

## **Z XIX. riadneho zasadnutia Mestského zastupiteľstva Nové Zámky**

**konaného dňa 23. februára 2010 v budove Obvodného úradu na Podzámskej ulici  
v Nových Zámkoch**

---

### **10/ Rôzne, interpelácie, námety a pripomienky poslancov, diskusia**

#### ***10/1 Odporúčanie na mimosúdne usporiadanie dražobného sporu***

Predkladateľ návrhu: Ing. Pavol Hudák

**Ing. Pavol Hudák** – uviedol, že sa opäť vracia k dražbe, ktorá bola na nehnuteľnosť na Ul. M. R. Štefánika č. 13, konala sa 31. 12. 2008. Má k dispozícii jednu právnu analýzu, ktorá hovorí, že dražba prebehla v rozpore s ustanovením § 3 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách č. 323/1990 v znení zákonov 568/2007 a 447/2008 Z. z., pretože Mesto dražilo bytový dom napriek tomu, že vedelo, že existujú na priestory v tomto dome zmluvy o prenájme nebytových priestorov, ktoré boli uzavreté v zmysle zákona 182/1993 Z.z. a tieto zmluvy mali vyriešiť ako predbežné otázky ešte pred uskutočnením dražby. Ak tak mesto neurobilo, primátor a konateľ za správcu spoločnosti Bytkomfort, s.r.o., tak potom uviedli vydražiteľa do omylu a tým mu znemožnili uplatniť si svoje vlastnícke právo na vydraženú vec. V danom prípade ide o porušenie zákona a je potrebné protokol o prevzatí veci zrušiť, pretože v danej veci neexistujú kúpno-predajná zmluva, vlastníctvo nehnuteľnosti na B.D. Trade s.r.o. prešlo na základe notárskej zápisnice dňa 23. 1. 2009.

Ďalej predniesol svoj návrh na uznesenie:

*\* Mestské zastupiteľstvo odporúča primátorovi mesta Nové Zámky Ing. Gejzovi Pischingerovi, aby ihneď vykonal nevyhnutné právne úkony na navrátenie bytového domu súpis. č. 2951 na parc. č. 185/1 nachádzajúci sa v Nových Zámkoch na ulici M. R. Štefánika 13, katastrálne územie Nové Zámky, na LV č. 1 a pozemok pod stavbou so súpis. číslom 2951 vedený na správe katastra Nové Zámky vo výlučnom vlastníctve B.D. TRADE, spol. s r.o., Jánošíková 22, Nové Zámky tak, že výlučným vlastníkom bytového domu sa stáva opäť mesto Nové Zámky, ktoré v zastúpení primátora mesta Nové Zámky vráti sumu 1.095.399,32 € majiteľovi B.D. TRADE spol. s r.o. Ondrejovi Ondruškovi.*

*Mesto Nové Zámky a konateľ Ondrej Ondrušek za spoločnosť B.D. TRADE spol. s r.o. si vrátia vzájomné plnenia tak, ako to vyplýva z protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti zo dňa 13. 2. 2009.*

Dodal, že upozorňuje na to opäť, možno už druhý alebo tretíkrát, že prebieha súdny proces a ak sú tieto právne analýzy pravdivé, tak to môže byť pre mesto veľmi nebezpečné v súvislosti aj s ostatnými trovami právneho konania.

**Ing. Ľubica Juríková** – vzhľadom k tomu, že o tomto prípade čítajú v novinách, počujú v televízii, aj jej sa pýtajú občania, ako to vlastne je. Ide o to, že p. Ondrušek vydražil priestory, ktoré sú kvázi bytové, ale ani nevie, nepamätá sa na to, kedy tam boli byty. Okrem toho bola nejaká dražobná komisia, v ktorej boli právnici a tí tiež mohli vtedy zastaviť dražbu. Na druhej strane v týchto priestoroch boli nájomníci a tí nájomníci mali zmluvy na nebytové

priestory, čiže ide o nebytové priestory. Stále hovoria o tom, či ide o byty alebo nebyty. Myslí si, že keď je to teraz na súde, mal by rozhodnúť súd.

