



OBEC RADOŠINA

Materiál na rokovanie
Obecného zastupiteľstva v Radošine
dňa 15.4.2019

Číslo materiálu:2019/

K bodu programu:

SPRÁVA HLAVNEJ KONTROLÓRKY OBCE Č. 2019/02 KONTROLA ZÁKONNOSTI PREVODU MAJETKU OBCE

Materiál bol prerokovaný:
s pani starostkou obce
JUDr. Martou Kolkovou

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodovú správu
3. Materiál – Správa HK obce č. 2019/02- Kontrola zákonnosti prevodu majetku obce

Predkladá:

Ing. Zuzana Bednáriková
hlavná kontrolórka obce

V Radošine, 9.4.2019

Návrh na uznesenie:

Uznesenie č...../2019

Obecné zastupiteľstvo v Radošine (ďalej len „OZ“)

I. Berie na vedomie

Správu HK obce č. 2019/02 - Kontrola zákonnosti prevodu majetku obce

Dôvodová správa

Podľa § 18d ods.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) do kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra obce patrí aj kontrola zákonnosti pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce, kontrola plnenia uznesení OZ a kontrola plnenia ďalších úloh ustanovených osobitnými predpismi.

Cieľom kontroly bolo zistiť súlad realizovaných prevodov nehnuteľného majetku obce za rok 2018 so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a so zákonom o obecnom zriadení. Kontrola bola zameraná na realizované prevody nehnuteľného majetku obce v roku 2018.

V súlade s uvedeným predkladám OZ v Radošine svoje stanovisko k:

- A) Námietke „*Neoprávnené podanie návrhu na vklad a neplatnosť právneho úkonu prevodu majetku vo vlastníctve obce Radošina v prospech kupujúceho Petra Slišku, trvale bytom Radošina – spis: V-389/2019*“ a
- B) Prevodu majetku vo vlastníctve obce Radošina v prospech Ing. Michala Matejoviča, trvale bytom Radošina.

KONTROLA DODRŽIAVANIA POSTUPU PRI PREVODE NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU OBCE A SÚLAD UZNESENÍ OBECNÉHO ZASTUPITEĽSTVA S UZATVORENÝMI KÚPNYMI ZMLUVAMI

Základným predpisom, ktorý ustanovuje zákonné podmienky nakladania a hospodárenia s majetkom obce je zákon o majetku obcí.

Podľa § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí OZ schvaľuje cit.:

- a) *spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce, to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov*
- c) *prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom.*

Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať cit.:

- a) *na základe obchodnej verejnej súťaže*
- b) *dobrovoľnou dražbou alebo*
- c) *priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu – vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.*

Podľa § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí cit. :

„Obec zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu presiahne 40 000 eur. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.“

Podľa § 9a ods. 6 zákona o majetku obcí obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci cit. :

- 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 osôb uvedených v písmenách a) až f).*

Podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí sa ustanovenia odsekov 1 až 7 nepoužijú pri prevode majetku obce, a to cit. :

- b) *pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou*

- e) *pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne 3/5 väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený, zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.*

A) Námietka, spis:V – 389/2019

Dňa 8.3.2019 mi bola prostredníctvom e-mailovej pošty doručená od poslanca Ing. Františka Šugru Námietka, spis V-389/2019 (ďalej len „námietka“). Námietka v totožnom znení mi bola dňa 11.3.2019 doručená od občianky p. Kataríny Sigetovej, bytom Radošina.

Uvedenou námietkou sa dvaja (2) poslanci OZ (Ing. F. Šugra a Mgr. M. Močko), 10 občanov obce Radošina (K. Sigetová, M. Siget, J. Michler, M. Bílený, Mgr. H. Gorylová, F. Vičan, J. Kučera, P. Šugra, J. Ondrejka) a jeden (1) občan mesta Nitra, ktorý je majiteľom nehnuteľnosti rodinného domu so súpisným číslom 466 v Radošine (Ing. Ľ. Kučera) domáhajú

na Katastrálnom odbore OÚ Topoľčany zastavenia správneho konania spis: V-389/2019. Kontrolu v predmetnej veci som začala dňa 11.3.2019.

Chronológia skutkového stavu:

- Tak ako je uvedené v námietke, dňa 11.9.2017 na riadnom rokovaní OZ, **uznesením č. 16 bod 7, OZ vzalo na vedomie žiadosť p. Slišku o odkúpenie pozemku parc. č. 1024/3.**
- **Dňa 15.11.2017 bol obcou Radošina zverejnný zámer prevodu majetku z dôvodu osobitého zreteľa, parc. č. 1024/3, ostatné plochy, o výmere cca 1500m² (presná výmera bude určená geometrickým plánom (ďalej len “GP”), vo výške kúpnej ceny 13,50€/m². Dôvod osobitého zreteľa je, že pozemok je pre obec neupotrebitelný, susedí so zastavaným pozemkom žiadateľa.**
- Dňa 6.12.2017 na riadnom rokovaní OZ pani starostka obce JUDr. M. Kolková oboznámila poslancov o zverejnení zámeru. Poslanci rozhodnutie o uvedenej žiadosti nechali na ďalšie rokovanie.
- **Dňa 5.3.2018 na riadnom rokovaní OZ podľa zápisnice č. 18 poslanci žiadali, aby p. Sliško doložil GP a súhlas dotknutých vlastníkov susedných nehnuteľností. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o podmočený pozemok, ktorý ani z hľadiska prístupu nemá žiadne využitie pre obec, poslanci o odpredaji hlasovali.**

Hlasovanie: 9/0/0

Za prijatie uznesenia boli 9 poslanci z 9.

