



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 26. 09. 2024

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Mgr. Daniela Závodská, Zlatá 27, Rožňava
- predaj pozemku mesta

Predkladá: Mgr. Michal Drengubiak zástupca primátora mesta	Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : Vo finančnej komisii dňa 12. 09. 2024	s c h v a ľ u j e predaj podielu k pozemku vo výške 1/2, parc. č. KN C 2081/127 záhrada s celkovou výmerou 163 m ² zapísaného na LV č. 6613 v k. ú. Rožňava, pre Mgr. Danielu Závodskú bytom Zlatá 27, Rožňava, podľa § 9a ods. 15 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. za cenu 1 222,50 €. Všeobecná hodnota pozemku podľa Znaleckého posudku č. 51/2024 zo dňa 12. 06. 2024 vyhotoveného Ing. Štefanom Baštákom, je vo výške 1 180,- €. Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúca.
Vypracoval : Blanka Fábíánová	
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Grafické prílohy Odborné právne stanovisko	
	u k l a d á zabezpečiť vypracovanie kúpnej zmluvy Z: zástupca primátora mesta T: 31. 10. 2024

DÔVODOVÁ SPRÁVA

k materiálu

Mgr. Daniela Závodská, Zlatá 27, Rožňava - predaj pozemku mesta

Legislatívne východiská:	§ 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, § 9a ods. 15 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a § 10 ods. 9 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mesta
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	Uznesenie MZ č. 53/2024 zo dňa 28. 03. 2024 – uznesenie oznámené, zaslaná ponuka podielovému spoluvlastníkovi
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Príjem do rozpočtu 1 222,50 € položka č. 231 001
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade s § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, § 9a ods. 15 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a § 10 ods. 9 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mesta

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave na svojom zasadnutí dňa 28. 03. 2024 uznesením č. 53/2024 **schválilo** zverejnenie zámeru predaja podielu vo výške 1/2 k pozemku, parc. č. KN C 2081/127 záhrada s celkovou výmerou 163 m² zapísaného na LV č. 6613 v k. ú. Rožňava, pre Jána Fábiana a manž. Mgr. Máriu Fábianovú, obaja bytom Zakarpatská č. 22 Rožňava, podľa § 9a ods. 15 písm. f) zák. č. 138/1991 Zb. z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 10 ods. 11 písm. a) a h) Zásad hospodárenia s majetkom mesta za cenu 15,- €/m². Všetky náklady súvisiace s predajom budú znášať kupujúci. Zároveň mestské zastupiteľstvo uložilo osloviť podielového spoluvlastníka pozemku ohľadne uplatnenia zákonného predkupného práva.

Ide o pozemok v k. ú. Rožňava, parc. č. KN C 2081/127, záhrada s celkovou výmerou 163 m², ktorý je v podielovom spoluvlastníctve mesta v podiele 1/2 a je zapísaný na LV č. 6613 a nachádza sa medzi rodinnými domami na Letnej a Jarnej ulici ako je to vyznačené na grafických prílohách materiálu. Mesto nemá prístup na tento pozemok.

Dňa 15. 05. 2024 bola zaslaná ponuka na uplatnenie predkupného práva Mgr. Daniele Závodskej, bytom Zlatá 27, Rožňava, ako podielovej spoluvlastníčke predmetného pozemku.

Listom zo dňa 22. 05. 2024 nám Mgr. Daniela Závodská oznámila, že ponuku prijíma a dňa 22. 05. 2024 uhradila kúpnu cenu vo výške 1 222,50 € na účet mesta.

Listom zo dňa 24. 06. 2024 bolo Mgr. Závodskej oznámené, že evidujeme jej uplatnenie predkupného práva k pozemku a že predaj pozemku podľa § 9 a nasl. zákona č. 138/991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v súvislosti s § 14 Zásad hospodárenia s majetkom mesta podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom. Preto uhradená kúpna cena vo výške 1 222,50 € jej bola vrátená.

Dňa 22. 08. 2024 mesto obdržalo zo súdu žalobu od právneho zástupcu Mgr. Daniely Závodskej o nahradenie prejavu vôle na kúpnej zmluve s návrhom na schválenie neodkladného opatrenia.

V zmysle § 9a ods. 15 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. mesto môže predať podiel majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo a podľa § 9a ods. 16 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí mesto je povinné dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, nakoľko od prevodu majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, kedy je možné dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku.

