

Bod 35 E. Informatívna správa o stave riešenia zaplattenia dlžného nájomného – časť pozemku pod ŠH č. p. 599/91

Dňa 11.06.2012 bola mestskej časti Bratislava Lamač (ďalej len „MČ Lamač“) doručená písomnosť od fyzických osôb, ktorých presná špecifikácia bola uvedená v prílohe písomnosti, v zastúpení AK JUDr. Hana Lučeničová, advokát, na **základe ktorej žiadatelia vyzývajú MČ Lamač na zaplattenie dlžného nájomného za pozemok č. p. 599/91 o výmere 324 m², ktorý bol vytvorený geometrickým plánom č. 53/2005 spracovaný Ing. Ľubicou Burianovou, overený Správou katastra pod zn. 471/05 zo dňa 20.09.2005, od roku 2006 do 2012 v celkovej sume 24.300 €.** MČ Lamač k predmetnej výzve žiadateľom zaslala písomné vyjadrenie (list zn. 2599/2012 zo dňa 02.07.2012). V prvom rade MČ považovala za potrebné upozorniť žiadateľov na to, že **v zmysle reštitučného zákona č. 229/1991 Zb. v platnom znení vzniká nájomný vzťah medzi osobou oprávnenou – t.j. reštituentom a medzi osobou povinnou – spravidla socialistickou organizáciou, ktorá nehnuteľnosti mala v držbe, užívaní a pod., ktorý v danom prípade nevznikol.** Žiadatelia si predmetný nárok uplatnili práve na základe tejto právnej úpravy. **MČ Lamač zároveň vo svojom písomnom vyjadrení uviedla, že podľa jej názoru (vychádza zo stanoviska AK JUDr. Matejka, t.j. AK, ktorá pre MČ zabezpečuje právne služby) v danom prípade do úvahy prichádza (žadatelia vlastníctvo daného pozemky nadobudli nie v zmysle reštitučného zákona, ale na základe výsledkov dedičského konania) uplatnenie (budova je vo vlastníctve MČ Lamač, pričom z časti skutočne sa nachádza na cudzom pozemku, a to bez existencie akýchkoľvek užívacích práv k takémuto pozemku), nároku vlastníkov pozemku na primeranú náhradu z titulu bezdôvodného obohatenia.** Primeraná náhrada sa môže pohybovať na úrovni dôvodného nájomného pri zohľadnení všetkých okolností za akých došlo k stavu zriadenia budovy na cudzom pozemku ako aj s ohľadom na hodnotu a skutočnú využiteľnosť pozemku v danej lokalite. Vzhľadom na to, že MČ Lamač má predmetný pozemok „iba“ zverený z Magistrátu hl. m. SR BA, pričom vlastníkom pozemku je hlavné mesto SR BA, na účel doriešenia danej právnej veci je okrem zástupcov MČ Lamač a žiadateľov bolo potrebné prizvať aj túto dotknutú stranu. Na účel vytvorenia uceleného názoru na danú právnu vec predkladáme miestnemu zastupiteľstvu výňatok zo zápisu z pracovného stretnutia, ktoré sa uskutočnilo na MÚ Lamač dňa 27.8.2012 za účasti všetkých zainteresovaných strán.

Výňatok zo záznamu z pracovného stretnutia konaného dňa 27.8.2012 na MÚ Lamač Ad 2) a 3)

Vyjadrenie MČ Lamač : „V plnom rozsahu MČ Lamač trvá na svojom pôvodnom písomnom vyjadrení zaslanom žiadateľom zo dňa 2. 7. 2012“. Okrem uvedeného, na základe dohodnutia s právnym zástupcom žiadateľov, ktoré vyplynulo z pracovného stretnutia, odporúča žiadateľom spracovať ďalšiu alternatívu danej právnej veci, a to písomného návrhu na prevod vlastníctva sporného pozemku. Obidve alternatívy – neoprávnený majetkový prospech za posledné roky (od roku 2011 späť 2 roky), teda rok 2009, 2010, 2011 a alternatíva na prevod vlastníctva pozemku MÚ Lamač následne predloží príslušným orgánom miestnej samosprávy (fin. komisia, MR a MZ) MČ Lamač na účel posúdenia a rozhodnutia vo veci vysporiadania predmetného pozemku zastaveného športovou halou. Záverom MČ dodala, že podmienkou vysporiadania danej právnej veci, či už neoprávneným majetkovým prospechom a následne nájomnou zmluvou alebo kúpou sporného pozemku, je zápis vlastníckeho práva žiadateľov k predmetnému pozemku.“

