

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **10. 12. 2015**

Informácia

o stave reštitučného konania č. k. 1108/92 – reštituenti Dušan Kováč, Ing. Ľubica Hitková, Alena Poláčeková, reštitúcia pozemku v katastrálnom území Bratislava - Staré Mesto, parc. č. 2185/3, informácia o neplatnosti kúpnej zmluvy č. 048804509700 - predaj pozemku v katastrálnom území Bratislava - Staré Mesto, parc. č. 2185/3, Ing. Petrovi Nižňanskému a manželke JUDr. Oľge Nižňanskej

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Informáciu
3. Uznesenie MsZ č. 172/2015 z 11. 6. 2015

Zodpovedný:

Ing. Miroslav Bialko, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Jana Bibeňová, v. r.
vedúca oddelenia
majetkových vzťahov

JUDr. Tomáš Franko, v. r.
vedúci oddelenia legislatívno - právneho

Mgr. Martina Dobiašová, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

December 2015

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

informáciu o stave reštitučného konania č. k. 1108/92 – reštituenti Dušan Kováč, Ing. Ľubica Hitková, Alena Poláčeková, reštitúcia pozemku v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 2185/3, informáciu o neplatnosti kúpnej zmluvy č. 048804509700 - predaj pozemku v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 2185/3, Ing. Petrovi Nižňanskému a manželke JUDr. Ol'ge Nižňanskej a navrhuje riešiť vzniknutú situáciu až po doručení právoplatného Rozhodnutia Okresného úradu Bratislava pozemkového a lesného odboru vo veci uplatneného reštitučného nároku reštituentov Dušan Kováč, Ing. Ľubica Hitková, Alena Poláčeková, reštitúcia pozemku v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 2185/3

Informácia

- **1. o stave reštitučného konania č. k. 1108/92 – reštituenti Dušan Kováč, Ing. Ľubica Hitková, Alena Poláčková, reštitúcia pozemku v katastrálnom území Bratislava - Staré Mesto, parc. č. 2185/3**
- **2. informácia o neplatnosti kúpnej zmluvy č. 048804509700 - predaj pozemku v katastrálnom území Bratislava - Staré Mesto, parc. č. 2185/3, Ing. Petrovi Nižňanskému a manželke JUDr. Ol'ge Nižňanskej**

Skutkový stav :

1. Dňa 12.11.1992 bol na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy doručený list, ktorým Dušan Kováč, Ing. Ľubica Hitková a Alena Poláčková (ďalej len „Dušan Kováč a spol.“) žiadajú o vrátenie pozemku v k. ú. Staré Mesto parc. č. 2185/3- záhrada vo výmere 1 057 m² podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

Následne si Dušan Kováč a spol. dňa 16.12.1992 uplatnili na bývalom Pozemkovom úrade Bratislava – mesto, podľa zákona č. 229/1991 Zb., nárok na vydanie nehnuteľnosti, pozemkovoknižnej parc. č. 2185/3 vo výmere 1057 m², vedenej v PK vložke č. 14860, ktorá prešla na štát kúpnu zmluvou zo dňa 4.8.1977. Príslušný správny orgán (Okresný úrad Bratislava I a následne Obvodný pozemkový úrad v Bratislave) vydal v tejto reštitučnej veci 3 rozhodnutia:

- rozhodnutie č. 090/2859/004/99-Mi zo dňa 11.2.1999
- rozhodnutie č. 090/2859/009/99-Mi zo dňa 22.11.2002
- rozhodnutie č. j. 456/07/8024/2008/D zo dňa 21.11.2008.

Všetky tieto rozhodnutia **boli v neprospech reštituentov**, nebolo im priznané vlastnícke právo k pozemku parc. č. 2185/3. Žiadne z týchto rozhodnutí nenadobudlo právoplatnosť z dôvodu, že ich reštituenti napadli návrhom na preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a Krajský súd v Bratislave vždy rozhodol tak, že rozhodnutie správneho orgánu zrušil a vrátil vec správneho orgánu na ďalšie konanie.

