

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach**U z n e s e n i e**

zo IV. rokovania Mestského zastupiteľstva v Košiciach, zo dňa
26. a 27. apríla 2007

číslo: 106


**Odpredaj nebytového priestoru a alikvotnej časti pozemku na ul. Hlavná 60
pre Petra Hrabovského**

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
podľa § 6 ods. 2 písm. b) a § 29 ods. 1 písm. b) Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

prevod vlastníctva nebytového priestoru a alikvotnej časti pozemku podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien pre nájomcu nebytového priestoru za cenu určenú uzn. MZ č. 552 zo dňa 22.2.2001 a uzn. MZ č. 370 zo dňa 26.2.2004 doplnené uzn. MZ č. 1209 zo dňa 26.10.2006 a uzn. MZ č. 1251 zo dňa 14.11.2006 a to pre:

Petra Hrabovského, nebytový priestor na ul. Hlavná 60 za cenu 1 110 000,- Sk.


Ing. František Knapík
primátor mesta Košice

Podpísal dňa: 4. 5. 2007

Za správnosť : RNDr. Milan Sabol

Ing. Silvia Nagyová

Zapisovateľka : Mária Lapšanská



Magistrát mesta Košice

Krajská prokuratúra v Košiciach
ul. Mojmirova č. 1
Košice

MESTO KOŠICE

Váš list číslo/zo dňa
11. 6. 2007

Naše číslo

A/2007/10610 /313-/JUDr. Medvecová/6419132

Vybvuje/linka

mail:medvecova@kosice.sk

Miesto,dátum

Košice, 2. 7. 2007

VEC

**Ing. Mária Gamcová, PhD.-podnet na preskúmanie zákonnosti postupu mesta Košice
pri predaji majetku
- s t a n o v i s k o**

Vášim listom zn. Kd150/07-3 ste požiadali mesto Košice o písomné stanovisko k predaju nebytového priestoru a alikvotnej časti pozemku na ul. Hlavnej č. 60 v Košiciach poslancovi Mestského zastupiteľstva v Košiciach Petrovi Hrabovskému.

Tento predaj bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 106 na jeho IV. rokovaní, konanom v dňoch 26. a 27. 4. 2007.

Ing. Mária Gamcová spochybnila tento odpredaj z dôvodu, že došlo k porušeniu ustanovenia § 9 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov. Podľa citovaného ustanovenia „Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku bez obchodnej verejnej súťaže s výnimkou podľa odseku 6 na fyzickú osobu, ktorá je v obci ..b) poslancom obecného zastupiteľstva.“ Podľa § 9 ods. 6 „Obec môže na fyzickú osobu uvedenú v ods. 4 previesť mimo obchodnej verejnej súťaže a) byt alebo pozemok podľa osobitného predpisu, b) pozemok zastavaný stavbou v jej vlastníctve, c) podiel majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo, d) hnuiteľnú vec, ktorej zostatková cena je nižšia ako 50 000 Sk.

Tento nebytový priestor menovanému podľa nášho názoru mohol byť odpredaný bez obchodnej verejnej súťaže podľa § 9 ods. 6 písm. c) citovaného zákona, ktorý ustanovuje, že „Obec môže na fyzickú osobu uvedenú v ods. 4 (poslanec obecného zastupiteľstva) previesť mimo obchodnej verejnej súťaže podiel na majetku obce, ktorým sa realizuje **zákonné predkupné právo.**“ Predajom nebytového priestoru sa podľa nášho názoru realizuje zákonné predkupné právo a to podľa § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov. Podľa tohto ustanovenia: „Nájomca nebytového priestoru, vlastníci a nájomcovia bytov v dome majú právo na

prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva v tomto poradí,.....Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome, ktorou bolo porušené právo prednostného prevodu nebytového priestoru v dome na nájomcu nebytového priestoru, na vlastníka bytu alebo nájomcu bytu alebo nebol daný predchádzajúci súhlas, je neplatná. V tomto prípade sa jedná o absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

