

Orgán verejnej moci: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Názov petície: Petícia vlastníkov stavieb – garáží v k. ú. Ružinov (Čmelíkova a Exnárova) za odpredaj pozemkov pod garážami od hlavného mesta SR Bratislavy.

Predmet petície: Vlastníci garáží žiadajú predmetnou petíciou primátora hlavného mesta o zabezpečenie predaja pozemkov v k. ú. Ružinov pod radovými garážami v ich vlastníctve a zároveň o stiahnutie žalôb voči účastníkom petície, ktoré boli podané z titulu bezdôvodného obohatenia vlastníckmi garážmi.

Počet osôb podporujúcich petíciu: 76 občanov

Oznámenie výsledku vybavenia petície:

Vlastníci garáží žiadajú predmetnou petíciou primátora hlavného mesta o zabezpečenie predaja pozemkov v k.ú. Ružinov, parc. č. 1240/27 – 125, parc. č. 1240/129 – 130, parc. č. 1240/133 – 142, parc. č. 1240/150, parc. č. 1240/152, parc. č. 1240/156 – 158, parc. č. 1240/160, parc. č. 1240/162 – 163, parc. č. 1240/169 – 183, parc. č. 1240/196 – 197, parc. č. 1240/200, parc. č. 1240/207 – 208, parc. č. 1240/220, parc. č. 1240/222 – 224, parc. č. 1240/227, parc. č. 1240/238 – 239, parc. č. 1240/248, parc. č. 1240/256 – 257, parc. č. 1240/295 – 297, parc. č. 1240/373, parc. č. 1240/439 – 440, pod radovými garážami v ich vlastníctve a zároveň o stiahnutie žalôb voči účastníkom petície, ktoré boli podané z titulu bezdôvodného obohatenia vlastníckmi garážmi.

Majetkovoprávnym šetrením bolo preukázané, že vyššie uvedené pozemky okrem pozemku parc. č. 1240/101 sú vo vlastníctve hlavného mesta. Pozemok parc. č. 1240/101, k.ú. Ružinov, zapísaný na LV č. 1051 je vo vlastníctve súkromnej osoby.

V súvislosti s petíciou bol Útvar hlavnej architektky požiadaný o stanovisko k predaju pozemkov pod radovými garážami, resp. o prehodnotenie svojho nesúhlasného stanoviska zo dňa 23. 11. 2017. V liste č. MAGS HA 25917/2017 MAG 279434/2019 zo dňa 23. 04. 2019 hlavná architektka uvádza, že žiadosti o predaj alebo prenájom pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta pod radovými garážami vo vlastníctve iných subjektov sa posudzujú podľa dokumentu „Kritéria nakladania s pozemkami pod radovými garážami vo vlastníctve iných subjektov“ Uznesenie MsZ 258/2015, zo dňa 24. 09. 2015.

Materiál je prístupný na webovej stránke mesta. Predmetné pozemky sa nachádzajú v dvoch funkčných blokoch (podľa ÚPN z roku 2007 a jeho zmien a doplnkov), a to v rozvojovom a stabilizovanom území. Predmetné pozemky sú v prevažnej väčšine v majetku hlavného mesta a kontaktné pozemky v území sú taktiež v majetku hlavného mesta, čím spolu tvoria ucelený majetok.

Pozemky v obytných súboroch v majetku hlavného mesta tvoria ich verejný priestor a spolu s prístupovými komunikáciami tvoria plochu pre skvalitnenie obytného prostredia. Uvedené pozemky majú veľký potenciál nakoľko tvoria ucelenú plochu v majetku mesta a majú veľkú hodnotu nielen svojou lokalitou, dopravným napojením a dobrou obsluhou.

Útvar hlavnej architektky mesta v tomto prípade trvá zachovať celistvosť pozemkov a ich časti nepredávať. Je nevhodné predmetné územie deliť medzi vlastníkov stavieb garáží, ale je nutné hľadať koncepčné riešenie skvalitnenia prostredia. Preto trvá na stanovisku z dňa 23. 11. 2017 a s predajom pozemkov pod radovými garážami na Čmelíkovej ulici parc. č. 1240/27 – 125, 129, 130, 1420/133 – 142, 150, 152, 156, 158, 159, 160, 162, 163, 169, 170 - 182, 183, 200, 1420/220 – 224, 196, 197, 207, 208, 227, 238, 239, 248, 256, 257, 259, 295 – 297, 373, 439, 440, k.ú. Ružinov nesúhlasí. S ohľadom na stanovisko hlavnej architektky k predaju pozemkov pod radovými garážami v k.ú. Ružinov v lokalite Čmelíkovej ulice, parc.

č. 1240/27 – 125, parc. č. 1240/129 – 130, parc. č. 1240/133 – 142, parc. č. 1240/150, parc. č. 1240/152, parc. č. 1240/156 – 158, parc. č. 1240/160, parc. č. 1240/162 – 163, parc. č. 1240/169 – 183, parc. č. 1240/196 – 197, parc. č. 1240/200, parc. č. 1240/207 – 208, parc. č. 1240/220, parc. č. 1240/222 – 224, parc. č. 1240/227, parc. č. 1240/238 – 239, parc. č. 1240/248, parc. č. 1240/256 – 257, parc. č. 1240/295 – 297, parc. č. 1240/373, parc. č. 1240/439 – 440 je potrebné konštatovať, že predaj uvedených pozemkov vlastníkom stavieb na pozemkoch situovaných nie je aktuálny.

