



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 28. 09. 2023

Číslo záznamu: MAG 484604/2023
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

**Návrh
na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Devín,
parc. č. 1251/11 a nasl., so spoločnosťou DirektStav s. r. o., so sídlom v Svätom Jure**

Predkladateľ

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Ing. Ivana Baluchová, v. r.
poverená vedením
sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Klaudia Lušpaiová, v. r.
vedúca oddelenia
majetkových vzťahov

Mgr. Soňa Balíková, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

Ing. Jarmila Kurillová, v. r.
oddelenie geodetických činností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Žaloba
5. Výpis z Obchodného registra
Mestského súdu Bratislava III
6. Snímky 4x
7. GP
8. LV 2x
9. Stanovisko starostky MČ
Bratislava-Devín 4x

kód uzn.: 5.2.
5.2.4.

NÁVRH UZNESENIA

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, k. ú. Devín, ktorým sa zruší podielové spoluvlastníctvo pozemkov registra „C“ KN parc. č. 1251/11 – vinica vo výmere 2 520 m² a parc. č. 1250/144 – záhrada vo výmere 204 m², LV č. 4237, a pozemku registra „E“ KN parc. č. 1484 – záhrada vo výmere 518 m², LV č. 3843, v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, so sídlom Primaciálne nám. 1, Bratislava, IČO 00603481, podiel 1/2 a spoločnosti DirektStav s. r. o., IČO 45392846, so sídlom Prostredná 89/35, Svätý Jur, podiel 1/2, bez vzájomného finančného vyrovnania, nasledovným spôsobom:

- hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne nám. 1, Bratislava, IČO 00603481 sa stane výlučným vlastníkom pozemku registra „E“ KN, k. ú. Devín, parc. č. 1484 – záhrada vo výmere 518 m², LV č. 3843, a pozemkov registra „C“ KN, k. ú. Devín, parc. č. 1250/144 – záhrada vo výmere 204 m², LV č. 4237, parc. č. 1251/11 – vinica vo výmere 889 m² a parc. č. 1251/74 – vinica vo výmere 10 m², vytvorených GP č. 94/2023 z pozemku registra „C“ KN, k. ú. Devín, parc. č. 1251/11 – vinica vo výmere 2 520 m², LV č. 4237,
- spoločnosť DirektStav s. r. o., so sídlom Prostredná 89/35, Svätý Jur, IČO 45392846 sa stane výlučným vlastníkom pozemku registra „C“ KN, k. ú. Devín, parc. č. 1251/73 – vinica vo výmere 1 621 m², vytvoreného GP č. 94/2023 z pozemku registra „C“ KN, k. ú. Devín, parc. č. 1251/11 – vinica vo výmere 2 520 m², LV č. 4237,

s podmienkami:

1. Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam bude spoločnosťou DirektStav s. r. o. podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dohoda nebude zo strany spoločnosti DirektStav s. r. o. v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Spoločnosť DirektStav s. r. o. nebude žiadať náhradu trov konania sp. zn. 9C/14/2022 vedeného na Mestskom súde Bratislava IV, vrátane trov právneho zastúpenia.

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nehnuteľností, pozemkov v k. ú. Devín so spoločnosťou DirektStav s. r. o., so sídlom v Svätom Jure

ŽIADATEĽ : DirektStav s. r. o.
IČO 45 392 846
Prostredná 89/35
900 21 Svätý Jur

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

k. ú. Devín

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
1251/11	vinica	2520	reg. „C“, LV č. 4237
1250/144	záhrada	204	reg. „C“, LV č. 4237
1484	záhrada	518	reg. „E“, LV č. 3843

spolu: 3242 m²

Poznámka:

Pozemky sú v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, podiel 1/2 a spoločnosti DirektStav s. r. o., podiel 1/2.

Rozdelením predmetných nehnuteľností na základe vypracovaného geometrického plánu GP č. 94/2023 získa hlavné mesto pozemky vo výmere spolu 1 621 m² a spoločnosť DirektStav s. r. o. pozemok vo výmere 1 621 m², teda súčasné podielové spoluvlastníctvo, každý v podiele 1/2 bude rozdelené podľa výmery pozemkov a obaja sa stanú výlučným vlastníkom rovnakej výmery pozemkov.

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva sú pozemky uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Hlavné mesto SR Bratislava a spoločnosť DirektStav s. r. o. sú podielovými spoluvlastníkmi pozemkov registra „C“ KN parc. č. 1250/144 a parc. č. 1251/11 a registra „E“ KN parc. č. 1484 v k. ú. Devín, každý v podiele 1/2. Uvedené nehnuteľnosti sú situované na Štítovej ulici v Devíne, sú k sebe prilahlé a tvoria jeden celok. V súčasnosti sú zarastené náletovými drevinami a burinou, nie sú oplotené.

Listom zo dňa 20. 01. 2022 uvedená spoločnosť ako spoluvlastník požiadala o predaj podielu 1/2 na predmetných pozemkoch vo vlastníctve mesta do jej výlučného vlastníctva. Keďže sú uvedené pozemky zverené protokolom č. 46/1991 do správy Mestskej časti Bratislava-Devín, bola podaná žiadosť odstúpená tejto mestskej časti na vybavenie. Z dôvodu nútenej správy uvalenej na mestskú časť Devín, nebolo možné realizovať predaj vlastníckeho práva k podielom vo výške 1/2 vo vlastníctve hlavného mesta do vlastníctva žiadateľa.

Žiadateľ však mal a má naďalej záujem o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným pozemkom. Preto podal na príslušnom okresnom súde návrh zo dňa 21. 03. 2022 na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

Podľa § 141 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka „Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť na zrušení spoluvlastníctva a na vzájomnom vyporiadaní, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.“

Občiansky zákonník vychádza zo zásady, že nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. V prípade, ak spoluvlastník nesúhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva, je tu daná možnosť druhému spoluvlastníkovi domáhať sa súdnou cestou zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, v takomto prípade nie je súd viazaný

návrhmi účastníkov konania. Ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka znie nasledovne „Ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov“.

Žiadateľ navrhol súdu, aby rozhodol tak, že prikáže podiel vo vlastníctve hlavného mesta na predmetných nehnuteľnostiach v k. ú. Devín do vlastníctva spoločnosti DirektStav s. r. o. ako žalobcu, a to za hodnotu stanovenú znaleckým posudkom predloženým touto spoločnosťou. Znalecký posudok vypracoval Ing. Dušan Holík v januári 2022 a hodnotu pozemkov registra „C“ KN parc. č. 1250/144 a parc. č. 1251/11 stanovil vo výške 82,85 eur/m², teda spolu za podiel 1/2 na výmere 2 724 m² ide o 112 841,70 eur. Hodnota pozemku registra E“ KN parc. č. 1484 bola určená vo výške 26,56 eur/m², teda spolu za podiel 1/2 na výmere 518 m² ide o 6 879,04 eur. Hlavné mesto SR Bratislava si dalo vypracovať a predložilo súdu vlastný znalecký posudok, podľa ktorého majú predmetné pozemky vyššiu všeobecnú hodnotu ako hodnotu určenú znaleckým posudkom objednaným žiadateľom.

Pojednávajúce vo veci samej bolo už dvakrát vytýčené, z dôvodu záujmu oboch strán sporu o mimosúdne riešenie nebolo ani jedno z pojednávaní začaté a otvorené. Konajúci súd nariadil ďalšie pojednávajúce na termín 16. 10. 2023, pričom tento dátum bol vybraný s ohľadom na termíny zasadnutí mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, aby bolo možné predložiť návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníka na schvaľovanie do orgánov hlavného mesta SR Bratislavy ešte pred týmto pojednávaním.

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obytno-rekreačnej oblasti medzi ulicami Štítová a Kavyľová. Jedná sa o lokalitu v okrese Bratislava IV, mestskej časti Devín. Lokalita je vzdialená asi 10 km od centra Bratislavy, čo je asi 20 minút autom. Doprava je možná aj autobusovou mestskou dopravou. Pozemky sa nachádzajú v svahovitom teréne. Daná oblasť má rozvíjajúcu sa občiansku vybavenosť. Prístup k predmetu vyporiadania je po spevnenej miestnej komunikácii. Pozemky sú situované mimo zastavaného územia obce, sú neopložené a neudržiavané.

Pozemky sú v súčasnosti zarastené drevinami a ťažko prístupné.

Hlavné mesto ako žalovaný oslovilo mestskú časť Bratislava-Devín (ktorá nie je účastníkom súdneho konania) po doručení podanej žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ako správcu predmetu sporu so žiadosťou o vyjadrenie sa k možnosti mimosúdnej dohody, prípadne s návrhom na spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Mestská časť Devín ako správca má znalosti o miestnych pomeroch a možnostiach využitia daného územia, preto vie posúdiť lepšie záujmy mesta a navrhnúť vhodné a hospodárne riešenie tejto veci. Predložené riešenie vyporiadania podielového spoluvlastníctva predstavuje reálnu del'bu pozemkov, vychádza z predstavy oslovenej mestskej časti, ponecháva vo výlučnom vlastníctve mesta časť územia, ktoré predstavuje „biokoridor“ dôležitý pre biodiverzitu tejto lokality. Konečný návrh riešenia vyplynul z rokovaní predovšetkým mestskej časti Devín ako správcu nehnuteľností a žiadateľa. Mestská časť uprednostňuje nepeňažné vyrovnanie i napriek rozdielom v hodnotách novovytvorených pozemkov formou reálneho rozdelenia pozemkov do výlučného vlastníctva jednotlivých spoluvlastníkov bez vzájomného finančného vyrovnania. Prínosom navrhovaného riešenia z pohľadu mestskej časti je zachovanie celistvej plochy biokoridoru vo vlastníctve hlavného mesta, predídenie vzniku ďalších výdavkov a trov súdneho konania, úsporu verejných zdrojov a ochranu verejného záujmu.

K tomuto usporiadaniu vzájomných vzťahov sa vyjadrili odborné oddelenia Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy. Oddelenie dopravného inžinierstva magistrátu upozornilo na navrhovanú rekonštrukciu a rozšírenie úseku Štítovej ulice na obslužnú komunikáciu s prvkami upokojenia dopravy, a to z dôvodu, že táto stavba zasahuje svojou časťou aj do pozemku parc. č. 1251/11, k. ú. Devín. Z tohto dôvodu došlo k opätovnému osloveniu mestskej časti Devín, ktorá okrem iného zaobstaráva Územný plán zóny Devín I., ktorého súčasťou je táto lokalita. Mestská časť súhlasila s rezervou v rozsahu 10 m² pre rozšírenie komunikácie Štítová.

Podľa nového usporiadania vlastníckych vzťahov sa spoločnosť DirektStav s. r. o. stane vlastníkom pozemku parc. č. 1251/73 vo výmere 1 621 m². Hlavné mesto SR Bratislava sa stane výlučným vlastníkom pozemku registra „E“ KN parc. č. 1484 vo výmere 518 m², pozemku registra „C“ KN parc. č. 1250/144 vo výmere 204 m², parc. č. 1251/11 vo výmere spolu 889 m² a parc. č.

1251/74 vo výmere 10 m². Hlavné mesto získa do výlučného vlastníctva pozemky spolu vo výmere 1 621 m². Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva sa navrhuje so súhlasom mestskej časti a na návrh žiadateľa bez vzájomného finančného vyrovnania. Spoločnosť DirektStav si nebude od hlavného mesta SR Bratislavy nárokovat náhradu trov súdneho konania (vrátane trov právneho zastúpenia), pričom len poplatok za podaný návrh na súd predstavuje sumu vo výške viac ako 8 000,00 eur.

Po schválení zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva uzatvoria podieloví spoluvlastníci dohodu, ktorá bude predložená na schválenie ešte konajúcemu mestskému súdu podľa požiadavky spoločnosti DirektStav.

Novovytvorené pozemky sú oddelené tak, aby mali priamy prístup ku bezprostredne susediacej komunikácii na pozemku parc. č. 1251/27, k. ú. Devín. Mestská časť Devín si je vedomá skutočnosti, že prístup k pozemkom navrhnutým do vlastníctva hlavného mesta je cez pozemky vo vlastníctve tretej osoby, na ktorej je vybudovaná prístupová cesta a je pripravená danú vec riešiť.

V prípade, že by o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva rozhodoval súd, došlo by k rozdeleniu predmetu sporu iným spôsobom ako navrhovaným, pričom hospodárne a efektívne využitie novovzniknutých pozemkov pre hlavné mesto by bolo otáznе a nebolo by možné zachovať „biokoridor“ v tomto území. Preto sa navrhuje mimosúdne riešenie prebiehajúceho sporu, čím budú zabezpečené záujmy hlavného mesta SR Bratislavy (v tomto prípade hlavne biokoridor), ostane zachovaná rezerva pre rozšírenie komunikácie a predídze sa plateniu trov konania.

Stanovenie hodnoty pozemkov

K navrhovanému zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva bol hlavným mestom objednaný znalecký posudok č. 34/2022 zo dňa 20. 10. 2022, ktorý vypracoval znalec Ing. Igor Niko, ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 34/2022 zo dňa 20. 10. 2022 spolu: 228 033,41 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 34/2022 zo dňa 20. 10. 2022 za pozemky registra „C“ KN parc. č. 1250/144, parc. č. 1251/11: 146,81 eur/m²

Jednotková hodnota podľa ZP č. 34/2022 zo dňa 20. 10. 2022 za pozemok registra „E“ KN parc. č. 3843: 108,41 eur/m²

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť navrhované zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vzhľadom na to, že ide o návrh predložený mestskou časťou Bratislava-Devín, ktorá je správcom uvedených nehnuteľností a pozná danú lokalitu a pomery v nej a dôjde k úspore výdavkov hlavného mesta za trovy prebiehajúceho súdneho konania.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 17. 07. 2023:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú predmetné parcely, funkčné využitie územia:

- Obytné územia: málopodlažná zástava obytného územia, rozvojové územie,
- Územia mestskej zelene: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, stabilizované územie.

Bez námietok.

Referát technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 09. 05. 2023: Bez pripomienok.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 26. 05. 2023: Súhlasí.

Oddelenie cyklodopravy, stanovisko zo dňa 17. 05. 2023: Súhlasí.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 17. 05. 2023: Súhlasí za podmienky zachovania územnej rezervy cca. 10 m², ktorá zasahuje do výhľadového rozšírenia dopravnej stavby (rozšírenie Štítovej ulice) v zmysle ÚPN-Z Devín I..

Oddelenie správy komunikácií, stanovisko zo dňa 09. 05. 2023: Nevyjadruje sa.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 09. 05. 2023: Nemá pripomienky.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 23. 05. 2023: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 30. 05. 2023: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 16. 05. 2023: Neeviduje zostatok nedaňovej pohľadávky po lehote splatnosti.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 05. 05. 2023: Odporúča.

Sekcia právnych služieb, dňa 05. 09. 2023: V súčasnosti so žiadateľom nevedie súdne konanie.

Stanovisko starostky MČ Bratislava-Devín zo dňa 17. 03. 2022 a 14. 06. 2023:

Súhlasné.

Balíková Soňa, Mgr.

Od: Zuzana Betáková Krkošková <z.betakova@insolvenca.sk>
Odoslané: štvrtok, 14. septembra 2023 10:44
Komu: Balíková Soňa, Mgr.
Kópia: Lušpaiová Klaudia, Mgr.
Predmet: RE: DirektStav_GP_návrh
Prílohy: gp23.pdf; gp21.pdf; gp22.pdf

Dobrý deň p. Balíková.

V nadväznosti na predchádzajúcu komunikáciu Vám v prílohe tohto mailu posielam zmenený návrh geometrického plánu ohľadom rozdelenia pozemkov, kde bol rozšírený vjazd na pozemok na šírku 6 metrov.

Pokiaľ ide o rozdiel v hodnotách pozemkov v prospech môjho klienta, tento považujeme za nepatrný (2.000,- EUR), pričom Vás žiadam, aby ste prihladali na skutočnosť, že v prípade, že nedôjde k mimosúdному vyrovnaniu, Hlavné mesto Bratislava z dôvodu nečinnosti bude súdom zaviazané na náhradu trov konania, pričom len súdny poplatok bol v sume nad 8.000,- EUR.

V prípade, že zmienený rozdiel v hodnotách pozemkov bude akceptovaný, môj klient je ochotný znášať náklady, ktoré bol nútený vynaložiť z dôvodu vypořádania pozemkov, a to v rozsahu náhrady trov právneho zastúpenia a nevrátenej časti súdneho poplatku a náklady na vyhotovenie geometrického plánu a jeho zmeny. Uvedené náklady presahujú rozdiel v hodnotách pozemkov.

Máme za to, že akceptovanie priloženého návrhu geometrického plánu je na prospech Hlavného mesta Bratislava.

Ďakujem za spoluprácu a prajem pekný zvyšok dňa.

S pozdravom / Best regards

JUDr. Zuzana Betáková Krkošková

advokátka a správkyňa



Advokátska kancelária Betáková Krkošková, s.r.o.

Sitnianska 1
851 07 Bratislava
(BAROK Hotel a Apartmany)

tel: +421 910 540 360
e-mail: z.betakova@insolvenca.sk

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sr, vložka číslo: 125202/B
IČO: 51 309 017

=====

PRÁVNÁ OCHRANA:

Táto správa elektronickej pošty je dôverná. Je určená len pre osobu (osoby) alebo organizáciu uvedenú vyššie a pre ostatných, ktorí boli špeciálne autorizovaní na prijatie tohto e-mailu. E-mail môže byť chránený pred zverejnením, alebo inak chránený právnickou imunitou, alebo inými právnymi predpismi. Ak ste tento e-mail obdržali omylom, prosím, nečítajte ho, nekopírujte ho a nepoužívajte ho, resp. nezverejňujte obsah e-mailu iným. V takomto prípade oznámte, prosím, odosielateľovi tohto e-mailu v spätnej odpovedi, že ste tento e-mail obdržali omylom a potom tento e-mail, ako aj všetky jeho kópie vymažte. Ďakujeme.

Okresný súd Bratislava IV.
Saratovská 1/A
844 54 Bratislava

V Bratislave, dňa 21.03.2022

Žalobca:

DirektStav s. r. o.

sídlo: Prostredná 89/35, 900 21 Svätý Jur

IČO: 45 392 846

zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro,
vložka č. 63151/B

*v mene ktorej koná: Advokátka kancelária Betáková Krkošková, s.r.o.,
sídlo: Sítnianska 1, 851 07 Bratislava, IČO:
51 309 017, v mene ktorej koná: JUDr. Zuzana
Betáková Krkošková, advokátka, konateľka,
z.betakova@insolvenca.sk*

(ďalej len ako „Žalobca“)

Žalovaný:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00603481

(ďalej len ako „Žalovaný“)

NÁVRH

na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva

v zmysle § 142 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „OZ“) v spojení s § 137 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku
v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „CSP“)

Podané elektronicky.

Prílohy podľa textu.

§ I.
Právomoc a príslušnosť súdu

Právomoc súdu je daná podľa ustanovenia § 3 CSP.

Vecne príslušným na konanie v predmetnej veci je okresný súd v súlade s ustanovením § 12 CSP. Miestne príslušným na prejednanie predmetnej veci je podľa ustanovenia § 20 písm. a) CSP Okresný súd Bratislava IV, pretože v obvode tohto súdu sa nachádza nehnuteľnosť a spor sa týka vecného práva k nej (osobitná miestna príslušnosť).

§ II.
Skutkový stav

Žalobca a Žalovaný sú ku dňu podania tejto žaloby podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností podľa nižšie uvedeného.

Podľa listu vlastníctva č. 3843 vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre katastrálne územie Devín sú Žalobca a Žalovaný podielovými spoluvlastníkmi, jednotlivo o veľkosti spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{2}$, nasledujúcej nehnuteľnosti:

a) pozemok registra KN „E“, parcelné číslo 1484 o výmere 518 m², druh pozemku: záhrada, nachádzajúci sa v okrese: Bratislava IV, obci: Bratislava – Devín, katastrálnom území: Devín (vid'. dôkaz 1).

Podľa listu vlastníctva č. 4237 vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre katastrálne územie Devín sú Žalobca a Žalovaný podielovými spoluvlastníkmi, jednotlivo o veľkosti spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{2}$, nasledujúcich nehnuteľností:

a) pozemok registra KN „C“, parcelné číslo 1250/144 o výmere 204 m², druh pozemku: záhrada,

b) pozemok registra KN „C“, parcelné číslo 1251/11 o výmere 2.520 m², druh pozemku: vinica,

nachádzajúce sa v okrese: Bratislava IV, obci: Bratislava – Devín, katastrálnom území: Devín (vid'. dôkaz 2).

Ďalej vyššie uvedené nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve Žalobcu a Žalovaného len ako „Nehnuteľností“.

Dôkaz:

1. List vlastníctva č. 3843 vedený Okresným úradom Bratislava pre katastrálne územie Devín
2. List vlastníctva č. 4237 vedený Okresným úradom Bratislava pre katastrálne územie Devín

Žalobca sa stal vlastníkom Nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy, vklad č. V - 24581/15 zo dňa 15.10.2015 a Zámennej zmluvy, vklad č. V - 40573 zo dňa 13.12.2021. Žalobca je oprávneným vlastníkom Nehnuteľností, jeho vlastníctvo nie je Žalovaným a ani nikým iným spochybňované. Žalobca nespochybňuje vlastníctvo Žalovaného.

Z dôvodu, že podielové spoluvlastníctvo Žalobcu a Žalovaného je neefektívne, využitie Nehnuteľností neúčelné, de facto žiadny zo spoluvlastníkov Nehnuteľností reálne nevyužíva, pričom náklady na údržbu Nehnuteľností znáša výlučne Žalobca a v neposlednom rade,

vzhľadom na verejnoprávny charakter Žalovaného ani nie je možné predpokladať, že by došlo k zmene, Žalobca v súlade s § 141 ods. 1 OZ mal snahu dohodnúť sa so Žalovaným na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, avšak bezúspešne.

Listom zo dňa 20.01.2022 označeným ako Návrh na uzatvorenie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a návrh na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Devín, Žalobca navrhol Žalovanému zrušenie podielového spoluvlastníctva a vyporiadanie spôsobom, že by Žalobca odkúpil od Žalovaného spoluvlastnícky podiel na Nehnuteľnostiach za primeranú cenu (viď. dôkaz 3).

Písomným vyjadrením Žalovaného zo dňa 02.02.2022 Žalovaný oznámil Žalobcovi, že v zmysle Štatútu Hlavného mesta SR Bratislavy predaj spoluvlastníckych podielov k Nehnuteľnostiam je oprávnená riešiť Mestská časť Bratislava – Devín (viď. dôkaz 4).

Mestská časť Bratislava – Devín sa do dňa podania tejto žaloby k odpredaju spoluvlastníckych podielov Žalovaného k Nehnuteľnostiam Žalobcovi vôbec nevyjadřila. Mestská časť Bratislava – Devín nekoná.

Dôkaz:

3. *Návrh na uzatvorenie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a návrh na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Devín zo dňa 20.01.2022*
4. *Vyjadrenie Žalovaného zo dňa 02.02.2022*

Okrem vyššie uvedeného, Žalobca listom zo dňa 03.05.2021 označeným ako Ponuka na uplatnenie predkupného práva a alternatívna žiadosť o odpredaj spoluvlastníckeho podielu, žiadal Žalovaného o predaj nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 3843 (viď. dôkaz 5).

Spoločnosť Nový Grob, s. r. o., sídlo: Sitnianska 1, IČO: 45 392 862, zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 63134/B (ďalej len ako „Spoločnosť“), ktorá je prostredníctvom konateľa personálne prepojená so Žalobcom, a od ktorej Žalobca nadobudol spoluvlastnícke podiely k časti Nehnuteľností, sa v minulosti ako vlastníč taktiež pokúšala so Žalovaným vysporiadať spoluvlastnícke podiely k Nehnuteľnostiam, taktiež bezúspešne.

Spoločnosť dňa 02.06.2021 podala Návrh na uzatvorenie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a návrh na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Devín (viď. dôkaz 6), ktorý bol v zmysle Vyjadrenia Žalovaného zo dňa 16.08.2021 postúpený na riešenie Mestskej časti Bratislava – Devín (viď. dôkaz 7). Ani v tomto prípade sa Mestská časť Bratislava – Devín k odkúpeniu spoluvlastníckych podielov Žalovaného v prospech Žalobcu relevantne nevyjadřila.

Dôkaz:

5. *Ponuka na uplatnenie predkupného práva a alternatívna žiadosť o odpredaj spoluvlastníckeho podielu zo dňa 02.06.2021*
6. *Návrh na uzatvorenie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a návrh na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Devín*
7. *Vyjadrenie Žalovaného zo dňa 16.08.2021*

Z vyššie uvedeného vyplýva, že Žalobca a rovnako aj Spoločnosť sa v súlade s § 141 ods. 1 OZ opakovane snažili dohodnúť so Žalovaným na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva Nehnuteľností, ale bezúspešne.

Z uvedeného dôvodu, bol Žalobca v súlade s § 142 ods. 1 OZ nútený podať túto žalobu a domáhať sa tak zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva prostredníctvom súdu.

§ III. Právny stav

Podľa § 141 ods. 1 OZ platí, že: „Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.“

Podľa § 142 ods. 1 OZ platí, že: „Ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.“

Podľa § 141 ods. 2 OZ platí, že: „Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.“

Podľa § 21 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Zákon“) platí, že: „V záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a v záujme ochrany viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prechode alebo prevode vlastníctva k nim postupovať len podľa tohto zákona.“

Podľa § 23 ods. 1 Zákona platí, že: „Ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok.“

Podľa § 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov platí, že: „Na účely tohto zákona sa rozumie: ...b) poľnohospodárskou pôdou produkčne potenciálna pôda evidovaná v katastri nehnuteľností (ďalej len „kataster“) ako orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávne porasty...“

§ IV. Spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva

Ustanovenie § 142 ods. 1 OZ obsahuje nielen jednotlivé spôsoby zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ale zároveň záväzne určuje poradie, v ktorom môžu byť tieto spôsoby vyporiadania použité. Pretože rozdelenie vecí medzi spoluvlastníkov podľa výšky

podielov je ako spôsob likvidácie spoluvlastníckych vzťahov uvedené na prvom mieste, musí sa súd vždy v prvom rade zaoberať posúdením možnosti použitia tohto spôsobu vypořádania, najmä z toho hľadiska, či je reálne rozdelenie vecí „dobré možné“, prihliadajúc na „veľkosť podielov a účelné využitie vecí.

Súd pri rozhodovaní o vypořádání musí vždy skúmať, či je možné nehnuteľnosť dobre rozdeliť. Rozdelenie nehnuteľnosti môže byť nemožné z technického, ale aj z právneho hľadiska.

Podľa priložených listov vlastníctva (viď. dôkaz 1 a dôkaz 2), Nehnuteľnosti sa nachádzajú mimo zastaveného územia obce a vzhľadom na druh pozemku sa jedná o poľnohospodárske pozemky. S ohľadom na uvedenú charakteristiku Nehnuteľností je nevyhnutné konštatovať, že právna úprava týkajúca sa zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov sa na Nehnuteľnosti vzťahuje a je potrebné postupovať podľa pravidiel zamedzujúcich drobeniu pozemkov.

Vzhľadom na uvedené súd v zmysle § 23 ods. 1 Zákona v spojení s § 142 ods. 1 OZ **nemôže Nehnuteľnosti reálne rozdeliť** nakoľko existuje zákonná prekážka. S ohľadom na veľkosť spoluvlastníckych podielov Žalobcu a Žalovaného a výmery jednotlivých parciel by ich reálnym rozdelením vznikli parcely menšie ako 2.000 m², prípadne parcela je ešte pred rozdelením menšia ako zákonom stanovená hranica.

Nakoľko rozdelenie Nehnuteľnosti nie je dobre možné, druhým spôsobom vypořádania predpokladaným OZ je prikázanie nehnuteľnosti jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Pri rozhodovaní o tom, komu vec prikáže, ako aj pri rozhodovaní o výške primeranej finančnej náhrady prihliada súd nielen na veľkosť podielov, ale aj na účelné využitie vecí a na násilné správanie spoluvlastníkov.

To, či súd prikáže nehnuteľnosť jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, je podmienené skutkovým stavom a rozhodnutím súdu. Účelnosť sa posudzuje najmä podľa toho, ktorý spoluvlastník nehnuteľnosť užíva.

V rozhodnutí NS SR, vydanom v konaní vedenom pod 1Cdo/33/2010, sa uvádza: „V konaní o návrhu na zrušenie a vypořádanie podielového spoluvlastníctva súd pri úvahe, komu zo spoluvlastníkov prikáže vec za primeranú náhradu, ~~neberie na zreteľ samostatne iba niektoré z hľadísk výslovne uvedených v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka (veľkosť spoluvlastníckych podielov účelné využitie vecí, násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom) ani spoločne iba tieto zákonom výslovne označené hľadiská, ale vždy komplexne celý súbor relevantných skutočností, ktorý nie je vyčerpaný iba hľadáiskami priamo vymenovanými v tomto ustanovení zákona.~~“

Z jednotlivých krokov Žalobcu opísaných vyššie vyplýva, že Žalobca mal záujem Nehnuteľnosti od Žalovaného odkúpiť, tzn. stať sa ich výlučným vlastníkom a Žalobcovi za to zaplatiť primeranú cenu. Žalobca má aj **naďalej záujem Nehnuteľnosti nadobudnúť do svojho výlučného vlastníctva**. Prikázanie Nehnuteľnosti Žalobcovi má však svoje opodstatnenie aj z dôvodu účelného využitia Nehnuteľností.

Z dôvodu, že Žalovaný je verejnoprávny subjekt, Nehnuteľnosti nevyužíva a ani nie je predpoklad, že by Nehnuteľnosti v budúcnosti využíval, zveľaďoval, resp. mal s nimi plány, ktoré by boli verejne prospešné. Vzhľadom na charakter a lokalizáciu Nehnuteľností ani nie sú vhodné na akékoľvek využitie v prospech obyvateľov Žalovaného alebo v prospech administratívy

Žalovaného. Žalovaný o Nehnuteľnosti nejavi žiadny faktický záujem, údržbu Nehnuteľnosti zabezpečuje výlučne Žalobca a súčasne výlučne Žalobca sa podieľa na náhrade nákladov za udržiavacie práce na Nehnuteľnostiach.

V neposlednom rade, ak by boli Nehnuteľnosti prikázané Žalovanému, Žalovaný by bol nútený zabezpečiť z verejných zdrojov finančné prostriedky na zaplataenie náhrady za nadobudnutie spoluvlastníckych podielov od Žalobcu, čo sa javí ako komplikované, časovo náročné a v neposlednom rade ako neúčelne a mrhanie s verejnými finančnými prostriedkami.

Sme toho názoru, že v súlade s § 142 ods. 1 OZ sú splnené všetky zákonné podmienky na to, aby súd mohol Nehnuteľnosti prikázať Žalobcovi do výlučného vlastníctva za primeranú náhradu.

Hoci zákon primeranú náhradu podrobnejšie neupravuje, súdna prax sa prikláňa k tomu, že je potrebné vychádzať z aktuálnej všeobecnej trhovej hodnoty celej veci v čase rozhodovania súdu (viď. napr. rozhodnutie Krajského súdu Trenčín sp. zn.: 5Co/252/2014, alebo rozhodnutie Krajského súdu Trnava sp. zn.: 23Co/137/2013).

Na základe znaleckého posudku č. 11/2022 zo dňa 23.02.2022 na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, vypracovaného znalcom: Ing. Dušanom Holíkom, sídlo: Jazmínová 4, 821 07 Bratislava (ďalej len ako „Znalecký posudok“) bola hodnota spoluvlastníckych podielov Žalovaného na Nehnuteľnostiach, jednotlivo o veľkosti $\frac{1}{2}$, stanovená nasledovne:

- a) na pozemku registra KN „E“, parcelné číslo 1484 o výmere 518 m², druh pozemku: záhrada, na sumu 6.879, 04 EUR,
- b) na pozemku registra KN „C“, parcelné číslo 1250/144 o výmere 204 m², druh pozemku: záhrada, na sumu 8.450,70 EUR a
- c) na pozemku registra KN „C“, parcelné číslo 1251/11 o výmere 2.520 m², druh pozemku: vinica, na sumu 104.391,- EUR (viď. dôkaz 8).

Podľa Znaleckého posudku celková hodnota spoluvlastníckych podielov Žalovaného na Nehnuteľnostiach je vo výške 119.720,74 EUR, ktorú je Žalobca pripravený a spôsobilý zaplatiť.

Dôkaz:

8. Znalecký posudok č. 11/2022 zo dňa 23.02.2022

§ V.

Návrh na rozhodnutie

Na základe vyššie uvedeného žiadam týmto súd, aby vydal nasledujúci rozsudok:

- (i) **Súd ruší podielové spoluvlastníctvo Žalobcu a Žalovaného k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v okrese: Bratislava IV, obci: Bratislava – Devín, katastrálnom území: Devín, evidovaných ako:**
 - a) pozemok registra KN „E“, parcelné číslo 1484 o výmere 518 m², druh pozemku: záhrada
zapísaný na liste vlastníctva č. 3843 vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor a
 - b) pozemok registra KN „C“, parcelné číslo 1250/144 o výmere 204 m², druh pozemku: záhrada,

- c) pozemok registra KN „C“, parcelné číslo 1251/11 o výmere 2.520 m², druh pozemku: vinica,
zapísané na liste vlastníctva č. 4237 vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.
- (ii) **Súd prikazuje nehnuteľnosti** nachádzajúce sa v okrese: Bratislava IV, obci: Bratislava – Devín, katastrálnom území: Devín, evidované ako:
- a) pozemok registra KN „E“, parcelné číslo 1484 o výmere 518 m², druh pozemku: záhrada
zapísaný na liste vlastníctva č. 3843 vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor a
- d) pozemok registra KN „C“, parcelné číslo 1250/144 o výmere 204 m², druh pozemku: záhrada,
- e) pozemok registra KN „C“, parcelné číslo 1251/11 o výmere 2.520 m², druh pozemku: vinica,
zapísané na liste vlastníctva č. 4237 vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, **do výlučného vlastníctva Žalobcu.**
- (iii) **Žalobca je povinný zaplatiť Žalovanému sumu 119.720,74 EUR** ako náhradu za nadobudnutie spoluvlastníckych podielov Žalovaného k Nehnuteľnostiam.
- (iv) **Žalobca má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.**

podpísané elektronicky

DirektStav s. r. o.
v zastúpení:
Advokátska kancelária Betáková Krkošková, s.r.o.
v mene ktorej koná:
JUDr. Zuzana Betáková Krkošková konateľka, advokátka

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

**OBCHODNÝ REGISTER**
NA INTERNETE

Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III**Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !**