**MUDr. Peter Hudák** – ten dom bol postavený podľa všetkého, ako vedia, aj podľa stanoviska pána primátora, ktorý dostal na svoju otázku terajší vydražiteľ, že to boli vždy bytové priestory, tam bývali ľudia. To, že sa potom oni dostali do prenájmu ako do nebytových priestorov, sa nevie akým spôsobom stalo. Celá príčina toho, že to p. Ondrušek nemôže užívať, lebo sú tam nájomníci nebytových priestorov a bolo to ponúknuté ako bytový dom. Čiže určite sa nejaká chyba stala a chyba je v tom, že po vydražení to p. Ondrušek nemôže užívať, nakoľko tí, čo sú tam v prenájme, majú tam možnosť byť v prenájme a odtiaľ neodchádzajú, čiže mesto mu blokuje aj užívanie vydraženého objektu, aj peniaze. A toto je dosť zložitá vec, keď to už trvá takmer jeden a pol roka a podnikateľ, ktorý do toho vložil peniaze, nedostal ani peniaze ani dom. Súd síce rozhoduje o námietkach prenajímateľov, ale súd bude rozhodovať o niečom inom, ale oni sa musia postaviť k tejto veci tak, ako sa staviame voči nášmu voličovi, voči našim ľuďom, preto lebo jeden obyvateľ nášho mesta prišiel o peniaze, ktoré mu blokuje mesto a nemá objekt, ktoré mu mesto ponúklo.

**JUDr. Richard Schwarz** – *faktická poznámka* – podotkol, že p. Juríková spomenula dražobnú komisiu a zrejme cieľila naň ho a kolegu Ing. Töröka, ktorí tam boli za poslancov, poslancami delegovaní. Oni ale osvedčovali priebeh dražby. Otázku prípravy a samotných odkladov, že či to je bytový alebo nebytový dom oni neriešili. Okrem iného priebeh dražby osvedčoval notár a k tomu bola vydaná notárska zápisnica. To sú veci, ktoré sú zadokumentované a čo sa týka návrh Ing. Hudáka – nepostrehol presné znenie, ale to že tu prebieha súd, treba akceptovať a keď už, tak by do návrhu p. poslanca doplnil vsuvku: MsZ odporúča primátorovi „*v prípade porušenia právnych predpisov*“...

**Primátor mesta** – poprosil JUDr. Sókyovú, aby ozrejmila skutkový stav tejto veci.

**JUDr. Lívia Sókyová, vedúca právneho odboru** – pokiaľ poslanci majú prístup na internete, vedia si vyhľadať cez kataster portal list vlastníctva p. Ondruška, na ktorom v časti C ťarchy je poznámka: *bez zápisu*. Je tam informatívna poznámka, že žalovaní podali dva návrhy na vydanie predbežného opatrenia zákazu nakladania s touto nehnuteľnosťou. Okresný súd Nové Zámky a následne Krajský súd Nitra o týchto návrhoch predbežného opatrenia rozhodovali, predmetom predbežného opatrenia malo byť, že súd by mal zakázať terajšiemu vlastníčkovi B.D. Trade nakladať s nehnuteľnosťou, odpredať, prenajímať, atď.

Prvostupňový, aj druhostupňový súd obe predbežné opatrenia zamietol, proti týmto rozhodnutiam nie je možné podať riadny opravný prostriedok. Toto rozhodnutie bolo doručené Mestu Nové Zámky, tak isto navrhovateľovi, a tak isto aj odporcovi p. Ondruškovi. Keby p. Ondrušek tieto rozhodnutia zobral na kataster a požiadal by kataster o výmaz tejto informatívnej poznámky, v tejto časti podaní návrhov, okamžite by to boli vymazali, toto osobne konzultovala s Dr. Némethovou na katastri.

Čo sa týka toho, či je niečo v rozpore so zákonom alebo nie, samozrejme môže vysloviť len na to povolaný orgán - súd alebo prokuratúra, nejaká právna analýza, nevie od koho pochádzajúca, takúto právnu silu nemá.

Tak, ako pán Schwarz hovoril, aby sa do návrhu na uznesenia dala vsuvka „ak bol porušený právny predpis“ o tom netreba hlasovať, pretože v tom momente je Mesto povinné podľa rozhodnutia súdu postupovať a konať bez akéhokolvek uznesenia mestského zastupiteľstva.

Ďalej k prednesenému návrhu na uznesenie uviedla, že pán primátor má „vykonať nevyhnutý právny úkon“, poprosila predkladateľa, aby špecifikoval vo svojom návrhu, čo je „nevyhnutný právny úkon“, lebo jedná sa o súdny spor, kde žalobcami sú navrhovatelia, odporcom v prvom rade Mesto, odporcom v druhom rade je B.D.Trade s.r.o. Mimosúdna dohoda je možná len medzi žalobcom a žalovaným, medzi dvoma žalovanými takáto dohoda nie je možná.

Prevod vlastníctva k nehnuteľnosti bol uskutočnený na základe notárskej zápisnice. Pán primátor, ani mestské zastupiteľstvo svojím uznesením alebo hlasovaním nemôže zrušiť notársku zápisnicu. Požiadala preto poslancov, aby v návrhu špecifikovali, čo je ten relevantný alebo nevyhnutý právny úkon, čo by mal primátor v tomto smere vykonať.

Ďalej, čo sa týka odpredaja predmetnej nehnuteľnosti, v čase keď bola vypísaná dražba, na liste vlastníctva bola stavba uvedená ako bytový dom. Je to charakter stavby, ktorá je vedená v katastri nehnuteľnosti, ako to vo svojej predchádzajúcej správe obširne popísala, nebolo možné sa dopátrať, ani súd sa nedopátral, prečo sa to vedie ako bytový dom. Čo je isté a môže to potvrdiť aj riaditeľ spol. Bytkomfort s r.o., od r. 1991 sa táto stavba užívala výlučne ako nebytový dom a nebol tam ani jeden byt, ktorý by sa bol prenajímal, prenajímali sa výlučne nebytové priestory. Pre účely zákona o posúdenie, či ide o bytový alebo nebytový priestor, nie je smerodajný zápis v katastri, ale smerodajný je zákon č. 182, § 2 a § 43 stavebného zákona, ktoré hovoria o tom, čo vlastne je a čo nie je bytový dom. Museli by tam byť minimálne 3 byty, alebo viac ako 2/3 podlahovej plochy by mali slúžiť na bývanie, aby to malo charakter bytového domu.

Upozornila ďalej na skutočnosť, že v správe bolo písané, že mesto porušilo zákon o dobrovoľných dražbách, áno, to berie, porušili zákon, lebo sa nedražilo podľa toho zákona, pretože ani neboli povinní dražiť podľa tohto zákona – čiže to, čo predpisuje zákon nedodrжали, lebo ani neboli povinní dodržať a to nasvedčuje jednoznačne zákon č. 258/2009 Zb. , kde v § 9 je výslovne napísané, že obce sú povinné dražiť v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách – tento zákon nadobúda účinnosť 1. 7. 2009, dražba prebiehala 31. 12. 2008, z toho ergo vyplýva dôkaz opaku, že na Silvestra v roku 2008 neboli povinní dražiť podľa tohto zákona.

Doplnila, že tento zákon 258/2009 dáva občanom veľmi širokú možnosť domáhať sa zrušenia rôznych právnych úkonov, ktoré urobilo Mesto. Mesto podľa zákona o majetku obcí je povinné hospodáriť, ako dobrý hospodár zveľaďovať, chrániť majetok a konať v záujme obce.