V § 9 ods. 6, písm. c) je odkaz (22d), pričom vysvetlivka k tomuto odkazu znie: "Napríklad § 140 Občianskeho zákonníka. To znamená, že citované ustanovenie má na mysli realizáciu zákonného predkupného práva, ktorú upravujú aj iné právne predpisy, teda aj zákon č. 182/1993 Z. z. Pokiaľ by zákonodarca mal na mysli len prevod spoluvlastníckeho podielu a len podľa ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, tak by to striktne uviedol v ustanovení § 16 ods. 4 zákona č. 182/1993. Tento výklad je potvrdený aj v publikácii Občiansky zákonník, I. diel, Komentár autora Jaromíra Svobodu a kol., vydavateľstva Eurounion, spol. s r. o. (IV. vydanie) z roku 2000, keď vo vysvetlivkách k § 140 Občianskeho zákonníka sa uvádza, že „podobným spôsobom (teda ako v ust. § 140) je upravený aj prevod vlastníctva bytu v ustanovení § 16 ods. 1 zákona SNR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov v zmysle ktorého byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.“ Tým istým spôsobom ako je v § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. upravené predkupné právo k bytu, tým istým spôsobom je v § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 upravené predkupné právo k nebytovému priestoru. Dokonca nerešpektovanie zákonného predkupného práva nájomcu na prevod nebytového priestoru je sankcionované absolútnou neplatnosťou kúpnej zmluvy. Teda, ak sa vlastník mesto Košice rozhodne predať nebytový priestor, ktorý má v prenájme nájomca, nemôže ho predať vo verejnej obchodnej súťaži jednak z dôvodu neplatnosti a ďalej tiež z dôvodu, že predkupné právo majú po nájomcovi následne vlastníci a nájomcovia bytov v dome. Mesto Košice je povinné rešpektovať tento zákonný postup daný osobitným zákonom, ktorým je zákon č. 182/1993 Z. z.

Pokiaľ by sme pripustili výklad, že mesto Košice, ak sa rozhodne predať nebytový priestor, nemôže ho predať nájomcovi-poslancovi počas výkonu jeho funkcie, išlo by podľa nášho názoru o dvojitú diskrimináciu, jednak vlastníka mesta Košice, že nemôže disponovať svojim vlastníctvom a jednak poslanca, ktorému mu to umožňuje osobitný zákon a má právo na prednostný predaj. Podotýkame, že poslanec môže byť zvolený do funkcie aj opakovane.

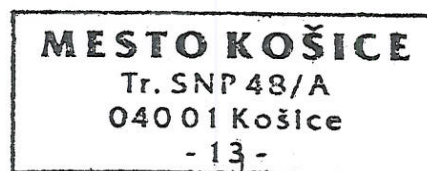
Za dôležité považujeme podotknúť, že právo nájomcu nebytového priestoru uvedené v § 16 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. je "silnejšie" ako právo spoluvlastníka na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu podľa § 140 Občianskeho zákonníka, pretože nerešpektovanie práva nájomcu na odkúpenie nebytového priestoru zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu, pričom predkupné právo spoluvlastníka zakladá „iba“ relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Tak isto „iba“ relatívnu neplatnosťou je postihnuté **právo nájomcu garáže alebo ateliéru** vo vlastníctve obce, pretože ustanovenie § 16 ods. 5 nesankcionuje porušenie práva prednostného prevodu garáže alebo ateliéru do vlastníctva nájomcu absolútnou neplatnosťou, tak ako to je u nebytového priestoru.

Ďalej máme za to, že ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. sú vo vzťahu k ustanoveniam zákona č. 138/1991 právnou úpravou lex specialis, pokiaľ ide o právo prevodu nebytového priestoru.

Kvôli úplnosti uvádzame, že p. Peter Hrabovský sa stal nájomcom predmetného nebytového priestoru 1. 12. 1998 – teda dávno pred svojim zvolením za poslanca. Za poslanca MZ bol zvolený 3. decembra 2006 a pred týmto dátumom poslancom MZ nebol.

V prípade, ak by mesto Košice previedlo tento nebytový priestor na iného ako pána Petra Hrabovského, podľa zákona č. 182/1993 Z. z. by bol prevod na víťaza verejnej súťaže od začiatku neplatný.