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 63151/B

Obchodné meno:	DirektStav s. r. o.	(od: 16.08.2019)
Sídlo:	Prostredná 89/35 Svätý Jur 900 21	(od: 25.02.2022)
IČO:	45 392 846	(od: 16.02.2010)
Deň zápisu:	16.02.2010	(od: 16.02.2010)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 16.02.2010)
Predmet činnosti:	poradenská a konzultačná činnosť v oblasti energetiky a využitia obnoviteľných zdrojov energie (od: 16.02.2010) kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) (od: 04.08.2011) spostredkovateľská činnosť v oblasti služieb (od: 04.08.2011) spostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu (od: 04.08.2011) spostredkovateľská činnosť v oblasti výroby (od: 04.08.2011) reklamné a marketingové služby (od: 04.08.2011) činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov (od: 04.08.2011) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností (od: 04.08.2011) uskutočňovanie stavieb a ich zmien (od: 01.03.2016) administratívne služby (od: 01.03.2016)	
Spoločníci:	Mgr. Peter Marhula Prostredná 89/35 Svätý Jur 900 21 	(od: 25.02.2022)
Výška vkladu každého spoločníka:	Mgr. Peter Marhula Vklad: 5 000 EUR Splatnené: 5 000 EUR	(od: 25.02.2022)
Štatutárny orgán:	konateľ (od: 22.01.2016) Mgr. Peter Marhula Prostredná 89/35 Svätý Jur 900 21 Vznik funkcie: 11.12.2015 	(od: 01.03.2016)
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti koná konateľ samostatne a podpisuje tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj podpis.	(od: 22.11.2012)
Základné imanie:	5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR	(od: 16.02.2010)
Ďalšie právne skutočnosti:	Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou dňa 21.1.2010 v zmysle príslušných ustanovení z.č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník. (od: 16.02.2010) Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 20.7.2011 - zmena obchodného mena na Druhý kvartál s.r.o. (od: 04.08.2011)	

Zápisnica zo zasadnutia mimoriadneho valného zhromaždenia zo dňa 19.10. 2012	(od: 22.11.2012)
Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 11.12.2015.	(od: 22.01.2016)
Zmena obchodného mena z Druhy kvartál s.r.o. na nové obchodné meno Right Choice, s.r.o.	(od: 03.02.2016)
Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 09.02.2016	(od: 01.03.2016)

Dátum aktualizácie údajov: 04.09.2023

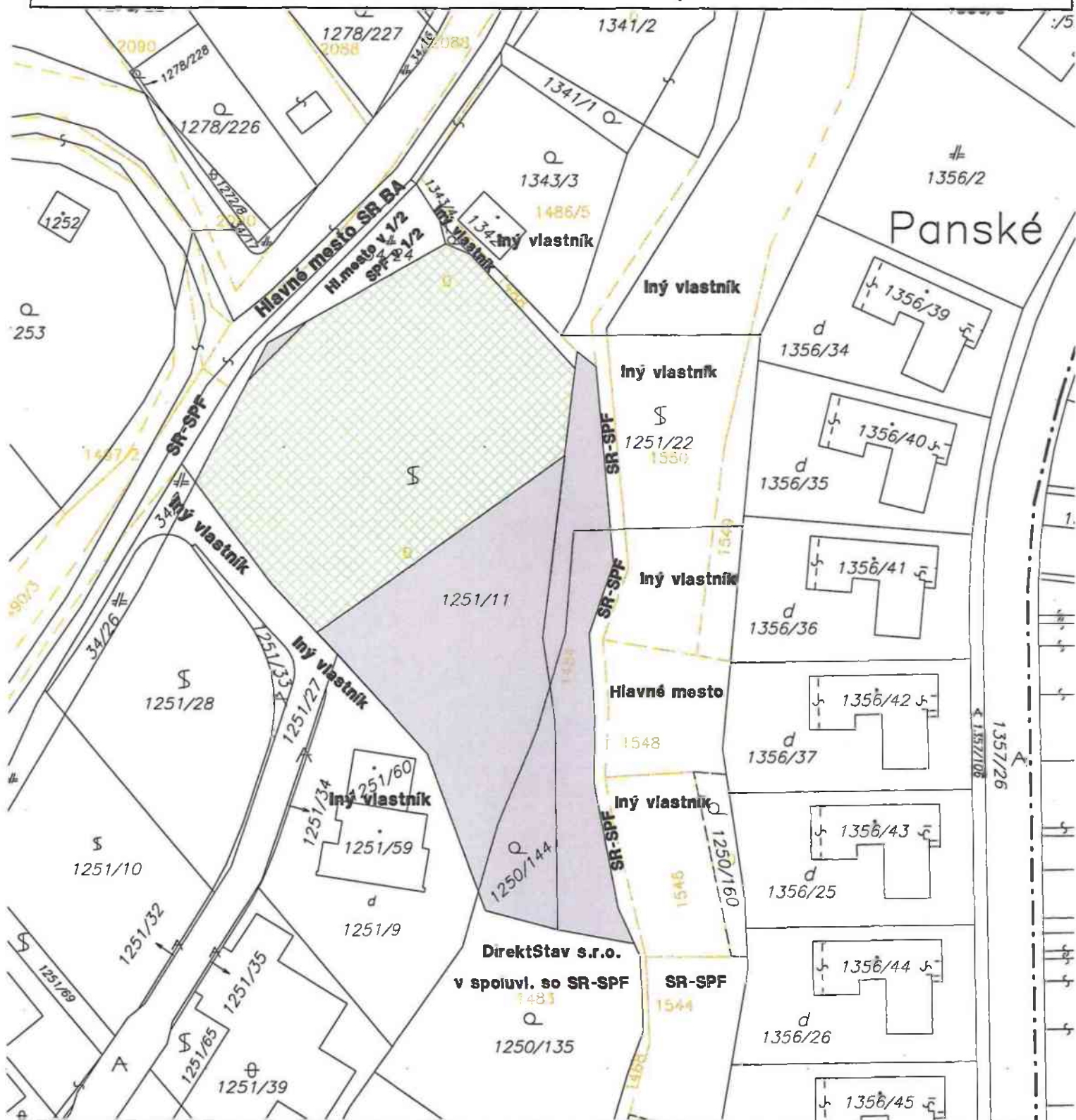
Dátum výpisu: 05.09.2023

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa 

Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

Aktuálne zmeny | Automatizované doplnenie identifikačných údajov | Kontakty na registrové súdy
Formuláre na podávanie elektronických návrhov na zápis do OR
Zoznam osôb, ktoré môžu byť vymazané (§768s OBZ)

k.ú. Devín - pozemky reg."C" parc.č. 1251/11, 1250/144 a pozemok registra "E" parc.č. 1484 - návrh rozdelenia spoluvlastníctva



