

## MESTSKÝ ÚRAD V TRENČÍNE

---

Mestské zastupiteľstvo  
v Trenčíne

V Trenčíne 22.06.2022

### Návrh

**na usporiadanie nárokov vo veci neplatnosti časti Kúpnej zmluvy č. 564/2011  
uzatvorenej medzi Mestom Trenčín a Slovenskou republikou – Slovenská správa ciest  
a Zámennej zmluvy č. 36/2009 uzatvorenej medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou  
KABI REAL, spol. s r. o.**

**Predkladá:**

JUDr. Katarína Mrázová  
vedúca útvaru právneho

**Návrh na uznesenie:**

na samostatnej prílohe

**Spracovali:**

Mgr. Gabriela Peťovská  
špecialista útvaru právneho

JUDr. Katarína Mrázová  
vedúca útvaru právneho

Ing. Gabriela Vanková  
vedúca útvaru majetku mesta

V Trenčíne dňa 20.06.2022

## Dôvodová správa

1. Mesto Trenčín dňa 05.05.2009 uzatvorilo so spoločnosťou KABI REAL, spol. s r. o. Zámennú zmluvu č. 36/2009 (ďalej aj „Zámenná zmluva“). Predmetom Zámennej zmluvy bola, okrem iných, zámena pozemku v katastrálnom území Záblatie, obec Trenčín, zapísaného na LV č. 1, parcela č. 801/117, o výmere 491 m<sup>2</sup>, a to za účelom majetkovoprávnej prípravy výstavby priemyselného parku. Rozdiel vo výmerách zamieňaných pozemkov bol medzi zmluvnými stranami riešený finančným vyrovnaním vo výške 20,- €/m<sup>2</sup>. V zmysle vyššie uvedenej zmluvy Spoločnosť KABI REAL, spol. s r. o. doplatila mestu sumu 29.328 €.
2. Mesto Trenčín, v právnom postavení predávajúceho, dňa 02.12.2011 uzatvorilo so Slovenskou republikou - Slovenskou správou ciest, v právnom postavení kupujúceho, Kúpnu zmluvu č. 564/2011. Predmetom Kúpnej zmluvy bol, okrem ďalších nehnuteľností, predaj pozemku v katastrálnom území Záblatie, obec Trenčín, zapísanej na LV č.1, parcela č. 801/209, o výmere 370m<sup>2</sup>, a to za účelom majetkovoprávnej prípravy stavby „I/61 Trenčín – most“. Kúpna cena pozemku bola stanovená Znaleckým posudkom č. 131/2011 zo dňa 24.10.2011 pre k.ú. Záblatie, ktorý vypracoval nezávislý súdny znalec v odbore stavebníctvo Ing. Marián Mrázik, Do Stošky 14, 01004 Žilina, v súlade s Vyhláškou MSSR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení, v cene 44,89€ za 1m<sup>2</sup>. Kúpna cena za vyššie uvedený pozemok predstavovala sumu 16.609,30€.
3. V roku 2012 bola žalobcami 1) Anton Chudo st. a 2) Anton Chudo ml. proti žalovaným 1) Slovenská republika – Slovenská správa ciest, so sídlom Bratislava, Miletičova 19 a 2) KABI REAL spol. s r. o. so sídlom Bratislava, Zadunajská 8, IČO 35896686, zast. JUDr. Jánom Červeňanským, advokátom so sídlom Trenčín, Nad tehelňou 2888/26, za účasti intervenienta na strane žalovaných 1) a 2) Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, IČO: 00312037, zast. GARANT PARTNER LEGAL s.r.o. so sídlom Bratislava, Einsteinova 21, IČO 36856380 na Okresnom súde Trenčín podaná žaloba o určenie vlastníckeho práva, predmetom ktorej bol, okrem iných, aj pozemok definovaný v bode 1 a 2 tejto Dôvodovej správy. Žalobca 1) Anton Chudo st. v priebehu súdneho konania zomrel.
4. Uznesením Okresného súdu Trenčín číslo 22C/187/2012-155 zo dňa 6. apríla 2017 bola za znalca v predmetnom súdnom spore ustanovená Ing. Ivana Bendová, ktorá pre potreby súdneho sporu vypracovala Znalecký posudok č.10/2017 zo dňa 31.07.2017, ktorým bolo preukázané, že pri zápise geometrického plánu č. 11976454-11/99, ktorým sa usporadúvalo vlastníctvo k novoutvoreným pozemkom CKN, **bola do vlastníctva Mesta Trenčín omylom (pochybením vtedajšieho Okresného úradu v Trenčíne, odboru katastrálneho) zapísaná aj parcela CKN č.801/117 ako zastavaná plocha o výmere 861m<sup>2</sup>, ktorá po jej rozčlenení na parc. č.801/209 s výmerou 370m<sup>2</sup> a parc. č. 801/117s výmerou 491m<sup>2</sup> bola predmetom zmlúv definovaných v bode 1 a 2 tejto Dôvodovej správy (ďalej aj ako „predmetný pozemok“).**
5. Okresný súd Trenčín dňa 24. novembra 2021 vydal Rozsudok sp. zn. 22C/187/2012-449, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 10. decembra 2021 (ďalej aj ako „Rozsudok“), ktorým

