

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 27.02.2020

bod: 18

18. Odkúpenie pozemku vo vlastníctve žiadateľa na ulici 1.mája

PREDKLADÁ: Ing. arch. Igor Hianik, primátor mesta Pezinok
SPRACOVAL: Mgr. Peter Štetka, právnik MsÚ v Pezinku

UZNESENIE MsZ č. 1-...../2020

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
a VZN č. 1/2019 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok

schvaľuje

nadobudnutie nehnuteľnosti

ŽIADATEĽ: P.S.

KUPUJÚCI: Mesto Pezinok, sídlo: Radničné námestie 7, Pezinok, IČO: 00 305 022

PREDMET: odkúpenie pozemku vo vlastníctve žiadateľa, na ulici 1.mája, pri BD Mierová 4-20, pri obchode „Novák“
parcela registra C parcelné číslo, výmera m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
Spôsob využitia pozemku: 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
zapísaná na liste vlastníctva č., pre katastrálne územie Pezinok

Kúpna cena: 17 533,60 eur

V zmysle znaleckého posudku č. 305/2019, kde bola jednotková hodnota pozemku stanovená vo výške **56,56 eur za m²** (* 310,00 m² = 17 533,60 eur)

Dôvodová správa:

Žiadateľ predložil dňa 25.09.2019 žiadosť o odkúpenie pozemku mestom Pezinok, ktorý je v jeho vlastníctve. Pozemok sa nachádza na spevnenej ploche pri obchode „Novák“ smerom k bytovému domu na Mierovej ulici, je verejne prístupný.

Pozemok je zapísaný na liste vlastníctva č., k.ú. Pezinok, kde je v časti C Ťarchy uvedený: Na p.č.: Vecné bremeno vo verejnom záujme podľa § 4 zák. 66/2009 Z.z. v prospech Mesta Pezinok.

Žiadateľ predkladal žiadosť o odkúpenie tohto pozemku aj v minulosti. Uznesením MsZ č. MsZ neschválilo nadobudnutie nehnuteľnosti za kúpnu cenu 17 000,00 EU, v zmysle znaleckého posudku zo dňa 02.03.2017 (jednotková cena 54,68 eur za m²)

Na základe toho, že Mesto pozemok neodkúpilo, ale ho užíva, spevnenou plochou, ktorá je vo vlastníctve Mesta, žiadateľ sa prostredníctvom právneho zástupcu obrátil na riešenie vzťahu k pozemku súdnou cestou.

1. Upomínacie konanie: Žiadateľ ako žalobca podal na Okresný súd Banská Bystrica dňa 11.07.2018 žalobu na vydanie platobného rozkazu podľa § 265 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku. Žalobca uviedol, že Mesto užíva pozemok, na ktorom sa nachádza stanovisko smetných nádob patriacich k príľahlej jednotke spolu s mestskou elektrickou rozvodnou riskou. Mesto ho užíva ho bez právneho dôvodu a bezodplatne, teda má za to, že sa Mesto na úkor žalobcu bezdôvodne obohatilo. Pri určovaní výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal zo znaleckého posudku č. 26/2018, kde znalec určil všeobecnú hodnotu nájmu pozemku s p.č. vo výške 713,62 eur za rok. Žalobca žiadal, aby mu bola doplatená suma vo výške podľa znaleckého posudku za dva roky späťne (2016-2017), teda spolu vo výške 1 427,24 eur.

2. Platobný rozkaz: Okresný súd Banská Bystrica v upomínacom konaní dňa 20.07.2018 rozhodol, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu 1 4727,24 eur alebo podať odpor, doručený dňa 23.07.2018

3. Dňa 03.08.2018 bol súdu doručený odpor žalovaného proti predmetnému platobnému rozkazu. Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 25.09.2018 rozhodol: odmieta odpor žalovaného proti platobnému rozkazu.

Neboli uznané argumenty Mesta, že evidujeme dokument, ktorým bol daný príkaz na úhradu sumy 8 971,- Kčs príjemcovi: (matka žiadateľa), ako finančnú náhradu za výkup nehnuteľnosti, potrebnej pre výstavbu sídliska Pezinok – Stred II. Bolo to v zmysle kúpnej zmluvy zo dňa 05.11.1969.

Samotnú kúpnu zmluvu sa nám však nepodarilo v archíve vypátrať. Nemohli sme teda pristúpiť k zápisu pozemku do vlastníctva a tým pádom argumentovať duplicitným vlastníctvom.

Súd prihliadal len na vlastníctvo preukazované listom vlastníctva.

(na rokovaní uviedol žiadateľ, že jeho matka nikdy žiadnu finančnú náhradu nedostala)

4. Platobný rozkaz nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 13.10.2018. V novembri 2018 bolo uhradených 1 427,24 eur žiadateľovi (žalobcovi, vlastníčkovi) a 475,89 eur ako náhrada trov konania zástupcovi žalobcu.

Pôvodné uznesenie MsZ aj upomínacie konanie obsahovalo aj pozemok registra C p.č., výmera m². Ide však o pozemok, na ktorom je postavená bytová budova (list vlastníctva č. 7397).

Dňa 25.09.2019 bola teda podaná opakovaná žiadosť vlastníka. K žiadosti zaujala dňa 19.11.2019 stanovisko Mestská rada, v nasledovnom znení: „Je potrebné vyvolať rokovanie o cene a podmienkach a potom sa predloží nový materiál.“

Dňa 08.01.2020 sa uskutočnilo rokovanie za účasti žiadateľa a jeho právneho zástupcu, za Mesto na úrovni zástupcu primátora M. Šipoša.

Na rokovaní predložili nový znalecký posudok.

Kúpna cena 17 533,60 eur (56,56 eur za m²)

Nájomné 716,10 eur ročne (2,31 eur za m² a rok)

Na rokovaní dňa 08.01.2020 bolo žiadateľovi oznámené, že Mesto posúdi, či zadá kontra znalecký posudok a následne sa žiadateľovi ozveme, bolo dohodnuté že do februára 2020.

Žiadateľ neuviedol sumu, na ktorej by bol ochotný sa dohodnúť.

Právny zástupca žiadateľa oznámil, že ústupkom z ich strany by bolo to, že by nežiadali nájomné za roky 2018 a 2019, ani ďalšie náklady (napr. za ZP).

Dňa 30.01.2020 zasadala Komisia územného plánovania, výstavby a dopravy, ktorá sa zaoberala žiadosťou a možnosťami zadania nového znaleckého posudku. Hlasovaním prijala komisia stanovisko: neodporúča spracovanie kontraznaleckého posudku.

Spracoval dňa 19.02.2020

Mgr. Peter Štetka