

MESTSKÁ ČASŤ KOŠICE – SÍDLISKO ŤAHANOVCE



Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice-Sídliisko Ťahanovce

Bod rokovania	11.	
Názov materiálu	Schválenie mimosúdnej dohody s MPV Družstvo, družstvo za účelom legalizácie „parkoviska Berlínska“	
Dátum rokovania	14. september 2023	
Predkladateľ	Mgr. Ing. Miloš Ihnát starosta mestskej časti	Podpis
Spracovateľ	JUDr. Matúš Geleneky odd. organizačno-právne a sociálne	Podpis
Dôvod predloženia	Uznesenie miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice-Sídliisko Ťahanovce číslo 362/2020 zo dňa 16.12.2020 doplnené uznesením 85/2023 zo dňa 19.4.2023	

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Košice-Sídliisko Ťahanovce v súlade § 14 ods. 3 písm. c) zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice

schvaľuje:

- A) Dohodu o urovnaní medzi **mestskou časťou Košice-Sídliisko Ťahanovce** (ďalej len „MČ“) a **MPV Družstvo, družstvo** (ďalej len „družstvo“) podľa predloženého návrhu (ďalej len „Dohoda“); predmetom Dohody je urovanie všetkých práv a povinností medzi účastníkmi Dohody, ktoré im vyplývajú v súvislosti s užívaním pozemkov vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve družstva, ktoré sú zastavané stavbou parkoviska vo vlastníctve MČ na Berlínskej ulici v Košiciach (ďalej len „parkovisko“), ako aj mimosúdne urovanie práv, povinností a nárokov uplatnených v príslušných súdnych konaniach;
- B) uzatvorenie nájomných zmlúv medzi **MČ** (ako nájomcom) a **družstvom** (ako prenajímateľom) v rozsahu a za podmienok určených v Dohode, a to za účelom splnenia úkonov MČ spojených s dodatočným povolením stavby parkoviska vybudovaného na pozemkoch vo vlastníctve resp. spoluvlastníctve družstva, najmä za účelom preukázania práva k pozemkom v čase stavebného a kolaudačného konania;
- C) zriadenie vecného bremena medzi **MČ** (ako oprávneným z vecného bremena) a **družstvom** a ďalšími subjektami (ako povinnými z vecného bremena) v rozsahu za podmienok určených v Dohode, a to za účelom splnenia úkonov MČ spojených s dodatočným povolením stavby parkoviska vybudovaného na časti pozemku v podielovom spoluvlastníctve mesta Košice, družstva a ďalších fyzických osôb a za účelom preukázania práva k tejto časti pozemku v čase stavebného a kolaudačného konania;
- D) prenechanie časti parkoviska po jeho kolaudácii družstvu za účelom jeho prevádzkovania, a to v rozsahu a za podmienok určených v Dohode;
- E) budúci predaj časti parkoviska družstvu v rozsahu a za podmienok určených Dohodou.

Dôvodová správa:

Mestská časť je vlastníkom neoprávnenej a nepovolenej stavby, pozostávajúcej z polovegetačných zatrávňovacích tvárnic tvoriacich teleso parkoviska na Berlínskej ulici 1 -6 a 9- 24, postavenej z časti na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve MPV družstvo, družstvo (ďalej len „MPV družstvo“), z časti na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve mesta Košice, z časti na pozemkoch v podielovom spoluvlastníctve mesta Košice a MPV družstva a z malej časti aj na pozemkoch v podielovom spoluvlastníctve iných fyzických osôb.

Nelegálnosť stavby bola konštatovaná rozhodnutím špeciálnym stavebným úradom pre miestne komunikácie a účelové komunikácie (mesta Košice), pri výkone štátneho stavebného dohľadu zo dňa 25.08.2022, ktorým orgán konštatoval, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia a bez vydaného kolaudačného rozhodnutia v roku 2007-2008.

