

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **24. a 25.04.2013**

**Informácia o stave súdneho sporu týkajúceho sa vysporiadania podielového spoluvlastníctva  
pozemku a bytového domu na Jedlíkovej ulici č. 4 v Bratislave**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Rastislav Gajarský, v.r.  
riaditeľ magistrátu

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Snímky z mapy 2x
4. Fotodokumentáciu
5. LV č. 4580

**Zodpovedný:**

Ing. Ivan Krištof, v.r.  
vedúci oddelenia správy nehnuteľností

**Spracovateľ:**

Mgr. Soňa Balíková, v.r.  
oddelenie správy nehnuteľností

**Apríl 2013**

kód uzn. **06.01.**

## **NÁVRH UZNESENIA**

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **A. berie na vedomie**

Informáciu o stave súdneho sporu týkajúceho sa vysporiadania podielového spoluvlastníctva pozemku a bytového domu na Jedlíkovej ulici č. 4 v Bratislave

### **B. schvaľuje**

1. zmenu rozpočtu hlavného mesta SR Bratislavy na rok 2013
  - 1.1. zvýšenie kapitálových príjmov z predaja majetku mesta o 211,0 tis. eur
  - 1.2. zvýšenie bežných výdavkov o 211,0 tis. eur v programe 5, podprograme 5.5, prvku 5.5.2  
Správa nehnuteľností
  - 1.3. zníženie prebytku bežného rozpočtu o 211,0 tis. eur
  - 1.4. zníženie schodku kapitálového rozpočtu o 211,0 tis. eur.

## Dôvodová správa

Okresný súd Bratislava I v právnej veci navrhovateľov 1. Mgr. Anna Čulenová, 2. Ing. Alexander Čulen, 3. Ing. Boris Čulen proti odporcom 1. hlavnému mestu SR Bratislave, 2. Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozhodol rozsudkom zo dňa 10. 12. 2012 o zrušení podielového spoluvlastníctva k pozemku parc. č. 8448/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 252 m<sup>2</sup> a na ňom postaveného bytového domu súpisné číslo 2137 s dvorným plotom a vonkajšími úpravami, nachádzajúceho sa na Jedlíkovej ulici č. 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4580. Podiel hlavného mesta SR Bratislavy vo výške  $\frac{1}{2}$  bol týmto rozsudkom prikázaný do vlastníctva navrhovateľky v 1. rade za primeranú náhradu vo výške **190 116,- Eur**. Zároveň bolo hlavné mesto SR Bratislava zaviazané uhradiť navrhovateľom v 1., 2. a 3. rade náhradu súdneho poplatku vo výške 4656,96 Eur a navrhovateľke v 1. rade náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 3 089,- Eur. Proti odporcovi v 2. rade – Mestskej časti Bratislava Staré Mesto ako správcovi predmetných nehnuteľností súd návrh zamietol z dôvodu nedostatku pasívnej legitimácie.

Proti tomuto rozsudku podalo hlavné mesto SR Bratislava, zastúpené v tom čase JUDr. Kuráňom, odvolanie, v ktorom napadlo nízku odplatu priznanú súdom za polovicu bytového domu **s 5 bytovými jednotkami** (čo zodpovedá podielu hlavného mesta SR Bratislavy na dome na Jedlíkovej 4 v Bratislave) i **s podielom na pozemku**. Ide o bytový dom v centre mesta Bratislavy, v lukratívnej lokalite, s 10 bytovými jednotkami spolu s pozemkom. Pri určený primeranej náhrady vo výške 190 116,- Eur sa hlavné mesto SR Bratislava ako spoluvlastník cítilo znevýhodnené.

Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd rozsudkom zo dňa 29. 11. 2012 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v časti zrušenia podielového spoluvlastníctva navrhovateľov 1., 2., a 3. a odporcu 1. a v časti prikázania spoluvlastníckeho podielu odporcu 1. vo veľkosti 24/48 do vlastníctva navrhovateľky potvrdil. V časti výšky primeranej náhrady napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že navrhovateľka 1. je povinná zaplatiť odporcovi 1. sumu vo výške **211 000,- Eur**, v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku. V časti zamietnutia návrhu voči odporcovi 2. a v časti náhrady trov prvostupňového konania odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil a odporcov 1., 2. zaviazal spoločne a nerozdielne zaplatiť na účet Krajského súdu v Bratislave náhradu trov konania štátu vo výške 210,- Eur, v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Uvedené rozhodnutie Okresného súdu Bratislava I v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave nadobudli právoplatnosť dňa 1. 2. 2013. Navrhovateľom uhradilo hlavné mesto SR Bratislava v zmysle týchto rozhodnutí náhradu trov konania a súdneho poplatku spolu vo výške 7 745,96 Eur a na účet Krajského súdu v Bratislave náhradu trov konania štátu vo výške 105,- Eur. Okrem tohto hlavné mesto SR Bratislava počas trvania súdneho sporu vynaložilo náklady vo výške 300,- Eur – preddavok na znalecké dokazovanie a 11 406,50 Eur – súdny poplatok za podané odvolanie.

Dňa 21. 2. 2013 bolo Okresnému súdu Bratislava I doručené dovolanie hlavného mesta SR Bratislavy proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave podané z dôvodu súdom neprimerane stanovenej výšky náhrady za podiel na bytovom dome na Jedlíkovej ulici č. 4 a pozemku pod ním. Uvedený rozsudok napadla dovolaním i Mestská časť Bratislava Staré Mesto. Obaja žiadame o primeranú náhradu vo výške **432 733,16 Eur** v súlade so znaleckým posudkom č. 3/2012 vypracovaným Ing. Branislavom Púchovským, PhD, ktorého ustanovil na ocenenie sporných nehnuteľností súd. Z jeho znaleckého posudku vychádzal súd i pri stanovení prisúdenej náhrady vo výške 211 000,- Eur, ale bez prihliadnutia na fakt, že do konca roku 2016 sa skončí regulované nájomné a vlastník domu si bude môcť výšku nájmu, či prípadne kúpnej ceny určovať sám podľa

dopytu a ponuky na trhu. Znalecký posudok Ing. Púchovského obsahuje štyri alternatívy stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku, oplotenia, vonkajších úprav a bytového domu na Jedlíkovej č. 4 v závislosti predovšetkým od existencie, resp. doby trvania regulovaného nájomného v bytoch. Naša požiadavka odplaty vychádza z tabuľky znalca určujúcej všeobecnú hodnotu nehnuteľností podľa zostatkovej doby trvania regulovaného nájomného. Nakoľko regulovaný nájom podľa zákona č. 260/2011 Z. z. v znení neskorších predpisov trvá do konca roku 2016, čo sú ešte štyri roky, je všeobecná hodnota sporných nehnuteľností znalcom určená vo výške celkom 865 466,31 Eur (podiel  $\frac{1}{2}$  predstavuje sumu 432 733,16 Eur).

Iného usporiadania podielového spoluvlastníctva nehnuteľností (napr. nadobudnutie nehnuteľností do vlastníctva mesta) sa už v tomto štádiu konania domáhať nemožno, ide len o stanovenie výšky náhrady za mestský podiel.

Dňa 14. 3. 2013 bola mestu doručená výzva na úhradu súdneho poplatku za dovolanie vo výške 25 320,- Eur do 10 dní od jej doručenia. Rovnakú výzvu dostala i mestská časť. Tento súdny poplatok mesto ani dotknutá mestská časť neuhradili a doručili súdu vyjadrenie, v zmysle ktorého máme zato, že uvedený poplatok by sme mali uhrádzať s mestskou časťou Staré Mesto ako správcom predmetných nehnuteľností spoločne a nerozdielne, t. z. každý polovicu tejto sumy, teda 12 660,- Eur a nie ako tento poplatok vyrubil súd – každý 25 320,- Eur. K dnešnému dňu sme k tomuto nášmu podaniu nedostali od súdu žiadne vyjadrenie.