Hlavné mesto SR Bratislava je právnická osoba so samostatnou právnou subjektivitou. Hlavné mesto musí v zmysle platných právnych predpisov a interných pravidiel nakladať so svojím majetkom hospodárne, obec je povinná podľa § 7 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov svoj majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Rovnako zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v § 4 ods. 3 ukladá cit., *Obec pri výkone samosprávy najmä a) vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnutelným a nehnuteľným majetkom obce a s majetkom vo vlastníctve štátu prenechaným obci do užívania, ...*

Zároveň § 8 ods. 3 tohto zákona obciam ukladá, cit. *Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať.* Zákon o obecnom zriadení upravuje kontrolu zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti a efektívnosti pri hospodárení a nakladaní s majetkom a majetkovými právami obce.

Hlavné mesto SR Bratislava už v minulosti evidovalo niekoľko žiadostí o odpredaj pozemkov pod radovými garážami na Čmelíkovej ulici v k. ú. Ružinov. Domáhať sa odpredaja pozemkov zastavaných radovými garážami do vlastníctva vlastníkov stavieb situovaných na predmetných pozemkoch petíciou nemá oporu v platnej právnej legislatíve. Hlavné mesto vystupuje v prípade žiadosti o kúpu pozemku v jeho vlastníctve ako právnická osoba, a to ako vlastník požadovanej nehnuteľnosti a nie ako správny orgán. Neexistuje platný právny predpis, či už všeobecne záväzný alebo interný právny predpis, ktorý by Hlavnému mestu ukladal povinnosť odpredať svoj majetok, uzatvoriť kúpnu zmluvu v prospech kupujúceho – žiadateľa, a neexistuje ani právny predpis ukladajúci povinnosť vlastníka pozemku vysvetliť dôvody, ktoré ho vedú k neprijatiu ponuky na predaj vlastnej nehnuteľnosti. Je výlučne na slobodnej vôli oboch zmluvných strán, či prejavia záujem o uzatvorenie zmluvy ako dvojstranného právneho úkonu.

Hlavné mesto ako právnická osoba sa pri prevode pozemku vo svojom vlastníctve riadi ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Kúpna zmluva je dvojstranný právny úkon, ktorý musia urobiť zmluvné strany podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. To znamená, že žiadna fyzická alebo právnická osoba nemôže byť v zmysle ustanovení platného Občianskeho zákonníka, ktorým sa mesto riadi, nútená urobiť taký právny úkon, o ktorý nemá záujem alebo s ktorým nesúhlasí.

V petícii neuvádzate žiadny konkrétny právny predpis (všeobecne záväzný alebo interný) ani iný zákonný dôvod, z ktorého by vyplývala povinnosť hlavného mesta uzatvoriť s účastníkmi petície kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k predmetným pozemkom.

Zároveň si dovoľujeme uviesť skutočnosť, že Hlavné mesto SR Bratislava dalo účastníkom petície – vlastníkom stavieb garáží možnosť majetkovoprávne si usporiadať pozemky pod garážami formou nájomnej zmluvy. Vlastníci stavieb garáží, ktorí si zatiaľ

neusporiadali vzťah k pozemkom pod garážami, majú stále možnosť uzatvoriť s hlavným mestom SR Bratislava nájomnú zmluvu.

V petícií uvádzate požiadavku stiahnutia žalôb voči účastníkom petície. Na základe prešetrenia petície odbornými útvarmi, Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy nesúhlasí so stiahnutím žalôb voči účastníkom petície z titulu bezdôvodného obohatenia z dôvodu, že hlavné mesto je vlastníkom pozemkov pod garážami na Čmelíkovej ulici. Na týchto pozemkoch sú umiestnené stavby vo vlastníctve tretích subjektov. Niektorí z účastníkov petície majú s hlavným mestom uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu, niektorí boli postúpení na vymáhanie úhrad, z dôvodu neplatenia za užívanie pozemku pod garážou.

Nakoľko hlavné mesto je povinné v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a tiež v súlade s Všeobecne záväzným nariadením č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta svoj majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať a je povinné používať všetky právne prostriedky na ochranu svojho majetku, nie je možné stiahnutie žalôb voči účastníkom petície, ktoré podalo na Okresnom súde Bratislava II. Výška náhrady za užívanie pozemkov bola stanovená podľa Rozhodnutia primátora č. 28/2011, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno a Rozhodnutia č. 33/2015, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno. Je určená vo výške 12,00 Eur/m²/rok.

Vzhľadom na uvedené hlavné mesto konštatuje, že predaj pozemkov vlastníkom stavieb na pozemkoch situovaných pod radovými garážami na Čmelíkovej ulici v k. ú. Ružinov nie je aktuálny a v záujme ochrany svojho majetku nie je možné stiahnutie žalôb voči účastníkom petície.