

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
Miestnej rady
Dňa 16.04.2024

Materiál číslo: 32/2024

**Prerokovanie žiadosti o zahájenie rokovaní o mimosúdnom urovnaní súdnych sporov
vedených s JUDr. Alexandra Molnárová, správca konkurznej podstaty úpadcu
develop BS s. r. o. „v likvidácii“**

Predkladateľ:

Ing. Ján Hrčka
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodová správa
3. Žiadosť develop BS, s.r.o.
v likvidácii
4. Úradný záznam z 02.02.2024

Zodpovedný:

JUDr. Mária Petříková
vedúca právneho referátu

Spracovateľ:

JUDr. Mária Petříková
vedúca právneho referátu

advokátska kancelária Lansky,
Ganzger, Jacko & Partner, s. r. o.

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

odporúča miestnemu zastupiteľstvu

1. Schváliť

zahájenie rokovaní o mimosúdnom urovnaní súdnych sporov vedených s JUDr. Alexandra Molnárová, správca konkurznej podstaty úpadcu devolop BS s. r. o. „v likvidácii“, so sídlom: Hviezdoslavovo námestie 25, 811 02 Bratislava, IČO: 44 871 210 (ďalej ako „úpadca“), a to na základe žiadosti správkyne konkurznej podstaty úpadcu, vo veci súdneho sporu o určenie neúčinnosti právneho úkonu - Kúpnej zmluvy zo dňa 29.11.2018 uzavretej medzi úpadcom a mestskou časťou Bratislava-Petržalka, predmetom ktorej bol prevod 10 bytov č. 3, 5, 6, 7, 9, 16, 54, 63, 66 a 73, vchod Čapajevova 3, v súčasnosti Ulica Ondreja Štefánka 3, Bratislava-Petržalka, LV č. 5070, spolu s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach a zariadeniach a pozemkoch, ktorý je vedený pred Mestským súdom Bratislava III pod sp. zn. B1- 2Cbi 11/2020 a s ním súvisiacich ďalších sporových konaní o určenie popretej pohľadávky

2. splnomocniť

starostu mestskej časti Bratislava-Petržalka na komunikáciu a rokovanie so správkyňou konkurznej podstaty úpadcu a veriteľským výborom úpadcu za účelom prijímania a prekladania návrhov a podmienok mimosúdneho urovnania podľa bodu 1 tohto uznesenia, ktoré by v prípade akceptovania zo strany veriteľského výboru boli následne predložené na rozhodnutie o ich schválení alebo neschválení miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

Dôvodová správa

Mestská časť vedie s **JUDr. Alexandra Molnárová, správca konkurznej podstaty úpadcu devolop BS s. r. o. „v likvidácii“** so sídlom: Hviezdoslavovo námestie 25, 811 02 Bratislava, IČO: 44 871 210 (ďalej ako „úpadca“) nasledovné súdne spory, v ktorých je mestská časť zastúpená advokátskou kanceláriou Lansky, Ganzger, Jacko & Partner, s. r. o.:

1. Mestský súd Bratislava III, sp. zn. B1-2Cbi/11/2020

žalobca: JUDr. Alexandra Molnárová, správca konkurznej podstaty úpadcu devolop BS s. r. o. „v likvidácii“

c/a žalovaný: Mestská časť Bratislava - Petržalka

Žalobca podal dňa 09. 04. 2020 žalobu voči žalovanej Mestskej časti **o určenie neúčinnosti právneho úkonu voči konkurzným veriteľom** (tzv. kauza Modrý dom) v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov.

Žalobca sa domáha právnej neúčinnosti právneho úkonu (kúpnej zmluvy V- 35256/18 zo dňa 29.11.2018) uzavretej medzi úpadcom a Mestskou časťou (10 bytov č. 3, 5, 6, 7, 9, 16, 54, 63, 66 a 73, vchod Čapajevova 3, v súčasnosti Ulica Ondreja Štefanka 3, Bratislava-Petržalka, LV č. 5070, spolu s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach a zariadeniach, pozemkoch). **Žalobca sa súčasne domáha, aby žalovaný vydal do konkurznej podstaty predmetné nehnuteľnosti (10 bytov s príslušenstvom). Pre prípad, že by vydanie nebolo možné, žalobca požaduje peňažnú náhradu vo výške 791.700 €.**

V súdnom konaní prebehli vyjadrenia sporových strán. Predbežné prejednanie sporu prebehlo dňa 28. 02. 2023. Súd v predbežnom právnom názore vyslovil, že kauzu neúčinnosti právneho úkonu bude posudzovať komplexne, t. j. bude posudzovať všetky relevantné úkony, ktoré predchádzali napadnutej kúpnej zmluve z roku 2018. Sudca uviedol, že nebude brať do úvahy znalecký posudok (už založený v súdnom spise) keďže ocenená nehnuteľnosť bola zbúraná. Na tie účely bude potrebné predložiť nový znalecký posudok, na účely určenia hodnoty prevádzaného majetku a/alebo ceny-hodnoty nájmu. Súčasne aj žalobca (správca) bude musieť vydokladovať rozhodujúci časový okamih úpadku úpadcu pred vyhlásením konkurzu, keďže za relevantnú (smerodajnú) neberie len účtovnú závierku vyhotovenú úpadcom, na ktorú sa odvoláva správca.

