



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava

Materiál určený na rokovanie:

Miestna rada: 06.12.2021

Miestne zastupiteľstvo: 14.12.2021

**Návrh na prerokovanie uplatnenej výšky zľavy z kúpnej ceny manželmi Valkovičovými
v súvislosti s predajom pozemku reg. „C“ KN parc. č. 3164 v kat. úz. Podunajské
Biskupice**

Návrh predkladá:

Mgr. Zoltán Pék
starosta

Materiál obsahuje:

- vyjadrenie miestnej rady a komisií
- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- prílohy

Zodpovedná:

Ing. Mariana Páleníková
prednostka

Spracoval :

JUDr. Ildikó Uleklová
právny zástupca MČ

Vyjadrenie miestnej rady dňa 06.12.2021

UZNESENIE č. 196/2021/MR

Miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť predložený návrh uznesenia.

Vyjadrenie komisií

Komisia finančná, podnikateľských činností a obchodu:

Komisia finančná, podnikateľských činností a obchodu odporúča prerokovať materiál na Miestnej rade a Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Podunajské Biskupice a prijať uznesenie ako je v návrhu materiálu.

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava- Podunajské Biskupice (ďalej aj ako „mestská časť“)

A: neschvaľuje:

Návrh p. Mgr. Ing. Rastislava Valkoviča a manž. Andrei Valkovičovej na poskytnutie zľavy z kúpnej ceny v celkovej výške 58.300 €, tzn. proporcionálne na mestskú časť pripadajúcej časti uplatnenej zľavy vo výške 34.980-€ (60 % uplatnenej zľavy), ktorú p. Mgr. Ing. Rastislav Valkovič a manž. Andrea Valkovičová žiadajú v súvislosti s predajom pozemku reg. „C“ KN parc. č. 3164 (záhrada) o výmere 483 m², v kat. úz. Podunajské Biskupice, na základe kúpnej zmluvy zo dňa 13.09.2019.

B: odporúča:

Starostovi informovať Hlavné mesto Slovenskej republiky – Bratislavu (ďalej aj ako „hlavné mesto“) o výsledkoch dnešného hlasovania a vyžiadať si záväzného stanovisko hlavného mesta k tejto otázke, informovať o výsledkoch dnešného rokovania p. Mgr. Ing. Rastislava Valkoviča a manž. Andreu Valkovičovú (ďalej aj ako „žiadatelia“), opätovne vyzvať žiadateľov o písomnú špecifikáciu výšky nimi uplatnenej zľavy, viesť rokovania so žiadateľmi, informovať miestne zastupiteľstvo o odpovedi žiadateľov, príp. o priebehu mimosúdnych rokovaní so žiadateľmi na najbližšom možnom termíne zasadnutia miestneho zastupiteľstva po obdržaní odpovede žiadateľov, najneskôr však na najbližšom zasadnutí, ktoré sa bude konať po 31.03.2021.

Dôvodová správa:

Chronologický skutkový stav pre lepšie pochopenie celkovej situácie spočíva v krátkosti a heslovite v nasledujúcich základných bodoch:

