



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Igor Kršiak, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1353/2018
Názov materiálu:	Návrh na zriadenie odplatného vecného bremena a vydanie odplaty za užívanie (Bratislavská cesta a Rybárska ul.)
Spracovateľ:	JUDr. Veronika Števková, referent právnik
Napísal:	JUDr. Veronika Števková, referent právnik
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	01.03.2018
Dátum vyhotovenia:	13.02.2018

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na zriadenie odplatného vecného bremena a vydanie odplaty za užívanie (Bratislavská cesta a Rybárska ul.)

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

1. vydanie odplaty JUDr. Jakubovi Polákovi, trvale bytom Kasalova 31, Nitra, Mestom Nitra za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu na pozemkoch
 - reg. „C“ KN parc. č. 7878/2 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 131 m²,
 - reg. „C“ KN parc. č. 7878/3 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 724 m²,
 - reg. „C“ KN parc. č. 7999/19 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 4388 m²,
 - reg. „E“ KN parc. č. 3349 – trvalé trávne porasty o výmere 1129 m²,nachádzajúcich sa v k.ú. Nitra, obec Nitra, zapísaných na LV č. 6994, a to
 - vo výške 9.007,92 € za užívanie nehnuteľností parc. reg. „C“ KN č. 7878/2, 7878/3 a 7999/19, k.ú. Nitra, za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017 a
 - vo výške 809,12 € za užívanie nehnuteľnosti parc. reg. „E“ KN č. 3349. k.ú. Nitra, za obdobie od 01.08.2017 do 31.12.2018,t.j. spolu **vo výške 9.817,04 €.**
2. zriadenie vecného bremena „in rem“ v prospech Mesta Nitra na pozemkoch
 - reg. „C“ KN parc. č. 7878/2 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 131 m²,
 - reg. „C“ KN parc. č. 7878/3 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 724 m²,
 - reg. „C“ KN parc. č. 7999/19 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 4388 m²,
 - reg. „E“ KN parc. č. 3349 – trvalé trávne porasty o výmere 1129 m²,nachádzajúcich sa v k.ú. Nitra, obec Nitra, zapísaných na LV č. 6994 vo výlučnom vlastníctve JUDr. Jakuba Poláka, trvale bytom Kasalova 31, Nitra, pričom vecné bremeno bude spočívať v práve Mesta Nitra a povinnosti JUDr. Jakuba Poláka, trvale bytom Kasalova 31, Nitra, ako výlučného vlastníka predmetných pozemkov, strpieť:
 - a) zriadenie komunikácie, chodníkov a cestnej zelene,
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy miestnej komunikácie a chodníkov a ich odstránenie,
 - a) užívanie, údržbu a obnovu cestnej zelene,
 - b) vstup, prechod a prejazd motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávnenýmza odplatu vo výške 1,72 €/m²/rok.
Zmluva o zriadení vecného bremena bude uzatvorená na dobu určitú po dobu existencie komunikácií a chodníkov vybudovaných na predmetných pozemkoch.

ukladá

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie Zmluvy o vydaní bezdôvodného obohatenia a Zmluvy o zriadení vecného bremena podľa bodu 1. a 2. schvaľovacej časti uznesenia a