2. Mestský súd Bratislava III, sp. zn. B1-1Cbi/30/2021

žalobca: Mestská časť Bratislava – Petržalka

c/a žalovaný: JUDr. Alexandra Molnárová, správca konkurznej podstaty úpadcu devolop BS s. r. o. „v likvidácii“

Spor vo veci popretých podmienených pohľadávok (konanie o určenie popretej pohľadávky). Spor je závislý od konania pod sp. zn. B1-2Cbi/11/2020. Žalobca si uplatňuje podmienenú pohľadávku voči úpadcovi z titulu bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v obohatení sa úpadcu o nehnuteľnosť Modrý dom, ktorého hodnota bola stanovená v roku 2013 znaleckým posudkom č. 101/2013 na sumu výške 382.000,- EUR.

Konanie bolo prerušené na základe zhodného prejavu vôle žalobcu a žalovaného, vzhľadom k tomu, že konanie závisí od hlavného sporu sp. zn. B1-2Cbi/11/2020 (bod 1).

3. Mestský súd Bratislava III, sp. zn. B1-1Cbi/31/2021

žalobca: Mestská časť Bratislava – Petržalka

c/a žalovaný: JUDr. Alexandra Molnárová, správca konkurznej podstaty úpadcu devolop BS s. r. o. „v likvidácii“

Spor vo veci popretých podmienených pohľadávok (konanie o určenie popretej pohľadávky). Žalobca si uplatňuje podmienenú pohľadávku vo výške 43.774,50,- EUR voči úpadcovi z titulu bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v obohatení sa úpadcu o plnenia z nájomnej zmluvy č. 08-51-2014 zo dňa 20. 05 .2014, ktoré žalobca poskytol v prospech úpadcu.

Spor je závislý od konania pod sp. zn. B1-2Cbi/11/2020.

4. Mestský súd Bratislava III, sp. zn. B1-2Cbi/32/2021

žalobca: Mestská časť Bratislava – Petržalka

c/a žalovaný: JUDr. Alexandra Molnárová, správca konkurznej podstaty úpadcu devolop BS s. r. o. „v likvidácii“

Spor vo veci popretých podmienených pohľadávok (konanie o určenie popretej pohľadávky). V konaní prebehli vyjadrenia sporových strán. Žalobca si uplatňuje podmienenú pohľadávku vo výške 52.030,- EUR voči úpadcovi z titulu bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v obohatení sa úpadcu o plnenia z nájomnej zmluvy č. 08-9-2014 zo dňa 20. 01. 2014, ktoré žalobca poskytol v prospech úpadcu.

Spor je závislý od konania pod sp. zn. B1-2Cbi/11/2020.

5. Mestský súd Bratislava III, sp. zn. B1-2Cbi/33/2021

žalobca: Mestská časť Bratislava – Petržalka

c/a žalovaný: JUDr. Alexandra Molnárová, správca konkurznej podstaty úpadcu devolop BS s. r. o. „v likvidácii“

Spor vo veci popretých podmienených pohľadávok (konanie o určenie popretej pohľadávky). Žalobca si uplatňuje podmienenú pohľadávku vo výške 687.390,00,- EUR voči úpadcovi za zvýhodnené nájomné v nadväznosti na nájomnú zmluvu č. 08-39-2017 zo dňa 17.08.2017.

Spor je závislý od konania pod sp. zn. B1-2Cbi/11/2020 (pôvodne aj sp. zn. B1-1Cbi/11/2020).

Návrh na vedenie mimosúdnych rokovaní:

Žalobca (správca konkurznej podstaty) navrhol súdny spor uvedený v bode 1. vyriešiť urovnaním, pričom uvádza, že veriteľský výbor avizoval súhlas s potenciálnym návrhom na mimosúdne urovanie, predmetom ktorého by bolo poskytnutie protihodnoty zo strany mestskej časti ako žalovaného do konkurzu a to vo výške znaleckej hodnoty Modrého domu (hodnota bola stanovená v roku 2013 znaleckým posudkom č. 101/2013 na sumu výške 382.000,- EUR). V prípade dohody, by následne správca konkurznej podstaty ako žalobca podal späťvzatie žaloby. Veriteľský výbor je

pripravený rokovať aj o protinávhrhu mestskej časti ako aj o prípadnom splácaní protihodnoty v splátkach.

Na základe mimosúdnej dohody by sa ukončili všetky súdne konania (bod 1 až 5) s tým, že žiadna zo strán by nemala nárok na náhradu trov konania.

Žalobca bol upozornený, že urovanie podlieha schváleniu miestnym zastupiteľstvom. V prípade mimosúdneho urovnania by bol postup „dvojkrokový“. V prvom kroku je potrebné, aby miestne zastupiteľstvo súhlasilo so začatím mimosúdnych rokovaní a poverilo p. starostu rokovať o výške mimosúdneho urovnania, aby mestská časť mohla predložiť vlastný návrh na urovanie. V druhom kroku po vyrokovaní danej sumy, ktorá by bola prijateľná aj pre veriteľský výbor, je potrebné, aby miestne zastupiteľstvo konkrétne parametre mimosúdneho urovnania následne schválilo. Toto sú predpoklady na to, aby prišlo k mimosúdnemu ukončeniu súdnych sporov.

Výsledky súdnych sporov ani ich trvanie v tomto štádiu nie je možné predpokladať.

Z uvedeného dôvodu predkladáme na prerokovanie žiadosť (návrh) na zahájenie mimosúdnych rokovaní. A v prípade súhlasu, aby miestne zastupiteľstvo súčasne splnomocnilo starostu mestskej časti na rokovanie s veriteľským výborom a správkyňou a na prijímanie a prekladanie návrhov a podmienok mimosúdneho urovnania (najmä pokiaľ ide o navrhovanie protihodnoty), ktoré by v prípade akceptovania zo strany veriteľského výboru boli následne predložené na rozhodnutie o ich schválení alebo neschválení miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka.

konkurzný a reštrukturalizačný správca

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka ustanovený správca úpadcu develop BS s.r.o. v likvidácii Sídlo Hviezdoslavovo námestie 25, 811 02 Bratislava, IČO: 44 871 210	
Došlo dňa: 14. 02. 2024	Mestský úrad Petržalka Ing. Ján Hrčka - Starosta Kutlíkova 17 851 02 Bratislava
Číslo zápisu: 2999 / KS	Číslo spisu:
Prílohy/listy: 1	Výbavaje:

K. č. k.: 37K/84/2018

V Bratislave, dňa 09.02.2024

VEC: Opätovný Návrh na mimosúdne urovanie súdnych sporov a Žiadosť o predloženie Návrhu na rokovanie miestnemu zastupiteľstvu

Uznesením Okresného súdu Bratislava I zo dňa 25.03.2019, sp. zn. 37K/84/2018 bol vyhlásený konkurz na majetok úpadcu: **develop BS, s.r.o. v likvidácii**, so sídlom Hviezdoslavovo námestie 25, 811 02 Bratislava, IČO: 44 871 210 (ďalej ako „**Úpadca**“) a do funkcie správcu bol ustanovený Ing. Tomáš Antonič so sídlom kancelárie Kominárska 2, 4, 831 04 Bratislava, zn. správca: S 1257. Predmetné uznesenie bolo zverejnené v Obchodnom vestníku č. 73/2019 dňa 12.04.2019. Uznesením Okresného súdu Bratislava I zo dňa 27.08.2019 súd odvolal z funkcie správcu úpadcu Ing. Tomáša Antoniča a do funkcie správcu ustanovil JUDr. Alexandru Molnárovú. Predmetné uznesenie bolo zverejnené v Obchodnom vestníku č. 169/2019 dňa 03.09.2019.

Vážený pán starosta,

Dňa 02.02.2024 sa konalo osobné stretnutie so zástupcami Mestského úradu Petržalka, vo veci postupu možného uzavretia Dohody o urovaní sporných nárokov **týkajúcich sa súdneho sporu o určenie neúčinnosti právneho úkonu, na základe ktorého Mestská časť Bratislava - Petržalka nadobudla do vlastníctva 10 bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome na adrese Ondreja Štefanka 3406/3, 851 01 Petržalka, ktorý je vedený pred Mestským súdom Bratislava III pod sp. zn. 2Cbi 11/2020 a s nimi súvisiacimi sporovými konaniami o určenie popretej pohľadávky.**

Vzhľadom na dojednaný postup na predmetnom stretnutí som ako správca úpadcu jednotlivo oslovila členov Veriteľského výboru ako príslušný orgán v konkurze, za účelom oboznámenia ich s aktuálnym stavom súdneho konania s cieľom predostrenia danej situácie a možného dojednania.