- **Uznesenie č. 18 bod 9 OZ schvaľuje cit. :**

„Odpredaj časti parc. č. 1024/3 p. Sliškovi po doložení súhlasu vlastníkov susedných nehnuteľností, 1500m² za cenu 13,50€/m². Takto získané finančné prostriedky použiť na odkúpenie pozemkov najmä parc. č. 1039 pod cintorínom od súrodencov Krškových.“

Vysvetlenie

Pri prevode vlastníctva majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa možno postupovať nasledovne:

1. Prevod vlastníctva majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods.8 pís. e) zákona o majetku obcí s prerokovaním na **dvoch zasadnutiach OZ**:
 - na prvom zasadnutí OZ sa rozhodne uznesením **o zámere prevodu** vlastníctva majetku obce, ak to vyplýva zo Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce alebo Štatútu obce a o spôsobe prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
 - nasleduje povinné **zverejnenie zámeru** prevodu vlastníctva majetku obce,
 - po zverejnení zámeru formou a počas doby predpokladanej zákonom nasleduje **schvaľovanie samotného prevodu vlastníctva majetku obce z dôvodu osobitného zreteľa**.
2. Prevod vlastníctva majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods.8 pís. e) zákona o majetku obcí s prerokovaním na **jednom zasadnutí OZ**:
 - **o zámere prevodu** vlastníctva majetku obce rozhodne starosta obce,
 - nasleduje povinné **zverejnenie zámeru** prevodu vlastníctva majetku obce,
 - po zverejnení zámeru formou a počas doby predpokladanej zákonom nasleduje na jednom zasadnutí OZ **schválenie spôsobu prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa** a následne **schválenie samotného prevodu vlastníctva majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

Pojem „dôvod hodný osobitného zreteľa“ zavedený zákonom o majetku obcí nie je legálne definovaným pojmom, a to ani demonštratívnym výpočtom. Ministerstvo financií SR vydalo metodické usmernenie pre obce pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve obce v ktorom sa uvádza cit. :

*„Zákon o majetku obcí nekonkretizuje prípady hodné osobitného zreteľa. Podmienkou je rozhodnutie trojpäťtinovej väčšiny všetkých poslancov obecného zastupiteľstva. Účelom tejto úpravy je umožniť obciam reagovať na špecifické situácie pri prevode ich majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky, dokonca by mohli byť kontraproduktívne. Obec teda môže v týchto ojedinelých prípadoch postupovať inak, ako ustanovuje § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obcí. Zákon ustanovuje pôsobnosť obecného zastupiteľstva rozhodnúť trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, v ktorých prípadoch uplatní postup podľa tohto ustanovenia. Obec môže vo všeobecne záväznom nariadení určiť, ktoré typy prípadov bude považovať za hodné osobitného zreteľa. Každý prípad však treba posúdiť individuálne a o každom by malo obecné zastupiteľstvo rozhodnúť trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. **Skutočnosť, že prevod vlastníctva majetku obce sa realizoval podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí, je potrebné uviesť v uznesení obecného zastupiteľstva, a to aj vzhľadom na § 9b zákona o majetku obcí, ktorý zaviedol aktívnu legítimáciu na určenie neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva pre obyvateľov obce v prípade porušenia povinností vyplývajúcich z § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí.**“*

Z vyššie uvedeného vyplýva, že to, čo OZ považuje za „dôvod hodný osobitného zreteľa“, je de iure výhradnou samosprávnou záležitosťou obce. Ako také, je odôvodnenie osobitného zreteľa nepreskúmateľné štátnymi orgánmi. Orgány prokuratúry a súdy sa môžu obmedziť pri výkone prokurátorského dozoru a rozhodovacej činnosti iba na kontrolu splnenia formálnych procesných povinností obce zakotvených v § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí, a nie na posúdenie vecných dôvodov daného prevodu vlastníckeho práva.

Posúdenie skutkového stavu:

- Pri prevode vlastníctva majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa postupovalo podľa bodu 2., nakoľko OZ nemá prijaté Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a v Štatúte obce nemá vyhradenú kompetenciu, týkajúcu sa schvaľovania zámeru prevodu vlastníctva majetku obce.
- Lehota na hlasovanie po zverejnení zámeru podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí bola dodržaná.
- Uznesenie č. 18 bod 9 bolo schválené 3/5 väčšinou všetkých poslancov OZ, nakoľko za prijatie uznesenia boli 9 poslanci z 9.
- Návrhovatelia uznesenia č. 18: Mgr. Gabriela Bahelková, J. Šišková, Mgr. Čierňava
- Overovatelia zápisnice č. 18: JUDr. Mária Escherová, JUDr. Jana Jurčová.
- Starostka obce neuplatnila možnosť využitia sistačného práva podľa § 13 ods. 6 zákona o obecnom zriadení, t.j. právo starostu obce pozastaviť výkon uznesenia OZ smerujúceho k nakladaniu s majetkom obce, ak sa domnieva, že uznesenie OZ odporuje zákonu alebo je pre obec zjavne nevýhodné, tým, že ho nepodpíše v lehote 10 dní odo dňa jeho schválenia OZ.
- Podpísaním prijatého uznesenia č. 18 bod 9 starostkou obce a doložením súhlasu dotknutých vlastníkov parcely č.1024/17 s predajom, uznesenie bolo považované za vykonateľné pre konanie štatutára na uzatvorenie kúpnej zmluvy.

