

Právna analýza Helena Sláviková - pozemky Nižné Matejkovo

CKN parc. č. 15966 o výmere 50 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

CKN parc. č. 15967 o výmere 370 m2, druh pozemku trvalý trávny porast

- na pozemku KNC 15966 je postavená rekreačná chata súpisné číslo 50

Skutkový stav:

Dňa 21.07. 2021 Mesto Ružomberok na základe požiadavky vedenia mesta na predaj prebytočného majetku mesta oslovilo vlastníka chaty súp. č. 50 pani Helenu Slávikovú, zapísanej na LV č. 2300 s ponukou na odkúpenie pozemku zastavaného stavbou chaty KNC parc.č. 15966 o výmere 50m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a pozemku príslušného KNC parc.č. 15967 o výmere 370m2, druh pozemku trvalý trávny porast. Predmetné pozemky sú zapísané na LV 4101 pre vlastníka Mesto Ružomberok.

Zo strany manželov pani Heleny Slávikovej boli dňa 04.08. 2021 doložené nasledovné doklady, ktorými vlastníčka preukazovala svoje vlastníctvo k mestským pozemkom:

- 1. Kúpno-predajná zmluva medzi Mestom Ružomberok a H. Slávikovou** na pozemky KN parc. č. 13711/3 o výmere 41 m2, druh pozemku zastavaná plocha a KN parc. č. 13711/4 o výmere 345 m2, druh pozemku TTP, kúpna cena je 60 216,- Sk. Doložená len prvá strana zmluvy bez dokladu o úhrade kúpnej ceny;
- 2. Zmluva o zriadení práva dočasného užívania pozemku zo dňa 20.11. 1978 č. 99-100/78,** uzatvorená medzi Mestským národným výborom v Ružomberku a Helenou Slávikovou na pozemok KN parc. č. 13711/3 o výmere 41 m2, druh pozemku zastavaná plocha a KN parc. č. 13711/4 o výmere 345 m2, druh pozemku TTP. Právny úkon, t.j. dohoda o zriadení práva dočasného užívania pozemku nepodlieha schváleniu nadriadených orgánov a nepodlieha ani registrácii na Štátnom notárstve. Právo dočasného užívania bolo zriadené za poplatok vo výške 1930 Kčs. Je konštatované, že na pozemku sa nachádza rekreačná chatka. Potvrdenie Mestského národného výboru Ružomberok o úhrade poplatku za zriadenie práva dočasného užívania vo výške 1930 Kčs – nebolo doložené.

Mesto Ružomberok dňa 09.11.2021 požiadalo pani Helenu Slávikovú o doplnenie ich žiadosti, a to o:

- Dohodu o zriadení práva osobného užívania, registrovanú štátnym notárstvom (t.z. aj potvrdenie o registrácii dohody) s dokladom o zaplatení poplatku za zriadenie práva,
- Spätnú identifikáciu parciel, ktorou bude potvrdené, že pozemky KN parc. č. 13711/3 o výmere 41 m2, druh pozemku zastavaná plocha a KN parc. č. 13711/4 o výmere 345 m2, druh pozemku TTP zodpovedajú súčasným pozemkom KNC parc.č. 15966 o výmere 50m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a KNC parc.č. 15967 o výmere 370m2, druh pozemku trvalý trávny porast,
- Kúpnu zmluvu medzi Mestom Ružomberok a H. Slávikovou v celom znení s dokladom o úhrade kúpnej ceny,
- Inú kúpnu zmluvu alebo iný doklad, nepochybne preukazujúci vlastníctvo H. Slávikovej ku predmetným pozemkom;

Požadované doklady neboli ku dňu spracovania analýzy doložené.

Dňa 15.12. 2021 Mestské zastupiteľstvo Ružomberok Uznesením č. 215/2021 schválilo pani Helene Slávikovej z titulu jej právneho postavenia ako vlastníka chaty súp.č. 50, zapísanej na LV 2300, postavenej na „spornom“ pozemku CKN parc. č. 15966:

- 1. predaj predmetných pozemkov** do vlastníctva pani Slávikovej za kúpnu cenu 40€/1m2 podľa sadzovníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11,

podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (zóna XII. Rekreačné zóny – zastavané a príľahlé pozemky), t.z. celkom 16 800 € a za ďalších podmienok, uvedených v kúpnej zmluve.

2. uzatvorenie Dohody o urovaní sporných práv a povinností, predmetom ktorej bude urovanie sporných práv a povinností zápisom vlastníckeho práva na príslušný list vlastníctva k pozemkom **a to za podmienky, že nadobúdatelia za účelom uzatvorenia takejto dohody predložia Mestu Ružomberok Dohodu o zriadení práva osobného užívania, registrovanú štátnym notárstvom (t.z. potvrdenie o registrácii dohody) vrátane spätnej identifikácie parciel, ak bude potrebná, vrátane preukázania právneho nástupníctva k účastníkovi takejto dohody na vlastníka stavby chaty, ak bude potrebné, alebo Kúpnu zmluvu na pozemky, alebo iný právny titul, na základe ktorého/ktorých bude nepochybné nadobudnutie vlastníckeho práva k pozemkom.**

Právny stav:

Podľa vyhlášky č. 156/1975 Zb. platnej v čase 11.03. 1981, platilo podľa § 9 ods. 3 dočasné užívanie národného majetku: Organizácia môže prenechať za odplatu na dočasné užívanie občanom pre osobnú potrebu (napr. na dočasné umiestnenie stavieb, na dočasné užívanie záhradky) v nevyhnutnej potrebe výmere pozemok, ktorý má v správe a ktorý dočasne nepotrebuje na planenie svojich úloh. Tak isto organizácia prenechá na dočasné užívanie pozemok, na ktorom je postavená stavba, ktorú prevádza do vlastníctva občana podľa § 15 ods. 5 písm f). Prenechanie pozemkov na dočasné užívanie občanom sa môže len písomnou zmluvou a nepodlieha schváleniu nadriadených orgánov a nepodlieha ani registrácii na Štátnom notárstve. Na základe vyššie uvedeného mala pani Helena Sláviková platne uzatvorenú **zmluvu o dočasnom užívaní národného majetku, ktorá však nie je právnym titulom ku nadobudnutiu predmetných pozemkov do vlastníctva.** Takýmto právnym titulom by bola len Dohoda o zriadení práva osobného užívania, registrovaná štátnym notárstvom.

Pre spracovanie materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva je potrebné:

- Spätná identifikácia katastra parciel KN parc. č. 13711/3 o výmere 41 m², druh pozemku zastavaná plocha a KN parc. č. 13711/4 o výmere 345 m², druh pozemku TTP na pozemky KNC parc.č. 15966 o výmere 50m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a KNC parc.č. 15967 o výmere 370m², druh pozemku trvalý trávny porast a vysvetlenie ako došlo ku zmene výmery pozemkov spolu z 386 m² na súčasných 420 m²,
- **Doklad o úhrade ceny nájmu** ku dohode o zriadení práva dočasného užívania pozemku zo dňa 20.11. 1978 č. 99-100/78,
- Kúpna zmluva medzi Mestom Ružomberok a pani H. Slávikovou v celom znení vrátane dokladu o úhrade kúpnej ceny a prípadne súvisiacich dokladov (návrh na vklad napr.),
- Pokiaľ by žiadatelia doložili registrovanú dohodu o zriadení práva osobného užívania, bolo by možné dohodu o urovaní uzavrieť a tento právny úkon tak v súčasnosti konvalidovať,
- Právna analýza na postup mesta pri uzatvorení dohody o urovaní v spojení s legislatívou na úseku územnej samosprávy.

Prílohy: predložené doklady podľa bodu 1. a 2.