LEGENDA

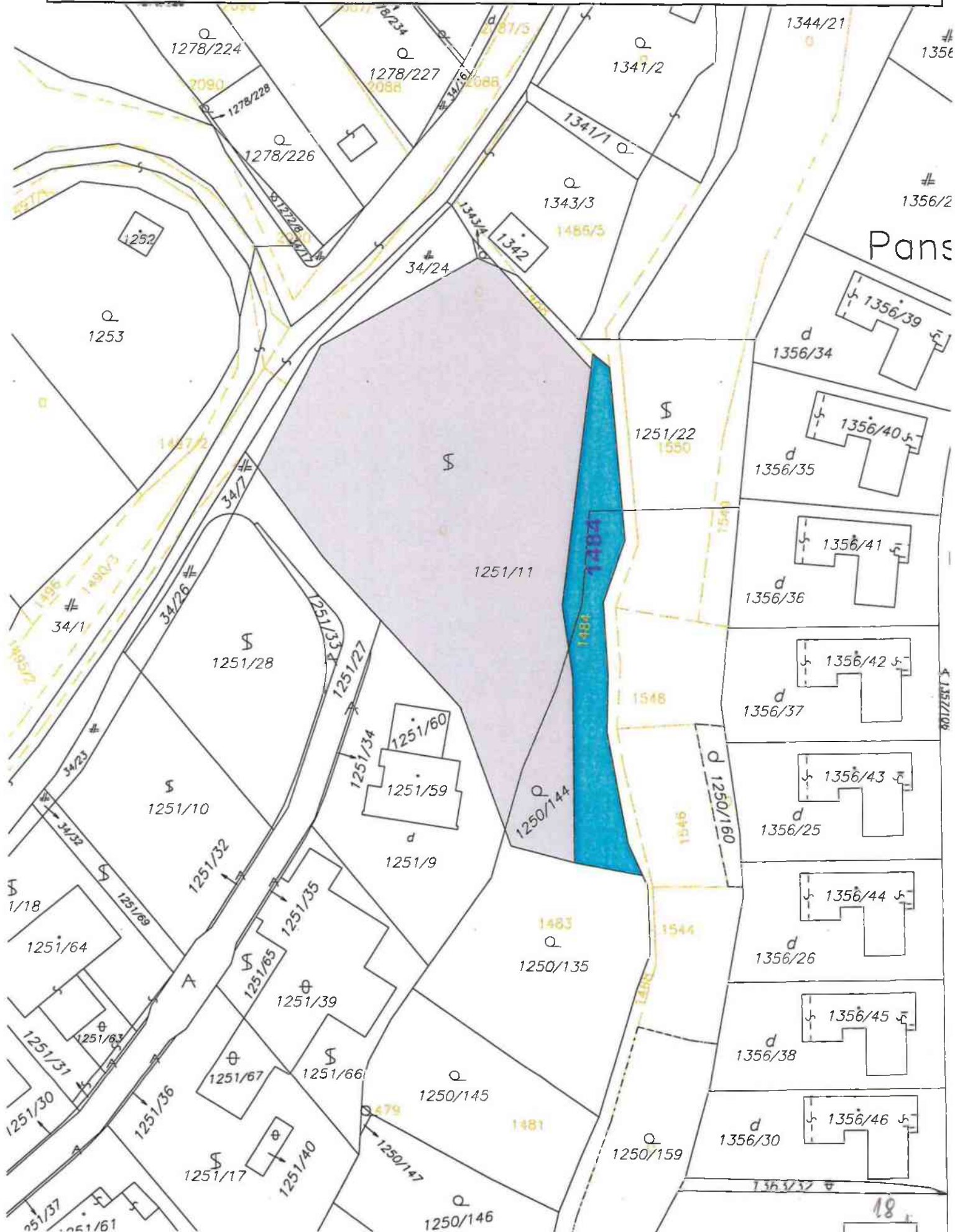


Hlavné mesto SR Bratislava - výlučný vlastník po rozdelení spoluvlastníctva



DirektStav s.r.o. - výlučný vlastník po rozdelení spoluvlastníctva

k.ú. Devín, pozemky registra "C" parc.č. 1251/11, 1250/144 a
pozemok registra "E" parc.č. 1484



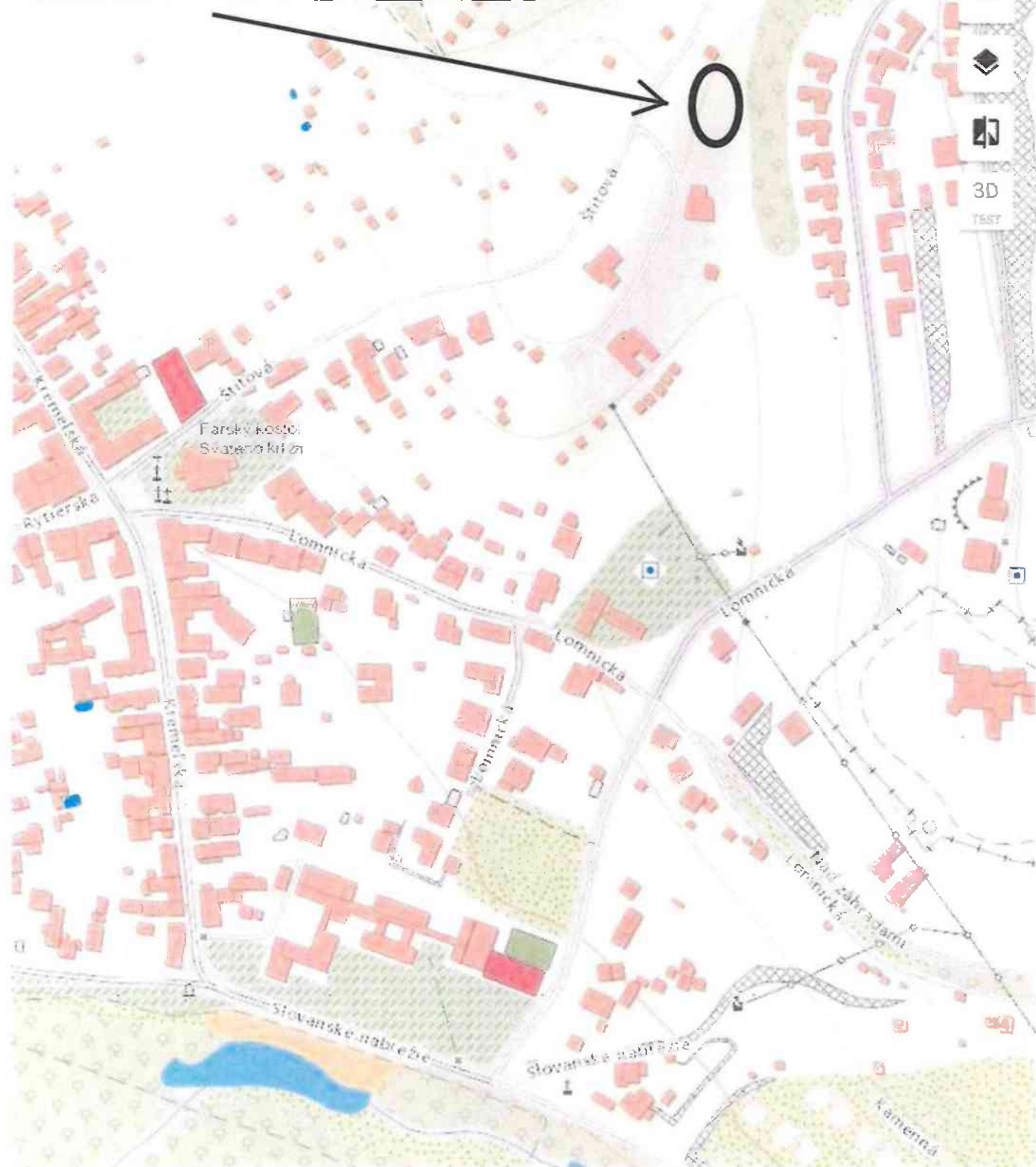
k.ú. Devín
KNC p.č. 1250/144, 1251/11
KNE p.č. 1484



3D

TEST

0

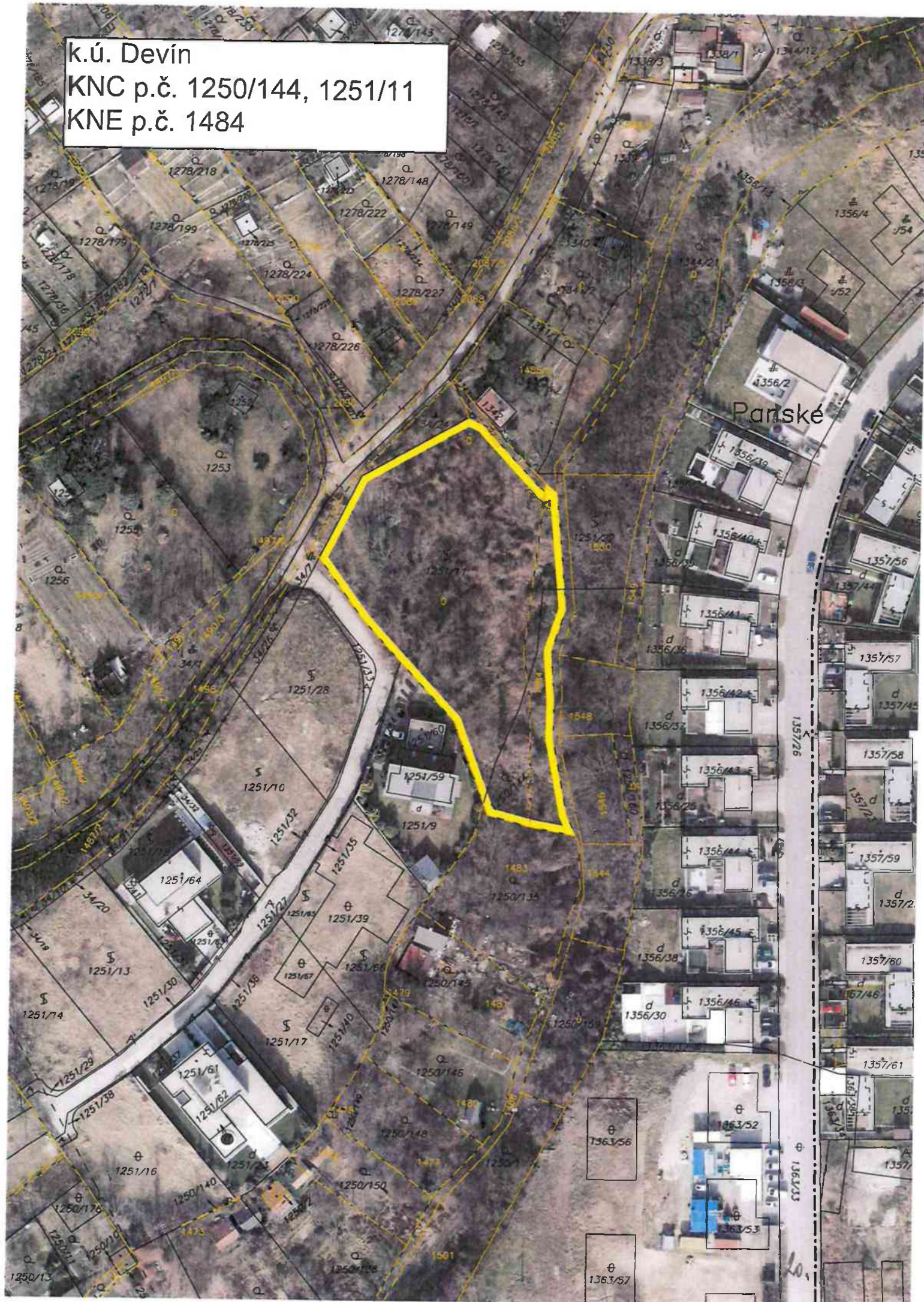


100 m

k.ú. Devín

KNC p.č. 1250/144, 1251/11

KNE p.č. 1484



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhотовiteľ: MATGEO Matúš Kollár Martina Benku 770/83 Kostolište 900 62 IČO 406 444 72 t.č. 0905/62 62 57		Kraj Bratislavský Kat. územie Devín	Okres Bratislava IV Číslo plánu 94/2023	Obec Ba - m.č. Devín Mapový list č. Stupava 2-8/11,13
		GEOMETRICKÝ PLÁN na rozdelenie pozemkov p.č. 1251/11, 1251/73, 1251/74		
Vyhотовil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 8. 9. 2023	Meno: Matúš Kollár	Dňa: 8. 9. 2023	Meno: Ing. Ľubica Burianová	Dňa: Číslo: G1-
Nové hranice boli v prírode označené kovovými rúrkami		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Overené podľa §9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii Pečiatka a podpis
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 3471 E		Pečiatka a podpis		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú naložené vo všeobecnej dokumentácii				