Kontrolné zistenia:

- I. Nesúlad zápisnice č. 18 OZ s uznesením č. 18 OZ, nakoľko v zápisnici bolo od p. Sliška požadované doloženie súhlasu dotknutých vlastníkov susedných nehnuteľností a geometrického plánu (ďalej len „GP“). V uznesení č. 18 bolo od p. Sliška požadované len doloženie súhlasu dotknutých vlastníkov susedných nehnuteľností.
- II. Uznesenie č. 18 bod 9 neobsahuje obligatórne náležitosti vyžadované podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí, **t.j. schválenie spôsobu prevodu vlastníctva a odôvodnenie dôvodu hodného osobitného zreteľa**. Z predmetného uznesenia OZ nebolo možné zistiť, či sa obec rozhodla previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti postupom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
- III. Predmetné uznesenie OZ neobsahovalo nezameniteľne identifikovaný predmet prevodu vlastníckeho práva v rozsahu podľa § 42 ods. 2 písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
- IV. Uznesenie č. 18 bod 9 OZ bolo prijaté v rozpore so zákonom o majetku obcí.

Chronológia skutkového stavu:

- Dňa 19.9.2018 na riadnom rokovaní OZ bolo prítomných 9 poslancov. Pán Sliško predložil súhlas dotknutých vlastníkov parcely č. 1024/17 s predajom.
- Dňa 10.10.2018 na mimoriadnom rokovaní OZ sa poslanci opätovne vrátili k už schválenému predaju. Výsledkom opätovného hlasovania bolo schválenie uznesenia č. 21 v nasledovnom znení cit. :

„OZ schvaľuje odpredaj časti parc. C. 1024/3 v kat. území Radošina o výmere 1500 m² Petrovi Sliškovi za cenu 13,50€/m².“

- Za prijatie uznesenia boli 4 poslanci: Mgr. Siget, JUDr. Jurčová, Ing. Matejovič, Mgr. Čierňava, proti – 0, zdržali sa – Mgr. Bahelková, J. Šišková.

Posúdenie skutkového stavu:

- Poslanci opätovne hlasovali o odpredaji časti parc. č. 1024/3 p. Sliškovi, pričom uznesenie č. 18 bod 9 nebolo zrušené alebo výslovne zmenené. Uznesenie č. 18 bod 9 bolo prijaté 9 poslancami a je naďalej platné.
- Uznesenie č. 21 bod 1 nebolo schválené 3/5 väčšinou všetkých poslancov, tak ako to vyžaduje zákon o majetku obcí.
- Návrhovatelia uznesenia č.21: Ing. Peter Matejovič, JUDr. Jana Jurčová, Mgr. Andrej Siget.
- Starostka obce neuplatnila možnosť využitia sistačného práva podľa § 13 ods. 6 zákona o obecnom zriadení, t.j. právo starostu obce pozastaviť výkon uznesenia OZ smerujúceho k nakladaniu s majetkom obce, ak sa domnieva, že uznesenie OZ odporuje zákonu alebo je pre obec zjavne nevýhodné, tým, že ho nepodpíše v lehote 10 dní odo dňa jeho schválenia OZ.

Podklady podporujúce kontrolné zistenia

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3 Odo 21/2002, 77/2004 ZSP cit:

„Majetkovoprávne úkony, o ktorých prislúcha rozhodovať OZ, sú pre obec záväzné len v prípade predchádzajúceho kladného rozhodnutia tohto zastupiteľstva. Bez takéhto rozhodnutia starosta obce nemôže v uvedených prípadoch urobiť platný právny úkon za obec.“

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3 Odo 21/2002, 77/2004 ZSP cit.:

„Rozhodnutie OZ o nakladaní s majetkovými právami obce 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. Kým obecné zastupiteľstvo nerozhodlo o nakladaní s majetkovými právami obce a prijaté uznesenie nebolo pojaté do zápisu o priebehu schôdze obecného zastupiteľstva, nevznikol prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Úkony, o ktorých rozhoduje OZ, a ktoré by urobil len starosta bez prechádzajúceho platného rozhodnutia OZ, by nezaväzovali obec, pretože by tu chýbal prejav vôle obce. Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie OZ a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomu zákon o majetku obcí s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, takže jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky.“

Kontrolné zistenia:

- I. Nezrušenie alebo nenahradenie uznesenia č. 18 bod 9 OZ pred prijatím uznesenia č.21 bod 1.
- II. Uznesenie č. 21 bod 1 neobsahuje obligatórne náležitosti vyžadované podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí, **t.j. schválenie spôsobu prevodu vlastníctva a odôvodnenie dôvodu hodného osobitného zreteľa**. Z predmetného uznesenia OZ nebolo možné zistiť, či sa obec rozhodla previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti postupom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
- III. Uznesenie č. 21 bod 1 nebolo prijaté 3/5 kvalifikovanou väčšinou všetkých poslancov, nakoľko z 9 poslancov boli za jeho prijatie len 4 poslanci.
- IV. Prijatie uznesenia č. 21 bod 1 v rozpore so zákonom o majetku obcí.

Chronológia skutkového stavu:

- Dňa 30.1.2019 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi Obcou Radošina, jej štatutárom JUDr. M. Kolkovou a p. P.Sliškom, trvale bytom Nádražná 172/64, Radošina.
- Dňa 11.2.2019 bol na Okresný úrad Topoľčany, katastrálny odbor doručený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností SR, na základe predmetnej kúpnej zmluvy zverejnenej na webovej stránke obce Radošina.
- Dňa 11.3.2019 bola na Okresný úrad Topoľčany, katastrálny odbor p. starostkou obce JUDr. Martou Kolkovou doručená žiadosť o späťvzatie návrhu na vklad a zastavenie katastrálneho konania V 389/2019 podpísaná všetkými účastníkmi zmluvy.
- Okresný úrad Topoľčany, katastrálny odbor dňa 12.3.2019 potvrdil zastavenie katastrálneho konania pod č. V 389/2019 o návrhu na vklad vlastníckeho práva.
- Návrh na vklad nehnuteľnosti bol vzatý späť z dôvodu zosúladenia s platnou legislatívou a p. P. Sliškoví boli vrátené finančné prostriedky, ktoré poukázal na bankový účet obce.

Posúdenie skutkového stavu:

- Pána Sliška som požiadala o vyjadrenie k predmetnej námietke, v ktorom uvádza, že len čo bol odpredaj schválený, začal si vybavovať úver na predmet kúpy. Po tom, čo úver dostal, uhradil na účet obce sumu podľa platného uznesenia, tak ako to bolo zverejnené aj v zámere, v dobrej viere, aby mohla byť kúpna zmluva uzatvorená.
- Pán Sliško aj napriek tomu, že mu to nebolo uložené platným uznesením OZ, doložil GP, ktorý žiadali poslanci v zápisnici. Poslanec Ing. Matejovič zistil, že nesúhlasí so žiadosťou o kúpu, čo p. Sliško potvrdil a povedal, že dá vypracovať nový GP.
- Vypracovanie nového GP a jeho overenie trvalo do 12.12.2018.
- Pán Sliško z vlastnej vôle uhradil kúpnu cenu, pred podpisom kúpnej zmluvy. Obec nemohla ovplyvniť príjem prostriedkov na bankový účet, nakoľko číslo bankového účtu je verejne dostupné.

Podklady podporujúce kontrolné zistenia

Rozhodnutie OZ o majetkoprávnom úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vole obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením OZ. **Právne účinky vyvoláva však len vtedy, ak spĺňa formálne a meritórne náležitosti** (rozsudok NS SR sp. Zn. 3 odo 21/2002, NS SR sp. Zn. 8 Sžo 212/2010).

Katastrálny zákon totižto v § 31 ods. 1 upravuje, že okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vole dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, **či zmluvná voľnosť neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom** (rozsudok KS Prešov spis. zn.1S/42/2015).

Rozsudok KS Nitra spis. zn. 15Cob/38/2014 zo 17. Júna 2014 cit:

„Absencia primeraného použitia ustanovenia § 9a a nedodržanie určeného zákonného postupu pri prenájme majetku obce robí právny úkon neplatným. Odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že v danom prípade ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, na ktorú v prípade jej preukázania je súd povinný prihliadnuť.“

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka cit. :

„Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.“

V rozpore so zákonom sú také právne úkony, ktorých vznik a plnenie z nich je výslovne zakázané, rep. ktoré sa svojím obsahom alebo účelom priečia zákonu. Právnymi úkonmi, ktoré obchádzajú zákon, sú také právne úkony, ktoré síce neodporujú výslovnému zákazu zákona, ale svojimi dôsledkami odporujú zákonu (Ján Lazar, Občianske právo hmotné 1, 2010).

Absolútna neplatnosť zmlúv nastáva priamo zo zákona (ex lege), pôsobí voči všetkým, čo znamená, že absolútnej neplatnosti zmluvy sa môže dovoliť aj osoba, ktorá nie je zmluvnou stranou. Na absolútnu neplatnosť zmluvy by v prípadnom súdnom spore súd prihliadal aj bez toho, aby ju musel účastník súdneho konania namietat' (ex officio).

Podľa § 451 Občianskeho zákonníka cit.:

„(1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

(2) Bez dôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.“

Rozsudok KS Prešov spis. zn.1S/42/2015 zo 27.09. 2016 cit:

„Z citovaných ustanovení zákona o majetku obcí je bez akýchkol'vek pochybností, že zákonodarca pri priamom predaji stanovil podmienky, ktoré musia byť splnené. Ak teda správne orgány skúmali, či predávajúcim Obcou Sol' pri priamom predaji boli dodržané podmienky upravené zákon o majetku obcí v citovaných ustanoveniach, postupovali v súlade s ustanovením § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona, pretože je zrejmé, že nepreukázaním všetkých zákonných podmienok zmluva odporuje zákonu.“

Kontrolné zistenia:

- I. Kúpna cena bola zaplatená skôr ako nadobudla kúpna zmluva účinnosť.
- II. Predmetom kúpy bola nehnuteľnosť, ktorá bola identifikovaná na základe nového GP, t.j. označenie a identifikácia nehnuteľnosti sa nezhodovala s označením a identifikáciou nehnuteľnosti uvedenej v uznesení č. 18 bod 9 a uznesení č. 21 bod 1. Pre nezameniteľné vymedzenie nehnuteľnosti pri novovytvorenom pozemku sú jeho hranice známe len z príslušného GP, v dôsledku čoho musí byť takýto pozemok, ak má byť predmetom prevodu, takto označený nielen v kúpnej zmluve, ale i v schvaľujúcom uznesení OZ.
- III. Kúpna cena nebola OZ stanovená podľa VZN, ako je to uvádzané v kúpnej zmluve, ale v cene pri predajoch v obci obvyklej.
- IV. Uzatvorená kúpna zmluva svojím obsahom a účelom odporuje zákonu o majetku obcí a to z dôvodu, že nebola dodržaná forma a spôsob prevodu majetku obce, ktorý tento zákon vyžaduje podľa § 9a ods. 8 písm. e), t.j. kúpna zmluva pôsobí contra legem, z čoho vyplýva, že odporuje zákonu a je absolútne neplatná podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“).
- V. Podanie návrhu na vklad nehnuteľnosti na základe uznesenia č. 21 bod 1 a Kúpnej zmluvy, ktoré sú v rozpore so zákonom o majetku obcí.

B) Stanovisko k Prevodu majetku vo vlastníctve obce Radošina – predaj parcel y č. 9/1 vo výmere 221m2 Ing. Michalovi Matejovičovi, bytom Radošina

V období, kedy OZ rozhodovalo o žiadosti p. Sliška rozhodovalo aj o žiadosti Ing. M. Matejoviča. Z tohto dôvodu a na základe vyššie uvedeného som začala kontrolu dodržiavania zákona o majetku obcí aj pri tomto prevode majetku.

Chronológia skutkového stavu:

- Dňa 11.9.2017 Uznesením č. 16 B bod 6 OZ v Radošine vzalo na vedomie Žiadosť Ing. M. Matejoviča o odkúpenie časti obecného pozemku parc. č. 9/1.
- Dňa 15.11.2017 bol obcou Radošina zverejný zámer prevodu majetku z dôvodu osobitého zreteľa, v súlade s § 9a ods. 8 písm. e, parc. č.9/1, ostatné plochy, o výmere cca 35 m2 (presná výmera bude určená geometrickým plánom (ďalej len “GP”), vo výške kúpnej ceny 13,50€/m2. Dôvod osobitého zreteľa je, že pozemok je pre obec neupotrebitelný, susedí so zastavaným pozemkom žiadateľa.
- Dňa 6.12.2017, riadne rokovanie OZ, počet prítomných poslancov je 8.

Uznesenie č. 17A bod 14 OZ schvaľuje cit.:

„Žiadosť M. Matejoviča o odkúpenie pozemku”

Zápisnica č.17 Bod 18 cit. :

„Žiadosť o odkúpenie pozemku Ing. Michala Matejoviča /zámer zverejnený/.

Žiadosť o kúpu parcely č. 9/1 o výmere 35m2 za cenu 13,50€/m2 po splnení zverejnenia zámeru poslanci schválili.”

- Hlasovanie:za/proti/zdržal sa – 8/0/0
Za hlasovalo 8 poslancov zo všetkých 9.

Posúdenie skutkového stavu:

- Pri prevode vlastníctva majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa postupovalo podľa bodu 2., nakoľko OZ nemá prijaté Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a v Štatúte obce nemá vyhradenú kompetenciu, týkajúcu sa schvaľovania zámeru prevodu vlastníctva majetku obce.
- Lehota na hlasovanie po zverejnení zámeru podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí bola dodržaná.
- Uznesenie č.17 bod 18 bolo schválené 3/5 väčšinou všetkých poslancov OZ, nakoľko za prijatie uznesenia boli 8 poslanci z 9.
- Návrhovatelia uznesenia č.17: Mgr.Gabriela Bahelková, J. Šišková, Mgr. Čierňava
- Overovatelia zápisnice č. 17: Ing. Peter Matejovič, Róbert Štepka

- Starostka obce neuplatnila možnosť využitia sistačného práva podľa § 13 ods. 6 zákona o obecnom zriadení, t.j. právo starostu obce pozastaviť výkon uznesenia OZ smerujúceho k nakladaniu s majetkom obce, ak sa domnieva, že uznesenie OZ odporuje zákonu alebo je pre obec zjavne nevýhodné, tým, že ho nepodpíše v lehote 10 dní odo dňa jeho schválenia OZ.

Kontrolné zistenia:

- I. Uznesenie č. 17 bod 18 neobsahuje obligatórne náležitosti vyžadované podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí, **t.j. schválenie spôsobu prevodu vlastníctva a odôvodnenie dôvodu hodného osobitného zreteľa**. Z predmetného uznesenia OZ nebolo možné zistiť, či sa obec rozhodla previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti postupom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
- II. Predmetné uznesenie OZ neobsahovalo nezameniteľne identifikovaný predmet prevodu vlastníckeho práva v rozsahu podľa § 42 ods. 2 písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
- III. Uznesenie č. 17 bod 18 OZ bolo prijaté v rozpore so zákonom o majetku obcí.