V prípade, že súdom požadovaný súdny poplatok nebude v novej lehote riadne uhradený, súd v zmysle ustanovení Občianskeho súdneho poriadku konanie zastaví. Je preto potrebné rozhodnúť, či hlavné mesto SR Bratislava na opätovnú výzvu súdu uhradí, v prípade neprihliadnutia na naše vyjadrenie, súdny poplatok za dovolanie vo výške 25 320,- Eur, pričom nie je vopred jasné ako dovolací súd v tejto veci rozhodne, či vyhovie argumentom mesta a zvýši náhradu za podiel  $\frac{1}{2}$  na bytovom dome a pozemku pod ním na navrhovaných 432 733,16 Eur alebo vráti konanie na prvostupňový súd alebo rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave potvrdí a mesto tak získa definitívne náhradu vo výške 211 000,- Eur.

Mgr. Anna Čulenová uhradila v zmysle právoplatných rozsudkov okresného a krajského súdu hlavnému mestu SR Bratislave dňa 25. 3. 2013 súdom určenú náhradu vo výške 211 000,- Eur.

Rozpočet správy nehnuteľností (program 5, podprogram 5.5, prvok 5.5.2) schválený v rozpočte hlavného mesta na rok 2013 vo výške 480 500 eur je už takmer vyčerpaný. K 17.4.2013 predstavuje čerpanie rozpočtu objem 456 706 eur, t.j. zostatok rozpočtu na rok 2013 je len 23 794 eur.

Schválený rozpočet na rok 2013 nepostačuje na úhradu súdneho poplatku vo výške 25 320 eur, ako aj ďalších nevyhnutných potrieb na správu majetku mesta na I. polrok 2013 minimálne vo výške 185 680 eur – znalecké posudky, geometrické plány, súdne poplatky, právne služby... (menovite uvedené v prílohe materiálu). Na základe uvedeného sa navrhuje vykonať rozpočtové opatrenie v rozpočte hlavného mesta SR Bratislavy na rok 2013:

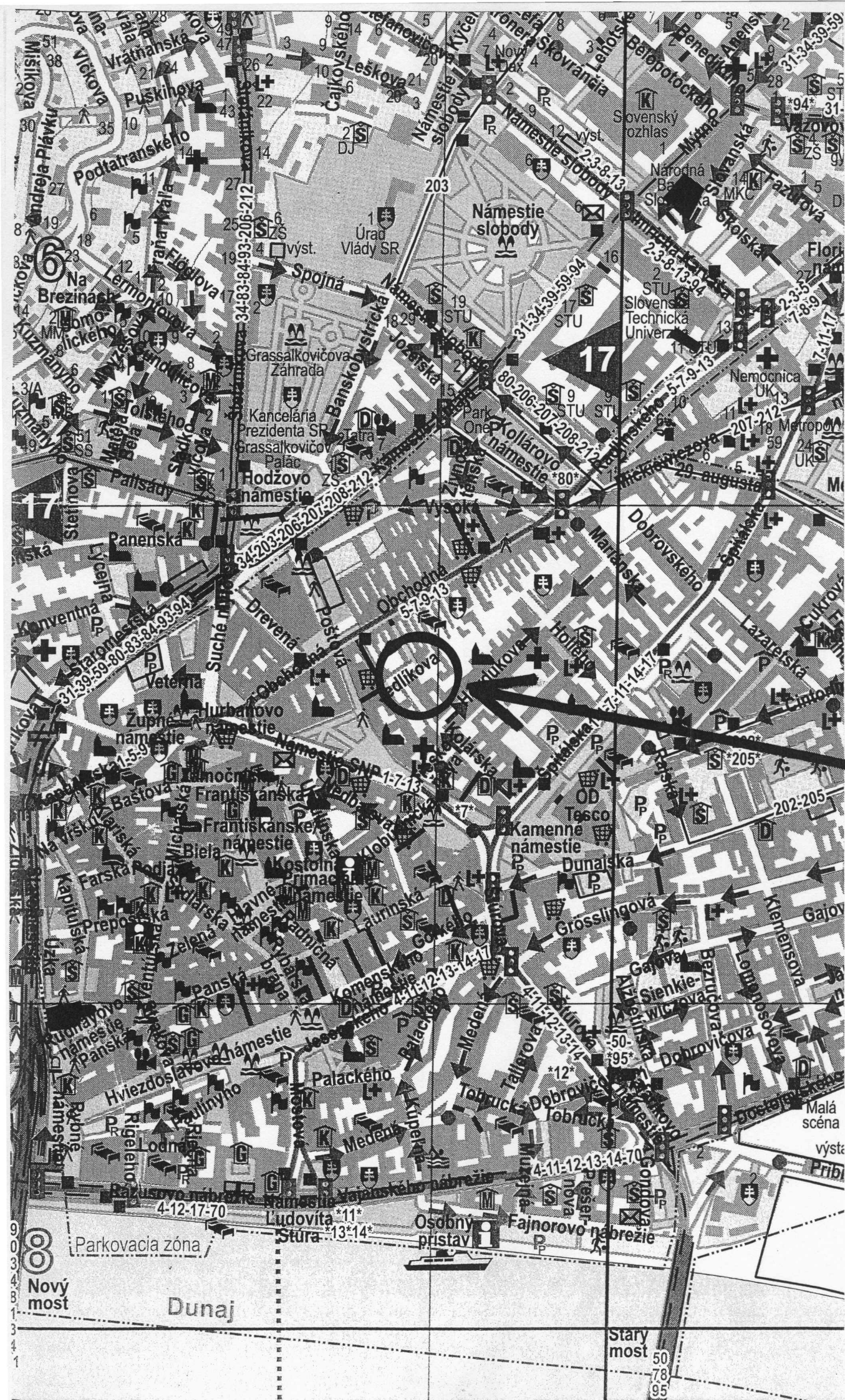
- zvýšiť kapitálové príjmy získané ako súdom určenú náhradu za polovicu bytov domu na Jedlíkovej ul. o 211 000 eur a použiť ich na krytie v rozpočte na rok 2013 schválené kapitálové výdavky, ktoré boli kryté bežnými príjmami. Zároveň sa zníži v rozpočte mesta schválený schodok kapitálového rozpočtu o túto sumu,
- nadväzne vzniknutý prebytok bežného rozpočtu vo výške 211 000 eur, ktorý slúžil na krytie schodku kapitálového rozpočtu, použiť na krytie bežných výdavkov správy nehnuteľností v objeme 211 000 eur. Zároveň sa zníži v rozpočte mesta schválený prebytok bežného rozpočtu o túto sumu.

**Rekapitulácia navrhovanej zmeny rozpočtu hlavného mesta SR Bratislavy  
na rok 2013**

v eurách

| <b>Ukazovateľ</b>                                          | Schválený<br>rozpočet<br>na rok<br>2013 | Návrh<br>na zmenu<br>rozpočtu<br>(+), (-) | Návrh<br>na úpravu<br>rozpočtu<br>na r. 2013 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>a</b>                                                   | <b>1</b>                                | <b>2</b>                                  | <b>3</b>                                     |
| Bežné príjmy                                               | 207 213 740                             | 0                                         | 207 213 740                                  |
| Bežné výdavky                                              | 197 473 575                             | +211 000                                  | 197 684 575                                  |
| <b>Prebytok (+), Schodok (-) BEŽNÉHO ROZPOČTU</b>          | <b>+9 740 165</b>                       | <b>+211 000</b>                           | <b>+9 529 165</b>                            |
| Kapitálové príjmy                                          | 34 593 116                              | +211 000                                  | 34 804 116                                   |
| Kapitálové výdavky                                         | 44 311 613                              | 0                                         | 44 311 613                                   |
| <b>Prebytok (+), Schodok (-) KAPITÁLOVÉHO ROZPOČTU</b>     | <b>-9 718 497</b>                       | <b>+211 000</b>                           | <b>-9 507 497</b>                            |
| Príjmové finančné operácie                                 | 4 978 332                               | 0                                         | 4 978 332                                    |
| Výdavkové finančné operácie                                | 5 000 000                               | 0                                         | 5 000 000                                    |
| <b>Prebytok (+), Schodok (-) FINANČNÝCH OPERÁCIÍ</b>       | <b>-21 668</b>                          | <b>0</b>                                  | <b>-21 668</b>                               |
| Príjmy spolu                                               | 246 785 188                             | +211 000                                  | 246 996 188                                  |
| Výdavky spolu                                              | 246 785 188                             | +211 000                                  | 246 996 188                                  |
| <b>Výsledok hospodárenia<br/>prebytok (+), schodok (-)</b> | <b>0</b>                                | <b>0</b>                                  | <b>0</b>                                     |