T: 31.08.2018

K: MR

alebo

II. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

1. vydanie odplaty JUDr. Jakubovi Polákovi, trvale bytom Kasalova 31, Nitra, Mestom Nitra za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu na pozemkoch
 - reg. „C“ KN parc. č. 7878/2 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 131 m²,
 - reg. „C“ KN parc. č. 7878/3 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 724 m²,
 - reg. „C“ KN parc. č. 7999/19 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 4388 m²,
 - reg. „E“ KN parc. č. 3349 – trvalé trávne porasty o výmere 1129 m²,nachádzajúcich sa v k.ú. Nitra, obec Nitra, zapísaných na LV č. 6994, a to
 - vo výške 9.007,92 € za užívanie nehnuteľností parc. reg. „C“ KN č. 7878/2, 7878/3 a 7999/19, k.ú. Nitra, za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017 a
 - vo výške 809,12 € za užívanie nehnuteľnosti parc. reg. „E“ KN č. 3349. k.ú. Nitra, za obdobie od 01.08.2017 do 31.12.2018,t.j. spolu **vo výške 9.817,04 €.**
2. zriadenie vecného bremena „in rem“ v prospech Mesta Nitra na pozemkoch
 - reg. „C“ KN parc. č. 7878/2 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 131 m²,
 - reg. „C“ KN parc. č. 7878/3 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 724 m²,
 - reg. „C“ KN parc. č. 7999/19 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 4388 m²,
 - reg. „E“ KN parc. č. 3349 – trvalé trávne porasty o výmere 1129 m²,nachádzajúcich sa v k.ú. Nitra, obec Nitra, zapísaných na LV č. 6994 vo výlučnom vlastníctve JUDr. Jakuba Poláka, trvale bytom Kasalova 31, Nitra, pričom vecné bremeno bude spočívať v práve Mesta Nitra a povinnosti JUDr. Jakuba Poláka, trvale bytom Kasalova 31, Nitra, ako výlučného vlastníka predmetných pozemkov, strpieť:
 - c) zriadenie komunikácie, chodníkov a cestnej zelene,
 - d) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy miestnej komunikácie a chodníkov a ich odstránenie,
 - c) užívanie, údržbu a obnovu cestnej zelene,
 - d) vstup, prechod a prejazd motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávnenýmza odplatu vo výške 1,72 €/m²/rok.
Zmluva o zriadení vecného bremena bude uzatvorená na dobu určitú po dobu existencie komunikácií a chodníkov vybudovaných na predmetných pozemkoch.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zotrvať na predchádzajúcom stanovisku Mesta Nitra v zmysle zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky

T: 31.08.2018

K: MR

Návrh na zriadenie odplatného vecného bremena a vydanie odplaty za užívanie (Bratislavská cesta a Rybárska ul.)

V súlade s ustanovením § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v znení platných dodatkov predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mestu Nitra, bola zo strany JUDr. Jakuba Poláka, bytom Kasalova 31, Nitra (ďalej len ako „žiadateľ“) doručená výzva na úhradu odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu.

Žiadateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Nitra, obec Nitra, zapísaných na LV č. 6994, zastavaných telesami cestných komunikácií „Bratislavská cesta“ a „Rybárska ulica“, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Nitra. Ide o nižšie uvedené pozemky:

- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 7878/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 131 m²,
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 7878/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 724 m²,
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 7999/19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4388 m²,
- pozemok reg. „E“ KN parc. č. 3349 – trvalé trávne porasty o výmere 1129 m².

(ďalej len „pozemky pod stavbou“).

Žiadateľ predmetnou výzvou vyzýva Mesto Nitra, aby mu **v lehote najneskôr do dňa 31.01.2018** uhradilo na jeho bankový účet uvedený vo výzve, odplatu za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, a to:

- vo výške 9.007,92 € za užívanie nehnuteľností parc. reg. „C“ KN č. 7878/2, 7878/3 a 7999/19, k.ú. Nitra, za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017
- a vo výške 809,12 € za obdobie od augusta do decembra 2017 za užívanie nehnuteľnosti parc. reg. „E“ KN č. 3349. k.ú. Nitra, ku ktorej nadobudol vlastnícke právo dňa 18.07.2017, za obdobie od 01.08.2017 do 31.12.2018,

t.j. spolu **vo výške 9.817,04 €**.

Výšku odplaty žiadateľ odvodzuje od Znaleckého posudku č. 290/2017 vypracovaného znalkyňou Ing. Martinou Grexovou (ďalej len ako „znalecký posudok“). Predmetný znalecký posudok sa zaoberal stanovením hodnoty ročnej náhrady za zriadenie vecného bremena na pozemkoch parc. reg. „C“ KN č. 7878/2, 7878/3 a 7999/19, k.ú. Nitra za obdobie rokov 2012 až 2016 a na stanovenie výšky náhrady od 01.01.2017 na každý ďalší kalendárny rok. Na rok 2017 bola výška ročnej náhrady za zriadenie vecného bremena stanovená **vo výške 1,72 €/m²** (výmera pozemkov parc. reg. „C“ KN č. 7878/2, 7878/3 a 7999/19, k.ú. Nitra spolu predstavuje 5243 m²). Znalecký posudok nestanovuje výšku odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu na pozemku reg. „E“ KN parc.č. 3349, k.ú. Nitra, ale nakoľko sa jedná rovnako o pozemok pod Bratislavskou ulicou, žiadateľ požaduje za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu na predmetnom pozemku rovnakú náhradu ako stanovuje znalecký posudok, a to náhradu vo výške 1,72 €/m²/rok – za obdobie 5-tich mesiacov, t.j. od kedy je vlastníkom predmetnej parcely.