Dňa 2.10.2012 nám bolo doručené rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Bratislave č. k. 1108/92, Zn. 5051/12/456/07/MBE zo dňa 28.9.2012, ktorým bolo rozhodnuté, že Dušan Kováč, Ing. Ľubica Hitková a Alena Poláčková (ďalej len „Dušan Kováč a spol.“) sú oprávnenými osobami v zmysle ust. § 4 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, spĺňajú podmienky uvedené v ust. § 6 ods. 1 písm. k) reštitučného zákona, priznáva sa im vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v katastrálnom území Staré Mesto, pozemkom registra „C“ parc. č. 2185/3 - záhrada vo výmere 658 m² a parc. č. 2185/20 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 269 m².

Dňa 29.10.2012 hlavné mesto SR Bratislava podalo návrh na preskúmanie vyššie uvedeného rozhodnutia v ktorom navrhlo súdu, aby rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Bratislave č. k. 1108/92, Zn. 5051/12/456/07/MBE zo dňa 28.9.2012 v častiach I. II. III., v súlade s ustanovením § 250 j ods.2 písm. a) Občianskeho súdneho poriadku zrušil a vrátil vec správneho orgánu na ďalšie konanie. V predmetnej veci nebolo doposiaľ právoplatne rozhodnuté.

2. Mestské zastupiteľstvo v roku 1997, v čase keď už bol uplatnený reštitučný nárok na predmet predaja, v rozpore so zákonom č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov

k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, schválilo uznesením č. 600/1997 zo dňa 25.9.1997 predaj pozemku v katastrálnom území Staré Mesto, parc. č. 2185/3 - záhrada vo výmere 927 m², Ing. Petrovi Nižňanskému a manželke JUDr. Oľge Nižňanskej, za cenu 2500,- Sk/m² na stavbu rodinného domu.

Dňa 15.10.1997 bola medzi hlavným mestom SR Bratislavou ako predávajúcim a Ing. Petrom Nižňanským s manželkou JUDr. Oľgou Nižňanskou ako kupujúcimi uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom bol pozemok parc. č. 2185/3 v k. ú. Staré Mesto, vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 1.12.1997 pod číslom V-5088/97.

Uvedená kúpna zmluva bola uzavretá v rozpore s ustanovením § 5 ods. 3 zákona 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, ktorý hovorí, že povinná osoba je povinná s nehnuteľnosťami až do ich vydania oprávnenej osobe nakladať so starostlivosťou riadneho hospodára, odo dňa účinnosti tohto zákona nemôže tieto veci, ich súčasti a príslušenstvo previesť do vlastníctva iného. Také právne úkony sú neplatné. Právo na náhradu škody, ktorú povinná osoba spôsobí oprávnenej osobe porušením týchto povinností, zostáva ustanovením § 28 nedotknuté.

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 600/1997 schválilo predaj pozemku, na ktorý bol uplatnený reštitučný nárok, teda postupovalo v rozpore so zákonom, keď ako povinná osoba podľa § 5 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. porušilo povinnosti ustanovené v § 5 od. 3 zákona č. 229/1991 Zb., t.j. až do vydania nehnuteľnosti oprávnenej osobe nepreviesť nehnuteľnosť, jej súčasti a príslušenstvo do vlastníctva iného.

Dňa 7.12.2000 podali Dušan Kováč a spol. na Okresný súd Bratislava I proti Hlavnému mestu SR Bratislave, Ing. Petrovi Nižňanskému a JUDr. Oľge Nižňanskej návrh o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa 15.10.1997 medzi hlavným mestom SR Bratislavou ako predávajúcim a Ing. Petrom Nižňanským s manželkou JUDr. Oľgou Nižňanskou ako kupujúcimi, ktorej predmetom bol pozemok parc. č. 2185/3 v k. ú. Staré Mesto, vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 1.12.1997 pod číslom V-5088/97. Okresný súd Bratislava I návrh Dušana Kováča a spol. rozsudkom č. 16 C 188/00-83 zo dňa 3.12.2002 v celom rozsahu zamietol. Proti tomuto rozsudku podali Dušan Kováč a spol. odvolanie, o ktorom rozhodol Krajský súd v Bratislave rozsudkom č. 5 Co 104/03-101 zo dňa 11.11.2003 tak, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil, t. z. že **návrh navrhovateľov bol v celom rozsahu zamietnutý**. Dušan Kováč a spol. v konaní nepreukázali naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy.