Chronológia skutkového stavu:

- **Dňa 5.3.2018** riadne rokovanie OZ, počet prítomných poslancov je 9.
- Zápisnica č. 18 bod 17. Došla pošta, interpelácie poslancov, rôzne cit. :

„Žiadosť Ing. Michala Matejoviča o odpredaj časti parcely č. 9/1 o výmere 195m². Jedná sa o zarastený pozemok priamo susediaci s jeho domom. Poslanci navrhli zverejniť tento zámer a po zverejnení budú o odpredaji hlasovať na ďalšom zasadnutí.“

Bod 18: Návrh na uznesenie
OZ Ukladá bod 5 cit.:

„Zverejniť žiadosť o odkúpenie Ing. Michala Matejoviča.“

Uznesenie č. 18 C bod 5 OZ ukladá cit.:

„Zverejniť žiadosť o odkúpenie časti obecného pozemku Ing. Michala Matejoviča.“

Hlasovanie: 9/0/0

Za hlasovalo 9 poslancov zo všetkých 9.

Posúdenie skutkového stavu:

- Ing. Michal Matejovič opätovne žiadal o odpredaj časti parcely č. 9/1 ale už nie vo výmere 35m² ale vo výmere 195m².
- Uznesenie č. 18 C bod 5 bolo schválené 3/5 väčšinou všetkých poslancov OZ, nakoľko za prijatie uznesenia boli 9 poslanci z 9.

- Navrhovatelia uznesenia č.18: Mgr.Gabriela Bahelková, J. Šišková, Mgr. Čierňava
- Overovatelia zápisnice č. 18: JUDr. Escherová, JUDr. Jurčová.
- Starostka obce neuplatnila možnosť využitia sistačného práva podľa § 13 ods. 6 zákona o obecnom zriadení, t.j. právo starostu obce pozastaviť výkon uznesenia OZ smerujúceho k nakladaniu s majetkom obce, ak sa domnieva, že uznesenie OZ odporuje zákonu alebo je pre obec zjavne nevýhodné, tým, že ho nepodpíše v lehote 10 dní odo dňa jeho schválenia OZ.

Kontrolné zistenia:

- I. OZ uznesením č. 18 C bod 5 schválilo **zverejnenie žiadosti o odkúpenie časti obecného pozemku Ing. Michala Matejoviča**. Predmetné uznesenie je nevykonateľné, nakoľko Ing. Matejovič nevlastní žiadny obecný pozemok.

Chronológia skutkového stavu:

- Dňa 21.3.2018 bol obcou Radošina zverejný zámer predaja pozemku z dôvodu osobitého zreteľa, v súlade s § 9a ods. 8 písm. e), zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vo vlastníce Obce Radošina, kat. územie Radošina, časť parc. č. 9/1, ostatné plochy o výmere cca 195 m² (presná výmera bude určená geometrickým plánom), v prospech Ing. Michal Matejovič, Školská 426, vo výške kúpnej ceny 13,50 €/m². Dôvod hodný osobitého zreteľa je, že pozemok je pre obec neupotrebitelný, susedí so zastavaným pozemkom žiadateľa.
- Dňa 20.6.2018 riadne rokovanie OZ, počet prítomných poslancov je 7.

Zápisnica č. 19 bod 6) Žiadosť Ing. Matejoviča cit.:

*„Ing. Matejovič predložil geometrický plán, ktorý starostka predložila poslancom priamo na rokovaní. Títo sa pýtali, či je to pozemok o ktorom sa už diskutovalo. **Nie, toto je nová žiadosť. Zámer predaja pozemku bol zverejnený na stránke obce s tým, že výmera bude upresnená geometrickým plánom.** JUDr. Escherová navrhla priamo na rokovaní pozrieť satelitnú snímku a zistiť, či GP počíta aj s možnosťou prechodu do lokality za rodinnými domami , nakoľko brána bývalého vstupu do gaštanice je už v súčasnosti uzatvorená. Poslanci potom diskutovali o tom, či bude táto časť stačiť v prípade potreby obce na prejazd. Poslanci potom navrhli, že sa radšej pôjdu pozrieť priamo na miesto, aby mali lepšiu predstavu o skutočnom stave. O tejto žiadosti budú následne hlasovať na najbližšom zastupiteľstve. Žiadosť zatiaľ zoberali na vedomie.“*

Uznesenie č. 19 B bod 3 OZ berie na vedomie cit.:

„Žiadosť Ing. Michala Matejoviča o odkúpenie časti parc.č. 9/1“

Uznesenie č. 19 C bod 1 OZ ukladá cit.:

„Vyvolať stretnutie a uskutočniť obhliadku pozemkov, ktoré boli požiadané o odpredaj – parc. C. 9/1 a 1024/3.“

- Navrhovatelia uznesenia č. 19: Mgr. Gabriela Bahelková, J. Šišková, R. Štepka

➤ Overovatelia zápisnice č. 19: JUDr. Mária Escherová, JUDr. Jana Jurčová

➤ Dňa 19.9.2018 riadne rokovanie OZ, počet prítomných poslancov je 9.