Žiadateľ, ako výlučný vlastník pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 7878/2, 7878/3 a 7999/19, k.ú. Nitra, zastavaných Bratislavskou a Rybárskou ul., doručil Mestu Nitra už dňa 30.05.2017 výzvu na úhradu odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu za obdobie od 1.11. 2012 až do 31.12.2016 vo výške 40.244,47 € a o zaplatenie náhrady za každý ďalší kalendárny rok užívania práva zodpovedajúceho vecnému bremenu v sume 9.007,92 €, a to najneskôr do konca januára nasledujúceho kalendárneho roka po kalendárnom roku, za ktorý sa táto náhrada bude poskytovať. Žiadateľ túto výzvu odôvodnil skutočnosťou, že v zmysle § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky

a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 66/2009 Z. z.“), vzniklo Mestu Nitra, ako vlastníkovi predmetných miestnych komunikácií, k pozemkom pod stavbou právo zodpovedajúce vecnému bremenu, avšak právo na náhradu za takéto obmedzenie je právom garantovaným Ústavou Slovenskej republiky, a taktiež Občianskym zákonníkom. Žiadateľ ďalej uviedol, že v prípade, ak by mal zákonodarca záujem konštruovať obmedzenie vlastníckeho práva zákonom č. 66/2009 Z. z. bezodplatne, bolo by to v predmetnom zákone vyslovene uvedené. Podľa jeho názoru by však uvedené bolo v zrejmom rozpore s Ústavou SR. Z dôvodu, že zákon č. 66/2009 Z. z. nestanovuje termín splatnosti, a ani lehotu na uplatnenie náhrady za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, má žiadateľ za to, že je potrebné uplatniť ustanovenie § 563 zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník, a teda že ním uplatnený nárok na náhradu je splatný prvým dňom po tom, čo o jeho zaplatenie Mesto Nitra požiadal.

Žiadateľ podal na Okresný súd Banská Bystrica návrh na vydanie platobného rozkazu, ktorým sa domáhal, aby mu Mesto Nitra zaplatilo náhradu za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vo výške 40.244,47 € plus trovy konania. Na základe právoplatného a vykonateľného platobného rozkazu bola žiadateľovi zo strany Mesta Nitra uhradená suma vo výške 43.172,69 €.

Odbor majetku MsÚ v Nitre: V zmysle § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. vzniklo Mestu Nitra k predmetným pozemkom pod stavbou ex lege právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

Zákon č. 66/2009 Z. z. výslovne nerieši otázku odplatnosti, resp. bezodplatnosti, vzniknutého vecného bremena ani prípadnú výšku odplaty. Je však potrebné poukázať na:

- a) Ústavu SR, v ktorej je zakotvené, že vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a **za primeranú náhradu** a Občiansky zákonník, ktorý taktiež stanovuje, že vo verejnom záujme je možné vec vyvlastniť alebo obmedziť vlastnícke právo, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel **a za náhradu**,
- b) skutočnosť, že z ustálenej judikatúry vyplýva, že vlastníci pozemkov majú nárok na náhradu za užívanie ich pozemkov, pričom súdy prejedikovali **nárok na opakovanú náhradu za obmedzenie vlastníckych vzťahov**.

Vzhľadom na vyššie spomínanú ustálenú súdnu prax je nanajvýš pravdepodobné, že Mesto Nitra by v prípade súdneho sporu, v ktorom by si žiadateľ uplatňoval náhradu na zaplatenie náhrady za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu za rok 2017, bolo neúspešné a popri náhrade za užívanie nehnuteľností by Mesto muselo uhradiť aj trovy súdneho konania, vrátane trov právneho zastúpenia.