Námestník krajského prokurátora podal listom zo dňa 7.6.2004 doručeným Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy dňa 16.6.2004, podľa § 22 ods. 1 písm. b) zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre, protest proti uzneseniu Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 600/1997 zo dňa 25.9.1997, ktorým bol schválený predaj pozemku v k. ú. Bratislava - Staré Mesto parc. č. 2185/3 - záhrada vo výmere 927 m² Ing. Petrovi Nižňanskému a manželke JUDr. Oľge Nižňanskej, za cenu 2500,- Sk/m² na stavbu rodinného domu. Žiadal napadnuté uznesenie ako nezákonné zrušiť v lehote do 30 dní odo dňa doručenia protestu prokurátora.

Pozn. : v tom čase boli vydané už dve rozhodnutia v neprospech reštituentov, hoci tieto neboli právoplatné.

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu, uznesením č. 446/2004, zo dňa 24. 6. 2004, nevyhovelo protestu krajského prokurátora v Bratislave č. Kd 2088/04 - 31, proti uzneseniu Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 600/1997 zo dňa 25. 9. 1997, ktorým bol schválený predaj pozemku v k. ú. Staré Mesto parc. č. 2185/3 - záhrada vo výmere 927 m² Ing. Petrovi Nižňanskému a manželke JUDr. Oľge Nižňanskej, za cenu 2500,- Sk/m² na stavbu rodinného domu.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že kúpna zmluva č. 048804509700 uzavretá dňa 15.10.1997 medzi hlavným mestom SR Bratislavou ako predávajúcim a Ing. Petrom Nižňanským s manželkou JUDr. Oľgou Nižňanskou ako kupujúcimi je zo zákona absolútne neplatná. Absolútna neplatnosť nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona, jej následkov sa nemusí dovolávať žiadny z účastníkov a podľa súdnej praxe sa absolútne neplatný právny úkon ani nevyhlasuje, ale sa naň hľadí tak, ako keby nebol vôbec urobený. Plnenie z neplatného právneho úkonu je bezdôvodným obohatením (§ 451 Občianskeho zákonníka), ktoré sa musí vydať. Každý z účastníkov neplatnej zmluvy je povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Oddelenie správy nehnuteľností pripravilo na rokovanie operatívnej porady primátora dňa 3.6.2013 informačný materiál, ktorý obsahoval zhrnutie skutkového a právneho stavu, ktorý vznikol predajom predmetnej nehnuteľnosti a taktiež obsahoval aj návrh na urovanie spornej veci formou poskytnutia náhradného pozemku reštituentom - Dušanovi Kováčovi, Ing. Ľubici Hitkovej a Alene Poláčekovej v prípade, že by Krajský súd v Bratislave nevyhovelo odvolaniu hlavného mesta SR Bratislavy proti rozhodnutiu Obvodného pozemkového úradu v Bratislave č. k. 1108/92, Zn. 5051/12/456/07 MBE zo dňa 28.9.2012, ktorým bolo rozhodnuté, že Dušan Kováč a spol. sú oprávnenými osobami v zmysle prísl. ustanovení zákona č. 229/1991 Zb. a priznal im vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto a to pozemkom registra „C“ katastra nehnuteľností parc.č. 2185/3 – záhrada vo výmere 658 m² a parc.č. 2185/20 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 269 m².

Operatívna porada primátora sa materiálom zaoberala a zobrala na vedomie informáciu o stave prebiehajúceho reštitučného konania a navrhla vytipovať pozemky, ktoré by boli poskytnuté ako náhradné pozemky za predpokladu, že hlavné mesto SR Bratislava nebude v konaní úspešné.

Dňa 25. a 26.9.2013 bol predložený materiál na rokovanie mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy k návrhu riešenia sporu formou náhradných pozemkov. Mestské zastupiteľstvo zobralo informačný materiál na vedomie.

Nakoľko v celej záležitosti nebolo možné dospieť k dohode, hlavné mesto SR Bratislava nepodniklo kroky smerujúce k uzatvoreniu mimosúdnej dohody predovšetkým vzhľadom k tomu, že posledné rozhodnutie Okresného úradu v Bratislave č. k. 1108/92, Zn. 5051/12/456/07/MBE zo dňa 28.9.2012, bolo rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. k. 5Sp/2-3/2013 zrušené a vec bola vrátená na konanie Okresnému úradu v Bratislave, ktorý doposiaľ nevydal žiadne rozhodnutie.

K návrhom pána Hitku (výzva na vrátenie bezdôvodného obohatenia a uvedenie veci do súladu so zákonom dňa 26.11.2012, návrh na mimosúdnu dohodu zo dňa 17.12.2012, stanovisko zo dňa 30.1.2013, záverečné stanovisko k nezákonnej situácii na pôde hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 16.10.2013, výzvy na odstránenie nezákonnosti v konaní hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti s Kúpnu zmluvou č. 048804509700 z roku 1997 a to : výzva zo dňa 29.4.2014, 8.12.2014, 20.1.2015, žiadosť o uvedenie veci do súladu so zákonom zo dňa 24.3.2015), ktoré nám boli doručené po osobnom stretnutí s ním dňa 20.11.2012, sme mu oznámili, že hlavné mesto SR Bratislava musí postupovať v súlade s platnou legislatívou a rešpektovať právoplatné rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Bratislave.

Zhrnutie:

- 12.11.1992 Dušan Kováč a spol. žiadajú vrátenie pozemku v k. ú. Staré Mesto parc. č. 2185/3 - záhrada
- 16.12.1992 Dušan Kováč a spol. si na Pozemkovom úrade v Bratislave uplatnili reštitučný nárok
- v rokoch 1999 – 2008 pozemkový úrad v Bratislave vydal 3 rozhodnutia v danej reštitučnej veci, všetky boli vydané v neprospech reštituentov
- 28.9.2012 vydal rozhodnutie, ktorým priznal reštituentom vlastnícke právo k predmetnému pozemku
- 29.10.2012 podalo hlavné mesto SR Bratislava návrh na jeho preskúmanie, v predmetnej veci nebolo doposiaľ rozhodnuté
- 25.9.1997 mestské zastupiteľstvo Uznesením č. 600/1997 schválilo predaj pozemku na ktorý bol uplatnený reštitučný nárok manželom Nižňanským
- 15.10.1997 uzatvorená kúpna zmluva medzi hlavným mestom SR Bratislavou ako predávajúcim a manželmi Nižňanskými ako kupujúcimi, ktorej predmetom bol pozemok v k. ú. Staré Mesto parc. č. 2185/3 – záhrada
- 7.12.2000 podali Dušan Kováč a spol. na Okresný súd Bratislava I proti hlavnému mestu SR Bratislave a manželom Nižňanským návrh o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, okresný súd návrh zamietol, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť
- 7.6.2004 námestník krajského prokurátora podal protest proti Uzneseniu mestského zastupiteľstva č. 600/1997
- 24.6.2004 mestské zastupiteľstvo Uznesením č. 446/2004 nevyhovelo protestu prokurátora
- 3.6.2013 informačný materiál predložený do operatívnej porady primátora, ktorý obsahoval zhrnutie skutkového a právneho stavu, ktorý vznikol predajom predmetnej nehnuteľnosti, porada primátora tento zobrala na vedomie
- 25. a 26.9.2013 predložený materiál na rokovanie mestského zastupiteľstva k návrhu riešenia situácie formou náhradných pozemkov za predpokladu, že hlavné mesto SR Bratislava nebude v reštitučnom konaní úspešné. mestské zastupiteľstvo zobralo informačný materiál na vedomie.
- Krajský súd v Bratislave Rozsudkom č. k. 5 Sp/2-3/2013 zrušil posledné Rozhodnutie Okresného úradu v Bratislave, ktorým bolo priznané vlastnícke právo k pozemku reštituentom a vec vrátil Okresnému úradu v Bratislave na ďalšie konanie, v danej veci nebolo vydané rozhodnutie

Záver :

Vzhľadom na doterajší priebeh konania pred Okresným úradom v Bratislave, ktorý vydal tri rozhodnutia v neprospech reštituentov, (Dušan Kováč a spol.) ako aj vzhľadom k tomu, že na predmetnom pozemku stojí rodinný dom vo vlastníctve tretích osôb, zmluvné strany do dnešného dňa nepodali návrh na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy súdom a nepristúpili ani k formálnemu zrušeniu kúpnej zmluvy dohodou, ani k zrušeniu Uznesenia č. 600/1997.

Takéto konanie považujeme za predčasný krok, ktorý by vyvolal nutnosť ďalších súdnych konaní.