Zápisnica č. 20 bod 4) Žiadosť Ing. Michala Matejoviča o odkúpenie parc.č. 9/1 cit.:

„Obhliadka pozemkov, ktoré boli požiadané o odpredaj – p.č. 9/1 a 1024/3. Mgr. Bahelková povedala, že komisia odporúča vyčistiť pozemok v Hliníku a nie predat', ľudia si tadiaľ skracujú cestu do vinice. Róbert Štepka – mrzí ho, že na obhliadku boli len štyria poslanci, a navrhol osloviť Komunitu Kráľovnej Pokoja či povolí ľuďom prechod cez svoje pozemky a potom rozhodnúť o predaji. Mgr. Čierňava tam bol tiež ale v inom čase a vie o čo sa tam jedná. Poslanci hlasovali o predaji parcely č. 9/1 v cene 13,50 €/m² – za predaj bolo 5 poslancov (JUDr. Jurčová, Ing. Matejovič, JUDr. Escherová, Ing. Lukačovič, Mgr. Čierňava), zdržali sa hlasovania 4 poslanci (Mgr. Bahelková, Mgr. Siget, Šišková, Štepka).“

Uznesenie č. 20 A bod 3schvaľuje cit.:

„Predaj časti parcely č. 9/1 vo výmere 221m² Ing. Michalovi Matejovičovi za kúpnu cenu 13,50€/m²“

Posúdenie skutkového stavu:

- Pri prevode vlastníctva majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa postupovalo podľa bodu 2., nakoľko OZ nemá prijaté Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a v Štatúte obce nemá vyhradenú kompetenciu, týkajúcu sa schvaľovania zámeru prevodu vlastníctva majetku obce.
- Lehota na hlasovanie po zverejnení zámeru podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí bola dodržaná.
- Uznesenie č. 20 A bod 3 nebolo schválené 3/5 väčšinou všetkých poslancov OZ, nakoľko za prijatie uznesenia boli 5 poslanci z 9. (3/5 väčšina z 9 poslancov je 6).
- Overovatelia zápisnice č. 20: Mgr. Siget, Štepka.
- Uznesenie č. 20 vypracovala návrhová komisia: Ing. Matejovič, JUDr. Jurčová, JUDr. Escherová.
- Starostka obce neuplatnila možnosť využitia sistačného práva podľa § 13 ods. 6 zákona o obecnom zriadení, t.j. právo starostu obce pozastaviť výkon uznesenia OZ smerujúceho k nakladaniu s majetkom obce, ak sa domnieva, že uznesenie OZ odporuje zákonu alebo je pre obec zjavne nevýhodné, tým, že ho nepodpíše v lehote 10 dní odo dňa jeho schválenia OZ.

Kontrolné zistenia:

- I. Uznesenie č. 20 A bod 3 neobsahuje obligatórne náležitosti vyžadované podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí, **t.j. schválenie spôsobu prevodu vlastníctva a odôvodnenie dôvodu hodného osobitného zreteľa**. Z predmetného uznesenia OZ nebolo možné zistiť, či sa obec rozhodla previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti postupom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
- II. Predmetné uznesenie OZ nebolo schválené 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

III. Uznesenie č. 20 A bod 3 bolo prijaté v rozpore so zákonom o majetku obcí.

Chronológia skutkového stavu:

- Dňa 16.10.2018 bola podpísaná Kúpna zmluva č. 03-04/2015-PO (zverejnená na internetovej stránke obce dňa 23.10.2018) medzi Obcou Radošina, zastúpenou JUDr. Martou Kolkovou, starostkou ako predávajúcim a Ing. Michalom Matejovičom, bytom Piešťanská 736/132, Radošina ako kupujúcim. Predmetom kúpy bola novovytvorená parcela KNC parcela a to parcela č. 9/9 zastavaná plocha o výmere 221m², kt. bola vytvorená GP č. 44/2018 zo dňa 26.3.2018 s podmienkou úhrady na účet predávajúceho najneskôr v deň podpísania tejto kúpnej zmluvy v sume 2983,50,- €.
- Dňa 29.11.2018 bol na Okresný úrad Topoľčany, katastrálny odbor doručený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností SR, na základe predmetnej kúpnej zmluvy zverejnenej na webovej stránke obce Radošina.
- Dňa 18.1.2019 Okresný úrad Topoľčany, katastrálny odbor rozhodol o vklade vlastníckeho práva Ing. Matejoviča do katastra nehnuteľností SR

Kontrolné zistenia:

- I. Kúpna cena bola zaplatená skôr ako nadobudla kúpna zmluva účinnosť.
- II. Predmetom kúpy bola nehnuteľnosť, ktorá bola identifikovaná na základe nového GP, t.j. označenie a identifikácia nehnuteľnosti sa nezhodovala s označením a identifikáciou nehnuteľnosti uvedenej v uznesení č. 20 A bod 3. Pre nezameniteľné vymedzenie nehnuteľnosti pri novovytvorenom pozemku sú jeho hranice známe len z príslušného GP, v dôsledku čoho musí byť takýto pozemok, ak má byť predmetom prevodu, takto označený nielen v kúpnej zmluve, ale i v schvaľujúcom uznesení OZ.
- III. Uzatvorená kúpna zmluva svojím obsahom a účelom odporuje zákonu o majetku obcí a to z dôvodu, že nebola dodržaná forma a spôsob prevodu majetku obce, ktorý tento zákon vyžaduje podľa § 9a ods. 8 písm. e), t.j. kúpna zmluva pôsobí contra legem, z čoho vyplýva, že odporuje zákonu a je absolútne neplatná podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“).
- IV. Podanie návrhu na vklad nehnuteľnosti na základe uznesenia č. 20 A bod 3 a Kúpnej zmluvy, bolo v rozpore so zákonom o majetku obcí.

