



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
<b>Číslo materiálu:</b>	780/2021
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh na vydanie odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu (JUDr. Jakub Polák)
<b>Spracovateľ:</b>	Mgr. Michaela Jedličková, referent právnik
<b>Napísal:</b>	Mgr. Michaela Jedličková, referent právnik
<b>Prizvať:</b>	–
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	11.03.2021
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	23.02.2021

<b>Návrh na uznesenie:</b>	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

<b>Podpis predkladateľa:</b>	
------------------------------	--

## Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na vydanie odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu  
(JUDr. Jakub Polák)

### I. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

vydanie odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu na pozemkoch reg. „C“ KN, nachádzajúcich sa v k.ú. Nitra, obec Nitra, zapísaných na LV č. 6994 vo výlučnom vlastníctve JUDr. Jakuba Poláka, trvale bytom Kasalova 31, Nitra,, a to:

- parc. č. 7878/2 – zastavané plochy a nádvorí o výmere 131 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 7878/3 – zastavané plochy a nádvorí o výmere 724 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 7999/19 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 4388 m<sup>2</sup>,

vo výške 18.015,84€ stanovenej v Znaleckom posudku č. 290/2017 vypracovanom znalkyňou Ing. Martinou Grexovou za roky 2018 a 2019.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť riešenie vecí v súlade s § 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

T: 30.06.2021

K: MR

### II. alternatíva

s c h v a ľ u j e

1. vydanie odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu na pozemkoch reg. „C“ KN, nachádzajúcich sa v k.ú. Nitra, obec Nitra, zapísaných na LV č. 6994 vo výlučnom vlastníctve JUDr. Jakuba Poláka, trvale bytom Kasalova 31, Nitra,, a to:

- parc. č. 7878/2 – zastavané plochy a nádvorí o výmere 131 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 7878/3 – zastavané plochy a nádvorí o výmere 724 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 7999/19 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 4388 m<sup>2</sup>,

vo výške 18.015,84€ stanovenej v Znaleckom posudku č. 290/2017 vypracovanom znalkyňou Ing. Martinou Grexovou za roky 2018 a 2019.

2. zriadenie vecného bremena „in rem“ v prospech Mesta Nitra na pozemkoch reg. „C“ KN, nachádzajúcich sa v k. ú. Nitra, obec Nitra, zapísaných na LV č. 6994 vo výlučnom vlastníctve JUDr. Jakuba Poláka, trvale bytom Kasalova 31, Nitra, a to:

- parc. č. 7878/2 – zastavané plochy a nádvorí o výmere 131 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 7878/3 – zastavané plochy a nádvorí o výmere 724 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 7999/19 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 4388 m<sup>2</sup>,

pričom vecné bremeno bude spočívať v práve Mesta Nitra a povinnosti JUDr. Jakuba Poláka, trvale bytom Kasalova 31, Nitra, ako 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 oprávneným v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon činností uvedených v písm. a) až c) tohto bodu uznesenia za odplatu stanovenú v Znaleckom posudku č. 290/2017 vypracovanom znalkyňou Ing. Martinou Grexovou.  
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  
zabezpečiť vydanie odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu za roky 2018 a 2019 a uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena

T: 30.06.2021

K: MR

**Návrh na vydanie odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu**  
**(JUDr. Jakub Polák)**

Dňa 13.10.2020 nám bola doručená výzva na úhradu odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu zodpovedajúcej rokom 2018 a 2019 od JUDr. Jakuba Poláka, Kasalova 31, 94901 Nitra. Predmetnou výzvou, ako výlučný vlastník pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 7878/2, 7878/3 a 7999/19 v k. ú. Nitra, obec Nitra, zapísaných na LV č. 6994, žiadateľ žiada Mesto Nitra o zaplatenie sumy 18.015,84 € za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu za obdobie rokov 2018 a 2019, a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy.

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

- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 7878/2 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 131 m<sup>2</sup>,
  - pozemok reg. „C“ KN parc. č. 7878/3 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 724 m<sup>2</sup>,
  - pozemok reg. „C“ KN parc. č. 7999/19 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 4388 m<sup>2</sup>,
- (ďalej len „*pozemky pod stavbou*“). Celková výmera pozemkov pod stavbou je 5243 m<sup>2</sup>.

Žiadateľ žiada o uhradenie predmetnej výšky odplaty za pozemky, na ktoré sa vzťahuje zákon 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 (ďalej len „*zákon č. 66/2009*“). Zákon č. 66/2009 v § 1 upravuje **usporiadanie vlastníckych vzťahov** k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov (zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej „*zákon č. 138/1991 Zb.*“), vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou a primerane sa vzťahuje aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkví, športový areál alebo verejná zeleň, ak tento cintorín, športový areál alebo verejná zeleň, prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu.

Decentralizáciou verejnej správy prešli do pôsobnosti územnej samosprávy právomoci v rôznych oblastiach, medzi nimi aj vo veciach správy **miestnych komunikácií**, s čím priamo súvisel aj proces decentralizácie majetku, ktorý je spojený s vykonávaním jednotlivých kompetencií. Pri delimitáciách prechádzali na obce aj stavby miestnych komunikácií, ktoré sú postavené na majetkovo neusporiadaných pozemkoch, akou je aj miestna komunikácia na pozemku parc. č. 7999/19 sa– Bratislavská cesta a miestna komunikácia na pozemkoch parc. č. 7878/2 a 7878/3 – Rybárska ulica, ktoré sú vo vlastníctve žiadateľa.