- p. Klaudia Vartíková doručila dňa 08.06.2015 Magistrátu hlavného mesta žiadosť, v ktorom prejavila záujem odkúpiť pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3164, v kat. úz. Podunajské Biskupice – jej žiadosť postúpená mestskej časti, pričom v súlade s jej žiadosťou sa následne vypracoval znalecký posudok (znalec: Ing. Viliam Antal, posudok č. 17/2016, stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti: 53 300 €)
- Verejná obchodná súťaž (ďalej aj ako „VOS“) bola vyhlásená v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (ďalej aj ako „Zákon“ alebo „Zákon o majetku obcí“) s odkazom i na § 9a ods. 5 Zákona (keďže všeobecná hodnota nehnuteľnosti presahovala sumu vo výške 40.000 €) dňa 13.07.2016.
- Súťažné ponuky sa predkladali v období od 13.07.2016 do 15.08.2016.
- K otvoreniu súťažných ponúk došlo dňa 18.08.2016, kedy výberová komisia zistila, že sa do súťaže prihlásili 2 súťažiaci:
 1. p. Vartíková, ktorej ponuka predstavovala 65.000 €, avšak ktorá nesplnila všetky podmienky súťaže (nepredložila spolu so súťažným návrhom čestné vyhlásenie o tom, že nemá záväzky voči Miestnemu úradu Podunajské Biskupice a voči daňovému úradu).
 2. manželia Valkovičovci (tzn. žiadatelia), ktorých ponuka síce predstavovala nižšiu sumu, ako ponuka p. Vartíkovej, konkrétne sumu vo výške 60.150 €, no napriek tomu, keďže splnili všetky podmienky VOS, boli vyhlásení za víťazov VOS;
- Miestne zastupiteľstvo mestskej časti ale napriek tomu na svojom zasadnutí konaného dňa 04.10.2016 návrh o víťazovi VOS neschválil, keďže tento návrh nedostal žiadny hlas na jeho schválenie, a preto s odkazom na bod 5.18. vyhlásenej VOS miestne zastupiteľstvo VOS zrušilo – keďže poslanci mali za to, že podmienky súťaže dovoľujú takto vyhlásenú súťaž bez akéhokolvek obmedzenia zrušiť (v podmienkach súťaže bola uvedená formulácia „kedykoľvek“).
- Dňa 25.05.2017 Okresná prokuratúra Bratislava II v rámci konania vedeného pod sp. zn. Pd 79/17/1102-2 vyžiadala spisový materiál týkajúci sa spornej VOS, to všetko za účelom preskúmania správnosti postupu mestskej časti – spisový materiál bol dňa 16.06.2017 mestskej časti zo strany Okresnej prokuratúry Bratislava II vrátený s tým, že podnet bol vybavený bez prijatia prokurátorského opatrenia.
- Následne na to dňa 17.10.2017 na základe osobitnej žiadosti p. Klaudie Vartíkovej zo dňa 05.04.2017 v spojení s uznesením miestneho zastupiteľstva č. 343/2014-2018 zo dňa 03.10.2017, vtedajšia starostka pristúpila k uzatvoreniu Nájomnej zmluvy č- 221 09 17 3 (ďalej aj ako „nájomná zmluva“), to všetko i s odkazom na § 9a ods. 9 písm. c.) Zákona o majetku obcí (možnosť použitia tohto ustanovenia bol odôvodnený o. i. aj tým, že pozemok svojou polohou nemôže mať vlastný prístup a preto ho nebolo možné využiť ako samostatný pozemok /mal sa teda používať ako celok s pozemkom vo vlastníctve p. Vartíkovej/, resp. p. Vartíková tento pozemok dlhodobo užívala a mala na ňom legálne, v roku 2004, postavený altánok a pod.).
- p. Valkovič s manželkou podali dňa 13.08.2018 žalobu o nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu s víťazom VOS na Okresný súd Bratislava II – konanie bolo vedené pod sp. zn. 13C/49/2018. V rámci tohto konania zákonná sudkyňa vyslovila predbežný právny názor, v zmysle ktorého mala byť žaloba žalobcov dôvodná, a preto sa mestská časť v záujme eliminácie škôd, snažila túto záležitosť vyriešiť bez autoritatívneho rozhodnutia súdu – dosiahnutím dohody. V tejto súvislosti potom v rámci mailovej komunikácie zo dňa

09.05.2019 požiadala aj o udelenie predchádzajúceho súhlasu primátora Hlavného mesta s odpredajom pozemku parc. č. 3164, nakoľko predchádzajúci súhlas udelený dňa 14.04.2016 po uplynutí 12 mesiacov stratil platnosť, ktorý bol dňa 13.05.2019 pod č. 04 01 0018 19 aj udelený, pričom v rámci predmetnej listiny primátor zároveň splnomocnil starostu aj k podpísaniu kúpnej zmluvy.

