

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **24. 10. 2019**

**Informácia o aktuálnom právnom stave ohľadne uplatneného predkupného práva
hlavným mestom SR Bratislavou na stavbu so súpis. č. 3112 a pozemok v Bratislave,
k. ú. Staré Mesto, parc. č. 7434 vo vlastníctve neziskovej organizácie
MAJÁK NÁDEJE n.o. v likvidácii**

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Mgr. Tomáš Szabo, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Sláva Palušová, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

Ing. Jana Korčáková, v. r.
oddelenie geodetických činností

Materiál obsahuje:

1. Informáciu o aktuálnom právnom stave ohľadne uplatneného predkupného práva hlavným mestom SR Bratislavou na stavbu so súpis. č. 3112 a pozemok registra „C“ KN, parc. č. 7434, k. ú. Staré Mesto

Informácia

Sekcia správy nehnuteľností Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy predkladá informáciu o aktuálnom právnom stave ohľadne uplatneného predkupného práva hlavným mestom SR Bratislavou na stavbu so súpis. č. 3112 a pozemok v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 7434 vo vlastníctve neziskovej organizácie MAJÁK NÁDEJE n.o. v likvidácii

Vyjadrenie oddelenia majetkových vzťahov:

Dňa 28.2.2019 bola hlavnému mestu SR Bratislava doručená ponuka mestskej časti Bratislava-Staré Mesto ako súdom ustanoveného likvidátora neziskovej organizácie MAJÁK NÁDEJE n.o., v likvidácii, so sídlom Karpatská 24, Bratislava, IČO 31821804 na uplatnenie predkupného práva na pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností, katastrálne územie Staré Mesto, parc. č. 7434 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 505 m² a stavbu so súpis. č. 3112 umiestnenú na uvedenom pozemku, oba zapísané na LV č. 7477.

V predmetnej ponuke na uplatnenie zmluvného predkupného práva hlavným mestom SR Bratislava bolo uvedené že mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako likvidátor neziskovej organizácie MAJÁK NÁDEJE, n.o., v likvidácii je povinná uspokojiť nároky veriteľov, a keďže uvedená nezisková organizácia nedisponuje iným, než vyššie uvedeným majetkom je nutné, aby bol tento majetok zapísaný na LV č. 7477 predaný za sumu približne 220 000,00 Eur.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto ponukou na uplatnenie predkupného práva zo dňa 28.02.2019 ako štatutárny zástupca likvidátora neziskovej organizácie MAJÁK NÁDEJE n.o. v likvidácii vyzvala hlavné mesto SR Bratislavu na vyjadrenie sa, či si uplatňuje zmluvné predkupné právo vyplývajúce mu zo zmluvy, pričom v uvedenej ponuke uvádza nasledovné: „...*upozorňujeme, že predkupné právo, vzhľadom na prebiehajúcu likvidáciu a existujúce pohľadávky veriteľov, nebude možné realizovať za cenu, za ktorú boli nehnuteľnosti v roku 2002 neziskovej organizácii predané, t. j. 100,00 Sk. Kúpnu cenou, za ktorú by bola možná realizácia predkupného práva, je teda suma pohľadávok veriteľov, a to 220 000,00 Eur...*“ a zároveň uvádza, že: „*Keďže v kúpnej zmluve doba, dokedy má byť predaj na základe predkupného práva uskutočnený, nie je dohodnutá, upozorňujeme na lehotu dva mesiace od doručenia ponuky na vyjadrenie...*“

Na základe vyššie uvedeného ponúkla mestská časť Bratislava-Staré Mesto nehnuteľnosti zapísané na LV č. 7477, k. ú. Staré Mesto hlavnému mestu SR Bratislava za kúpnu cenu 220 000,00 Eur, pričom lehota, v ktorej mal byť prípadný predaj na základe uplatneného predkupného práva hlavným mestom SR Bratislava uskutočnení bola podľa Vami predloženej ponuky 2 mesiace, pričom mestská časť Bratislava-Staré Mesto vychádzala z ustanovenia § 605 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, a to z dôvodu, že podľa nej nebola lehota na uskutočnenie predaja v kúpnej zmluve č. 601002302 zo dňa 11.7.2002 (ďalej len „Kúpna zmluva“) stanovená.