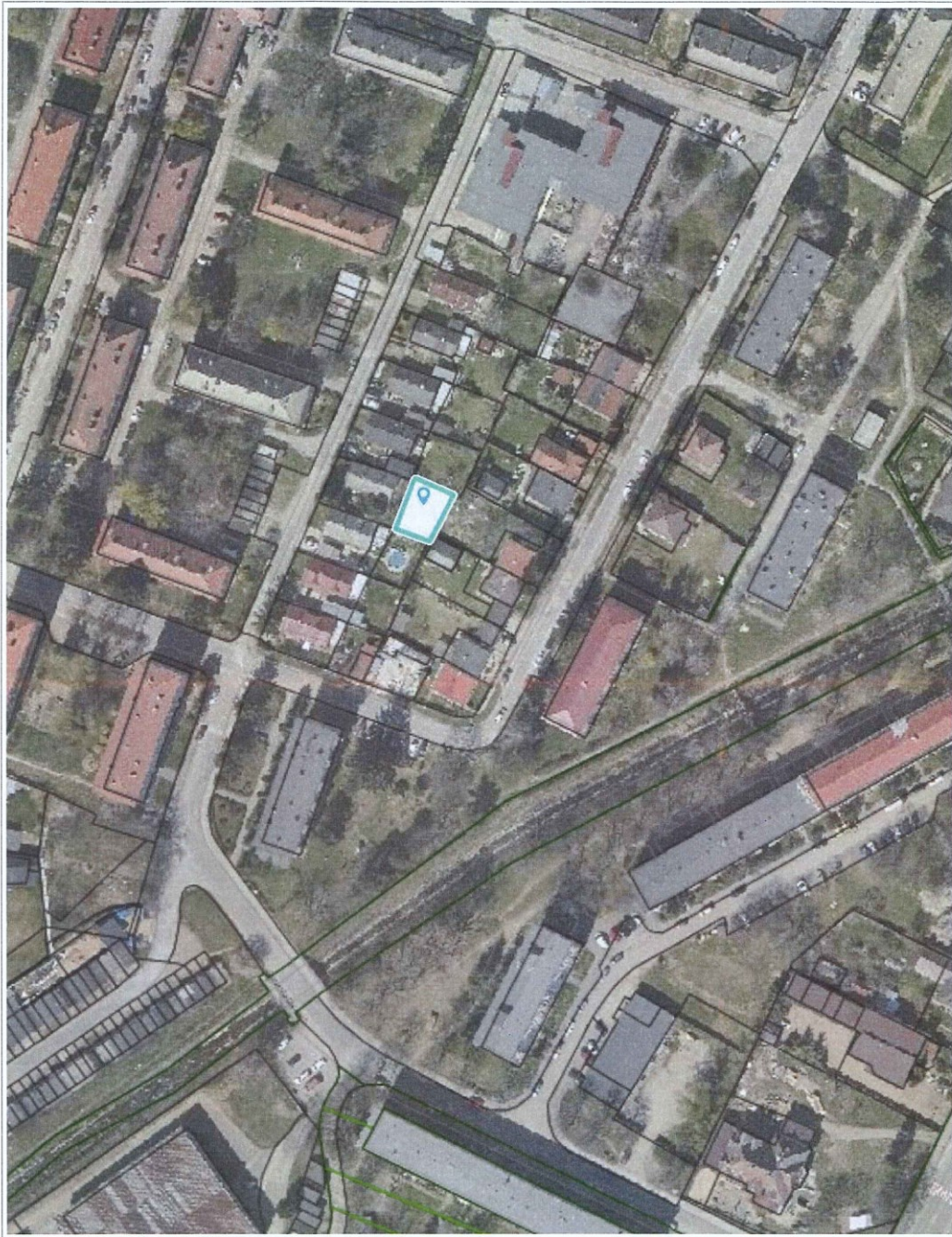
Všeobecná hodnota pozemku podľa Znaleckého posudku č. 51/2024 zo dňa 12. 06. 2024 vyhotoveného Ing. Štefanom Baštákom, je vo výške 1 180,- €.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	12. 09. 2024	odporúča MZ schváliť predaj podielu k pozemku vo výške 1/2, parc. č. KN C 2081/127 záhrada s celkovou výmerou 163 m ² zapísaného na LV č. 6613 v k. ú. Rožňava, pre Mgr. Danielu Závodskú bytom Zlatá 27, Rožňava, podľa § 9a ods. 15 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. za cenu 1 222,50 € ako pôvodne stanovila. Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúca.



5. 6. 2024

Blanka Fabianová



0 25 m 50 m

1 : 1 498

Ortofotomapa: © EUROSENSE, s.r.o., SURVEYE, s.r.o., Kataster: © ÚGKK SR, January 2024

Titl.
Do rúk primátora
ROŽŇAVA

V Košiciach dňa 30. 08. 2024

Odborné právne stanovisko

V rámci zmluvy o poskytovaní právnej pomoci na základe Vašej žiadosti som preštudoval príslušnú právnu úpravu a literatúru ako aj doložené podklady a na základe toho podávam vo veci toto odborné právne stanovisko.

Predmet

Predmetom tohto stanoviska je vypracovanie odborného právneho stanoviska k uplatneniu predkupného práva na nehnuteľnosť v spoluvlastníctve mesta Rožňava.

Skutkový stav

Mesto Rožňava sa z katastra nehnuteľností v roku 2022 dozvedelo o zmene podielového spoluvlastníka v podiele $\frac{1}{2}$ k nehnuteľnosti v k. ú. Rožňava na LV č. 6613 k parcele KN C 2081/127 druh pozemku: záhrada, celková výmera 163 m² z p. Turociho na p. Brincka, druhým podielovým spoluvlastníkom v podiele $\frac{1}{2}$ je mesto. Spoluvlastnícky podiel bol v roku 2022 kúpnu zmluvou prevedený na p. Brincka, avšak bez toho aby bola predmetná nehnuteľnosť ponúknutá na odpredaj Mestu Rožňava, ako podielovému spoluvlastníkovi nehnuteľnosti.

Prevodom vlastníckeho práva k vyššie uvedenej nehnuteľnosti došlo k porušeniu zákonného predkupného práva mesta ako podielového spoluvlastníka podľa § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

Následne mesto zistilo, že darovacou zmluvou (V-88/2023–125/2023) bolo prevedené vlastnícke právo k uvedenému spoluvlastníckemu podielu na blízku osobu pôvodného vlastníka – družku p. Brincka – p. Závodskú.