Veriteľský výbor avizoval súhlas s potenciálnym Návrhom na mimosúdne urovanie, predmetom ktorého by bolo poskytnutie protihodnoty zo strany Vás ako žalovaného do konkurzu a to vo výške znaleckej hodnoty Modrého domu, na ktorú sa ako žalovaný odvolávate v predmetnom sporovom konaní a uvádzate, že daný Modrý dom bol poskytnutý úpadcovi ako protihodnota za dané byty, ktoré Vám boli prevedené do vlastníctva. Vzhľadom na uvedené by správca ako žalobca podal späťvzatie žaloby o určenie neúčinnosti právneho úkonu. Veriteľský výbor je pripravený rokovať aj o protinávruhu z Vašej strany ako aj o prípadnom splácaní protihodnoty v splátkach.

Vzhľadom na vyššie uvedené si týmto dovoľujem zdvorilo požiadať Vás o informovanie miestneho zastupiteľstva o daných skutočnostiach s cieľom poverenia Vás ako starostu mestskej časti Petržalka na rokovania so správcom úpadcu s cieľom dojednania Dohody o urovaní sporných nárokov.

Vopred ďakujem za Vašu skorú odpoveď.

S pozdravom

JUDr. Alexandra Molnárová
správca úpadcu
develop BS s.r.o. v likvidácii

Úradný záznam z rokovania

Miesto: Miestny úrad, Kutlíkova 17, Bratislava-Petržalka

Dátum: 02.02.2024, 14.00 h

Prítomní:

- za develop BS s.r.o. v likvidácii, JUDr. Alexandra Molnárová, správca úpadcu
- za MČ Bratislava-Petržalka: Mgr. Petra Vančová – vedúca kancelárie starostu a prednostu, JUDr. Mária Petriková – vedúca právneho referátu, JUDr. Mária Brinčíková – právnička právneho referátu. Mgr. Ľubomír Chripko a Mgr. Jakub Hansch – advokátska kancelária za mestskú časť

Predmet rokovania:

Rokovanie k Návrhu na mimosúdne urovanie súdnych sporov na základe žiadosti správkyne úpadcu doručenej mestskej časti dňa 07.12.2023 vo veci súdneho sporu o určenie neúčinnosti právneho úkonu, na základe ktorého mestská časť Bratislava-Petržalka nadobudla do vlastníctva 10 bytov na ul. O. Štefanka 3, ktorý je vedený pred Mestským súdom Bratislava III pod sp.zn. 2Cbi 11/2020 a s ním súvisiacimi sporovými konaniami o určenie popretej pohľadávky.

Obsah rokovania:

Mgr. Chripko zhrnul, že stav konaní je taký, že jedno konanie je právoplatne skončené v prospech mestskej časti, druhé konanie (2Cbi 11/2020) je v pokračovaní a ďalšie 4 konania sú podmienené konania a súvisia s tým „hlavným sporom“. Ak sa vyrieši „hlavný súdny spor“ 2Cbi 11/2020, tak sa skončia aj tie ostatné podmienené konania.

JUDr. Molnárová krátko zhrnula podstatu súdneho sporu 2Cbi 11/2020, pričom v konaní bude treba vykonať rozsiahle znalecké dokazovanie na preukázanie tvrdení strán sporu. Má za to, že nájomné nebolo nikdy poskytnuté úpadcovi, takže toto plnenie za cca 740 tis. eur neuznáva. Správca navrhuje možnosť riešenia urovnania v podobe kompenzácie hodnoty Modrého domu, t.j. 382 tis. eur. Správca je ochotný rokovať aj o podmienkach dohody, očakáva protinávrh. Všetky úkony ako aj možnosti urovnania závisia od rozhodnutia veriteľského výboru.

Mestská časť uviedla, že urovanie podlieha schváleniu miestnym zastupiteľstvom. V prípade mimosúdneho urovnania by bol postup „dvojkrokový“. V prvom kroku je potrebné, aby miestne zastupiteľstvo súhlasilo so začatím mimosúdnych rokovaní a poverilo p. starostu rokovať o výške mimosúdneho urovnania, aby mestská časť mohla predložiť vlastný návrh na urovanie. V druhom roku po vyrokovaní danej sumy, ktorá by bola prijateľná aj pre veriteľský výbor, je potrebné, aby miestne zastupiteľstvo konkrétne parametre mimosúdneho urovnania následne schválilo. Toto sú predpoklady na to, aby prišlo k mimosúdnemu ukončeniu súdnych sporov.

Správkyňa úpadcu zašle mestskej časti konkrétny návrh na mimosúdne urovnanie, ktorý je možné predložiť na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Bratislava, 02.02.2024

JUDr. Alexandra Molnárová

Mgr. Petra Vančová

JUDr. Mária Petříková

JUDr. Mária Brinčíková

Mgr. Ľubomír Chripko

Mgr. Jakub Hansch