

Mestský úrad v Trenčíne

Mestské zastupiteľstvo
V Trenčíne

Trenčín, 20.11.2019

Správa k uzneseniu Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 274 zo dňa 25.09.2019

Predkladá:

Mgr. Richard Rybníček
primátor

Návrh na uznesenie:

na samostatnej prílohe

Spracovali:

JUDr. Katarína Mrázová
vedúca útvaru právneho

Mgr. Lucia Zaťková
útvár právny

V Trenčíne, 11.11.2019

Dôvodová správa

Na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Trenčíne (ďalej len „MsZ“) dňa 25.09.2019 prijalo MsZ uznesenie č. 274, v ktorom v súvislosti s petíciou občanov k výstavbe detského ihriska na ulici Nad tehelnou odporučilo primátorovi mesta Trenčín vykonať nasledujúce úkony:

a) *kontaktovať majiteľa parcely č. 2108/690 v katastrálnom území Trenčín a ponúknuť mu v mene mesta Trenčín spätné odkúpenie tejto nehnuteľnosti za cenu zodpovedajúcu pôvodnej predajnej cene 300,- Sk/m² upravenej o inflačný koeficient reflektujúci mieru inflácie na území SR v rokoch 2002 – 2019 (viď uznesenie č. 132 zo zasadnutia MsZ Trenčín konaného dňa 22.8.2002),*

b) *zabezpečiť prípravu návrhu na zmenu Územného plánu pre parcelu 2108/690 v katastrálnom území Trenčín tak, aby bol regulatív pre predmetné územie ekvivalentný regulatívu platnému pri predaji predmetného pozemku (t.z. účelu vybudovania športového areálu a detského ihriska v zmysle uznesenia č. 132 zo zasadnutia MsZ Trenčín konaného dňa 22.8.2002),*

c) *využiť dostupné právne prostriedky s cieľom zabrániť konaniam, ktoré sú v rozpore so schváleným účelom predaja v zmysle uznesenia č. 132 zo zasadnutia MsZ Trenčín konaného dňa 22.8.2002. Týmto uznesením MsZ Trenčín schválilo odpredaj nehnuteľnosti parc. č. 2108/690 v katastrálnom území Trenčín za účelom vybudovania športového areálu a detského ihriska,*

d) *poveriť prednostu Mestského úradu v Trenčíne zabezpečením informácie o zistení aktuálneho právneho stavu s vykonateľnosťou uznesenia č. 132 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne konaného dňa 22.8.2002, ktoré podmienilo predaj parcely vybudovaním športového areálu a detského ihriska,*

poveriť prednostu Mestského úradu v Trenčíne zabezpečením právnej analýzy o zákonnosti Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN mesta Trenčín vo väzbe na uznesenie č. 132 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne konaného dňa 22.8.2002 a ich predložením spolu so sprievodnou správou na najbližšie rokovanie Mestského zastupiteľstva v Trenčíne,

e) *poveriť prednostu Mestského úradu v Trenčíne zabezpečením podkladov pre zahájenie Zmeny ÚPN mesta Trenčín do právneho stavu pred schválením Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN mesta Trenčín a ich predložením na najbližšie rokovanie Komisie životného prostredia, dopravy, investícií a územného plánovania pri Mestskom zastupiteľstve v Trenčíne.*

Uznesenie bolo plnené nasledovne:

a) *kontaktovať majiteľa parcely č. 2108/690 v katastrálnom území Trenčín a ponúknuť mu v mene mesta Trenčín spätné odkúpenie tejto nehnuteľnosti za cenu zodpovedajúcu pôvodnej predajnej cene 300,- Sk/m² upravenej o inflačný koeficient reflektujúci mieru inflácie na území SR v rokoch 2002 – 2019 (viď uznesenie č. 132 zo zasadnutia MsZ Trenčín konaného dňa 22.8.2002),*

Manželia Svetlíkovi ponuku v zmysle tohto bodu uznesenia odmietli. Naďalej však prebiehajú rokovania o možnosti riešenia situácie tak, aby mohlo dôjsť k vybudovaniu detského ihriska a aj rodinného domu, a teda aj k splneniu aktuálne nevyhmáateľnej zmluvnej povinnosti.

b) *zabezpečiť prípravu návrhu na zmenu Územného plánu pre parcelu 2108/690 v katastrálnom území Trenčín tak, aby bol regulatív pre predmetné územie ekvivalentný regulatívu platnému pri predaji predmetného pozemku (t.z. účelu vybudovania športového areálu a detského ihriska v zmysle uznesenia č. 132 zo zasadnutia MsZ Trenčín konaného dňa 22.8.2002),*

e) *poveriť prednostu Mestského úradu v Trenčíne zabezpečením podkladov pre zahájenie Zmeny ÚPN mesta Trenčín do právneho stavu pred schválením Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN mesta Trenčín a ich predložením na najbližšie rokovanie Komisie životného prostredia, dopravy, investícií a územného plánovania pri Mestskom zastupiteľstve v Trenčíne.*

Aktuálne mesto Trenčín ako orgán územného plánovania na základe zverejnenej informácie pre širokú verejnosť zbiera podnety na najbližšiu aktualizáciu územnoplánovacej dokumentácie mesta Trenčín. Samotná aktualizácia sa riadi ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, konkrétne §30 a §31, s postupom podľa § 22 – 28 primerane. Podnety na aktualizáciu sa podávajú písomne na útvár územného plánovania MsÚ v Trenčín, a to v lehote od. 1.10.2019 – 2.12.2019. Zákon pri aktualizácii ÚPN túto povinnosť ani lehoty na podanie podnetov priamo neukladá.