Ešte ako podielový spoluvlastník p. Brincko podal dňa 22.04.2022 žiadosť o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu v podiele $\frac{1}{2}$ k parcele KN C 2081/127 (aj iných parcel), uvedený predaj komisie pri Mestskom zastupiteľstve v Rožňave (ďalej len „MZ“) neodporučili schváliť. (vid' príloha č. 4) Uvedený materiál nakoniec nebol zaradený do programu rokovania MZ, nakoľko došlo k späťvzatiu žiadosti o odkúpenie podielu k pozemku zo strany žiadateľa p. Brincka.

Následne si dňa 28.09.2022 podal žiadosť o kúpu spoluvlastníckeho podielu v podiele $\frac{1}{2}$ k parcele KN C 2081/127 p. Fábian s manželkou, ktorí vlastní susedný pozemok parcela KN C 2081/126, na ktorom je postavený rodinný dom, súpisné č. 929 a uvedená parcela KN C 2081/127 druh pozemku: záhrada, celková výmera 163 m² je s uvedenými nehnuteľnosťami

oplotená ako jeden celok. Uvedený prevod majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol prerokovaný na MZ dňa 28.03.2024, kde MZ odporučilo zverejnenie zámeru predaja pozemku mesta a zároveň uložilo osloviť podielového spoluvlastníka pozemku (p. Závodskú) ohľadne uplatnenia zákonného predkupného práva.

Dňa 18.10.2023 bolo p. Turocimu doručené "Uplatnenie predkupného práva č. MsÚ/RV-164/2023-42472-MAJ" zo dňa 26.09.2023 ako pôvodnému podielovému spoluvlastníkovi riešených nehnuteľností. Odpoveď neprišla žiadna. A takisto fikciou doručenia bolo dňa 03.11.2023 doručené p. Brinckovi "Uplatnenie predkupného práva č. MsÚ/RV-164/2023-42464-MAJ" zo dňa 26.09.2023 na vedomie to bolo zaslané aj p. Turocimu, doručené 18.10.2023. Odpoveď v tomto prípade neprišla žiadna.

Dňa 09. a 10.11.2023 bolo zo strany mesta ako spoluvlastníka nehnuteľnosti p. Závodskej a p. Brinckovi doručené "Uplatnenie predkupného práva" – výzva na prevod vlastníckeho práva v prospech mesta Rožňava k nehnuteľnostiam v podiele 1/2 pod B2 k nehnuteľnostiam v k.ú. Rožňava na liste vlastníctva Okresného úradu Rožňava, katastrálny odbor č. LV 6613 a to za rovnakých podmienok, za akých boli darované novému spoluvlastníkovi (v opačnom prípade mesto avizuje podanie súdnou cestou). Odpoveď bola taká, že plnenie je objektívne nemožné a darovanie je v poriadku, pretože ide o družku s ktorou žije v spoločnej domácnosti a má s ňou dieťa.

Dňa 20.05.2024 bola p. Závodskej doručená Ponuka na uplatnenie predkupného práva. Dňa 22.05.2024 bolo mestu doručené Oznamenie o uplatnení predkupného práva s odvolaním sa na judikatúru súdov a v ten istý deň bola na účet mesta pripísaná kúpna cena vo výške 1 222,50 €. Zároveň mesto vyzvala na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy.

Na základe uvedeného bol vypracovaný materiál na rokovanie MZ na predaj pozemku mesta podľa § 9a ods. 15 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí pre p. Závodskú. Pred zasadnutím komisií bol poslancom MZ doručený list – „Žiadosť o prevod pozemku“ zo dňa 11.06.2024 od p. Fábiana s manželkou, v ktorom opisujú okolnosti okolo prevodov rozoberaného pozemku a ostatné skutočnosti týkajúce sa daného prípadu. Komisia finančná, podnikateľská a správy mestského majetku (ďalej len „Komisia finančná“) na svojom zasadnutí dňa 13.06.2024 po prerokovaní predloženého materiálu neodporúča MZ schváliť predaj uvedeného podielu k pozemku a odporúča predložiť materiál do MZ na predaj podielu k predmetnému pozemku pre p. Fábiana s manželkou.

Keďže zámer predaja podielu k pozemku pre p. Fábiana s manželkou nebol zverejnený na úradnej tabuli v lehote 15 dní pred zasadnutím MZ (z dôvodu uplatnenia predkupného práva p. Závodskej), uvedený materiál môže byť na základe odporúčania Komisie finančnej predložený až na MZ, ktoré sa bude konať 26.09.2024 (po zverejnení zámeru predaja). Materiál na predaj pozemku mesta (podielu k pozemku) pre p. Závodskú nebol zaradený do programu rokovania MZ, ktoré sa uskutoční dňa 27.06.2024 z dôvodu potreby na vypracovanie právnej analýzy.

Dňa 20.06.2024 bolo doručené p. primátorovi a poslancom MZ Stanovisko k predaju spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti od právneho zástupcu p. Závodskej, v ktorom mesto varujú, že v prípade, ak MZ túto záležitosť na najbližšom zasadnutí (t.j. dňa 27.06.2024) riadne neprerokuje a predaj spoluvlastníckeho podielu k vyššie uvedenej nehnuteľnosti p. Závodskej neschváli, podajú bez zbytočného odkladu na súd žalobu o nahradenie prejavu vôle mesta na kúpnej zmluve a zároveň návrh na vydanie neodkladného opatrenia spočívajúceho v zákaze nakladať s predmetným spoluvlastníckym podielom.