A podľa tohto zákona každý jeden občan má verejný záujem a môže napadnúť každé jedno rozhodnutie, čo znamená v praxi, že napr. dnes každý jeden predaj, ktorý schválili, môže ktokoľvek napadnúť na súde bez toho, aby mesto za to mohlo a môže zažalovať a bude zasa ďalší súdny spor a asi zasa bude vinné Mesto a bude musieť vracať kúpnu cenu. Čiže takýchto prípadov môže byť v budúcnosti bohužiaľ aj viac. Podotkla, že v čase, keď sa táto žaloba podávala, ešte tento zákon neplatil. To je pravda, že žalobcovia využívajú všetky procesné prostriedky na to, aby sa ten súdny spor ťahal na strane jednej, ale na strane druhej ten vlastník nie je tak obmedzovaný vo svojich vlastníckych právach, ako sa to pretraktuje.

**Ing. Ľubica Juríková** – na margo poznámky p. poslanca Schwarza vysvetlila, že nemyslela cielene na nikoho, myslela na celú dražobnú komisiu ako takú a chcela poukázať na fakt, že nechápe, keď nájomníci majú nájomné zmluvy na nebytové priestory, ako môžu zrazu

hovoríť o bytových priestoroch? A keď prebieha súd, myslí si, že by ho mali akceptovať a počkať, ako to celé dopadne.

**MUDr. Peter Hudák** – na príspevok JUDr. Sókyovej uviedol, že určite sa v tejto veci nekonalo legartis podľa práva preto, lebo keď vydražil dražobník tento objekt, ktorý bol vyhlásený ako bytový dom, tak isto ako je v notárskej zápisnici, tak isto je to potom podpísané aj primátorom, riaditeľom Bytkomfortu a p. Ondruškom, tak keďže bol dražený tak a boli tam prenajaté nebytové priestory, tým pádom to prenajímatelia nebytových priestorov zablokovali na katastri. Nevie, odkiaľ má p. Sókyová informácie o tých súdoch, o ktorých on nevie, možno, že má v tom pravdu, ale v žiadnom prípade ho k užívaniu bytu kataster nepustil. Na adresu p. Sókyovej uviedol, že si myslí, že príliš veľa toho narozprávala a myslí si, že fakt je len jeden, že stále nemá dražobník tie priestory nehnuteľnosti k dispozícii, stále sú tam prenajímatelia, ktorí naťahujú súd určite kvôli tomu, že majú z toho určite nejaké svoje výhody, preto lebo opakovane sa oni nezúčastňujú súdov a teraz takmer jeden a pol roka je tu ten, ktorý tam investoval peniaze bez nich, má ich Mesto a nehnuteľnosť obsadzujú tí, ktorí naťahujú ten súd. Osobne si myslí, že kľúčovou vecou je v prvom rade vyhlásenie takej dražby, ktorá absolútne neskončila pozitívne, čiže nestal sa on majiteľom, ktorý to mohol užívať a za tým je predovšetkým JUDr. Sókyová, ktorá tie podmienky pripravovala a samozrejme tým, že to podpísal riaditeľ Bytkomfortu, aj primátor sa to stalo také, aké to je, tým, že to potom mohli napadnúť tí nájomcovia. Myslí si, že to, čo predložil Ing. Hudák, by mali hlasovať, preto, lebo to primátora k ničomu síce nezaväzuje, ale ide o to, že ide tu o človeka, ktorý to užívať nemôže, ale v prípade, že súd rozhodne, tak môže k tomu dôjsť, aby sa tie veci dali naspäť.

Primátor ukončil rozpravu k tomuto bodu, poprosil návrhovú komisiu, aby predniesla návrh na uznesenie.

**Ing. Karol Suchan** – ako člen návrhovej komisie sa spýtal p. Schwarza, či trvá na svojom pozmeňujúcom návrhu k návrhu Ing. Hudáka.