Okresný súd Trenčín určil, že žalobca Anton Chudo, rod. Chudo, nar. 27.06.1971 je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/4 k celku k pozemkom:

- CKN parcela č. 801/209, výmera 272 m<sup>2</sup>, ostatné plochy, zapísaná na LV č. 620, pre kat. úz. Záblatie,

- CKN parcela č. 801/397, výmera 98 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, zapísaná na LV č. 620, pre kat. úz. Záblatie,

- CKN parcela č. 801/117, výmera 377 m<sup>2</sup>, orná pôda, zapísaná na LV č. 2093, pre kat. úz. Záblatie,

- CKN parcela č. 801/585, výmera 68 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, vytvorená z pôvodnej CKN parcely č. 801/396, výmera 114 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, zapísaná na LV č. 2093 pre kat. úz. Záblatie geometrickým plánom na obnovenie právneho stavu č. 22C/187/2012, vyhotoveným Ing. Ivanou Bendovou, znalkyňou z odboru geodézie a kartografie, zo dňa 07.05.2018, úradne overeným Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom dňa 21.05.2018 pod č. 616/18.

Predmetné parcely vznikli z pôvodnej parcely č.801/117. Na základe vyššie uvedeného rozsudku súdu, bola uvedená skutočnosť zapísaná do katastra nehnuteľností a p. Anton Chudo je zapísaný ako vlastník 1/4 predmetných nehnuteľností, a teda jeho nároky voči Mestu Trenčín považujem za vysporiadané.

6. Na základe právoplatného Rozsudku boli na mesto vznesené nasledovné nároky:

- Slovenská republika - Slovenská správa ciest požiadala Mesto Trenčín o vrátenie časti kúpnej ceny vyplatené za predmetný pozemok v zmysle Kúpnej zmluvy č. 564/2011 uzatvorenej dňa 02.12.2011, v sume 16.609,30€ (parcela č. 801/209, o výmere 370 m<sup>2</sup> á 44,89€/m<sup>2</sup>),

- Spoločnosť KABI REAL spol. s r. o. na rokovaní s Mestom Trenčín požiadala o usporiadanie nárokov vo veci neplatnosti časti zmluvy za predmetný pozemok v zmysle Zámennej zmluvy č. 36/2009 uzatvorenej dňa 5.5.2009, v sume 22.040,99€ (parcela č. 801/117, o výmere 491 m<sup>2</sup> á 44,89€/m<sup>2</sup>),

- „Uplatnenie na náhradu za pozemky“ na náhradu za 3/4 predmetných pozemkov, p. Annou Knézlovou, ktorá je podľa identifikácie parciel v zmysle znaleckého posudku vypracovaného v súdnom konaní a podľa obsahu Osvedčení o dedičstve domnelou vlastníčkou.

7. Na základe hore uvedených skutočností, t.j. z dôvodu nadobudnutia právoplatnosti Rozsudku, v ktorom súd na základe znaleckého posudku a dôkazov skonštatoval, že parcela CKN č.801/117 o výmere 861 m<sup>2</sup> bola do vlastníctva Mesta Trenčín omylom, pričom pochybenie priznala Správa katastra Trenčín, stala sa časť Kúpnej zmluvy a časť Zámennej zmluvy definovaných v bode 1 a 2 tejto Dôvodovej správy neplatnými. Súd rozsudkom určil, že žalobca p. Anton Chudo je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/4 k pozemkom, ktoré z nej boli postupne vytvorené. O zvyšných 3/4-nách predmetného pozemku súd nerozhodoval, nakoľko neboli predmetom žaloby, vzhľadom k tomu, že pani Anna Knézlová žalobu zatiaľ nepodala, ale je zrejmé, že v prípade ak by súd rozhodoval o tejto žalobe, bolo by rozhodnutie v jej prospech, tzn. bola by uznaná za vlastníčku 3/4 predmetného pozemku, nakoľko dôvod neplatnosti časti zmlúv je identický ako v prípade

úspešného žalobcu p. Antona Chuda. V prípade ďalšieho súdneho sporu by Slovenskej správe ciest, spoločnosti KABI REAL spol. s r. o. ako aj Mestu Trenčín vznikli ďalšie náklady vyplývajúce zo súdneho konania, t.j. súdne poplatky a trovy právneho zastúpenia. Z uvedeného dôvodu všetky strany komunikujú o možnom uzatvorení Dohody o urovnaní s p. Annou Knézlovou, ktorou by boli nároky všetkých strán vzájomne vysporiadané a nedošlo by k navýšeniu nákladov.

8. Je však nepochybné, že Mesto Trenčín predalo a zamenilo aj pozemky, ktorých nebolo vlastníkom, a teda v dôsledku neplatnosti zmluvy je povinnosťou zmluvných strán vrátiť si poskytnuté plnenie. Preto prichádza do úvahy buď navrátenie pozemkov pri pozemkoch, ktoré boli predmetom zámény (čo je však dnes fakticky nemožné), alebo náhrada vo finančnom vyjadrení. Z týchto dôvodov máme za to, že Mesto Trenčín by malo:
  - a) vrátiť Slovenskej republike – Slovenskej správe ciest kúpnu cenu, ktorú obdržalo od Slovenskej správy ciest za pozemok, ktorého nebolo vlastníkom a
  - b) vrátiť spoločnosti KABI REAL spol. s.r.o. vzájomne zamenené pozemky, čo však nie je možné, a preto navrhujeme, aby sme sa so spoločnosťou KABI REAL spol. s.r.o. finančne vysporiadali. Vzhľadom ku skutočnosti, že Mesto Trenčín disponuje znaleckým posudkom na sumu 44,89 € za m<sup>2</sup> pri vedľajšom pozemku z času cca 3 roky po zámene nehnuteľnosti, navrhujeme, aby podkladom pre vzájomné finančné vyjadrenie bola práve cena vo výške 44,89€ za m<sup>2</sup>, nakoľko v predmetnom medzi období (cca 3 rokov) nedošlo v danom území k žiadnym výrazným zmenám, v dôsledku ktorých by mala byť táto cena odlišná.
9. Nároky voči Slovenskej správe ciest a spoločnosti KABI REAL spol. s.r.o sú teda jasne pomenované a vieme akým spôsobom sa majú vysporiadať. Otázny je však postoj mesta Trenčín voči pani Knézlovej. Ak chceme predísť súdnemu sporu navrhujeme, aby sme nároky pani Knézlovej vysporiadali dohodou o urovnaní, tak ako je navrhnuté v uznesení. V predmetnej veci sa uskutočnilo rokovanie s p. Knézlovou, ktorá s navrhnutým riešením, tzn. s usporiadaním nárokov prostredníctvom dohody o urovnaní súhlasila.

## Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

### I. schvaľuje

- a) vrátenie časti kúpnej ceny vyplatenej Mestu Trenčín na základe kúpnej zmluvy č.564/2011 uzatvorenej dňa 02.12.2011, subjektu Slovenská republika - Slovenská správa ciest, v sume 16.609,30€ (parcela č. 801/209 o výmere 370 m<sup>2</sup> á 44,89€/m<sup>2</sup>) z dôvodu neplatnosti časti kúpnej zmluvy č. 564/2011 uzatvorenej dňa 02.12.2011 a
- b) poskytnutie finančného vyrovnania ako náhrady za plnenie poskytnuté na základe zámennej zmluvy č. 36/2009 uzatvorenej dňa 5.5.2009, spoločnosti KABI REAL spol. s r. o., v sume 22.040,99€ (parcela č. 801/117 o výmere 491 m<sup>2</sup> á 44,89€/m<sup>2</sup>) z dôvodu neplatnosti časti zámennej zmluvy č. 36/2009 uzatvorenej dňa 5.5.2009

**v prípade, ak nedôjde k uzatvoreniu Dohody o urovnaní medzi spoločnosťou KABI REAL spol. s r. o. , Slovenskou správou ciest, Mestom Trenčín a p. Annou Knézlovou.**