Ak Okresný úrad v Bratislave rozhodne v prospech hlavného mesta SR Bratislavy a neprizná vlastnícke právo k vyššie uvedeným pozemkom reštituentom, status quo zostane nezmenené, nebude povinnosťou hlavného mesta plniť žiadne uvedené peňažné plnenia.

Vzhľadom k tomu, že ku dnešnému dňu nedisponujeme právoplatným rozhodnutím Okresného úradu v Bratislave o priznaní vlastníckeho práva k predmetnému pozemku, ako aj s prihliadnutím na už vydané tri rozhodnutia v danej veci, ktoré boli vydané v neprospech reštituentov nie je správne predbiehať udalosti a Uznesenie MsZ č. 600/1997 rušiť, nakoľko

ak bude vydané rozhodnutie v prospech hlavného mesta SR Bratislavy, žiadna zo zmluvných strán kúpnej zmluvy č. 048804509700 nebude mať záujem o jej zrušenie, predovšetkým s prihliadnutím na skutočnosť, že na predmetnom pozemku stojí rodinný dom vo vlastníctve Nižňanských.

Nevieme predpokladať ako a kedy okresný úrad o uplatnenom reštitučnom nároku rozhodne, ale dá sa predpokladať, že ak bude vydané rozhodnutie v náš prospech, tak ako v prvých troch rozhodnutiach, odvolajú sa voči takémuto rozhodnutiu reštituenti.

Hlavné mesto SR Bratislava nemá žiadnym zákonom uloženú povinnosť do právoplatného rozhodnutia okresného úradu požiadať súd o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy č. 048804509700 zo dňa 15.10.1997 tak, ako to požaduje p. Hitka, právny zástupca reštituentov. Právne postavenie navrhovateľov - Dušana Kováča a spol., by sa len určením neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy nezmenilo, na zmenu ich právneho postavenia je potrebné právoplatné rozhodnutie Okresného úradu v Bratislave o priznaní vlastníckeho práva k predmetnému pozemku.

V prípade ak okresný úrad prizná reštituentom vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti ako aj v prípade zrušenia Uznesenia č. 600/1997 :

1. Môžeme očakávať, že by došlo k súdnemu konaniu, v ktorom by Ing. Hitka požadoval vydanie bezdôvodného obohatenia a náhradu škody od roku 1977 až do súčasnosti, tak ako to uvádzal vo svojich podaniach v roku 2012, kde požadovanú sumu vyčíslil na 3 000 000 Eur. Sme toho názoru, že sa nejedná o bezdôvodné obohatenie, nakoľko reštituenti nie sú vlastníkami pozemku, stali by sa nimi až v prípade právoplatného rozhodnutia okresného úradu. Ich nárok na plnenie z bezdôvodného obohatenia považujeme za premlčaný. Mohli by si podľa nášho názoru uplatňovať skôr náhradu škody.

2. Taktiež by sme boli povinní vydať plnenie z neplatného právneho úkonu – kúpnej zmluvy a vrátiť manželom Nižňanským kúpnu cenu 76 927,00 Eur a dá sa predpokladať, že si budú manželia Nižňanskí uplatňovať aj náhradu škody, ktorá im vznikla.

Postoj hlavného mesta SR Bratislavy k uvedenej problematike sme pánovi Hitkovi *niekoľko krát* písomne deklarovali, naposledy listami zo dňa 13.11.2013, 13.5.2014, 12.1.2015, 11.2.2015, 31.3.2015, 1.4.2015.



Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
oddelenie správy nehnuteľností

TU

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OOR/2015	Karlíková/133	24. 08. 2015

Vec

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 172/2015 zo dňa 11. 06. 2015, prijatého v bode Rôzne

Uznesenie č. 172/2015

zo dňa 11. 06. 2015

Mestské zastupiteľstvo

žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy,

aby na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy predložil materiál týkajúci sa prijatia nezákonného uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 600/1997 z 25. 9. 1997 a spôsobu riešenia tohto prípadu, vrátane takej alternatívy riešenia, ak by Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uvedené uznesenie zrušilo.

T: na rokovanie Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy dňa
25. 6. 2015

Za správnosť odpisu uznesenia:



Mgr. Dagmar Kramplová
vedúca oddelenia