Výkaz výmer

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
PK	parcely		ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN													
Stav právny je totožný s registrom C KN															
4237		1251/11	2520	vinica							1251/11	889	vinica 4	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR	
											1251/73	1621	vinica 4	DirektStav s.r.o., Vavrinecká 48, Limbach, PSČ 900 91, SR	
											1251/74	10	vinica 4	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR	
spolu :			2520									2520			
Legenda: kód spôsobu využívania 4 - pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený															

22.



TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV
Obec : 529 401 BA-m.č. DEVÍN
Katastrálne územie: 805 301 Devín

Údaje aktuálne k : 01.07.2023
Dátum vyhotovenia: 05.09.2023
Čas vyhotovenia : 15:23:01

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.4237

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
1250/144	204	Záhrady	4		2	
1251/11	2520	Vinice	3		2	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 3 - Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený
- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Kód umiestnenia pozemku

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
------------	---

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 DirektStav s.r.o., Vavrinecká 48, Limbach, PSČ 900 91, SR
IČO: 45392846
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia

Zámenná zmluva V-40573/2021 zo dňa 13.12.2021

- 2 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia

Zákon SNR č.138/1991 Zb. §2, PKV-1152 - P vz 109/08

ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2008 zo dňa 27.03.2008 - P vz 109/08

TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITELNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV
Obec : 529 401 BA-m.č. DEVÍN
Katastrálne územie: 805 301 Devín

Údaje aktuálne k : 01.07.2023
Dátum vyhotovenia: 05.09.2023
Čas vyhotovenia : 15:25:36

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.3843

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Umiest. pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet p. UO
1484	518	Záhrady	2		

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku
2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 DirektStav s.r.o., Vavrinecká 48, Limbach, PSČ 900 91, SR
IČO: 45392846
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva V-24581/15 zo dňa 15.10.2015

2 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava,
PSČ 814 99, SR
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia
Zákon SNR č.138/1991 Zb. §2, PKV-1152
ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2008 zo dňa 27.03.2008
konf.1906/d/46-I.
ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 4/2007 zo dňa 10.4.2008

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje

Bez zápisu.



MAG0P00YQSJS

Mestská časť
Bratislava – Devín
Kremel'ská 39, 841 10 Bratislava

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
21-03-2023	
Císlo: 113711	Císlo: 34868/23
Prílohy / listy.	Vybavuje

Hlavné mesto SR Bratislavy
Sekcia správy nehnuteľností
Mgr. Soňa Balíková
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naša značka
22/906/2023/ŠMVybavuje/linka
Ing. Martina ŠkárováBratislava
17.03.2023

Vec: Odpoveď – Žiadosť o vyjadrenie k vysporiadaniu podielového spoluvlastníctva

Vážená pani Mgr. Balíková,

listom č. MAGS OMV 34868/2023 ste nás opätovne oslovili so žiadosťou o súčinnosť a zaslanie vyjadrenia k vysporiadaniu podielového spoluvlastníctva.

Spoločnosť DirektStav s.r.o. podala na Okresnom súde Bratislava IV, sp. zn. 9C/14/2022 žalobu na zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva pozemkov registra „C“ KN katastra nehnuteľností v k. ú. Devín parc.č. 1250/144-záhrada vo výmere 204 m² a parc. č. 1251/11-vinica vo výmere 2520 m², LV č. 4237 a pozemku registra „E“ KN parc. č. 1484-záhrada vo výmere 518 m², LV č. 3843 v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, podiel 1/2 a žiadateľa, podiel 1/2.

Majetkovoprávnym šetrením bolo zistené, že pozemok registra „E“ KN parc. č. 1484, k.ú. Devín, LV č. 3843, a pozemky registra „C“ parc.č. 1250/144 a a parc. č. 1251/11, k.ú. Devín, LV č. 4237 v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy sú zverené protokolom č. 46/91 do správy mestskej časti Bratislava- Devín.

Listom zo dňa 02.02.2022 nám bola žiadosť spoločnosti DirektStav s.r.o. o predaj podielov na uvedených nehnuteľnostiach odstúpená na vybavenie.

Hlavné mesto SR Bratislava nás ako správcu sporných nehnuteľností žiadalo o vyjadrenie listami zo dňa 20.06.2022 a zo dňa 18.08.2022 č. MAGS OMV 38696/2022, ktoré bolo odoslané listami zo dňa 22.06.2022 zn. 107/1555/2022/ŠM a zo dňa 08.08.2022 zn. 104/1907/2022/ŠM.

IČO: 00603422

Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa

Č.účtu: SK5409 0000 0000 5028001112

DIČ: 2020919142

e-mail: martina.skarova@devin.sk

Tel.: 02/ 60 20 25 27



Mestská časť
Bratislava – Devín
Kremelská 39, 841 10 Bratislava

Mestská časť Bratislava-Devín vydáva nasledovné stanovisko:

V zmysle znaleckého posudku č. 34/2022 vypracovaným dňa 24.10.2022 znalcom Ing. Igor Niko, Ul. ČSLA 566/2, 972 17 Kanianka na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemky C-KN 1250/144 a 1251/11 a E-KN 1484 je možné vychádzať z týchto údajov:

- a. Uvedené parcely C-KN majú pri celkovej výmere 2.724m² podielovú hodnotu (1/2-podiel Hl.mesta) – 199.955€ (1/2 z 399.910,44€), pričom podielová hodnota na 1m² je 73,41€ (1/2 z 146,81€),
- b. Uvedená parcela E-KN má pri výmere 518m² podielovú hodnotu (1/2-podiel Hl.mesta) – 28.079,19€ (1/2 z 56.156,38€), pričom podielová hodnota na 1m² je 54,21€ (1/2 z 108,41€);

1. Mestská časť Bratislava-Devín má v zmysle ustanovení §4 ods. 3a, 3g a 3h Zákona 369/1990 Z.z. jednoznačný záujem vysporiadať vlastnícke práva a ponechať vo svojej správe parcely, ktoré sú súčasťou biokoridoru, a to C-KN 1250/144 vo výmere 204m² a E-KN 1484 vo výmere 518m².

Podľa predmetného znaleckého posudku je možné taktiež stanoviť výpočet hodnoty ½ podielu spoločnosti Direktstav s.r.o. týchto dvoch parciel nasledovne:

- C-KN 1250/144: 204m² * 73,41€ = 14.975,64€
- E-KN 1484: 518m² * 54,21€ = 28.080,78€
- Celková cena nadobúdaných podielov na týchto parcelách je podľa uvedeného znaleckého posudku spolu: 43.056,42€

Mestská časť Bratislava-Devín navrhuje vysporiadanie podielového vlastníctva k pozemku C-KN 1251/11 s výmerou 2.520m² rozdelením nasledovne:

Rozdelenie pozemku na dve novovzniknuté parcely, z ktorých by po jednej získali dotknuté strany do výlučného vlastníctva, teda

jednu novovytvorenú parcelu by získalo Hl. mesto SR (mestská časť Bratislava-Devín by ostala správcom) a druhú novovytvorenú parcelu by získala spoločnosť Direktstav s.r.o..

2. Mestská časť Bratislava-Devín navrhuje nepeňažné vyrovnanie (alebo zámenu) podielov spoločnosti Direktstav s.r.o. podľa bodu 1. a to tak, že by toto plnenie bolo vyrovnané časťou výmery novovzniknutej parcely podľa bodu 2. tak, aby zamieňaná hodnota parciel, resp. ich novovzniknutých nástupníckych parciel bola 1:1.



Mestská časť
Bratislava – Devín
Kremelská 39, 841 10 Bratislava

- a. Celková cena nadobúdaných podielov na parcelách podľa bodu 1. je spolu: 43.056,42€,
- b. Hodnota podielu už z novovytvorenej parcely podľa bodu 2. by bola totožná s hodnotou celkových nadobúdaných podielov podľa predchádzajúceho odseku vo výške 43.056,42€, a to v prislúchajúcej výmere 294m² (výpočet: 43.056,42€ / 146,81€ = 293,28m², zaokrúhlene 294m²),
- c. Na základe tohto vysporiadania by došlo aj k zmene predpokladaných výmer novovzniknutých parciel vytvorených z parcely C-KN 1251/11 nasledovne: novovzniknutá parcela pre Hl. mesto SR (v správe mestskej časti Bratislava-Devín) o výmere 966m² a novovzniknutá parcela pre Direktstav s.r.o. o výmere 1.554m².

Pre zhrnutie uvádzame nasledovné:

- a. Vysporiadanie podľa vysvetlenia v predchádzajúcich bodoch sa dá realizovať vzájomnou dohodou a o vysporiadaní podielového vlastníctva a bez vzniku dodatočných finančných plnení,
- b. Na základe tejto zámeny sa parcela C-KN rozdelí na dve samostatné parcely o výmerách 966m² a 1.554m² tak, že menšia parcela bude mať priamy prístup ku bezprostredne susediacej komunikácii na parcele C-KN 1251/27 v minimálnej šírke 6 metrov tak, ako je vyznačené v grafickej prílohe. Táto grafická príloha zároveň vytyčuje navrhované prijateľné rozdelenie na novovzniknuté parcely,
- c. Spoločnosť Direktstav s.r.o. sa stane výlučným vlastníkom novovytvorenej parcely o výmere 1.554m² (vytvorenej z C-KN 1251/11),
- d. Hl. mesto SR sa stane výlučným vlastníkom novovytvorenej parcely o výmere 966m² (vytvorenej z C-KN 1251/11), ako aj parciel C-KN 1250/144 a E-KN 1484.
- e. Mestská časť Bratislava-Devín ostane v zmysle zverovacieho protokolu č. 46/91 správcom parciel C-KN 1250/144 a E-KN 1484,
- f. Mestská časť Bratislava-Devín ostane v zmysle dodatku ku zverovaciemu protokolu č.46/91 správcom novovytvorenej parcely o výmere 966m².

S pozdravom,

JUDr. Jana Jakubkovič

starostka mestskej časti Bratislava- Devín



MAG0P012PE9U

**Mestská časť
Bratislava-Devín**

Kremeľská 39, 841 10 Bratislava

16-06-2023	
Číslo spisu: 413609	Číslo spisu: 3486123
Prílohy / listy:	Vybavuje:

Hlavné mesto SR Bratislava
Sekcia správy nehnuteľností
Mgr. Soňa Balíková
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naša značka	Vybavuje/linka	Bratislava
	22/1925/2023/ŠM	Ing. Martina Škárová	14.06.2023

**Vec: Stanovisko k návrhu - vysporiadanie podielového spoluvlastníctva so spol.
DirektStav s.r.o.**

Vážená pani Balíková,

v súlade s našim návrhom zo dňa 17.03.2023 zn. 22/906/2023/ŠM na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemkom v k. ú. Devín parc. č. 1251/11 a časť parc. č. 1250/1 oddelenie dopravného inžinierstva Hlavného mesta SR Bratislavy uviedlo, že pre záujmové územie je vypracovaný Územný plán zóny Devín I., v ktorého zmysle je navrhovaná rekonštrukcia a rozšírenie úseku Štítovej ulice na obslužnú komunikáciu s prvkami upokojenia dopravy, funkčnej triedy C3, kat MOU 6,0/30. Predmetný pozemok parc. č. 1251/11 zasahuje svojou časťou do výhľadového rozšírenia Štítovej ulice.

V zmysle vyššie uvedeného oddelenie dopravného inžinierstva požaduje z výmery odčleniť časti pozemkov parc. č. 1251/11, ktoré zasahujú do výhľadového rozšírenia spomínanej dopravnej stavby.

Mestská časť Bratislava-Devín rešpektuje predmetnú skutočnosť a súhlasí s vyznačenou rezervou v rozsahu 10m² pre komunikáciu Štítová. S vyznačenou rezervou v rozsahu 140 m² a 45 m² nesúhlasíme vzhľadom na skutočnosť, že ide o časti pozemku s bezprostredným napojením na komunikáciu a zároveň v tomto úseku už nie je v zmysle Územného plánu zóny Devín I. navrhovaná obslužná komunikácia s prvkami upokojenia dopravy, funkčnej triedy C3, kat MOU 6,0/30, ale len upokojená komunikácia v obytnej zóne FT D1.

Uvedené stanovisko so zmenami oproti pôvodnému návrhu, teda odčlenenie vyznačenej časti parcely v rozsahu 10m² pre komunikáciu Štítová sme konzultovali na osobnom stretnutí

IČO: 00603422

Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa

Č.úctu: SK5409 0000 0000 5028001112

DIČ: 2020919142

e-mail: martina.skarova@devin.sk

Tel. : 02 /60 20 25 27



**Mestská časť
Bratislava-Devín**
Kremeľská 39, 841 10 Bratislava

aj so spoluvlastníkom Direktstav dňa 14.06.2023, ktorý s navrhovaným v nami uvedenom rozsahu súhlasí.

S pozdravom,

Mestská časť
Bratislava – Devín
Kremeľská 39, 841 10 Bratislava

~~JUDr. Jana Jakubkovič~~
starostka mestskej časti Bratislava-Devín



Mestská časť
Bratislava – Devín
Kremelská 39, 841 10 Bratislava

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy
Sekcia správy nehnuteľností
Mgr. Soňa Balíková
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naša značka	Vybavuje/linka	Bratislava
11.09.2023 emailom	176/2727/2023/GAL	Galát Martin Mgr.	12.09.2023

Vec: Odpoveď – vyjadrenie k GP

Dňa 11.09.2023 bol na našu mestskú časť doručený email so žiadosťou o vyjadrenie ku návrhu GP na rozdelenie pozemkov parc. č. C-KN 1251/11, 1251/73 a 1251/74 v k. ú. Devín vypracovaným dňa 08.09.2023 Matúšom Kollárom pod číslom 94/2023.

Naša mestská časť plne podporuje mimosúdnu dohodu medzi Hlavným mestom SR Bratislavou a spoločnosťou DirektStav s.r.o. a vzhľadom na prebiehajúce súdne konanie a možné vzájomné vysporiadanie **odporúča akceptovať** navrhované majetkové usporiadanie v rozsahu:

- a. parc. č. C-KN 1251/74 o výmere 10 m² – vlastník HMBA 1/1
- b. parc. č. C-KN 1251/73 o výmere 1.621 m² – vlastník DirektStav s.r.o. 1/1
- c. parc. č. C-KN 1251/11 o výmere 889 m² – vlastník HMBA 1/1
- d. parc. č. C-KN 1250/144 o výmere 204 m² – vlastník HMBA 1/1
- e. parc. č. E-KN 1484 o výmere 518 m² – vlastník HMBA 1/1

Naša mestská časť zároveň **žiada**, aby bol GP prepracovaný pri zachovaní vyššie uvedených výmer jednotlivých parciel tak, aby v zmysle stanoviska č. 22/906/2023/ŠM zo dňa 17.03.2023 bol dodrzaný požadovaný prístup parcely č. C-KN 1251/11 na prifahlú komunikáciu nachádzajúcu sa na susediacej parcele C-KN 1251/27 v minimálnej šírke 6 metrov.

Mestská časť
Bratislava – Devín
Kremelská 39, 841 10 Bratislava
-2-

Mgr. Jana Jakubkovič
starostka
mestskej časti Bratislava-Devín

IČO: 00603422
Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa
Č.úctu: SK5409 0000 0000 5028001112

DIČ: 2020919142
e-mail: martin.galat@devin.sk

Tel. 0907/830123

Balíková Soňa, Mgr.

Od: Mgr. Martin Galát <martin.galat@devin.sk>
Odoslané: utorok, 12. septembra 2023 15:50
Komu: Balíková Soňa, Mgr.
Kópia: jana.jakubkovic@devin.sk; 'Patrik Laslop'; Lušpaiová Klaudia, Mgr.
Predmet: RE: FW: DirektStav_GP_návrh

Príznak na spracovanie: Spracovať
Stav príznaku: Označené

Dobrý deň pani Balíková,

Po porade s pani starostkou si dovoľím uviesť, že vedenie mestskej časti Bratislava-Devín považuje aktuálne navrhované riešenie mimosúdnej dohody za prijateľné a efektívne, pričom toto spĺňa aj ochranu verejného záujmu. Domnievame sa, že ukončenie súdneho sporu za daných podmienok bude mať za následok priame úspory na verejných zdrojoch, nakoľko nebude potrebné vynakladať ďalšie finančné prostriedky na prebiehajúce súdne konanie, ktoré by v budúcnosti mohlo generovať niekoľkonásobne vyšší náklad.

Ďakujeme

S pozdravom,

Mgr. Martin Galát

zástupca starostky a poslanec Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Devín