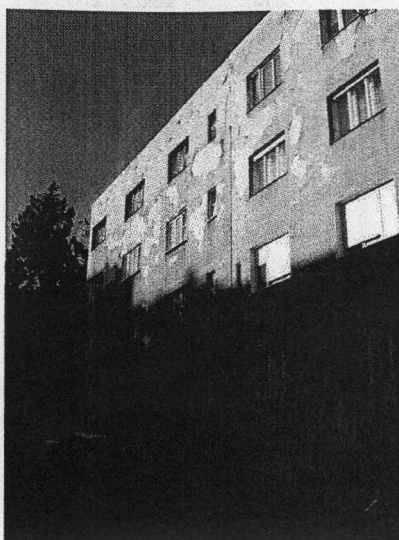




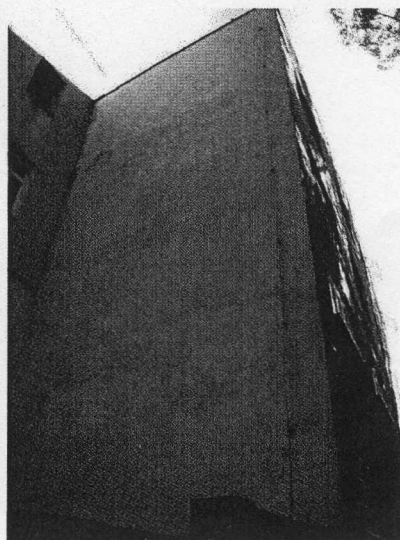
TOZENOK TARC. č. 8448/3  
STARBA S.Č. 2137



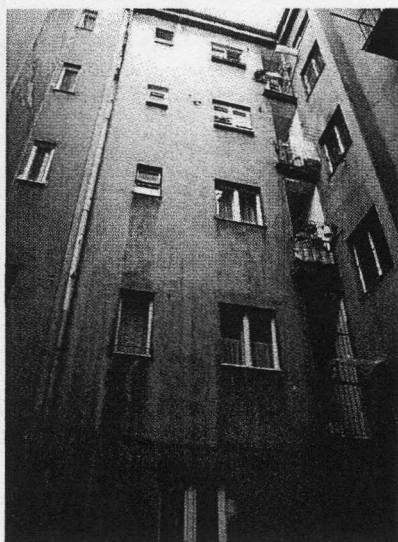
▲ Obr.1.: Pohľad čelný na bytový dom z križovatky ulíc Jedlíkova - Kolárska



▲ Obr.2.: Pohľad bočný z ulice Kolárska



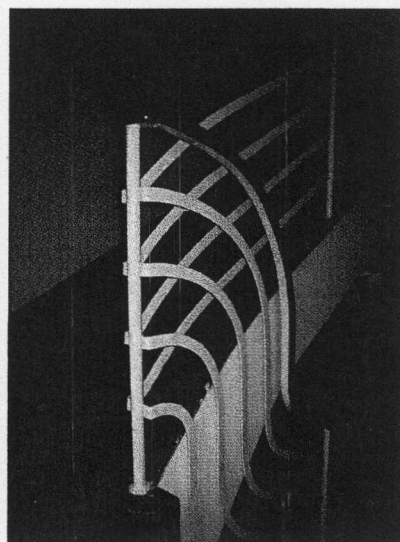
▲ Obr.3.: Pohľad bočný z ulice Jedlíkova