V čl. 4 Kúpnej zmluvy je uvedené nasledovné: „*V prípade predaja alebo iného scudzenia nehnuteľnosti voči tretím osobám zo strany kupujúceho, má predávajúci predkupné právo za kúpnu cenu podľa čl. 2 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že doba na uskutočnenie predaja v zmysle predkupného práva je 4 mesiace.*“

Podľa čl. 2 Kúpnej zmluvy: „*Predávajúci predáva a kupujúci kupuje do svojho vlastníctva v celosti nehnuteľnosť uvedenú v čl. 1 za dohodnutú sumu vo výške 100,00 Sk.*“

Predkupné právo je všeobecne upravené v § 602 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na skutočnosť, že uvedenom prípade ide o zmluvné predkupné právo je potrebné pri jeho uplatnení vychádzať priamo zo znenia jednotlivých ustanovení zmluvy. Nakoľko je kúpna cena za nehnuteľnosti zapísané na LV č. 7477, a to za pozemok registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 7434 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 505 m² a stavbu so súpis. č. 3112 umiestnenú na predmetnom pozemku, v prípade uplatnenia predkupného práva upravená v čl. 2 Kúpnej zmluvy v spojitosti s čl. 4 Kúpnej

zmluvy, nebolo možné akceptovať argumentáciu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a jej neoprávnenú požiadavku na uplatnenie predkupného práva hlavným mestom SR Bratislava za kúpnu cenu v sume 220 000,00 Eur.

V súlade s ustanovením § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokia sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po predložení ponuky. Nakoľko, je však doba, dokia sa má predaj uskutočniť zmluvne dohodnutá, a to výslovne v čl. 4 Kúpnej zmluvy lehota na uplatnenie predkupného práva uplynula v zmysle uvedeného čl. 4 Kúpnej zmluvy dňa 28. 06. 2019.

Nakoľko zmluvné strany v uvedenej zmluve vyhlásili, že ich zmluvná vôľnosť nebola pri podpise zmluvy obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali a jej obsahu porozumeli, a tieto skutočnosti neboli doposiaľ rozporované žiadnou zo zmluvných strán sú zmluvné strany povinné postupovať podľa podmienok dohodnutých v zmluve.

Hlavné mesto SR Bratislava je povinné zo zákona majetok obce - mesta Bratislavy chrániť, zveľaďovať a zhodnocovať a musí postupovať pri hospodárení s majetkom obce v súlade s platnými právnymi predpismi, predovšetkým v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Štatútom hlavného mesta SR Bratislavy.

Podľa ustanovenia článku 80 ods. 2 písm. a) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy schvaľuje odplatné nadobúdanie nehnuteľností do vlastníctva Bratislavy. Z uvedeného vyplýva, že o uplatnení, resp. o neuplatnení predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy rozhoduje Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy.

Hlavné mesto SR Bratislava listom č. MAGS OMV 41170/2019/98052 upozornilo mestskú časť Bratislava-Staré Mesto na skutočnosť, že podmienky pre uplatnenie predkupného práva hlavným mestom SR Bratislava k predmetným nehnuteľnostiam, ktoré boli uvedené v ponuke mestskej časti Bratislava-Staré Mesto zo dňa 18.2.2019 odporujú podmienkam pre uplatnenie predkupného práva priamo upraveným v Kúpnej zmluve, na základe ktorej nezisková organizácia MAJÁK NÁDEJE, n.o., v likvidácii uvedené nehnuteľnosti nadobudla do svojho vlastníctva. V zmysle vyššie uvedeného podľa čl. 2 v nadväznosti na čl. 4 uvedenej Kúpnej zmluvy má hlavné mesto SR Bratislava v prípade predaja alebo iného scudzenia nehnuteľností voči tretím osobám predkupné právo na predmetné nehnuteľnosti za kúpnu cenu 100,00 Sk (3,32 Eur), pričom lehota na uskutočnenie samotného predaja v zmysle predkupného práva bola stanovená na 4 mesiace.

Taktiež bola mestská časť Bratislava-Staré Mesto uvedeným listom informovaná o tom, že materiál na posúdenie ponuky na uplatnenie predkupného práva na pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností, katastrálne územie Staré Mesto, parc. č. 7434 – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 505 m² a stavbu so súpis. č. 3112 umiestnenú na uvedenom pozemku, oba zapísané na LV č. 7477 do orgánov hlavného mesta SR Bratislavy v zmysle interných predpisov bude predložený v súlade s ustanoveniami čl. 2 a čl. 4 predmetnej Kúpnej zmluvy.

Dňa 25.4.2019 sa uskutočnilo rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré Uznesením č. 140/2019 schválilo uplatnenie predkupného práva hlavným mestom SR Bratislavy na nehnuteľnosti zapísané na LV č. 7477, k. ú. Staré Mesto vo vlastníctve neziskovej organizácie MAJÁK NÁDEJE, n.o. v likvidácii. Listom č. MAGS OMV 41170/2019/335477 zo dňa 2.5.2019, ktorý bol mestskej časti Bratislava-Staré Mesto doručený dňa 9.5.2019 bola mestská časť o vyššie uvedenej skutočnosti uplatnenia predkupného práva upovedomená, pričom uvedená skutočnosť jej bola pre efektívnejšiu a rýchlejšiu komunikáciu oznámená aj mailom zo dňa 3.5.2019, prílohou ktorého bol aj návrh kúpnej zmluvy, ktorý jej bol zaslaný za účelom jeho pripomienkovania, doplnenia údajov potrebných pre vykonanie platby kúpnej ceny do záhlavia a textu kúpnej zmluvy, príp. jeho podpísania, ak k návrhu kúpnej zmluvy nebudú zo strany predávajúceho pripomienky.

Lehota na uplatnenie predkupného práva mala v zmysle vyššie uvedeného uplynúť dňa 28.6.2019, pričom do uvedeného dátumu musela byť na účet predávajúceho pripísaná celá kúpna cena, aby boli dodržané všetky zákonné požiadavky na riadne a včasné uplatnenie

predkupného práva zo strany hlavného mesta SR Bratislavy. Vzhľadom na uvedené urgovalo hlavné mesto SR Bratislava mestskú časť Bratislava-Staré Mesto viackrát mailom aj listovou formou o zaujatie stanoviska k uplatnenému predkupnému právu, avšak bezúspešne.

Následne hlavné mesto SR Bratislava listom č. MAGS OMV 41170/2019/376950 zo dňa 26.6.2019 doručilo z dôvodu nečinnosti na strane mestskej časti Bratislava-Staré Mesto podpísanú kúpnu zmluvu č. 05 88 03 10 19 00, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 7477, k. ú. Staré Mesto na základe uplatneného predkupného práva z Kúpnej zmluvy, v 7-tich vyhotoveniach mestskej časti Bratislava-Staré Mesto za účelom jej podpísania starostkou mestskej časti Bratislava-Staré Mesto spolu s informáciu o tom, že hlavné mesto SR Bratislava uhradilo kúpnu cenu v sume 3,32 Eur formou poštového poukazu.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto listom č. 8980/35162/2019/KPR/Frt zo dňa 23.7.2019 vrátila hlavnému mestu SR Bratislava kúpnu zmluvu č. 05 88 03 10 19 00 nepodpísanú späť s odôvodnením, že mestská časť Bratislava-Staré Mesto rešpektujúc ustanovenia Kúpnej zmluvy vynakladá úsilie na to, aby sa nepristúpilo k predaju alebo inému scudzeniu nehnuteľností zapísaných na LV č. 7477, k. ú. Staré Mesto, pričom podľa vyjadrenia uvedeného v dnom liste žiadna časť Kúpnej zmluvy nie je doterajším konaním mestskej časti Bratislava-Staré Mesto dotknutá, a zároveň uvádza, že o ďalších krokoch budete hlavné mesto SR Bratislava priebežne informovať.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto odôvodňuje odopretie uplatneného zmluvného predkupného práva hlavnému mestu SR Bratislave najmä argumentáciou, že za výkon svojej pôsobnosti zodpovedá likvidátor, tým istým spôsobom ako členovia štatutárnych orgánov a likvidátor musí vynaložiť odbornú starostlivosť na to, aby došlo k uspokojeniu nárokov veriteľov proti likvidovanému subjektu, pričom toto uspokojenie je možné podľa názoru mestskej časti Bratislava-Staré Mesto vykonať speňažením nehnuteľností zapísaných na LV č. 7477, k. ú. Staré Mesto. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto taktiež argumentuje tým, že predkupné právo zadané v Kúpnej zmluve, predpokladá „normálnu, bežnú“ situáciu, kedy sa vlastník nehnuteľnosti rozhodne nehnuteľnosť predat' a nie situáciu núteného predaja nehnuteľností.

Hlavné mesto SR Bratislava nemá zákonný dôvod na prerušenie ochrany svojich práv, nakoľko hlavné mesto SR Bratislava si svoje zmluvné predkupné právo uplatnilo riadne a včas, pričom danú skutočnosť mestská časť Bratislava-Staré Mesto nijakým spôsobom doposiaľ nerozporovala.

Medzičasom bolo hlavné mesto SR Bratislava vyzvané súdnym exekútorom na zaujatie stanoviska vo veci uplatnenia daňového záložného práva hlavným mestom SR Bratislavou formou dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. 7477, k. ú. Staré Mesto. Hlavnému mestu SR Bratislava bola zároveň dňa 9.10.2019 doručená žaloba Okresným súdom Bratislava I, ktorou mestská časť Bratislava-Staré Mesto v zastúpení advokáta Mgr. Andreja Gunára žiada žalobou zo dňa 27.5.2019 konajúci súd, aby určil neexistenciu predkupného práva žalovaného - hlavného mesta SR Bratislava vyplývajúceho z kúpnej zmluvy č. 601002302 zo dňa 11.7.2002. V žalobe sa mestská časť odvoláva na ustanovenia Obchodného zákonníka, podľa ktorého je likvidátor povinný v mene spoločnosti robiť len úkony smerujúce k likvidácii spoločnosti. Neexistenciu predkupného práva odôvodňuje mestská časť tým, že v prípade likvidácie musí likvidátor predat' majetok povinného z dôvodu povinnosti uspokojiť veriteľov. V prípade ak tak nekoná, podľa obsahu žaloby sa vystavuje trestnému konaniu z dôvodu porušenia povinností likvidátora formou zodpovednosti za spôsobenú škodu.

Hlavné mesto SR Bratislava sa nestotožňuje s argumentáciou mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, a zásadne nesúhlasí s právnym výkladom príslušných ustanovení Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka, Trestného zákona a ostatných dotknutých zákonov, o ktoré mestská časť Bratislava-Staré Mesto opiera svoju doterajšiu písomnú argumentáciu. Na základe uvedeného máme za to, že neexistuje dôvod na odopretie uplatneného zmluvného predkupného práva hlavnému mestu SR Bratislave na nehnuteľnosti, a to pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností, katastrálne územie Staré Mesto, parc. č. 7434 – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 505 m² a stavbu so súpis. č. 3112 umiestnenú na uvedenom pozemku, oba zapísané

na LV č. 7477, nakoľko hlavné mesto SR Bratislava nijakým spôsobom nekonalo protiprávne a svojím doterajším konaním iba pristupuje k ochrane svojich práv a záujmov, a to výlučne prostredníctvom právne prípustných krokov.