- Kúpna zmluva č. 205 02 19 3 (ďalej aj ako „kúpna zmluva“) bola s manž. Valkovičovými podpísaná dňa 13.09.2019 (vklad na prísl. katastrálnom odbore povolený dňa 23.10.2019), to všetko v presvedčení, že takto nadobudnutý pozemok budú môcť Valkovičovci riadne a bez obmedzení užívať, keďže bola práve s odkazom na predaj tejto nehnuteľnosti do ich vlastníctva vypovedaná aj nájomná zmluva s p. Vartíkovou, a to listom zo dňa 17.05.2019 – k doručeniu tejto výpovede došlo dňa 23.05.2019.
- Voči mestskej časti bola ale opäť v súvislosti s týmto pozemkom iniciovaná žaloba na Okresný súd Bratislava II, tentokrát ale na základe žaloby p. Vartíkovej – toto súdne konanie bolo vedené pod sp. zn. 19C/51/2019. Okresný súd v rámci tohto konania vo svojom rozhodnutí zo dňa 24.10.2019 vyslovil, že je výpoveď mestskej časti adresovaná p. Vartíkovej neplatná – toto rozhodnutie bolo potvrdené dňa 25.03.2021 aj Krajským súdom Bratislava v konaní vedenom pod sp. zn. 9Co/57/2020. Až po rozhodnutí krajského súdu mestská časť zistila, že je podpísaná nájomná zmluva prakticky nevypovedateľná, keďže obsahuje konkrétne dôvody výpovede (v čl. III. ods. 2 písm. c.), ktoré nie sú naplnené.
- Nárok manželov Valkovičovcov na poskytnutie „primeranej“ zľavy z kúpnej ceny by mohol byť práve z vyššie uvedených dôvodov oprávnený, avšak „odôvodnenosť“, resp. „primeranosť“ takejto zľavy do dnešného dňa nevedeli, resp. skôr nechceli špecifikovať, to všetko napriek niekoľkonásobnému naliehaniu mestskej časti o jej konkretizáciu, v rámci ktorej komunikácie boli navrhnuté aj ďalšie možné alternatívy pre riešenie tejto spornej otázky.

Ako teda z vyššie uvedeného skutkového stavu vyplýva, v súčasnosti sú žiadatelia bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti vedenej Odborom katastrálnym Okresného úradu Bratislava II, pre obec Bratislava – mestská časť Podunajské Biskupice, evidovanej na LV č. 497 ako pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3164 (záhrada) o výmere 483 m², pričom túto nehnuteľnosť nadobudli na základe Kúpnej zmluvy č. 205 02 19 3 zo dňa 03.09.2019 od Hlavného mesta Slovenskej republiky - Bratislavy, pričom táto nehnuteľnosť bola v správe mestskej časti. K zaplateniu kúpnej ceny došlo na základe tejto kúpnej zmluvy proporcionálne, v pomere 60 % (ktorému zodpovedala suma vo výške 36.090-€) mestskej časti a 40 % (ktorému zodpovedala suma vo výške 24.060-€) hlavnému mestu.

Pred prevodom vlastníckeho práva k predmetnému pozemku mestská časť postupovala dobromyseľne, kedy vypovedala nájomnú zmluvu č. 221 09 17 3 s p. Klaudiou Vartíkovou, no následne sa zistilo, že v dôsledku stanovených podmienok pre vypovedanie nájomnej zmluvy, žiadatelia môžu len vstúpiť do práv a povinností vyplývajúcich z tohto nájomného vzťahu, ako právny nástupcovia prenajímateľa, mestskej časti ako predošlého vlastníka pozemku, keďže zmena vlastníka pozemku nezakladá právo na vypovedanie zmluvy.

V zmysle súčasnej koncepcie nájomného vzťahu, ktorý je prakticky až na zanedbateľný priestor na jeho vypovedanie nevypovedateľný, v spojitosti s dohodnutou dobou trvania nájomnej zmluvy, ktorá bola uzavretá na dobu neurčitú, by aj bolo možné existenciu takejto nájomnej zmluvy kvalifikovať ako vadu predmetu prevodu, v súvislosti s ktorou by v zmysle Občianskeho zákonníka mohli mať kupujúci právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny. V závislosti od intenzity existujúcej vady na predmete prevodu by potom mohli mať právo aj na odstúpenie od kúpnej zmluvy – v tomto prípade ide ale len o ich právo, nie povinnosť.

