

# Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

dňa: 24.02.2022

číslo: 02.06

## 02. Prevody a nájmy

PREDKLADÁ: Mgr. et Mgr. Martin Chrapčiak, prednosta Mestského úradu v Pezinku  
JUDr. Jana Sivul'ková, referent právnik Mestského úradu v Pezinku

SPRACOVALA: JUDr. Jana Sivul'ková, referent právnik Mestského úradu v Pezinku

Stanovisko MsR zo dňa 08.02.2022: odporúča zobrať na vedomie v predložennom znení.

## UZNESENIE MsZ č. 1- ...../2022

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku  
v zmysle § 11 ods. 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a VZN č. 1/2019 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok

### berie na vedomie

primátorom mesta Pezinok neschválený zámer vysporiadať pozemky registra „C“ KN parc. č. 1150/1 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 475 m<sup>2</sup>, parc. č. 1150/2 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 63 m<sup>2</sup> a parc.č. 1150/3 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 109 m<sup>2</sup>, vedené LV č. 5259 pre k.ú. Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, s osobami evidovanými na uvedenom liste vlastníctva ako vlastníci.

### Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku Uznesením MsZ č. 1-88/2021 zo dňa 27.05.2021 schválilo „vrátiť späť všetky primátorom zamietnuté žiadosti o predaj, prenájom, či vecné bremeno, do riadneho prevodového procesu v zmysle § 8 VZN č. 1/2019 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok“. Medzi inými bola takto vrátená aj žiadosť xxx a xxx o vysporiadanie pozemkov registra „C“ KN parc.č. 1150/1, parc.č. 1150/2 a parc. č. 1150/3 vedených na LV č. 5259 pre k.ú. Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, podanú na Mestskom úrade v Pezinku dňa 13.11.2020, evidovanú pod č. 28356/2020.

Uvedenou žiadosťou žiadatelia žiadali o vysporiadanie uvedených pozemkov, ktoré vlastnia a na ktorých mesto vybuodovalo cestu. Pozemky sa nachádzajú v časti medzi Sídlskom Sever a Cajlanskou ulicou, a v minulosti na nich stál rodinný dom a záhrada ich predkov. Výmera všetkých pozemkov je 647 m<sup>2</sup>, z čoho žiadatelia vlastnia spolu 215,67 m<sup>2</sup>. Žiadosť teda podávajú iba na 1/3, za ostatných vlastníkov žiadosť nepodávajú a nie sú s nimi v kontakte. Ako formu vysporiadania žiadatelia navrhujú peňažnú, vo výške hodnoty adekvátnej stavebnej parcely v zastavanej časti obce, v intraviláne, alebo formou „prisúdenia“ do osobného vlastníctva, teda výmenou za rovnako adekvátnu parcelu – stavebnú.

Referáty životného prostredia, rozvoja mesta, výstavby a realizácie, rovnako aj majetkové oddelenie Mestského úradu v Pezinku nesúhlasia s navrhovaným vysporiadaním pozemkov z dôvodu, že k uvedeným pozemkom bolo spochybnené vlastníctvo a do listu vlastníctva bolo zapísaná poznámka o duplicitnom vlastníctve. V zmysle odporúčaní príslušných referátov je nutné najskôr doriešiť

vlastnícké vzťahy a potom je potrebné jednať so všetkými vlastníkmi naraz. V zmysle Územného plánu mesta Pezinok sú pozemky dotknuté verejnoprospešnými stavbami - pozemná komunikácia, pešie chodníky.

Na liste vlastníctva č. 5259 vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom, pre k.ú. Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, sú v časti A: Majetková podstata sú evidované parcely registra „C“ KN:

- č. 1150/1 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 475 m<sup>2</sup>
- č. 1150/2 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 63 m<sup>2</sup>
- č. 1150/3 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 109 m<sup>2</sup>

V časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti sú na LV č. 5259 pre k.ú. Pezinok uvedení:

- 1.xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/6 k celku
- 2.xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/6 k celku
- 3.xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku
- 4.xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku

Ako titul nadobudnutia majú všetci evidovaní vlastníci zapísané osvedčenie o dedičstve 20D 731/96, Dnot 211/96 z 24.02.1997, zaevidované dňa 14.05.1997 pod číslom konania Z 835/1997 po poručiťovi xxx a osvedčenie o dedičstve 20D 732/96, Dnot 212/96 z 24.02.1997 zaevidované dňa 23.05.1997 pod číslom konania Z 921/1997 po poručiťke xxx.

Rozsudkom č.k. 9C 90/73 zo dňa 10.septembra 1973 Okresný súd Bratislava-vidiek určil, že vlastníkom nehnuteľností zapísaných vo vložke č. 613, k.ú. Cajla, parcela číslo 278/1, dom s dvorom vo výmere 1076 m<sup>2</sup>, parcela číslo 278/2 záhrada vo výmere 329 m<sup>2</sup> a parcela číslo 278/3 záhrada vo výmere 181 m<sup>2</sup> je Československý štát – Správa Mestského národného výboru v Pezinku v celosti. Rozsudok nadobudol dňa 08.10.1973 vykonateľnosť.