Aplikácia ustanovenia § 4 tohto zákona, v zmysle ktorého vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby ex lege právo zodpovedajúce vecnému bremenu je však problematická, nakoľko vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena do katastra nehnuteľností vyžaduje súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Predpokladom zápisu je v takom prípade vypracovanie finančne nákladných geometrických plánov, doloženie dokladov ako napr. stavebných povolení, protokolov o prevode vlastníctva a postúpení majetkových práv a záväzkov, ktorými v mnohých prípadoch mestá nedisponujú.

Žiadateľ sa už v minulosti obrátil na Mesto Nitra so žiadosťou o usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbou, v ktorej žiadal o vyriešenie predmetnej situácie zámenou nehnuteľností a v prípade, ak Mesto Nitra nebude s ním navrhovanou zámenou súhlasiť, žiadal, aby Mesto Nitra požiadalo o vykonanie pozemkových úprav. Mestské zastupiteľstvo v Nitre svojím uznesením č. 301/2013-MZ zo dňa 12.09.2013 neschválilo navrhovaný zámer zámeny. Následne sa žiadateľ opätovne obrátil na Mesto Nitra so žiadosťou o odkúpenie

iných nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra za podmienky, že ak bude v jeho prospech schválený zámer odkúpenia ním požadovaných pozemkov, tak ponúka Mestu Nitra na odkúpenie predmetné pozemky za zvýhodnenú cenu 1,- €.

Uvedená nová žiadosť bola predložená na vyjadrenie jednotlivým odborným útvarom MsÚ v Nitre, poradným orgánom Mesta Nitra a následne bol spracovaný materiál – Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry (odpredaj parciel C KN č. 187/11, 2013, 2014 v kat. území Nitra – JUDr. Jakub Polák) – tento však bol z rokovania Mestského zastupiteľstva v Nitre stiahnutý.

Žiadosť žiadateľa zo dňa 30.05.2017 bola predložená na rokovanie VMČ č. 2 a Komisie MZ v Nitre pre financovanie správu majetku a podnikateľskú činnosť a:

VMČ č. 2 Staré mesto: žiadosť berie na vedomie a má za to, že tieto otázky treba riešiť cez referát právny a vymáhania pohľadávok.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: predmetnú žiadosť prerokovala na svojom zasadnutí konanom dňa 13.07.2017 a odporučila uhradiť odplatu za užívanie pozemkov najviac za 2 roky spätne v prospech žiadateľa. Komisia zároveň odporúča ponúknuť žiadateľovi k zámene pozemky adekvátnej hodnoty, vo vlastníctve Mesta Nitra, v k.ú. Chrenová na LV č. 1223 reg. „C“ KN parc. č. 10906/2 – vinice o výmere 716 m², reg. „E“ KN parc. č. 900/102 – orná pôda o výmere 931 m² a reg. „E“ KN parc. č. 904 – orná pôda o výmere 747 m² za účelom majetkovoprávneho usporiadania vlastníckych práv pod cestnými komunikáciami.

Stanovisko **Mestskej rady v Nitre** predložíme priamo na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie Návrh na zriadenie odplatného vecného bremena a vydanie odplaty za užívanie (Bratislavská cesta a Rybárska ul.) v dvoch alternatívach, a to:

I. alternatíva navrhuje vydať žiadateľovi bezdôvodné obohatenie za rok 2017 a uzatvoriť so žiadateľom Zmluvu o zriadení vecného bremena.

II. alternatíva navrhuje riešiť žiadosť žiadateľa tak, že Mesto Nitra zotrvá na stanovisku, že v zákone č. 66/2009 Z. z. nie je riešená odplatnosť vecného bremena, a teda právny úkon považujeme za bezodplatný. V zmysle tejto alternatívy nevyhovieť jeho žiadosti o vydanie odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu za obdobie roku 2017 a teda ani neuzatvoriť Zmluvu o zriadení vecného bremena, v ktorej sa zaviazeme uhrádzať odplatu za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu aj na nasledujúce roky. V prípade schválenia tejto alternatívy je vysoká pravdepodobnosť, že zo strany žiadateľa bude proti Mestu Nitra podaná žaloba.

Parcela registra E, 3349

Nitranský kraj > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra

