

Na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 12.5.2020

**Názov materiálu: NÁVRH NA UZAVRETIE DOHODY O UROVNANÍ
MEDZI MESTOM PIEŠŤANY A VLASTNÍKMI BYTOV SV.ŠTEFANA
Č. 4306/1, PIEŠŤANY**

Obsah materiálu: Dôvodová správa
Návrh na mimosúdne riešenie sporu č.k. 14C 49/2017
Situácia

Návrh na uznesenie:
Mestská zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Uzavretie Dohody o urovnaní (ďalej len „Dohoda“) v zmysle ust. § 585 Obč. zákonníka v znení nesk. predpisov ako mimosúdnej dohody, za účelom úpravy vzájomne sporných práv a povinností medzi Mestom Piešťany ako žalovaným v 2. rade a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov súp.č. 4306/1, ako žalobcami v 1. až 6. rade v súdnom spore o určenie vlastníckeho práva vedenom na Okresnom súde v Piešťanoch č.k. 14C 49/2017, predmetom ktorej bude

- Uznanie vlastníctva Mesta Piešťany k pozemku parc.č. 890/1 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 838 m² kat. územie Piešťany parcela registra „C“, zapísanej v LV č. 5700 zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp.č. 4306/1, kat. územie Piešťany
 - Uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi Mestom Piešťany ako prenajímateľom a vlastníkmi bytového domu súp.č. 4306/1 ako nájomcami, predmetom ktorej bude nájom pozemku parc.č. 890/1 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 838 m² kat. územie Piešťany parcela registra „C“, zapísanej v LV č. 5700, za ročné nájomné za celý predmet nájmu určené na základe znaleckého posudku vyhotoveného na náklady nájomcov, na dobu určitú rokov, ako dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 1 písm. c) nájom pozemku za účelom jeho využívania ako spoločného dvora a zachovania zelene na celej ploche parcely pre užívanie vlastníkov bytov v bytovom a nebytových priestorov v dome súp.č. 4306 Sv. Štefana v Piešťanoch
 - Nájomcovia ako žalobcovia v súdnom spore č.k. 14C 49/2017 o určení vlastníckeho práva, po podpísaní Dohody o urovnaní s vyššie uvedeným obsahom podajú na Okresný súd Piešťany do 5 dní od nadobudnutia účinnosti Dohody návrh na späťvzatie žaloby
-
- schvaľuje
 - schvaľuje s pripomienkami poslancov

Spracovala: Mgr. Eva Kresánková, Odbor práv. a klientskeho centra MsÚ Piešťany
Predkladá: RNDr. Denisa Bartošová, prednostka MsÚ Piešťany

Dátum vyhotovenia: 10.3.2020

Dôvodová správa

Dňa 7.9.2017 bola podaná žalobcami 1. Mgr. Jozefom Drahovským a Katarínou Drahovskou, 2. MUDr. Eugéniou Drobnou, 3. Ladislavom Geschwandtnerom a Veronikou Geschwandtnerovou, 4. Františkom Sarvašom a Annou Sarvašovou, 5. Irenou Ferancovou a Marceom Ferancom, 6. Mgr. Jánom Krupom a Ing. arch. Denisou Krupovou proti žalovanému v 1. rade Piešťanské stavebné bytové družstvo a v 2. rade Mesto Piešťany žaloba o určenie vlastníckeho práva vedenej na Okresnom súde Piešťany pod č.k. 14C/49/2017.

Predmetom tejto žaloby je návrh žalobcov, aby súd určil, že parc.č. 890/1 o výmere 838 m² zastavané plochy a nádvoria je vo výlučnom vlastníctve žalovaného v 1. rade Piešťanského stavebného bytového družstva Piešťany.

Mesto Piešťany je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v LV č. 5700 ako parcela registra „C“ parc.č. 890/1 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 838 m² kat. územie Piešťany.

Žalobcovia sú vlastními bytov a podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu s.č. 4306 a spoluvlastníkmi pozemku pod byt. domom parc.č. 889 zastavaná plocha a nádvoria vo výmere 223 m² a príslušného pozemku parc.č. 890/2 zastavaná plocha a nádvoria vo výmere 470 m².