Navrhované opatrenia

1. Pred zverejnením zámeru o prevode majetku obce prijať uznesenie o spôsobe prevodu majetku. V prípade, ak sa má prevod majetku uskutočniť z dôvodu osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí je potrebné, aby bol tento dôvod vyslovene v uznesení uvedený a taktiež by uznesenie malo obsahovať aj odôvodnenie osobitného zreteľa.
2. Obec by si mala určiť v zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom obce, aj postup pri prevode nehnuteľností (napr. cenu pozemkov určených na zastavanie, cenu pozemkov, na ktorých sa nachádzajú verejné komunikácie, cenu pozemkov mimo zastavaného územia a i.,), podklady, ktoré je potrebné predložiť k návrhu na prevod nehnuteľnosti (napr. Výpis z listu vlastníctva, zdôvodnenie navrhovaného prevodu a iné významné skutočnosti relevantne ovplyvňujúce rozhodovanie o prevode, popis nehnuteľnej veci, prípadne fotodokumentáciu, znalecký posudok ak je to potrebné, prípadne ak o tom rozhodne OZ , snímku z katastrálnej mapy, geometrický plán ak ide o odpredaj časti majetku) nakoľko tento postup nie je upravený ani v zákone o majetku obcí ani v zákone o obecnom zriadení.
3. Po zverejnení zámeru je potrebné prijať uznesenie, ktoré bude obsahovať obligatórne náležitosti vyžadované podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí, **t.j. schválenie spôsobu prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom osobitný zreteľ musí byť schválený 3/5 väčšinou všetkých poslancov.** Ďalej uznesenie OZ by malo obsahovať nezameniteľne identifikovaný predmet prevodu vlastníckeho práva v rozsahu podľa § 42 ods. 2 písm. c) Katastrálneho zákona.
4. Ak sa vyskytnú nové skutočnosti, ktoré majú zásadný vplyv na prevod majetku a nie sú v súlade s prijatým uznesením, je potrebné zrušenie uznesenia a prijatie nového.
5. Zvýšiť právne povedomie OZ (samoštúdiom legislatívy, prípadne účasťou na školení, a pod.), aby tak závažné skutočnosti ako potrebný počet hlasov na prijatie rozhodnutia nebol porušený.
6. Zabezpečiť, aby kupujúci nerealizovali platby na účet obce pred nadobudnutím účinnosti zmluvy (okrem prijímania zákonných preddavkov).
7. Využívanie sisačného práva starostkou obce podľa § 13 ods. 6 zákona o obecnom zriadení, t.j. právo starostu obce pozastaviť výkon uznesenia OZ smerujúceho k nakladaniu s majetkom obce, ak sa domnieva, že uznesenie OZ odporuje zákonu alebo je pre obec zjavne nevýhodné.
8. V záujme odstránenia nezákonného stavu navrhujem:
 - a) späťvzatie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností SR (A, p. Sliško, opatrenie bolo vykonané 11.3.2019)
 - b) zrušenie neplatných uznesení
 - c) po potvrdení zastavenia konania Katastrálnym odborom Okresného úradu Topoľčany vrátiť finančné prostriedky za predmet kúpy poukávané na bankový účet obce kupujúcemu (A, p. Sliško, opatrenie vykonané 15.3.2019).

9. V prípade, že už prišlo ku vkladu vlastníckeho práva kupujúceho do Katastra nehnuteľností, (B, pri Ing. Matejovičovi) k náprave nezákonného stavu môže prísť:
- a) Podaním podnetu proti rozhodnutiu Katastrálneho odboru Okresného úradu Topoľčany o povolení vkladu vlastníckeho práva Ing. Matejoviča do Katastra nehnuteľností na prokuratúre podľa § 34 zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre.
 - b) Žalobou na súde podľa § 9b zákona o majetku obcí, ktorou sa môže fyzická osoba, ktorá má v obci trvalý pobyt, domáhať neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, ktorý bol obcou prevedený na tretiu osobu, ak prevod majetku obce nebol realizovaný na základe obchodnej verejnej súťaže, dražbou alebo priamym predajom najmenej za cenu stanovenú podľa osobitného predpisu, okrem prípadov, keď tento zákon iný spôsob prevodu pripúšťa,
10. V prípade nových žiadostí postupovať v zmysle vyššie navrhnutých opatrení a zákona o majetku obcí.
11. Venovať náležitú pozornosť príprave uznesení pred zasadaním OZ, či už na Obecnej rade, v komisiách a pod., tak, aby ich formulácia bola jasná, zrozumiteľná a bola v súlade s platnou legislatívou.

V Radošine, 9.4.2019



.....
Ing. Zuzana Bednáriková
hlavná kontrolórka obce Radošina