MPV družstvo na mestskú časť podal na príslušnom súde viaceré žaloby, prostredníctvom ktorých sa domáhal a domáha vydania bezdôvodného obohatenia.

Úlohou samosprávy bolo nájsť riešenie, ako čo najhospodárnejšie ukončiť spory s MPV družstvo, družstvo a zároveň pokúsiť sa zachovať parkovanie na Berlínskej ulici pre približne 80 áut, t.j. nájsť spôsob legalizácie stavby parkoviska na Berlínskej ulici. V jednom konaní (sp. zn. 24C/7/2021) už súd na základe vykonaného znaleckého dokazovania rozhodol v prospech MPV Družstva.

Je potrebné zdôrazniť, že bez súčinnosti MPV družstvo (ako podstatného vlastníka pozemkov pod parkoviskom) nie je možné zlegalizovať parkovisko (k získaniu dodatočného stavebného povolenia je potrebné mať vysporiadaný vzťah k pozemkom). Pritom druhý podstatný vlastník – mesto Košice – už vo vzťahu k svojim pozemkom schválilo pre mestskú časť nájom za symbolické nájomné z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Nie je v nikoho záujme, aby mestská časť bola v hraničnom prípade donútená odstrániť stavbu (čím by zanikol stav bezdôvodného obohacovania a stav existencie nepovolennej stavby na cudzom pozemku), keďže statická doprava je na dotknutom území (podobne ako aj na ostatných častiach sídliska) mimoriadne exponovaná.

Cieľom predkladanej dohody je urovanie všetkých sporných práv a povinností medzi Účastníkmi dohody, t.j. medzi Mestskou časťou Košice-Sídlisko Ťahanovce a MPV družstvo, ktoré im vyplývajú v súvislosti so spornými tvrdeniami a spornými nárokmi podrobné uvedeními v Dohode, ako aj urovanie práv, povinností a nárokov uplatnených v konaniach vedených na Mestskom súde Košice (pôvodne Okresnom súde Košice I) pod sp. zn. 24C/7/2021, sp. zn. 35C/1/2023, sp. zn. 19C/8/2023 a sp. zn. 24C/19/2021.

Podpisom Dohody a dokumentov z nej vyplývajúcich sa otvára cesta k legalizácii parkoviska. V prípade neschválenia dohody sa proces legalizácie parkoviska de facto a de iure zastaví, do odstránenia stavby proces a nároky z bezdôvodného obohatenia pokračujú (pričom v konečnom dôsledku možno dôvodne predpokladať vznik povinnosti MČ zaplatiť nezanedbateľne vyššiu sumu, ako je navrhnutá v Dohode – a hoci splatnosť by sa odvíjala od toho, kedy príslušné rozhodnutia súdov nadobudnú právoplatnosť, na strane druhej by to bolo pre MPV Družstvo ako úspešného žalobcu kompenzované úrokmi z omeškania, ktoré sa v ostatnom období zvýšili; zatiaľ čo v prvotných sporoch boli 5 % ročne, v súčasnosti táto sadzba predstavuje 8,75 % ročne) a treba podotknúť, že likvidácia stavby – ak by sa MČ mala rozhodnúť pre toto hraničné riešenie - by tiež bolo pomerne finančne náročné.

Na záver treba dodať, že MČ dosiahla aj pri záverečnej fáze rokovania o finálnej podobe Dohody ďalšie ústupky od MPV družstva, a to najmä v tom, že sa explicitne stanovila povinnosť MPV družstva vrátiť pomernú časť zaplatenej sumy (či už vo forme hlavnej finančnej náhrady, alebo vo forme nájomného) v prípade, že by sa časť pozemkov, dotknutých určovacou žalobou mesta Košice voči MPV družstvu, na základe právoplatného rozhodnutia súdov „prisúdila“ mestu Košice (pozri čl. IV bod 13 Dohody).

Spracoval:

JUDr. Matúš Geleneky, odd. organizačno-právne a sociálne