Dňa 26.06.2024 bol zo strany mesta zaslaný do elektronickej schránky p. Závodskej list „Predaj podielu k pozemku mesta – oznámenie“, v ktorom sa uvádza, že materiál na schválenie predaja podielu vo výške ½ k pozemku parc. č. KN C 2081/127 záhrada s výmerou 163 m² zapísaného na LV č. 6613 bude predložený na zasadnutie MZ v mesiaci september 2024 z dôvodu potreby vypracovania právnej analýzy.

Právny rozbor

V ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka je upravené zákonné predkupné právo, ktoré má vecno-právny charakter. Podľa tohto ustanovenia - ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, **ibaže ide o prevod blízkej osobe** (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Podľa § 40a veta prvá Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1 považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

Z cit. ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka vyplýva, že so svojím spoluvlastníckym podielom môže každý spoluvlastník nakladať podobne ako vlastník so svojou vecou. Jeho zmluvná voľnosť je však obmedzená zakotvením predkupného práva do Občianskeho zákonníka. Z neho vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudzie osoby alebo na jedného zo spoluvlastníkov, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom (nielen niektorému z nich). Výnimkou je len prípad, keď spoluvlastník prevádza svoj podiel blízkej osobe (čo je práve náš prípad).

Spoluvlastník, ktorý chce previesť svoj podiel na inú osobu, musí ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. ponuku na výkup. Ponuka na výkup je jednostranný právny úkon, ktorý okrem požiadaviek kladených všeobecne na právne úkony (§ 37 a nasl. Občianskeho zákonníka) a náležitosti návrhu na uzavretie zmluvy (§ 43 a nasl. Občianskeho zákonníka) musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých povinný ponúka vec na kúpu (predmet kúpy, kúpnu cenu), ktorých splnením môže oprávnený svoje predkupné právo vykonať, pričom pokiaľ ide o nehnuteľnosť je potrebné aby bola urobená v písomnej forme.

„K účinnému prijatiu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti (§ 140 OZ) dochádza až zaplatením kúpnej ceny za ponúknutý spoluvlastnícky podiel v dvojmesačnej dobe od doručenia ponuky (§ 605 OZ), pokiaľ nebola dohodnutá iná doba jej zaplatenia“. (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2 Cdo 44/2008).

Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať uplatnením analógie legis v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka všeobecnú úpravu o predkupnom práve, zaradenú do 8. časti druhej hlavy II. oddielu Občianskeho zákonníka (§ 602 až § 606). Súdna prax je teda jednotná v závere, že právna úprava platná pre zmluvné predkupné právo sa použije podporne aj tam, kde zákonom stanovené predkupné právo neobsahuje osobitnú úpravu (*vid' napríklad rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/224/2008, 3Cdo/262/2009, 4Cdo/334/2009, 5Cdo/211/2009, 2Cdo/13/2018 a ďalšie, ktoré judikovali, že z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 OZ aplikovať uplatnením analógie*

legis podľa ust. § 853 OZ všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do 8. časti druhej hlavy II. oddielu OZ, t. j. § 602 až § 606).

Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, **ak sa predkupné právo porušilo**, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj alebo mu zostane predkupné právo zachované. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení povinnosti zo strany zaviazaného spoluvlastníka **na výber tieto možnosti**:

- domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu (§ 40a);

- domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od zviazanej osoby. Ak tak nadobúdateľ podielu neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle nadobúdateľa (§ 161 ods.3 OSP, teraz § 229 Civilného sporového poriadku),

- ponechať si predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi podielu.

„Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3Cdo/173/2010).

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 SŽ-o-KS 84/2006 dovolať sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľností podľa § 40a Občianskeho zákonníka možno i námietkou v katastrálnom konaní o povolení vkladu. Správa katastra (v súčasnosti katastrálny odbor okresného úradu) je povinná vznesenú námietku doručiť účastníkom katastrálneho konania o povolení vkladu a vysporiadať sa s ňou v odôvodnení rozhodnutia. Podľa tohto rozsudku: *„odvolací súd považoval za základnú právnu otázku pre posúdenie zákonnosti napadnutého rozhodnutia vecnú správnosť výkladu ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, najmä pojmu „dovolať sa neplatnosti právneho úkonu“ a následnú aplikáciu tohto ustanovenia odporcom (katastrálnym odborom okresného úradu) a súdom prvého stupňa. Občiansky zákonník bližšie nešpecifikuje, voči komu a akým spôsobom sa môže oprávnená osoba dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu.*

Tieto skutočnosti sú ustálené súdnou praxou, ktorá rozlišuje dovolanie sa relatívnej neplatnosti v občianskom konaní formou námietky a dovolania sa relatívnej neplatnosti mimo súdneho konania jednostranným právnym úkonom adresovaným ostatným účastníkom zmluvy.

I keď dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v administratívnom konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti pred správou katastra nebolo doteraz judikované, možno dospieť k záveru, že obdobne zdieľa právny režim dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v občianskom súdnom konaní. Tak ako súd v občianskom súdnom konaní i správa katastra v administratívnom konaní je povinná na vznesenú námietku relatívnej neplatnosti právneho úkonu prihliadať. Podľa katastrálneho zákona pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Takouto právnou skutočnosťou je aj dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu.“

V danej veci možno v postupnosti a následnosti úkonov uviesť:

A./

Mesto Rožňava sa dozvedelo o zmene podielového spoluvlastníka v podiele ½ k nehnuteľnosti z p. Turociho na p. Brincka - spoluvlastnícky podiel bol kúpnu zmluvou prevedený na p. Brincka **bez toho aby bola predmetná nehnuteľnosť ponúknutá na odpredaj Mestu Rožňava**, ako podielovému spoluvlastníkovi nehnuteľnosti. Je nepochybné, že takýmto prevodom vlastníckeho práva došlo k porušeniu zákonného predkupného práva mesta ako podielového spoluvlastníka.