Z odôvodnenia predmetného rozsudku vyplýva, že predmetné nehnuteľnosti MsNV v Pezinku nadobudol na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 23.08.1966 od neb. xxx a jeho manželky xxx za kúpnu cenu 73 338,40 Kčs, a táto suma bola predávajúcim aj vyplatená. Dňa 21.12.1966 bola zmluva schválená Finančným odborom ONV Bratislava – vidiek. Vlastnícke právo kupujúceho však nebolo nedopatrením zapísané. Pôvodný vlastník xxx zomrel v roku 1968 pričom predmetná nehnuteľnosť nebola predmetom dedičstva, keďže žalovaní (xxx a xxx) ju správne do dedičstva ani nezaradili. Žalovaní sa s obsahom žaloby stotožnili, žalobcove tvrdenia označili za správne a zodpovedajúce skutočnosti.

Tieto pozemky boli zapísané v prospech vlastníka mesto Pezinok na LV č. 1 k.ú. Pezinok z pozemnoknižnej vložky č. 613 (pôvodné kat.úz. Cajla) na základe rozsudku Okresného súdu Bratislava-vidiek č.k. 9C 90/73 z 10.septembra 1973.

Z Protokolu o zápise obmedzujúcej poznámky v katastrálnom operáte Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor číslo: P1 121/2018 zo dňa 22.06.2021 vyplýva, že v geometrickom pláne č.: 30356466-56/96 boli zapracované v pôvodnom stave nehnuteľnosti z PK vložky č. 613 (pôvodné k.ú. Cajla) parc. E KN 278/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 748 m<sup>2</sup> a pozemok E KN č. 278/2 záhrada o výmere 242 m<sup>2</sup> a následne boli vytvorené pozemky nového stavu parc. C KN č. 1150 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 647 m<sup>2</sup> a parc. CKN 1152/1 záhrada o výmere 335 m<sup>2</sup>. Nehnuteľnosti však následne boli zapísané do LV č. 5259 na základe osvedčenia o dedičstve 20 D 731/96, Dnot 211/96 a 20D 732/96, Dnot 212/96. Pri spracovaní registra obnovej evidencie pôdy nebolo prihlíadané na nehnuteľnosti evidované v LV č. 1 k.ú. Pezinok parc. E KN č. 278/1 a parc. E KN č. 278/2.

Zápisom osvedčenia o dedičstve 20 D 731/9, Dnot 211/96 a 20D 732/96, Dnot 212/96 vzniklo duplicitné vlastníctvo so zápisom nehnuteľností v LV č. 1 v k.ú. Pezinok.

Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor na základe uvedeného vyznačil dňa 22.06.2021 v katastri nehnuteľností poznámku o tom, že hodnovernosť údajov katastra bola spochybnená.

Kompetencia nakladania a hospodárenia s majetkom mesta je v zmysle zákona o obecnom zriadení a zákona o majetku obcí delenou kompetenciou, t.j. delí sa medzi dva orgány mesta - mestské zastupiteľstvo a primátora mesta. Výhradnú kompetenciu rozhodovať o nakladaní s majetkom mesta zákon o majetku obcí zveruje mestskému zastupiteľstvu v ustanovení § 9 ods. 2, ktoré vymedzuje jednotlivé úkony o ktorých môže rozhodnúť výlučne mestské zastupiteľstvo. To znamená, že o týchto úkonoch nemôže rozhodovať iný orgán mesta. Pri úkonoch, ktoré nie sú výhradnou kompetenciou mestského zastupiteľstva môže rozhodovať aj primátor mesta.

**Vzhľadom na súčasný platný Štatút mesta a VZN č. 1/2019 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Pezinok rozhoduje o zámere nakladania s majetkom mesta jeho primátor.**

V danom prípade je v zmysle rozsudku Okresného súdu Bratislava-vidiek č.k. 9C 90/73 zo dňa 10.9.1973 vlastníkom uvedených nehnuteľností Československý štát - MsNV Pezinok (v súčasnosti mesto Pezinok), ktorý nadobudol predmetné pozemky kúpnu zmluvou od právnych predchodcov žiadateľov o vyporiadanie pozemkov. Cestu teda vybuodovalo mesto na svojich pozemkoch. V súčasnej dobe preto neexistuje dôvod na akékoľvek vysporiadanie pozemkov vo vlastníctve mesta, a to napriek tomu, že v katastri nehnuteľností zápis vlastníctva v prospech mesta nesvedčí. V zmysle § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov sú údaje katastra hodnoverné iba dovtedy, kým sa nepreukáže opak.

Záverom ešte uvádzame, že podielové spoluvlastníctvo je tzv. ideálnym spoluvlastníctvom, to znamená, že podiel spoluvlastníka nie je vymedzený určitou konkrétnou reálnou časťou nehnuteľnosti, ale podielový spoluvlastník disponuje podielom na celej veci, je spoluvlastníkom celej nehnuteľnosti. Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva by tak, ani za iných okolností nebolo účelné, ak by sa malo vysporiadať iba s niektorými podielovými spoluvlastníkmi.

Z dôvodu vymieneného uznesením Mestského zastupiteľstva v Pezinku predkladáme materiál k tejto žiadosti na oboznámenie a súčasne opätovne navrhujeme opätovne zobrať na vedomie primátorom neschválený zámer vysporiadať dotknuté pozemky, nakoľko ani po opätovnom preskúmaní nebol zistený relevantný dôvod na iný postup. V ďalšom bude potrebné vzniknutú situáciu riešiť dohodou so zapísanými vlastníkmi alebo súdnou cestou na základe určovacej žaloby.

Príloha:

01. Úvodná informácia

## 01. Úvodná informácia