**JUDr. Richard Schwarz** – vysvetlil, že on v tomto prípade zrejme nemôže dávať pozmeňujúci návrh, len odporučil, aby to bolo interpretované tak, že „mestské zastupiteľstvo odporúča primátorovi *v prípade porušenia právnych predpisov...*“ atď. Keď sa s tým ale Ing. Hudák nestotožní, nemôže s tým ďalej nič urobiť, pokladal by to ale za relatívne „kôšer“.

**Ing. Pavol Hudák** – požiadal hlasovať o svojom návrhu, tak ako bol predložený.

Ing. Karol Suchan prečítal návrh Ing. Hudáka na uznesenie:

*\* Mestské zastupiteľstvo odporúča primátorovi mesta Nové Zámky Ing. Gejzovi Pischingerovi, aby ihneď vykonal nevyhnutné právne úkony na navrátenie bytového domu súpis. č. 2951 na parc. č. 185/1 nachádzajúci sa v Nových Zámkoch na ulici M. R. Štefánika 13, katastrálne územie Nové Zámky, na LV č. 1 a pozemok pod stavbou so súpis. číslom 2951 vedený na správe katastra Nové Zámky vo výlučnom vlastníctve B.D. TRADE, spol. s r.o., Jánošíková 22, Nové Zámky tak, že výlučným vlastníkom bytového domu sa stáva opäť mesto Nové Zámky, ktoré v zastúpení primátora mesta Nové Zámky vráti sumu 1.095.399,32 € majiteľovi B.D. TRADE spol. s r.o. Ondrejovi Ondruškovi. Mesto Nové Zámky a konateľ Ondrej Ondrušek za spoločnosť B.D. TRADE spol. s r.o. si vrátia vzájomné plnenia tak, ako to vyplýva z protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti*

zo dňa 13. 2. 2009.

**Primátor mesta** – poznamenal, že prakticky hovoria o tom, že mesto má kúpiť túto budovu za uvedenú cenu, takže to chceme kúpiť.

**JUDr. Lívia Sókyová** – opätovne upozornila na to, že musí byť uvedený právny úkon, ktorým sa to vráti, to prosila, aby to definovali.

**Primátor mesta** – podľa toho, čo odznelo, je to kúpa.

**JUDr. Lívia Sókyová** – kúpa, iné nič. Nemôžu zrušiť notársku zápisnicu.

**Primátor mesta** – skonštatoval, že takto bol návrh predložený. Dodal, že je to nevykonateľné, poprosil ale poslancov, aby pristúpili k hlasovaniu o návrhu.

**Hlasovaním č. 35 - prítomných 24 „za“ – 11, „proti“ - 4 „zdržal sa“ – 5 poslanci MsZ návrh neschválili a prijali:**

### **Uznesenie č. 443/230210**

**Rôzne - Odporúčanie na mimosúdne usporiadanie dražobného sporu**

**Mestské zastupiteľstvo**

**A/ n e o d p o r ú č a**

primátorovi mesta Nové Zámky Ing. Gejzovi Pischingerovi, aby ihneď vykonal nevyhnutné právne úkony na navrátenie bytového domu súpis. č. 2951 na parc. č. 185/1 nachádzajúci sa v Nových Zámkoch na ulici M. R. Štefánika 13, katastrálne územie Nové Zámky, na LV č. 1 a pozemok pod stavbou so súpis. číslom 2951 vedený na správe katastra Nové Zámky vo výlučnom vlastníctve B.D.TRADE, spol. s r.o., Jánošíková 22, Nové Zámky tak, že výlučným vlastníkom bytového domu sa stáva opäť mesto Nové Zámky, ktoré v zastúpení primátora mesta Nové Zámky vráti sumu 1.095.399,32 € majiteľovi B.D.TRADE spol. s r.o. Ondrejovi Ondruškovi.

Mesto Nové Zámky a konateľ Ondrej Ondrušek za spoločnosť B.D. TRADE spol. s r.o. si vrátia vzájomné plnenia tak, ako to vyplýva z protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti zo dňa 13. 2. 2009.