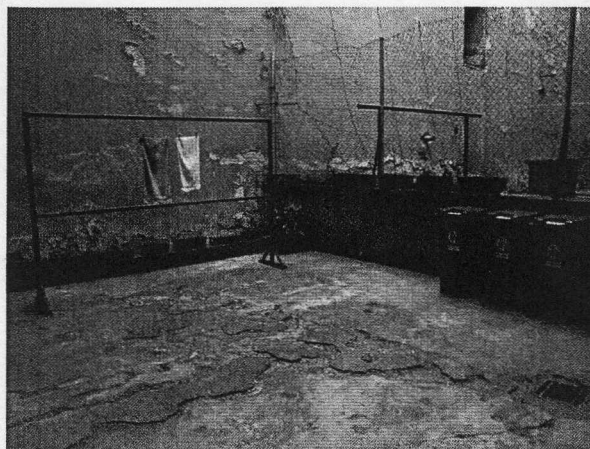
▲ Obr.4.: Pohľad z vnútorného dvora



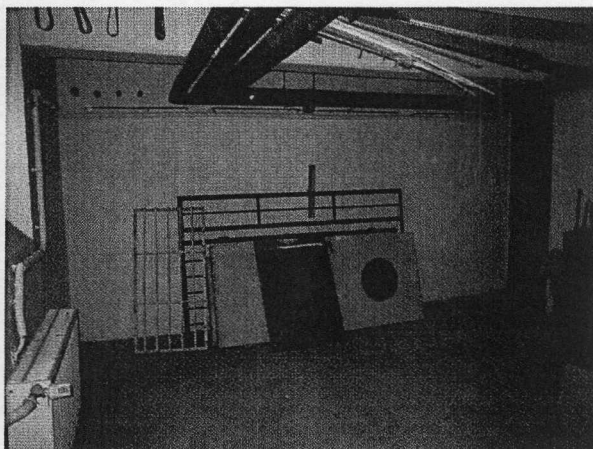
▲ Obr.5.: Pohľad z vnútorného dvora



▲ Obr.6.: Spoločné priestory – schodisko



▲ Obr.7.: Vnútorný dvor



▲ Obr.8.: Spoločné priestory – sušiareň

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Bratislava

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 05.04.2013

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 08:47:54

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4580

ASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| arcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku                | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | rávny vzťah | Druh ch.n. |
|---------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-------------|------------|
| 8448/ 3       | 252         | Zastavané plochy a nádvoria | 15              | 1               |             |            |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | opis stavby | Druh ch.n. | Umiest. stavby |
|---------------|------------------|-------------|-------------|------------|----------------|
| 2137          | 8448/ 3          | 9           | bytový dom  |            | 1              |

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

## ASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

or. číslo riezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Čulenová Anna  
SR

96 / 288

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia 2, Kúpa V-1173/2002 zo dňa 19.8.2002

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 2D/418/2008, Dnot 33/2008 zo dňa 28.1.2009, Z-1910/09

Titul nadobudnutia Rozsudok Okresného súdu Bratislava č. 22C 246/2005-254 zo dňa 10.12.2010, právoplatný dňa 1.2.2013, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. 9Co 195/2011-421, 9Co 196/2011, 9Co 197/2011 zo dňa 29.11.2012, právoplatný dňa 1.2.2013, Z-3386/13

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Čulen Alexander r.

96 / 288

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 2D/418/2008, Dnot 33/2008 zo dňa 28.1.2009, Z-1910/09

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V-3736/13 zo dňa 27.02.2013

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 Čulen Boris r.

96 / 288

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 2D/418/2008, Dnot 33/2008 zo dňa 28.1.2009, Z-1910/09

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V-3736/13 zo dňa 27.02.2013

## ASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Informatívny výpis

1/2

aktualizácia katastrálneho portálu: 23.03.2013