Po sumarizácii doručených podnetov budú všetky spracované do prehľadnej tabuľkovej a grafickej prílohy, všetky podnety budú prerokované príslušnou komisiou, a až následne bude predložený ucelený materiál na rokovanie mestského zastupiteľstva, t.j. na schválenie pokynu na obstaranie Zmien a doplnkov ÚPN mesta Trenčín.

Od pokynu mestského zastupiteľstva môže príslušný útvár v súlade s rozpočtom mesta obstarat spracovateľa, a začať príslušné zmeny a doplnky spracovávať, prerokovávať, a následne schvaľovať po záverečnom stanovisku podľa § 25 stavebného zákona. Zároveň musí mesto ako orgán územného plánovania spracovať Oznámenie o strategickom dokumente, ktorý následne posudzuje a rieši Okresný úrad – Odbor starostlivosti o ŽP.

Upozorňujeme, že ani v prípade, ak by zmena územného plánu v tejto lokalite bola schválená, **nie je tým zabezpečené a ani vymožitelné splnenie záväzku z kúpnej zmluvy, na základe ktorej manželia Svetlíkovi nadobudli vlastnícke právo k pozemku**. T.j. hoci by pozemok nemohli využiť na iný účel, mesto nemá zákonnú možnosť „prinútiť“ vlastníka k vybudovaniu ihriska, resp. nevie mu napr. zabrániť aby si tento pozemok neoplotil a neobmedzil tak verejné užívanie tohto pozemku.

c) využiť dostupné právne prostriedky s cieľom zabrániť konaniam, ktoré sú v rozpore so schváleným účelom predaja v zmysle uznesenia č. 132 zo zasadnutia MsZ Trenčín konaného dňa 22.8.2002. Týmto uznesením MsZ Trenčín schválilo odpredaj nehnuteľnosti parc. č. 2108/690 v katastrálnom území Trenčín za účelom vybudovania športového areálu a detského ihriska,

Tak ako bolo uvedené už na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Trenčíne dňa 25.09.2019, mesto Trenčín podalo v konaní o umiestnení stavby rodinného domu na pozemku v k.ú. Trenčín p.č. 2108/690 občianskoprávnu námietku nedodržania účelu využitia pozemku podľa kúpnej zmluvy. Účastník konania návrh na začatie územného konania zobrať späť. Prípadné ďalšie možné právne kroky budú vykonané podľa aktuálnej situácie.

d) poveriť prednostu Mestského úradu v Trenčíne zabezpečením informácie o zistení aktuálneho právneho stavu s vykonateľnosťou uznesenia č. 132 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne konaného dňa 22.8.2002, ktoré podmienilo predaj parcely vybudovaním športového areálu a detského ihriska,

poveriť prednostu Mestského úradu v Trenčíne zabezpečením právnej analýzy o zákonnosti Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN mesta Trenčín vo väzbe na uznesenie č. 132 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne konaného dňa 22.8.2002 a ich predložením spolu so sprievodnou správou na najbližšie rokovanie Mestského zastupiteľstva v Trenčíne,

Na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Trenčíne konanom dňa 22.08.2002 prijalo Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne uznesenie č. 132 k návrhu na predaj nehnuteľného majetku Mesta Trenčín v nasledujúcom znení:

„Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

schvaľuje

Odpredaj nehnuteľnosti – pozemku nachádzajúceho sa na sídlisku Nad tehelňou, v k.ú. Trenčín, novovytvorená parc. č. 2108/690 ostatná plocha o výmere 2486 m², odčlenená GP č. 17905095-036-02 overeným dňa 10.5.2002 z parc. č. 2108/1 a z parc. č. 977/1 zapísaných na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v celosti, pre Jaroslava Svetlíka a manž. Danu, rod. Gonovú, za účelom vybudovania športového areálu a detského ihriska, za cenu 300,- Sk/m².

Celková kúpna cena predstavuje 745.800,- Sk.“

V zmysle schváleného uznesenia č. 132 bola dňa 08.11.2002 uzatvorená kúpna č. 489/44/2002, na základe ktorej p. Svetlík s manželkou nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva manželov pozemok špecifikovaný vyššie za účelom vybudovania športového areálu a detského ihriska. Prijatie uznesenia č. 132 bolo nevyhnutným predpokladom pre prevod vlastníckeho práva. Uznesenie špecifikovalo účel, za ktorým je pozemok prevádzaný, avšak nepodmieňovalo uzatvorenie kúpnej zmluvy predchádzajúcim vybudovaním športovísk a detského ihriska. To znamená, že kúpna zmluva mohla byť uzatvorená pred vybudovaním športoviska a detského ihriska a zároveň povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra v prospech manželov Svetlíkových došlo k naplneniu a vykonaniu tohto uznesenia.

V tomto prípade dodržanie účelu predaja pozemku malo byť zabezpečené v kúpnej zmluve, napr. zmluvnou pokutou, alebo možnosťou odstúpiť od kúpnej zmluvy v prípade nevybudovania ihriska v určenej lehote. Bohužiaľ kúpna zmluva z roku 2002 takéto zabezpečovacie inštitúty neobsahuje, a teda nie je možné súdne vymáhať splnenie povinností zo zmluvy ani od zmluvy z dôvodu nedodržania účelu odstúpiť¹. Rovnako tak aktuálne nie je možné uznesenie č. 132 ani zrušiť, nakoľko bolo spolu so zmluvou podkladom pre zápis vlastníckeho práva k pozemku do katastra nehnuteľností až pokiaľ nedôjde k samotnému zrušeniu kúpnej zmluvy (čo ako už bolo uvedené jednostranne nie je možné). Zároveň aktuálne k dnešnému dňu nemožno hovoriť ani o nedodržaní účelu predaja pozemku, nakoľko zatiaľ nebolo právoplatne vydané stavebné povolenie na vybudovanie športoviska a detského ihriska, ale nedošlo ani k vybudovaniu inej stavby.

Ako je citované vyššie, uznesením Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 132 zo dňa 22.08.2002 došlo k schváleniu predaja pozemku manželom Svetlíkovým za cenu 745.800,- Sk za účelom vybudovania športového areálu a detského ihriska.

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 1537 zo dňa 26.9.2018 boli schválené Zmeny a doplnky ÚPN č. 3 mesta Trenčín, vrátane zmeny funkčného využitia p.č. CKN 2108/690 v k.ú. Trenčín. V zmysle schválenej zmeny je aj pre tento pozemok platný regulatív Závaznej časti UB 02 – Obytné územie – Nadštandardné rodinné domy a rezidencie, pričom ako konvenujúce funkcie určuje aj športové plochy a ihriská. To znamená, že zmenou regulatívu v tejto lokalite nie je znemožnené vybudovanie detského ihriska. Uznesenie, ktorým boli schválené zmeny územného plánu, nie je uznesením, ktoré má vplyv na vlastnícke vzťahy a nie je ani podkladom pre vznik, zmenu alebo zánik vlastníckeho práva.

Je potrebné tiež prihliadať na skutočnosť, že uznesenie č. 132 bolo prijaté pri v súvislosti s úkonmi týkajúcimi sa hospodárenia s majetkom mesta, kým uznesenie č. 1537 bolo prijaté v súvislosti s činnosťou mesta ako orgánu územného plánovania, t.j. je potrebné rozlišovať mesto ako orgán územného plánovania od subjektu, ktorým zmluvne previedol vlastnícke právo.

V zmysle § 8 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov územnoplánovacia dokumentácia komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, zosúladzuje záujmy a činnosti ovplyvňujúce územný rozvoj, životné prostredie a ekologickú stabilitu a ustanovuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Územnoplánovacia dokumentácia je teda regulačným a koncepčným dokumentom, ktorým mesto (schválením územného plánu alebo jeho zmien mestským zastupiteľstvom) zákonom zverenú kompetenciu rozhodovať o priestorom usporiadaní a funkčnom využívaní územia. Vo vzťahu k prijímaniu rozhodnutí na úseku obstarávania zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie nie je podľa nášho názoru možné obmedzovať právomoc orgánu územného plánovania dodržiavaním zmluvy, ako inštitútu súkromného práva.

Uznesenie mestského zastupiteľstva bolo podkladom pre prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a preto nie je možné meniť po vykonaní (t.j. po prevode vlastníckeho práva) toto uznesenie tak, aby účel, na ktorý bol pozemok predaný zahŕňal aj možné nové využitie pozemku podľa neskôr

¹ Podľa § 48 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Kúpna zmluva a ani Občiansky zákonník neupravujú možnosť odstúpiť od kúpnej zmluvy z dôvodu nedodržania účelu, na ktorý bol pozemok odpredaný.

zmeneného územného plánu. Naviac, ak by k takejto zmene malo, tak ako je to v tomto prípade, dôjsť až po 17 rokoch v čase, kedy akékoľvek jednostranné zmeny zmluvy alebo plnenie povinností zo zmluvy sú nevyhmáateľné.

Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

berie na vedomie

správu k uzneseniu Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 274 zo dňa 25.09.2019.