Pojednávanie vo veci bolo vytýčené na deň 17.3.2020. Dňa 5.2.2020 bol Mestu Piešťany doručený návrh na mimosúdne riešenie sporu č.k. 14C 49/2017 a uzatvorenie dohody o urovnaní od Jozefa Drahovského ako zástupcu žalujúcej strany. Žalobcovia v tomto návrhu navrhujú Mestu Piešťany ako žalovanému v 2. rade ukončenie sporu uzatvorením dohody o urovnaní ešte pred termínom pojednávania stanoveného súdom na deň 17.3.2020. Podľa vyjadrenia Mgr. Jozefa Drahovského tento návrh dohody o urovnaní bol zaslaný aj na Okresný súd Piešťany. Okresný súd Piešťany na žiadosť žalobcov za účelom mimosúdnych rokovaní pôvodný termín zrušil a termín pojednávania bol zmenený na 10.9.2020.

Návrh dohody o urovnaní obsahuje návrh o vzájomnom usporiadaní sporných práv a povinností strán (žalobcov a žalovaného v 2. rade) dohody nasledovne:

1. Žalobcovia vstúpia do nájomného vzťahu s Mestom Piešťany za účelom užívania pozemku parc.č. 890/1 vo výmere 838 m² a budú ju využívať výhradne na účel, na ktorý bola určená, čím sa zachová aj doterajší pokojný stav
2. Pozemok parc.č. 890/1 zostane vo vlastníctve Mesta Piešťany a žalobcovia toto vlastníctvo bez výhrad uznajú, pričom sa stanú nájomcami uvedenej parcely na základe nájomnej zmluvy.
3. Na základe uzatvorenia nájomnej zmluvy následne žalobcovia podajú návrh na ukončenie súdneho sporu zmierom na príslušný okresný súd, prípadne vezmú žalobu späť

Pre objasnenie nakladania s pozemkom parc.č. 890/1, predkladáme zároveň stručný prehľad Uznesení Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany, predmetom ktorých bol už v minulosti riešený nájom pozemku parc.č. 890/1.

Žalobcom bola, na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany (ďalej len „MsZ“) č. 156/2014 zo dňa 6.11.2014, odpredaná časť z pozemku parc.č. 890, ktorý bol susediacim k pozemku parc.č. 889 pod byt. domom súp.č. 4306 vo vlastníctve žalobcov, vo výmere 470 m² oddeleného na základe geometrického plánu a označeného ako parc.č. 890/2. Tento pozemok označili žalobcovia ako príslušný pozemok k ich domu. Zvyšok pôvodnej parcely 890, po oddelení geom. plánom označený ako parc.č. 890/1 vo výmere 838 m² ostal naďalej vo vlastníctve Mesta Piešťany. Na tomto pozemku sa nachádzajú sčasti záhradky vlastníkov bytov v byt. dome súp.č. 4306 a sčasti trávnik a parcela je užívaná vlastními bytov byt.domu súp.č. 4306 pre ich výlučné využitie. V súčasnosti nie je užívanie tohto pozemku majetkovoprávne usporiadané na základe žiadnej zmluvy.

O odkúpenie alternatívne o nájom časti pozemku parc.č. 890/1 požiadali dňa 9.6.2016 aj vlastníci bytov bytového domu so súp.č. 1293 Pod Párovcami (bývalá Zornica) s odôvodnením, že títo vlastníci tým, že investor začal výstavbu ďalšieho bytového domu na prilahlom pozemku, obyvatelia tejto bytovky stratili akékoľvek zázemie a v prípade odkúpenia resp. prenájmu by časť z pozemku parc.č. 890/1 slúžila pre aktivity rodín s malými deťmi – detské ihrisko, lavičky, pieskovisko a súhlasili aj so spoločným užívaním tohto pozemku s vlastníkmi bytov v byt. dome súp.č. 4306.

Vzhľadom k tomu, že túto časť pozemku využívajú v súčasnosti (bez právneho vzťahu) obyvatelia bytovky súp.č. 4306, oslovili sme aj týchto obyvateľov a požiadali sme ich o stanovisko k žiadosti obyvateľov bytovky Pod Párovcami súp.č. 1293, prípadne o predloženie návrhov spoločného využitia predmetného pozemku podľa ich vzájomnej dohody, za predpokladu schválenia mestským zastupiteľstvom.

K vzájomnej dohode však nedošlo a výsledkom bolo doručenie žiadosti o odkúpenie pozemku niektorými vlastníkmi bytov v bytovom dome s.č. 4306 na ul. Sv. Štefana v časti o výmere 518 m². Neskôr svoju žiadosť doplnili žiadosťou zo dňa 16.2.2017 o nájom.

Nakoľko žiadatelia potvrdili, že trvajú na svojich žiadostiach a je pre nich akceptovateľný aj prevod aj nájom, bol spracovaný predbežný návrh, ktorý bol predložený na rokovanie mestskej rady dňa 20.3.2017.

Po prerokovaní mestská rada Uznesením č. 31/2017 schválila návrh na stiahnutie materiálu z rokovania mestskej rady – rokovať s majiteľmi bytoviek a predložiť závery, vyrokovaný materiál na najbližšie rokovanie komisií MsZ.

K spoločnému rokovaniu však nedošlo, nakoľko dňa 3.4.2017 bola Mestskému úradu Piešťany doručená žiadosť od spoluvlastníkov bytového domu Sv. Štefana 4306, o doplnenie žiadosti o odkúpenie pozemku do podielového spoluvlastníctva zo dňa 30.1.2017 (doručená dňa 2.2.2017). Predmetom žiadosti bola žiadosť o možnosť prenájmu celého pozemku parc.č. 890/1 o výmere 838 m². Zároveň vyhovie tejto žiadosti považujú za prvú a hlavnú alternatívu. Ako dôvod a účel využitia žiadatelia uviedli využívať celý pozemok naďalej ako spoločný dvor a tiež zachovanie zelene na celej ploche parcely č. 890/1. Ako dôvod pre schválenie tejto alternatívy uviedli, že o pozemok sa dlhodobo starajú na vlastné náklady, vysadili trávniky, stromy a pozemok tým skultúrili.

Vzhľadom k tomu, že k dohode nedošlo, ako aj na skutočnosť, že pán Drahovský trval na prerokovaní variantu v zmysle žiadosti zo dňa 3.4.2017, t.j. na prenajatí celej parc.č. 890/1, bol spracovaný a predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 20.6.2017 materiál s názvom „Návrh možností nakladania s majetkom mesta Piešťany, lokalita Sv.Štefana, Piešťany“ kde bolo predložených niekoľko variant na nakladanie s parc.č. 890/1 s tým, že išlo len o predbežné návrhy a v prípade schválenia bude návrh upresnený a doplnený o presné označenie predmetu nájmu teda parcely na základe odčlenenia geometrickým plánom. Po prerokovaní bolo schválené Uznesenie č. 113/2017, ktorým v prospech vlastníkov bytov v byt. dome s.č. 1293 bol predbežne schválený zámer prenajať výmeru 184 m² s umožnením bezplatného užívania predmetu nájmu v súlade s účelom zmluvy aj obyvateľmi byt. domu Sv. Štefana s.č. 4306 s tým, že rozsah výmery bude upresnený geom. plánom na odčlenenie parcely a zároveň bol schválený aj nájom vo výmere cca 518 m² z parc.č. 890/1 pre vlastníkov bytov v bytovom dome súp.č. 4306 s tým, že rozsah výmery bude upresnený geometrickým plánom.

Na základe uvedeného uznesenia vlastníci bytov súp.č. 1293 predložili geometrický plán na odčlenenie pozemku vo výmere 183 m² označeného ako parc.č. 890/3.

Dňa 28.6. 2017 vlastníci bytov byt. domu súp.č. 4306 písomne oznámili, že sťahujú svoju žiadosť zo dňa 30.1.2017 doplnenú písomnou žiadosťou zo dňa 16.2.2017 a písomnou žiadosťou zo dňa 3.4.2017. Svoje stiahnutie žiadosti odôvodnili tým, že v máji v roku 2017 objavili nové dokumenty, ktoré podľa nich ich oprávňujú užívať pozemok parc.č. 890/1 v celosti a spochybňujú vlastníctvo Mesta Piešťany k parc.č. 890/1.

Na základe stiahnutia žiadostí vlastníkov bytov súp.č. 4306 bol na rokovanie Mestskej rady mesta Piešťany dňa 12.3.2018 predložený len návrh na nájom Geometrickým plánom č. 21/2017 odčlenenej časti pozemku vo výmere 183 m² označeného ako parc.č. 890/3 v prospech vlastníkov bytov súp.č. 1293.

Mestská rada, na základe odporúčania komisie pre legislatívu a právo, pozastaviť návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy do právoplatného rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva k parc.č. 890/1, nakoľko pri prejednávaní tohto návrhu na uzavretie nájmu bolo už známe, že zo strany vlastníkov bytov súp.č. 4306 došlo k podaniu žaloby o určení vlastníckeho práva, stiahla materiál z rokovania.

Návrh na uzavretie nájmu pre vlastníkov bytov súp.č. 1293 bol však opätovne prerokovaný na základe požiadavky žiadateľov o nájom parc.č. 890/3 na Mestskom zastupiteľstve mesta Piešťany dňa 17.5.2018. Po prerokovaní však Uznesením MsZ č. 65/2018 predložený návrh na nájom parc.č. 890/3 vo výmere 183 m² neschválila.

Predkladateľ na základe žiadosti žalobcov predkladá návrh na uzavretie dohody o urovnaní v znení podľa prijatého návrhu. V prípade, že Mestské zastupiteľstvo uzavretie dohody o urovnaní s takýmto obsahom schváli, žalobcovia podajú na súd návrh na späťvzatie žaloby.

Po vydaní uznesenia súdu o zastavení konania na základe späťvzatia žaloby žalobcami, bude po doložení znaleckého posudku na zistenie výšky ročného nájomného za nájom parc.č. 890/1, ktorý v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta je povinný dať si vypracovať nájomca resp. nájomcovia na vlastné náklady a doložiť ho prenajímateľovi, bude spracovaný a predložený na rokovanie mestského zastupiteľstva návrh na uzavretie nájomnej zmluvy, predmetom ktorej bude nájom pozemku parc.č. 890/1 vo výmere 838 m² ako nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

V prípade, že by nastala situácia, že mestské zastupiteľstvo neschváli uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle uzavretej dohody o urovnaní, žalobcovia sa môžu opäť obrátiť na súd a domáhať sa žalobou voči Mestu Piešťany vydania rozsudku o splnenie povinnosti.

Mesto Piešťany
Peter Jančovič, primátor mesta
Námestie SNP č. 3,
921 45 Piešťany

226. JAHOP/104

Mestský úrad PIEŠŤANY	
- 5. 02. 2020	
Číslo zápisnice: 76 PP	Číslo spisu:
Prílohy: 0	Výsledok:

45

Piešťany, 21.1.2020

Návrh na mimosúdne riešenie sporu č. k. 14C 49/2017 a uzatvorenie dohody o urovnani

Dňa 4.9.2017 sme ako navrhovatelia podali žalobu o určenie vlastnického práva na tunajší Okresný súd v Piešťanoch. Žalovaným v prvom rade je Piešťanské stavebné bytové družstvo a žalovaným v druhom rade je Mesto Piešťany. Predmetom určovacej žaloby je **určenie a vyjasnenie skutočného vlastníctva** k pozemku parc. č. 890/1, zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 838 m², zapísaný na LV 5700 ako **katastrálne vlastníctvo** žalovaného v druhom rade.

Ako žalobcovia v danom súdnom spore navrhujeme žalovanému v druhom rade, Mestu Piešťany, ukončenie sporu **uzatvorením dohody o urovnani** ešte pred termínom prvého pojednávania stanoveného na 17.3.2020 o 8:30.

Keďže v našom záujme ako obyvateľov dotknutej bytovky, ktorá užívala a stále užíva spomenutý pozemok parc. č. 890/1, je pokračovať v jeho doterajšom užívaní, ako bolo aj určené Hospodárskou zmluvou z 27.6.1977, žiadame týmto listom o rokovanie o dohode, kde by sme navrhovali vstúpiť do **nájomného vzťahu s Mestom Piešťany, aby nám bolo zaručené užívanie pozemku parc. č. 890/1 na dobu určitú s adekvátnou dohodou o nájomnom, s podmienkou, že ako nájomcovia sa budeme o danú nehnuteľnosť náležite starať a budeme ju využívať výhradne na účel, na ktorý bola určená, čím sa zachová aj doterajší pokojný stav.**

Pozemok parc. č. 890/1 zostane vo vlastníctve Mesta Piešťany a žalobcovia toto vlastníctvo bez výhrad uznajú, pričom sa stanú nájomcami uvedenej parcely na základe nájomnej zmluvy. Na základe uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy následne žalobcovia podajú návrh na ukončenie súdneho sporu zmierom na príslušný okresný súd, prípadne vezmú žalobu späť.

Právnym základom pre všetky tieto právne kroky a postupy by bola dohoda o urovnani uzatvorená v zmysle § 585 Občianskeho zákonníka, ktoru by v zhode s obsahom tejto žiadosti zmluvné strany urovnali vzájomne sporné práva a povinnosti a postavili by ich na nový jasný právny podklad.

S pozdravom,

Jozef Drahovský

zástupca žalujúcej strany

