

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

U z n e s e n i e
z XXV. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach,
zo dňa 23. septembra 2021 **číslo: 752**

Zoznam strategicky najdôležitejších pozemkov – spracovanie materiálu

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
podľa § 10 ods. 3 zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov

žiada

primátora mesta Košice
zabezpečiť spracovanie materiálu so zoznamom strategicky najdôležitejších pozemkov, ktoré mesto Košice potrebuje majetkovoprávne vysporiadať v jednotlivých mestských častiach.

T: 31.12.2021

Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice

Podpísal dňa: -

Za správnosť: Mgr. Marcel Čop
Mgr. Matej Čontofalský

Zapisovateľka: Blanka Lukáčová

Odôvodnenie nepodpísania uznesenia mestského zastupiteľstva:

Primátor mesta Košice nepodpísal uznesenie mestského zastupiteľstva č. 752 v súlade s § 13 ods. 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, preto je výkon uznesenia pozastavený. Nepodpísanie uznesenia zdôvodňuje nasledovne:

V súčasnosti mesto Košice pristupuje k majetkovoprávnemu vysporiadaniu pozemkov predovšetkým v prípadoch, ak ide o záležitosť bezprostredného záujmu (napr. zámer realizácie investičných projektov) alebo ak je mesto dlhodobo neúspešné v príslušných súdnych sporoch, v ktorých ako žalovaná strana je súdom zaviazaná na zaplatenie pravidelne sa opakujúcich finančných náhrad. Je všeobecne známe, že vo finančných možnostiach mesta Košice nie je v krátkodobom (ani v dlhšom) horizonte reálne čo i len uvažovať s výkupom všetkých príslušných nevysporiadaných pozemkov. Zo skúsenosti z prebiehajúcich súdnych konaní za obdobie posledných cca 15 rokov možno určiť tri základné okruhy žalobcov – vlastníkov nevysporiadaných pozemkov:

1. pôvodní vlastníci resp. ich dedičia,
2. vlastníci s developerskými ambíciami, ktorí vykupujú pozemky pod verejnou infraštruktúrou vo vlastníctve mesta Košice primárne s cieľom budúcej zámery týchto pozemkov za iné ucelené pozemky vo vlastníctve mesta,
3. vlastníci so špekulatívnymi pohnútkami – vykupujú od pôvodných vlastníkov/spoluvlastníkov (bod 1) za účelom následného vymáhania finančnej náhrady od mesta Košice v trhovej výške (t. j. nezriedka za podstatne vyššiu cenu, ako cenu v prípade vykúpenia od pôvodných vlastníkov).

Domnievame sa, že vytvorenie „oficiálneho“ verejne prístupného zoznamu „strategicky najdôležitejších“ pozemkov podnieti resp. podporí špekulatívne správanie sa viacerých subjektov, ktoré sa zameriavajú na výkup nevysporiadaných pozemkov s cieľom ich následného podstatného zhodnotenia (viď vyššie bod 3).

V tejto súvislosti však mesto Košice reflektuje aj aktuálnu súdnu prax na úrovni Najvyššieho súdu SR, ktorý v niekoľkých rozhodnutiach v ostatnom období vyslovil, že finančná náhrada za vecné bremeno zriadené podľa zákona č. 66/2009 Z. z. (týkajúce sa najmä pozemkov pod miestnymi cestami, resp. pod verejnou zeleňou) je jednorazová, premlčuje sa a patrí len pôvodnému vlastníkovi, t. j. nie neskorším nadobúdateľom. Táto súdna prax však podľa našich poznatkov bola minimálne v jednom prípade napadnutá ústavnou sťažnosťou, preto v tejto chvíli nemožno garantovať ďalší vývoj aplikácie zákona ohľadom náhrady za zriadenie zákonného vecného bremena.

So zreteľom na vyššie uvedené považujeme spracovanie formálneho verejného zoznamu „strategicky najdôležitejších“ pozemkov za postup nevýhodný pre mesto Košice.

V Košiciach dňa 04.10.2021

Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice