

Z á p i s n i c a



z mimoriadneho výjazdového stretnutia komisie pôdneho a lesného hospodárstva

pri Miestnom zastupiteľstve

Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica, konaného dňa 08.10.2015

- Výjazdového stretnutia sa zúčastnili : Marta Lidáková – predsedníčka komisie
Ing. Jaroslava Lidáková - tajomníčka komisie
(zamestnankyňa MÚ – referát výstavby a dopravy)
PhDr. Tomáš Besedič – člen komisie
Ing. Ján Janata st. – člen komisie
Ing. Ján Janata ml. – poslanec MČ
Ing. Ivan Tajzler – člen komisie
- Ostatní zúčastnení : Jozef Okša so synom
Jozef Boszenyik a pani Zemanová

Program:

Obhliadka nehnuteľností

Komisia na svojom 5. Zasadnutí dňa 28.09.2015 prerokovávala spis č. 1941/2015, v ktorom p. Juraj Petro žiadal **MÚ MČ-ZB o vyjadrenie súhlasu k nadobudnutiu nehnuteľností vydržaním – záhrady, parc. č. 3231/2** v záhradkárskej oblasti Podkerepušky na 7. ulici (podrobnejšie pozri bod 5. Predmetnej zápisnice). Vzhľadom na isté nezrovnalosti vyplývajúce z rokovania s p. Petrom, komisia sa rozhodla, že vykoná obhliadku predmetných nehnuteľností a následne vydá stanovisko.

Stanovisko komisie:

Z predložených materiálov a iných zistení vyplýva:

*Pán Juraj Petro a manželka uzatvorili s p. Jozefom Papšikom kúpnu zmluvu o kúpe časti pozemku z pôvodného p.č. 6596/2 konkrétne podľa kúpnej zmluvy časť c z plochy vytýčenej ako **nová parcela** pod parcelným číslom **3231/2**. Kúpnu zmluvu podpísali dňa 30.7.1979 na vtom čase Miestnom národnom výbore v Záh. Bystrici. Súčasťou kúpnej zmluvy bol nový geometrický plán č.241-2-261-081-78 (zobrazoval nové rozdelenie pôvodnej parcely č. 6596/2).*

Zmluva nadobudla podľa ods.6 kúpnopredajnej zmluvy právoplatnosť po registrácii na štátnom notárstve v Bratislave dňa 3.8.1979.

Podľa registra C je pod parcelným číslom 3231/2 evidovaná záhrada o výmere **573m²** (list vlastníctva nezaložený).

Novovzniknutá parcela p.č. **3231/2** bola podľa obsahu kúpnej zmluvy zložená z niekoľkých častí, pričom kúpna zmluva **pojednáva o kúpe len časti c** o výmere **229m²** a **následnom vysporiadaní častí d a g** tak, aby výmera vytyčená novým geometrickým plánom bola dodržaná.

Zmluvou bola teda uskutočnená kúpa len časti c o výmere 229m² z parcely P.Č.:3231/2, pričom celkový výmeru pozemku táto zmluva neuvádza.

Pán Juraj Petro na zasadnutí komisie informoval členov o vyjadrení sa zástupcov obce k oploteniu väčšej plochy akú mal v skutočnosti kúpou vo vlastníctve. Povolenie k oploteniu pozemku, ktoré vydal vtom čase Miestny národný výbor v Záh. Bystrici, dal pán Juraj Petro členom komisie k nahliadnutiu.

Z uvedeného vyplýva:

- pán Petro si je vedomý, že odkúpil len 229 m²;
- ďalej si je vedomý, že mal dokončiť náležitosti kúpnej zmluvy v časti dokúpenia ostatných častí vzniknutého pozemku;
- vyjadrenie k oploteniu nenahrádza vysporiadanie oplotenej parcely;
- pán Petro bol už v zmluve upovedomený o ostatných okolitých/susediacich nehnuteľnostiach vo vlastníctve štátu;
- oplotením nevysporiadanej časti zasiahol do vlastníctva známych vlastníkov.
- Slovenský právny systém vydržanie stále umožňuje. No po mnohých kauzách a zneužívaní najmä v deväťdesiatych rokoch uplynulého storočia v oveľa prísnejšej podobe. **Vydržať pozemok je však možné a podľa právnikov tento inštitút má opodstatnenie.**
- Vydržanie upravuje Občiansky zákonník, ktorý ustanovuje, že oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov (ak ide o hnutelnosť) a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľný majetok.

Okrem toho, že držiteľ musí mať vec vo svojej nepretržitej, sústavnej držbe po zákonom stanovenú dobu, musí byť **aj dobromyseľný** (pozemok sa môže vydržať, no zákon je prísny, nestačí pôdu obrábať, **musí byť splnená DOBROMYSELNOSŤ, čím je dôvod si myslieť, že žiadateľovi o vydržanie pozemok na základe niečoho patrí**). Dobromyseľný je držiteľ napríklad aj vtedy, ak vec nadobudol na základe zmluvy alebo rozhodnutia, ktoré však sú neplatné, a nevedel o tom. Pán J. Petro o tomto stave však vedel, a to na základe zamietavého stanoviska katastra k zápisu nehnuteľnosti.

Tak teda:

Ak chce niekto majetok vydržať, nestačí byť len presvedčený, že mu patrí, ale bude to musieť aj dokázať.

Vydržanie je spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva na základe oprávnenej dlhodobej nepretržitej držby oprávneným držiteľom, **ktorý vec drží a užíva v presvedčení, že mu patrí.**

Vydržanie nehnuteľného majetku upravuje zákon č. 323/92 Zb., pričom osvedčenie o vydržaní vydáva notár.

Okrem náležitostí, ktoré požaduje notár, jedným z dokladov **v zmysle § 63, zák. č. 323/92 Zb. je aj potvrdenie obce resp. mesta o tom, že uvedená nehnuteľnosť nie je vlastníctvom mesta** a mesto nemá námietky k vydaniu osvedčenia a k vzniku vlastníckeho práva v prospech žiadateľa.

Obec toto potvrdenie môže vydať ak :

- pozemok bol v minulosti vo vlastníctve iného subjektu ako mesta /výpis z pozemkovej knihy, list vlastníctva po spracovaní ROEP-u/,
- pozemok nie je vo vlastníctve mesta,
- nie sú mestu známe skutočnosti, ktoré by bránili vydaniu osvedčenia,
- žiadateľ uvedený pozemok užíva viac ako 10 rokov,
- žiadateľ predložil písomný súhlas príslušného regionálneho pracoviska Slovenského

Pozemkového fondu /zastupujúceho neznámych vlastníkov/.

Zhrnutie:

- Vykúpená plocha je 229 m²;
- Zameranie z roku 2009 definuje plochu 363 m²;
- rozdiel je 134 m² (podľa vyjadrenia p. Petra na zasadnutí komisie, táto nezrovnalosť bola spôsobená presnejším zameraním, čo je v rozpore s predchádzajúcimi tvrdeniami);
- napriek informácii o oplotení väčšej časti pozemku ako kúpil, p. Petro vo svojej žiadosti tvrdí, že si tohto stavu nebol vedomý a v dobrej vôli užíval 363 m²;
- informatívny výpis z katastra nehnuteľností však uvádza plochu až 573 m²!;
- p. Petro spolu s manželkou žiadajú o vydržanie záhrady p.č. 3231/2 (čiže celej záhrady).

Vzhľadom na hore uvedené rozpory v žiadosti a priložených prílohách, **komisia vyjadrenie obce k vydaniu súhlasného stanoviska obce, k žiadosti o vydržanie resp. potvrdenie obce príp. mesta o tom, že uvedená nehnuteľnosť nie je vlastníctvom mesta a mesto nemá námietky k vydaniu osvedčenia o vydržaní a k vzniku vlastníckeho práva vydržaním v prospech žiadateľa, žiadateľovi Jurajovi Petrovi vydať neodporúča.**

Komisia PaLH navrhuje žiadosť p. Petra a manželky žiadateľom vrátiť na prípadné prepracovanie a doplnenie spolu s nesúhlasným vyjadrením obce k vydržaniu v rozsahu uvedenom pôvodnou žiadosťou.

Vydržanie bude mať v tomto prípade opodstatnenie len vtedy, ak bude žiadosť obsahovať vydržanie kúpenej plochy 229 m² a nie 363 m², prípadne inej veľkosti, to jest tie, ktoré boli kúpou ošetrené, ale neboli do vtedajšej pozemkovej knihy zapísané, pretože to povinné zapísať nebolo. Vydržať štátny majetok sa nedá!!!!

Lesné spoločenstvo Záhorská Bystrica (urbár) predávať zo zákona nemôže a nesmie!!!!

K prípadnej novej žiadosti komisia požaduje doložiť:

- údaje o žiadateľovi / meno, priezvisko, adresa/;
 - číslo parcely, ktorá je predmetom osvedčenia;
 - názov katastrálneho územia;
 - uvedenie plošné veľkosti osvedčovanej plochy;
 - potrebné doklady /listy vlastníctva, výpisy z pozemkovej knihy, celý geometrický plán č. 241-2-261-081-78 geometrický plán terajšieho stavu so zakreslením vykúpenej a nevysporiadanej plochy, potvrdenia vtedajšieho MNV a pod./;
 - písomné súhlasy – vyjadrenia právnych nástupcov uvedených v listoch vlastníctva (potomkovia vtedajších predávajúcich - Jozefa Papšíka a Pavly Papšíkovej rodenej Čechovej), resp. vo výpisoch z pozemkovej knihy.
-

Komisia na svojom 5. zasadnutí dňa 28.09.2015 prerokovávala aj spis č. 1265/2015, v ktorom p. Jozef Boszenyik žiadal MÚ MČ-ZB o prenájom pozemku - záhrady v lokalite Devínske jazero, k.ú. ZB, p.č. 4048 (podrobnejšie pozri bod 4. Zápisnice).

Členovia komisie, v súlade so svojim stanoviskom, uskutočnili na svojom výjazdovom stretnutí aj obhliadku tejto nehnuteľnosti. Obhliadky sa zúčastnili aj p. Okša so synom, p. Zemanová a p. Boszenyik.

Pán Okša, ktorý má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v prenájme, ju už ďalej v nájme mať nechce. Novým záujemcom o predmetný pozemok je pán Boszenyik a pani Zemanová.

Súčasťou predmetnej obhliadky bolo (ako bolo na komisii dohodnuté) aj zameranie predmetnej nehnuteľnosti, ktoré vykonal Ing. Tajzler.

Z miestnej diskusie vyplynulo, že záujemcovia by chceli do prenájmu celú parcelu 4048 (a nie povodne navrhovaných 440 m²), tiež p.č. 4049 a k nim prináležiacu prístupovú uličku p.č. 4047/2, s výhľadom do budúcnosti predmetné nehnuteľnosti od MČ B-ZB, resp. Magistrátu Hl. mesta SR Bratislavy odkúpiť.

Stanovisko komisie:

Komisia na základe uvedených skutočností odporúča predmetné vyššie uvedené nehnuteľnosti záujemcom prenajať za cenu v čase a mieste obvyklú.

Bratislava 14.10.2015

Spracovali: Ing. Ján Janata st.
Marta Lidáková

.....
Marta Lidáková
predsedníčka komisie