cena za byt v časti 33 000,- EUR

sa Mgr. Ziman zaviaže, že:

b) vezme späť podanú žalobu/ všetky podané žaloby voči hlavnému mestu, mestskej časti a ZŠ Dubová 1 o zaplatenie za užívanie pozemkov/vecného bremena
c) vyhlási, že momentom povolenia vkladu vlastníckeho práva k bytu sú všetky jeho nároky voči hlavnému mestu mestskej časti a ZŠ Dubová 1 z titulu úhrady za bezdôvodné obohatenie/vecné bremeno uspokojené.

Na zabezpečenie splnenia dohodnutých záväzkov a vylúčenia rizika nepovolenia vkladu vlastníckeho práva k pozemkom, bude návrh na vklad vlastníckeho práva k bytu podaný až po nadobudnutí vlastníckeho práva mestskej časti k pozemkom. Súčasne bude Mgr. Ziman zaviazaný vziať späť podanú žalobu pod hrozbou zaplatenia zmluvnej pokuty vo výške kúpnej ceny bytu.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto v tejto veci požiadala listom zo dňa 13.03.2020 v zmysle čl.80 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy primátora o udelenie predchádzajúceho súhlasu na prevod vlastníckeho práva k bytu.

Predchádzajúci súhlas na tento právny úkon bol mestskej časti zo strany primátora hlavného mesta SR Bratislavy udelený.

Vzhľadom k účelu prevodu vlastníckeho práva k bytu – urovnanie súdneho sporu a usporiadanie vlastníckych práv k pozemkom v areáli Základnej školy Dubová 1, kúpou pozemku sa za výnos z predaja nehnuteľného majetku podľa čl. 91 ods. 1 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy bude považovať len rozdiel 33 000,- EUR medzi kúpnou cenou za byt a kúpnou cenou za pozemok.