Podľa ustanovenia § 597 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej aj ako „Občiansky zákonník“) platí, že:

„(1) Ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

(2) Právo odstúpiť od zmluvy má kupujúci aj vtedy, ak ho predávajúci ubezpečil, že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti vymienené kupujúcim, alebo že nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým.“

Podľa ustanovenia § 598 Občianskeho zákonníka platí, že:

„Kupujúci má právo na úhradu nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady.“

Podľa ustanovenia § 599 Občianskeho zákonníka platí, že:

„(1) Vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho bez zbytočného odkladu. Práva zo zodpovednosti za vady sa môže kupujúci domáhať na súde, len ak vady vytkol najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci.

(2) Právo na náhradu nevyhnutných nákladov môže kupujúci uplatniť na súde, len ak náklady predávajúcemu oznámi v lehote uvedenej v odseku 1.“

Žiadatelia po početne vzájomnej komunikácii, kde boli jednak vyzývaní, aby špecifikovali odôvodnenosť ich nároku z hľadiska jej výšky, ako im boli aj ponúkané ďalšie možné alternatívy, naďalej trvajú na pôvodnom svojom nároku, ktorý bez bližšieho vysvetlenia považujú za „primeraný“, pričom takto uplatnená zľava predstavuje až 96,92% celkovej výšky kúpnej ceny. P. Mgr. Ing. Valkovič sa zúčastnil po naliehaní zo strany mestskej časti aj osobného stretnutia, ktoré sa malo konať v záujme mimosúdneho riešenia tejto otázky, kde mu bol opätovne poskytnutý priestor na vysvetlenie východiskových ukazovateľov z hľadiska určovania nimi uplatnenej zľavy, z ktorej by potom mohlo miestne zastupiteľstvo pri svojom rozhodovaní o (ne)schválení ich nároku vychádzať. Keďže žiadatelia v tejto otázke zostali nečinní, predkladateľovi nezostalo nič iné, ako neštandardne navrhnúť neschválenie vlastného návrhu a tak získať od miestneho zastupiteľstva mandát na zaujatie stanoviska k celkovo vytvorenej situácii.

Považujeme za dôležité dodať, že vychádzajúc čisto z výšky uplatnenej zľavy máme za to, že by sa malo žiadateľmi (ale aj mestskou časťou) dodatočne zistenú vadu kvalifikovať ako vadu trvalú, ktorú ešte k tomu ani nie je možné odstrániť, a teda ktorá odôvodňuje pri logickom myslení skôr postoj odstúpenia zo strany kupujúcich, pri možnosti uplatnenia náhrady vzniknutej škody.

Pre úplnosť je potrebné uviesť aj to, že bola mestská časť zo strany hlavného mesta informovaná o tom, že žiadatelia podali žalobu na Okresný súd Banská Bystrica, kde bol dňa 17.06.2021 v rámci upomínacieho konania vedeného pod sp. zn. 25Up/780/2021 vydaný platobný rozkaz na zaplatenie 58.300-€ s príslušenstvom. Samotná žaloba taktiež neobsahovala bližšie vysvetlenie výšky uplatnenej zľavy. Hlavné mesto podalo v tomto konaní odpor; konanie bude pokračovať na Okresnom súde Bratislava I, kde mestská časť bude vystupovať ako intervenient na strane žalovaného, keďže výsledok tohto sporu môže mať vplyv aj na hospodárenie mestskej časti, tzn. je aj mestská časť zainteresovaná do výsledku sporu.

Prílohy:

- Kúpna zmluva č. 205 02 19 3;
- Nájomná zmluva č- 221 09 17 3;
- LV č. 497 v kat. úz. Podunajské Biskupice;
- Oznámenie o stave veci zo dňa 14.07.2020 ;;
- Vyjadrenie k oznámenie č. EOaSM/448/910162/240/2020 zo dňa 14.07.2020
- Stanovisko k vyjadreniu k oznámeniu č. EOaSM/448/910162/240/2020;
- Mailová komunikácia zo dňa 02.05.2021;
- Odpoveď na mailovú komunikáciu zo dňa 02.05.2021;
- Mailová komunikácia zo dňa 24.05.2021;
- Odpoveď na mailovú komunikáciu zo dňa 24.05.2021;
- Návrh na vydanie platobného rozkazu;
- Platobný rozkaz sp. zn. 25Up/780/2021 zo dňa 17.06.2021
- Odpor proti platobnému rozkazu sp. zn. 25Up/780/2021 zo dňa 17.06.2021
- Zápisnica z rokovania zo dňa 21.09.2021