Samotné zákonné predkupné právo má za následok vznik povinnosti spoluvlastníka, ktorý hodlá svoj spoluvlastnícky podiel previesť na inú osobu, ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel pred uskutočnením prevodu na predaj spoluvlastníkom (ak nejde o prevod blízkej osobe, čo v danom prípade nebolo splnené).

Nesplnenie zákonom daných povinností má za následok relatívnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka, teda právo spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, v lehote 3 rokov od porušenia predkupného práva dovoliť sa relatívnej neplatnosti.

Pritom za splnenie ponukovej povinnosti možno považovať iba stav, ak spoluvlastník ponúkne prevod spoluvlastníckeho podielu ostatným spoluvlastníkom riadne. **Za riadne uskutočnenú ponuku je možné považovať iba ponuku, ktorá má obsahové náležitosti predpokladané zákonom a ktorá je adresná a bola písomne doručená všetkým spoluvlastníkom.**

Zároveň zdôrazňujeme, že realizovanie práva z dôvodu porušenia predkupného práva podielovými spoluvlastníkmi nie je v rozpore s dobrými mravmi, ale vždy v súlade so zákonom.

Najvyšší súd SR v rozsudku pod sp. zn. 4 Cdo/37/2007 (obdobne aj pod sp. zn. 2 Cdo/108/2015) skonštatoval, že *„predkupné právo je porušené už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu (kúpnej zmluvy), lebo vtedy vznikol právny dôvod (titulus), ktorý je základom porušenia predkupného práva.*

Okamih, kedy došlo k porušeniu práva, nemožno posúvať až do dňa zápisu (vkladu)vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože sa jedná už o modus, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon, a ktorý má právny význam pre prevod vlastníckeho práva (nie pre právny úkon ako taký), čím nadviazal na staršiu judikatúru (R 50/85).“

To znamená, že v súvislosti s možnosťou úspešného domáhania sa nárokov z porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka – zo strany mesta Rožňava - je zakotvená premlčacia doba a to v trvaní troch rokov. Táto premlčacia doba začína plynúť odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý krát (§ 101 Občianskeho zákonníka)

Po uplynutí tejto premlčacej lehoty sa už obídený podielový spoluvlastník – v našom prípade mesto Rožňava nemôže domáhať nárokov spojených s prevodom spoluvlastníckeho podielu z p. Turociho na p. Brincka.

Uvedené skutočnosti bude potrebné posúdiť na úrovni mesta Rožňava a vyhodnotiť s tým spojené ďalšie možné úkony.

B./

Po zistení tohto stavu na úrovni mesta Rožňava bola snaha danú vec usporiadať, pričom ale hneď následne sa mesto dozvedelo o darovaní tohto spoluvlastníckeho podielu.

Darovacou zmluvou bolo prevedené vlastnícke právo k uvedenému spoluvlastníckemu podielu na – družku (tak to deklaroval) p. Brincka – p. Závodskú. Je zaujímavé – a svedčí to o účelovosti konania a postupov vo vzťahu k mestu Rožňava – p. Brincko ešte ako podielový spoluvlastník podal dňa 22.04.2022 žiadosť o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu (čo následne zobral späť) a previedol darovacou zmluvou na p. Závackú.

V roku 2023 bolo zo strany mesta ako spoluvlastníka nehnuteľnosti p. Závodskej a p. Brinckovi doručené "Uplatnenie predkupného práva" – výzva na prevod vlastníckeho práva v prospech mesta Rožňava k nehnuteľnostiam a to za rovnakých podmienok, za akých boli darované novému spoluvlastníkovi (v opačnom prípade mesto avizovalo podanie súdnu cestou).

Odpoveď bola taká, že plnenie je objektívne nemožné a darovanie je v poriadku, pretože ide o družku s ktorou žije v spoločnej domácnosti a má s ňou dieťa.

V tomto kontexte – odhliadnuc od zhora uvedeného – je potrebné vyhodnotiť a posúdiť tzv. **blízku osobu** v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka **a s ňou súvisiace posúdenie ujmy, ktorú by utrpela jedna z takýchto blízkych osôb vo vzťahu druhej osobe, ktorá by túto ujmu musela pociťovať ako ujmu vlastnú.**

Posudzovaná „blízkosť“ vychádza z ich deklarovaného prepojenia (spoločné dieťa a spoločná domácnosť v čase realizovania prevodov – čo treba objektívne posúdiť a zdokumentovať). Vzťah medzi prevodcami a nadobúdateľmi **sa tak vo všeobecnosti javí ako ten, ktorý spĺňa atribúty vyplývajúce z § 116 Občianskeho zákonníka**, lebo by ujmu nepochybne pociťovali ako ujmu vlastnú.

Podľa § 116 Občianskeho zákonníka blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

„V rámci druhej kategórie blízkych osôb spojenej s dôvodným pociťovaním ujmy ako vlastnej musí byť kumulatívne so vzťahom splnená druhá podmienka, a to, že osoba by ujmu, ktorú utrpí iná osoba, dôvodne pociťovala ako vlastnú. Podmienka pociťovania ujmy inej osoby ako ujmy vlastnej svedčí o istej kvalite a intenzite vzájomného vzťahu, ktorý tieto osoby medzi sebou majú. Tento vzťah musí byť pritom vzájomný, to znamená, že nestačí, ak jedna z osôb by pociťovala ujmu tej druhej ako svoju vlastnú, ale musí to platiť aj opačne. Pociťovanie ujmy niekoho iného, ako ujmy vlastnej je podmienkou subjektívnou, nestačí však iba tvrdenie dotknutých osôb, že ujmu iného pociťujú ako svoju vlastnú. Práve „dôvodnosť“ takéhoto „pocitu“, ktorá je explicitne vyjadrená v uvedenom ustanovení vnáša do posudzovania vzájomného vzťahu prvok objektívnosti. Posudzovať by sa malo, či si osoby vzájomne prejavujú záujem, či si pomáhajú, ak žijú v spoločnej domácnosti, skúmajú sa pomery, v akých spoločne žijú a pod. Napriek objektivizujúcemu prvku „dôvodnosti“ pociťovanej ujmy ako vlastnej je splnenie tejto podmienky veľmi individuálne a je potrebné ho skúmať v každom jednotlivom prípade individuálne. Súd sa teda musí zaoberať vzťahom posudzovaných osôb komplexne a to z hľadiska objektívneho a z hľadiska spoločenskej morálky“. (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6Cdo/164/2022).

Najvyšší súd SR v uznesení pod sp. zn. 5Cdo/32/2017 uviedol, že „ustanovenie § 116 veta za bodkočiarkou Občianskeho zákonníka nedáva priamu odpoveď na túto otázku a nestanovuje žiadne presné kritériá, z ktorých by záver o tom, že ide o osobu blízku, vyplýval. Je tomu tak preto, že každý jeden prípad je individuálny a každý jeden vzťah medzi osobami jedinečný, založený na rôznych väzbách a okolnostiach.

Aby tak rozhodnutie o existencii blízkosti osôb bolo správne, zákonné a spravodlivé, nie je možné určiť presné hranice, kedy vzťah týchto osôb už naberá charakter vzťahu blízkej osoby. Citované ustanovenie je totiž jednou z právnych noriem, ktoré právna teória nazýva právnou normou s relatívne neurčitou hypotézou, t. j. normou, ktorých hypotéza nie je stanovená právnym predpisom a ktorá tak prenecháva súdu na zvážení v každom jednotlivom prípade, aby sám vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého, vopred neobmedzeného okruhu okolností. Napriek tomu je možné aspoň všeobecne uviesť, že pri prijímaní záveru súdu budú podstatné napr. také okolnosti, aký druh vzájomného vzťahu je medzi osobami, či žijú v spoločnej domácnosti (i keď tento znak nemusí byť ešte sám osebe určujúci), aké sú vzájomné pomery v takejto domácnosti, či si osoby navzájom pomáhajú, zaujímajú sa o seba nielen z pohľadu majetkových aspektov alebo ak ide o rozvedených manželov nielen z pohľadu starostlivosti o spoločné deti, či takéto osoby prejavujú o seba záujem v závažných prípadoch, v chorobe, starobe a v núdzi. Ak bola hypotéza právnej normy vymedzená súdom správne, nemôže byť rozhodnutie vo veci v rozpore so zákonom z dôvodu, že neboli objasnené okolnosti ďalšie, prípadne že nebola zohľadnená iná okolnosť, ktorú v posudzovanom prípade nemožno považovať za podstatnú, či významnú.

Zároveň je dôležité a absolútne nevyhnutné zdôrazniť, že pre určenie vzťahu medzi osobami ako vzťahu blízkeho, budú relevantné len tie okolnosti, ktoré tu existovali v rozhodnom čase, t. j. v prejednávanej veci v čase uskutočnenia odporovateľného právneho úkonu dlžníkom. Akokoľvek závažné môžu byť okolnosti, ktoré nastanú po rozhodnom čase, nemôžu byť tieto podkladom pre rozhodnutie súdu bez ďalšieho“.

C./

Následne zo strany mesta Rožňava dňa 20.05.2024 bola p. Závodskej doručená „**Ponuka na uplatnenie predkupného práva.**“ O dva dni nato p. Závodská doručila mestu „Oznámenie o uplatnení predkupného práva“ a v ten istý deň bola na účet mesta Rožňava pripísaná kúpna cena. Zároveň mesto Rožňava vyzvala na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy.

Možno teda skonštatovať, že **mesto Rožňava relevantným spôsobom kvalifikovane doručilo ponuku na uplatnenie predkupného práva k svojmu podielu, klientka ju prijala a kúpnu cenu za predmetný spoluvlastnícky podiel mesta uhradila.**

V tomto prípade možno skonštatovať, že ide o kvalifikovaný prejav vôle na úrovni mesta Rožňava, ktorý bol vyjadrený jasne, zrozumiteľne a určito. O jeho obsahu neboli a nie sú pochybnosti. Preto možno uviesť, že takto prijatá ponuka je pre mesto Rožňava právne záväzná.

Podľa odbornej literatúry „**k prijatiu ponuky** na odpredaj spoluvlastníckeho podielu **dochádza vyplatením** tohto podielu oprávnenou osobou **v zákonnej 2-mesačnej lehote**, samotné vyhlásenie o prijatí ponuky bez vyplatenia podielu v tejto lehote nemožno považovať na účinné prijatie ponuky.“ (I. Fekete: *Občiansky zákonník-komentár*). Lehota

na prijatie ponuky plynie každému spoluvlastníkovi samostatne od riadneho doručenia ponuky.