### II. schvaľuje

- a) vrátenie časti kúpnej ceny vyplatenej Mestu Trenčín na základe kúpnej zmluvy č. 564/2011 uzatvorenej dňa 02.12.2011, subjektu Slovenská republika - Slovenská správa ciest, v časti **1/4 predmetnej parcely**, v sume 4.152,33€ (**1/4 parc. č. 801/209**, o výmere 370 m<sup>2</sup> á 44,89€/m<sup>2</sup>) z dôvodu neplatnosti časti kúpnej zmluvy č. 564/2011 uzatvorenej dňa 02.12.2011 a
- b) uzavretie dohody o urovnaní a poskytnutie finančného vyrovnania p. Anne Knézlovej, z titulu neplatnosti Kúpnej zmluvy č. 564/2011 uzatvorenej dňa 02.12.2011, v časti 3/4 predmetnej parcely, v sume 12.456,97 € (parcela č. 801/209, o výmere 370 m<sup>2</sup>) s tým, že pozemky ostanú vo vlastníctve subjektu Slovenská republika - Slovenská správa ciest v časti **3/4 predmetnej parcely** a Slovenská republika - Slovenská správa ciest nebude voči mestu Trenčín uplatňovať už žiadne nároky a
- c) poskytnutie finančného vyrovnania ako náhrady za plnenie poskytnuté na základe zámennej zmluvy č. 36/2009 uzatvorenej dňa 5.5.2009, spoločnosti KABI REAL spol. s r. o., v časti **1/4 predmetnej parcely**, v sume 5.510,25€ (1/4 parc. č. 801/117, o výmere 491 m<sup>2</sup> á 44,89€/m<sup>2</sup>) z dôvodu neplatnosti časti zámennej zmluvy č. 36/2009 uzatvorenej dňa 5.5.2009 a
- d) uzavretie dohody o urovnaní a vyplatenie časti finančného vyrovnania vyplateného Mestu Trenčín na základe zámennej zmluvy č. 36/2009 uzatvorenej dňa 5.5.2009, p. Anne Knézlovej, v časti **3/4 predmetnej parcely**, v sume 16.530,74€ (3/4 parc. č. 801/117, o výmere 491 m<sup>2</sup> á 44,89€/m<sup>2</sup>), s tým, že pozemky ostanú vo vlastníctve spoločnosti KABI REAL spol. s r. o. v časti 3/4 predmetnej parcely a teda spoločnosť KABI REAL spol. s r. o. nebude voči mestu Trenčín uplatňovať už žiadne nároky

**v prípade, ak dôjde k uzatvoreniu Dohody o urovnaní medzi spoločnosťou KABI REAL spol. s r. o. , Slovenskou správou ciest, Mestom Trenčín a p. Annou Knézlovou.**

### III. schvaľuje

- a) vrátenie časti kúpnej ceny vyplatenej Mestu Trenčín na základe kúpnej zmluvy č.564/2011 uzatvorenej dňa 02.12.2011, subjektu Slovenská republika - Slovenská správa ciest, v sume 16.609,30€ (parcely č. 801/209 o výmere 370 m<sup>2</sup> á 44,89€/m<sup>2</sup>) z dôvodu neplatnosti časti kúpnej zmluvy č. 564/2011 uzatvorenej dňa 02.12.2011 a
- b) poskytnutie finančného vyrovnania ako náhrady za plnenie poskytnuté na základe zámennej zmluvy č. 36/2009 uzatvorenej dňa 5.5.2009, spoločnosti KABI REAL spol. s r. o., v časti **1/4 predmetnej parcely**, v sume 5.510,25€ (1/4 parc. č. 801/117, o výmere 491 m<sup>2</sup> á 44,89€/m<sup>2</sup>) z dôvodu neplatnosti časti zámennej zmluvy č. 36/2009 uzatvorenej dňa 5.5.2009 a
- c) uzavretie dohody o urovnaní a vyplatenie časti finančného vyrovnania vyplateného Mestu Trenčín na základe zámennej zmluvy č. 36/2009 uzatvorenej dňa 5.5.2009, p. Anne Knézlovej, v časti **3/4 predmetnej parcely**, v sume 16.530,74€ (3/4 parc. č. 801/117, o výmere 491 m<sup>2</sup> á 44,89€/m<sup>2</sup>), s tým, že pozemky ostanú vo vlastníctve spoločnosti KABI REAL spol. s r. o. v časti 3/4 predmetnej parcely a teda spoločnosť KABI REAL spol. s r. o. nebude voči mestu Trenčín uplatňovať už žiadne nároky

**v prípade, ak nedôjde k uzatvoreniu Dohody o urovnaní medzi Slovenskou správou ciest, Mestom Trenčín a p. Annou Knézlovou a dôjde k uzatvoreniu Dohody o urovnaní medzi spoločnosťou KABI REAL spol. s r. o. , Mestom Trenčín a p. Annou Knézlovou.**

Stanovisko FMK : odporúča zo dňa 02.06.2022  
Dopad na rozpočet : výdavok

Na základe uvedeného Mestský úrad v Trenčíne navrhuje schváliť uznesenie tak, ako je uvedené v návrhu.