Vyjadrenie Hl. m. SR Bratislavy : „Zástupca Magistrátu informoval prítomných vo veci súdnych konaní týkajúcich sa sporného pozemku, pričom uviedol, že za roky do 2006 Hl. m. SR požadovanú náhradu aj vyplatilo. Vzhľadom na skutočnosť, že pozemok je zastavaný ŠH

vlastnícky patriacej MČ, uvádza, že za ďalšie roky, ako aj vyriešenie daného vzťahu s perspektívneho hľadiska prislúcha MČ Lamač.“

Vyjadrenie právnej zástupkyňi žiadateľov : „Právny zástupca v súvislosti s danou právnou vecou uviedol, že súhlasí s riešením navrhovaným MČ Lamač, a to vo vzťahu uplatnenia si bezdôvodného obohatenia, nie dlžné nájomné podľa zákona č. 229/1991 Zb., avšak za obdobie od roku 2009 až 2011. Túto alternatívu má spracovanú aj písomnou formou a bude daná do podateľne MU Lamač. Na dopyt MČ Lamač vo veci možnosti odkúpenia predmetného pozemku právny zástupca žiadateľov uviedol, že túto alternatívu je možné predložiť, avšak len na základe dohody s klientmi, pričom razantné problémy by podľa jeho názoru nemali vzniknúť v súvislosti s riešením tejto možnosti.“

Ad 3)

Záverom pracovného stretnutia : „Daná právna vec je v štádiu riešenia v zmysle vyššie uvedených dojednaní.“

V súvislosti s predmetnou záležitosťou dodávame, že dňa 27.8.2012 bola MÚ Lamač doručená ďalšia písomnosť od žiadateľov vo veci dlžného nájomného, resp. úprava pôvodného návrhu, ktorou z pôvodnej sumy 24.300 € si uplatňujú v súčasnosti 8.864,68 €. Daná právna vec je v štádiu riešenia. Záverom tejto informatívnej správy dodávame, že je na zvážení miestneho zastupiteľstva akou formou sa bude táto záležitosť riešiť aj z perspektívneho hľadiska – nájomný vzťah alebo kúpa predmetnej časti pozemku.

Spracovala : JUDr. Krajčovičová Irena
samostatný odborný referent OVSO



ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA

JUDr. Hana LUČENIČOVÁ – advokát

So sídlom: Zlatohorská ul. č. 6, 841 03 Bratislava
el./fax: 02/20787026, 090819710, e-mail: lucenichana@chello.sk

V Bratislave dňa 27.08.2012

Miestny úrad MČ Bratislava – Lamač

MESTSKÁ ČASŤ LAMAČ	
Došlo dňa: 27 -08- 2012	
Číslo: 3558	Pril.:

V E C : Výpočet dlžného nájomného

Na základe našej predchádzajúcej korešpondencie týkajúcej sa vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie časti pozemku pod športovou halou navrhujeme nasledovný výpočet sumy dlžného nájomného, ktorý vyháda za znaleckého posudku súdneho znalca Ing. Juraja Szalaya, PhD, č. 71/2011.

Podľa nášho právneho názoru nárok na bezdôvodné obohatenie mojím klientom vznikol dňom 14.11.2011, kedy sa na súdnom pojednávaní po prvý krát dozvedeli, že vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti Magistrát hl. mesta SR nemieni za užívanie tohto pozemku zaplatiť. Preto výpočet stanovujeme takto:

Za obdobie od 14.11.2009 do 31.12.2009 pri sume 8,122 eur/m²/rok
t.j. za 79 dní pri výmere pozemku 324 m² =
 $8,122 \times 324 = 2631,53 : 365 \times 79 = 569,60 \text{ Eur}$

Za obdobie roku 2010, t.j. 365 dní pri sume 8,328 eur/m²/rok
 $8,328 \times 324 = 2\,698,30 \text{ Eur}$

Za obdobie roku 2011, t.j. 365 dní pri sume 8,534 eur/m²/rok
 $8,534 \times 324 = 2\,765,02 \text{ Eur}$

Za obdobie roku 2012, t.j. 365 dní pri sume 8,74 eur/m²/rok
 $8,74 \times 324 = 2\,931,76 \text{ Eur}$

SPOLU:

8 864,68 Eur

JUDr. HANA LUČENIČOVÁ
advokát
Zlatohorská ul. č. 6, 841 03 BRATISLAVA
JUDr. Hana Lučeníčová
advokát