Na záver uvádzame, že zatiaľ nedošlo k prevodu vlastníckeho práva dotknutého nebytového priestoru na poslanca Petra Hrabovského, nebola ani podpísaná kúpna zmluva na tento priestor. Podľa nášho názoru by mesto Košice, v prípade prevodu, neporušilo zákon.




JUDr. Eva Takáčsová
vedúca

legislatívno-právneho oddelenia MMK

- Prílohy: - uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 106 z 26. a 27. 4. 2007
- časť zápisnice zo IV. rokovania Mestského zastupiteľstva v Košiciach,
týkajúca sa predaja NP pre poslanca Hrabovského s hlasovaním poslancov
- vysvetlivky k § 140 Občianskeho zákonníka

Krajská prokurátúra v Košiciach

Kd 150/07-8

Košice 9. augusta 2007

MESTO KOŠICE	
Dodato dňa:	16 -08- 2007
Prílohy:	Č. sp.:
Ev. E. 07/069493	Prílohy:

Mestské zastupiteľstvo
mesta Košice

Trieda SNP 48/A

Košice

Vec: Protest prokurátora podľa § 22 ods. 1 písm. b/ zák. č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov proti uzneseniu Mestského zastupiteľstva mesta Košice číslo 106, prijatému na IV. rokovaní mestského zastupiteľstva dňa 26. a 27. apríla 2007

Podľa § 22 ods. 1 písm. b/ zák. č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov podávam

protest prokurátora

proti uzneseniu Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 106, prijatému na IV. rokovaní mestského zastupiteľstva v dňoch 26. a 27. apríla 2007, ktorým bol schválený prevod vlastníctva nebytového priestoru a alikvotnej časti pozemku na ul. Hlavnej 60 v Košiciach pre Petra Hrabovského za cenu 1.110.000,- Sk

a navrhujem, aby uznesenie napadnuté protestom prokurátora bolo zrušené ako nezákonné.

O d ô v o d n e n i e :

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach uznesením číslo 106 prijatom na IV. rokovaní v dňoch 26. a 27. apríla 2007 podľa § 6 ods. 2 písm. b/ a § 29 ods. 1 písm. b/ Štatútu mesta Košice schválilo prevod vlastníctva nebytového priestoru a alikvotnej časti pozemku na ul. Hlavnej 60 v Košiciach podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pre nájomcu nebytového priestoru Petra Hrabovského za cenu určenú uznesením mestského zastupiteľstva č. 552 z 22. 2. 2001, uznesením č. 370 z 26. 2. 2004, doplneného uznesením zastupiteľstva č. 1209 z 26. 10. 2006 a uznesením č. 1251 zo 14. 11. 2006 v sume 1.110.000,- Sk.

Uznesenie schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Košice pod č. 106 z 26. a 27. apríla 2007 je v rozpore s ustanovením § 9 ods. 4 písm. b/, ods. 6 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Podľa § 9 ods. 4 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku bez obchodnej verejnej súťaže 22b/ s výnimkou podľa odseku 6, na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci

- a/ starostom obce,
- b/ poslancom obecného zastupiteľstva,
- c/ štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou,
- d/ prednostom obecného úradu,
- e/ zamestnancom obce,
- f/ hlavným kontrolórom obce,
- g/ blízkou osobou 22c/ osôb uvedených v písmenách a/ až f/.

Z odkazu 22b/ pod čiarou vyplýva, že ide o realizáciu obchodnej verejnej súťaže podľa ustanovení § 281 až 288 zák. č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) v znení neskorších predpisov.

Podľa § 9 ods. 6 zákona o majetku obcí obec môže na fyzickú osobu uvedenú v odseku 4 previesť mimo obchodnej verejnej súťaže,

- a/ byt alebo pozemok podľa osobitného predpisu, 22a/
- b/ pozemok zastavaný stavbou v jej vlastníctve,
- c/ podiel majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo, 22d/
- d/ hnutelnú vec, ktorej zostatková cena je nižšia ako 50.000,- Sk.