Zostáva otázkou relevantnosť konania konkrétnych osôb na úrovni mesta Rožňava v nadväznosti na záväzok z toho vyplývajúci – toto však nie je možné posudzovať bez znalostí a vedomostí ďalších úkonov a rozhodnutí orgánov mesta Rožňava.

D./

Pokiaľ ide o ponuky a žiadosti p. Fabiána s manželkou – v intenciách tohto právneho posúdenia veci nie sú relevantné a vystupujú ako tretie osoby závislé od výsledku posúdenia postupov mesta uvedených zhora.

Preto sa im v tomto právnom stanovisku ani bližšie nevenujeme.

E./

Pokiaľ ide o **vôľový prvok v rámci chodu samosprávy obce** – objavujú sa aj v judikatúre dva základné smery (vzájomne sa vylučujúce):

- jedna argumentačná rovina spočíva v tom, že nemožno nahradiť prejav vôle kolektívneho orgánu – obecného zastupiteľstva rozhodnutím súdu (okrem prípadov priamo vymedzených zákonnou úpravou,
- a druhá skupina rozhodnutí tvrdí, že je možné nahradiť prejav vôle obce (orgánu obce) rozhodnutím súdu.

V danom prípade je teda tzv. kontraktačná povinnosť (zákonom stanovená povinnosť prijať návrh) v kolízii s tzv. „vôľovým prvkom“ v samospráve obcí. Na doplnenie - podľa dôvodovej správy k zák. SNR č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:

*„Pri prevodoch majetku obcí sa navrhuje, aby v prípade zmluvných prevodov, ktoré nie sú vyjadrením zmluvnej dobrovoľnosti obce, ale obec ich musí realizovať, pretože ide o povinnosť ustanovenú zákonom, prevod takéhoto majetku nepodliehal schváleniu obecných zastupiteľstvom. Príkladom povinnosti obce previesť nehnuteľný majetok z vlastníctva obce na zákonom určené osoby je povinnosť previesť byty, nebytové priestory a pozemky, ak sú splnené podmienky ustanovené v **zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**“.* To znamená, že v prípadoch prevodu vlastníctva bytu nájomcovi bytu sa podľa kogentného ustanovenia zákona o majetku obcí a jeho dôvodovej správy nepoužijú režimy prejavu vôle kolektívneho orgánu obce – obecného zastupiteľstva a tiež starostu obce.

K tomu možno uviesť nasledovné právne relevantné okolnosti a skutočnosti:

Prvá skupina argumentuje:

Základná právna úprava prejavu vôle ako predpokladu uzavretia zmluvy je v Občianskom zákonníku – zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov. Platný Občiansky zákonník vychádza z teórie, že právny úkon, je založený na prejave vôle. Pri zmluve ide o prejav vôle najmenej dvoch strán. Z ustanovenia § 2 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka zakotvujúceho pre občianskoprávne vzťahy zásadu, že tieto vznikajú na základe právnych úkonov alebo z iných skutočností, s ktorými zákon vznik týchto vzťahov

spája a princíp rovného postavenia subjektov v týchto vzťahoch, vyplýva, že žiadny z účastníkov občianskoprávneho vzťahu nemôže stanoviť právne postavenie iného subjektu napr. tým, že od neho vyžaduje splnenie právnej povinnosti, hoci sa nestalo aktuálnym.

Najvyšší súd Slovenskej republiky konštatuje, „že činnosť samosprávy obcí a miest, ich práva a povinnosti sú upravené zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, pričom v zmysle § 11 ods. 4 písm. a/ a g/ **obecné zastupiteľstvo je zastupiteľským zborom, ktorý rozhoduje o základných otázkach života obce**“ (*rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. I M Obd V 3/2004*). „Obce sú verejnoprávnymi korporáciami a pokiaľ konajú vo veciach práva súkromného, **nie je možné tvorenie a prejavy ich vôle mechanicky posudzovať rovnako, ako by išlo napr. o obchodné spoločnosti**. A pretože už od dôb starých Rimanov platí, že "ignorantia iuris non excusat", je v bytostnom právnom záujme tretích osôb, aby si overili, že pri danom právnom úkone bola splnená jedna zo zákonom stanovených podmienok jeho vzniku“ (*Nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. III. ÚS 721/2000*).

Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 13 Cdo 284/2006 k tomu uvádza : „U obce ako právnickej osoby (§ 18 ods. 2 písm. c/ Občianskeho zákonníka a § 1 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb.) je potrebné rozlišovať vykonávanie právnych úkonov od rozhodovania o týchto úkonoch. **Zatiaľ čo rozhodovanie znamená vytváranie vôle vo vnútri, v rámci organizačnej štruktúry obce o tom, či, respektíve aký právny úkon obec**. Urobí (vykoná), právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. Funkcia štatutárneho orgánu právnickej osoby, ktorým je nesporne starosta obce (§ 13 ods. 3 citovaného zákona), znamená výhradné oprávnenie konať menom obce navonok, t. j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám. **Táto funkcia však sama o sebe nezahŕňa jeho výlučne oprávnenie vytvárať túto vôľu, ktorá je potom prejavovaná navonok práve v podobe právnych úkonov urobených na základe uvedeného konateľského oprávnenia**. Oprávnenie rozhodovať o právnych úkonoch, t. j. o tom, či, resp. aký právny úkon obec urobí (prejaví), je zo zákona rozdelená medzi obecnú radu, štatutárny orgán a obecné zastupiteľstvo (porovnaj § 11, § 13 a § 14 zákona č. 369/1990 Zb. v spojení s § 7 a nasledujúcimi zákona č. 138/1991 Zb.).

Podľa ustanovenia § 9 ods. 2 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote. **Rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovoprávnom úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší ale je prejavom vôle obce**. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Ak sa pred súdom vyskytne v občianskom súdnom konaní ako sporná otázka platnosti zmluvy uzavretej medzi obcou a druhým účastníkom zmluvy, ktorej predmetom je niektorý z majetkovoprávnych úkonov, ktorý vyžadoval rozhodnutie obecného zastupiteľstva, musí súd skúmať platnosť prejavu vôle tak z hľadiska formálnych (prijatie uznesenia spôsobom stanoveným v zákone) ako aj z hľadiska meritórnych náležitostí, ktorého jadrom je prejav vôle. Bez prejavu vôle a jeho vyjadrenia v objektívne zistiteľnej forme nemožno hovoriť o právnom úkone. Táto zásada platí aj pre prejavy vôle obce v oblasti občianskeho práva“.

V rozsudku Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2Cdo/115/2018 súdy dospeli k záveru, že zmluva o budúcej zmluve nebola platne uzavretá, keďže nebola schválená miestnym zastupiteľstvom. V tejto súvislosti vyslovili záver, že súd nemôže svojím rozhodnutím nahrádzať súhlas miestneho zastupiteľstva s právnym úkonom, nakoľko by tým došlo k obchádzaniu zákonov upravujúcich kompetencie orgánov samosprávy.

Druhá skupina právnych názorov argumentuje tým, že „... súdne rozhodnutie nahrádza rozhodnutie obecného zastupiteľstva (prejav vôle obce) a zároveň jeho prejav navonok (podpis starostom). Zastávajú názor, že žiadnym spôsobom nedochádza k obchádzaniu zákonov upravujúcich kompetencie orgánov samosprávy, nakoľko dvojfázovosť sa vzťahuje na zmluvné vzťahy, kde starosta obce môže konať iba v rozsahu, v akom sú právne úkony (zmluvy) schválené zastupiteľstvom, v prípade porušenia s dôsledkom neplatnosti právneho úkonu.“

Je podľa nich nevyhnutné odlišovať situáciu, keď medzi zmluvnými stranami dochádza k zmluvnému prevodu nehnuteľností a situáciu, keď súhlas jednej zmluvnej strany má byť nahradený súdnym rozhodnutím.

Právne závery

V danom konkrétnom prípade je potrebné prihliadať na celý sled protiprávnych a v niektorých prípadoch aj účelových konaní a postupov zo strany súčasných vlastníkov. Toto je a bude potrebné zohľadňovať aj v rámci samotného rozhodovania mesta ako právnickej osoby súkromného práva.

Na jednotlivé základné otázky je možné odpovedať nasledovne:

1./ Kompetencia mestského zastupiteľstva na odpredaj vlastníctva / spoluvlastníctva nehnuteľného majetku je výhradná – okrem prípadov, kde to ustanovuje osobitný predpis (v našom právnom poriadku je takýmto predpisom napríklad zák. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení).

2./ Mestské zastupiteľstvo vytvára vlastnú vôľu a táto je určujúca aj pre spôsob jeho rozhodovania.

Inak povedané mestské zastupiteľstvo ako kolektívny orgán nikto nemôže donútiť realizovať určitý prevod nakladania s majetkom (ak s ním nesúhlasí).

Preto argumentácia o „povinnosti realizovať prevod“ – povinnosti schváliť takéto uznesenie - spoluvlastníckeho podielu pozemku podľa § 9 a nasl. zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov právne neobstojí a mesto – mestské zastupiteľstvo - nie je povinné schváliť uzavretie kúpnej zmluvy na základe uplatnenia predkupného práva zo strany podielového spoluvlastníka.

Rovnako tak mesto – mestské zastupiteľstvo - nie je povinné schváliť uzavretie kúpnej zmluvy v prospech p. Fabiána a jeho manželky.

3./ V danom prípade o predmetný spoluvlastnícky podiel majú záujem dve skupiny osôb – možno preto odporučať v rámci konania a rozhodovania orgánov mesta Rožňava byť primerane zdržanlivý a to až do konečného doriešenia danej veci pred príslušnými orgánmi.

4./ Na druhej strane **je potrebné priznať relevanciu právnemu úkonu** mesta Rožňava spočívajúcemu v ponuke na odpredaj za stanovených podmienok a následnej akceptácii tejto ponuky a uhradenia kúpnej ceny.

To znamená, že mesto Rožňava kvalifikovane ponúklo na odpredaj spoluvlastnícky podiel (a to aj za stavu, že to neurobilo mestské zastupiteľstvo) a táto ponuka bola akceptovaná. Do popredia sa tak dostáva posúdenie tohto konania ako súladného, prípadne rozporného s dobrými mravmi (to patrí do kompetencie súdov).

S ohľadom na zhora uvedené skutočnosti – a so zohľadnením potenciálnych súdnych konaní a rozdielnych právnych názorov v rozhodovaní súdov –

možno odporúčať orgánom mesta Rožňava

definitívne vyporiadanie tohto sporu formou rozhodnutia mestského zastupiteľstva (schválenia kúpnej zmluvy na odpredaj spoluvlastníckeho podielu).

Zároveň dávame súhlas s poskytnutím výsledkov právnej pomoci tretím osobám (poslancom MZ, prípadne ako súčasť materiálov predkladaných do MZ) na účely doriešenia vzniknutej situácie, ktorej sa právna analýza týka.

S úctou

doc. JUDr. Jozef Sotoláš, PhD.
advokát