Z odseku 22a/ pod čiarou vyplýva, že ide o prevod bytu alebo pozemku na fyzickú osobu uvedenú v odseku 4/ ustanovenia § 9 zákona o majetku obcí realizovaný podľa zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Z citovaného znenia ustanovenia § 9 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov jednoznačne vyplýva, že Mestské zastupiteľstvo mesta Košice bolo ex lege oprávnené **iba na prevod bytu alebo pozemku** podľa osobitného predpisu (zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov) na fyzickú osobu uvedenú v ods. 4 písm. b/ citovaného ustanovenia zákona, t. j. na poslanca mestského zastupiteľstva.

V rozpore s ustanovením § 9 ods. 4 písm. b/ zákona o majetku obcí postupovalo Mestské zastupiteľstvo v Košiciach, keď uznesením č. 106, prijatým na IV. rokovaní zastupiteľstva 26. a 27. 4. 2007 schválilo prevod vlastníctva svojho majetku, t. j. nebytového priestoru a alikvotnej časti pozemku podľa zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pre nájomcu nebytového priestoru pána Petra Hrabovského za cenu 1.110.000,- Sk.

Jedná sa o nebytový priestor na ul. Hlavnej 60 v Košiciach.

Na prevod vlastníctva nebytového priestoru a alikvotnej časti pozemku vo vlastníctve obce (mesta Košice) na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci (meste Košice) poslancom mestského zastupiteľstva, nebolo oprávnené bez obchodnej verejnej súťaže.

Argumentácia Mesta Košice spočíva v tvrdení, že prevod vlastníctva nebytového priestoru a alikvotnej časti pozemku v prospech pána Petra Hrabovského sa realizoval bez obchodnej verejnej súťaže s odkazom na ustanovenie § 9 ods. 6 písm. c/ zák. č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktorý ustanovuje, že obec môže na fyzickú osobu uvedenú v ods. 4 (teda aj poslanca obecného zastupiteľstva) previesť mimo obchodnej verejnej súťaže podiel na majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo, je právne irelevantná.

Rovnako irelevantné je i odôvodnenie, že predajom nebytového priestoru sa realizovalo zákonné predkupné právo, a to podľa § 16 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. 11. 1993

V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytového a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nadobudol účinnosť 1. 9. 1993.

Zák. č. 445/2004 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nadobudol účinnosť 1. 9. 1994. 2. NIE

Vychádzajúc z časového sledu, v ktorom citované zákony nadobúdali účinnosť (s odstupom jedného roka) a riadiac sa zásadou, citujem: "lex posterior derogat priori", teda neskorší zákon ruší zákon skorší, platí, že rozhodujúcou právnou normou pre posúdenie otázky prevodu vlastníctva obce na fyzickú osobu, v danom prípade poslanca mestského zastupiteľstva, je zák. č. 445/2004 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov. 1. 9. 2004

Citovaný právny predpis taxatívne vymedzuje v ustanovení § 9 ods. 6 písm. a - d/ vecí (hnuteľné i nehnuteľné), ktoré môže obec previesť na fyzickú osobu uvedenú v odseku 4/, mimo obchodnej verejnej súťaže.

Do okruhu takto taxatívne vypočítaných vecí nepatrí "nebytový priestor a alikvotná časť pozemku", ktorú mal, resp. má poslanec Mestského zastupiteľstva v Košiciach v nájme.


Pokiaľ by zákonodarca mal na zreteli, že pôjde i o nebytový priestor, v zákone by túto skutočnosť uviedol.

Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 106, prijaté na jeho IV. rokovaní v dňoch 26. a 27. apríla 2007, ktorým bol schválený prevod vlastníctva nebytového priestoru a alikvotnej časti pozemku podľa zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien, pre nájomcu nebytového priestoru na ul. Hlavnej 60 v Košiciach, Petra Hrabovského za cenu 1. 110.000,- Sk, je v rozpore s ustanovením § 9 ods. 4, ods. 6 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

S poukazom na uvedené podľa § 22 ods. 2 písm. i/ v spojení s ustanovením § 26 ods. 2 zák. č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov navrhujem protestom napádané uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach zrušiť ako nezákonné do 30 dní od doručenia protestu prokurátora.

Po prerokovaní protestu podajte krajskej prokuratúre písomnú správu o výsledku prerokovania.




Mgr. Marta Breznenová
prokurátorka krajskej prokuratúry