Obsah vzniknutého práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je zakotvený v § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. nasledovne:

„(1) *Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.*

(2) *Vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.*“

Teda obsahom vzniknutého práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je držba a užívanie pozemkov pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, pričom na vznik tohto práva zodpovedajúceho vecnému bremenu už teda nie je potrebné uzatvárať s vlastníkom

pozemku žiadnu zmluvu, pretože už vzniklo priamo zo zákona od 01.07.2009 a trvá až do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území obce.

Účelom a cieľom zákona č. 66/2009 Z. z. teda bolo vyriešiť problémy, ktoré na obce a mestá, teda aj na Mesto Nitra, preniesol štát, keď na nich preniesol stavby s neusporiadanými pozemkami zákonným prechodom majetku. Zákonodarca v § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. nestanovuje, že sa jedná o odplatné vecné bremeno, práve naopak zákonodarca v § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. odkázal na zákonnú úpravu vecného bremena obsiahnutú v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len ako „OZ“), ktorá neustanovuje povinnosť poskytnúť náhradu za vecné bremená.

Mesto Nitra so žiadateľom vo veci odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu za rok 2018 aktuálne vedie súdny spor sp. zn. 10C/44/2018, pričom Okresný súd Nitra rozsudkom dňa 05.11.2020 predmetný uplatnený nárok žiadateľa opätovne neuznal a žalobu zamietol v celom rozsahu ako nedôvodnú. Žiadateľ však podal odvolanie v predmetnej veci a teda čakáme na rozhodnutie Krajského súdu v Nitre a teda v predmetnej veci doposiaľ právoplatne rozhodnuté nebolo.

V zmysle znaleckého posudku č. 290/2017 vypracovaného znalkyňou Ing. Martinou Grexovou bolo stanovené, že hodnota ročnej náhrady za zriadenie vecného bremena je vo výške 9.007,92 €.

#### **Odbor majetku MsÚ v Nitre:**

- vecné bremená v zmysle zákona č. 66/2009 Z. z., t. j. zriadené „ex lege“ majú špecifický režim, ide o **verejnoprávne obmedzenie vlastníka nehnuteľnosti**,
- vecné bremeno podľa zákona č. 66/2009 Z. z., je svojím charakterom zriadené ako vecné bremeno „in rem“, vzťahuje sa teda na každého vlastníka zaťaženého pozemku bez ohľadu na spôsob zmeny vlastníka. Ak by vlastníkovi pozemku prináležala odplata za zriadenie vecného bremena, takáto **odplata by bola jednorazová a prináležala by výlučne vlastníkovi, ktorý bol vlastníkom tohto pozemku v čase nadobudnutia účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z. t. j. 01.07.2009;**
- nakoľko predmetné právo na úhradu jednorazovej odplaty je právom majetkovej povahy, **premlčuje sa** vo všeobecnej trojročnej lehote, t. j. bez ohľadu na to, či vlastník pozemku (pôvodný), ktorému 01.07.2009 (deň účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z.) vzniklo právo na jednorazovú náhradu za vecné bremeno, túto náhradu uplatnil, alebo neuplatnil, resp. či už náhrada bola alebo nebola vyplatená, súčasnému vlastníkovi tohto pozemku (bez ohľadu na to, kto ním je) nepatrí právo na náhradu za pretrvávajúce obmedzenie jeho vlastníckeho práva (Rozsudok NS SR 7Cdo 26/2014 zo dňa 24.03.2015),
- žiadateľ nadobudol predmetné pozemky už s vecným bremenom a **dobrovoľne**, sčasti dedením a sčasti neskôr darovaním, čo Mesto Nitra považuje v rámci konania za účelové, pričom takéto účelové konanie je možné chápať ako rozporné s dobrými mravmi, čo nedávnym rozhodnutím potvrdil aj ESEP zo dňa 02.07.2019 vo veci Peter Jarkovský proti Slovenskej republike (sťažnosť č. 4014/12), keď konštatoval, že v prípade špekulatívneho nadobúdania takýchto pozemkov pod komunikáciami obce s cieľom uplatňovať si nárok na náhradu za zákonné vecné bremeno, je možné uvažovať o výkone práva v rozpore s dobrými mravmi, ktorý nepožíva právnu ochranu;
- vyhovením takejto žalobe by došlo podľa názoru Mesta Nitra k zásahu do právomoci zákonodarcu tým, že žiadateľovi **by bol priznaný nárok tam, kde nie je**, t. j. došlo by k porušeniu zásady „*secundum et intra legem*“, nakoľko zákonodarca prijatím zákona č. 66/2009 Z. z. neprejavil vôľu ustanoviť zákonné vecné bremeno za opakovanú odplatu. V prípade, ak by sa malo jednať o odplatné vecné bremeno opakujúceho charakteru, tak zákonodarca by to stanovil priamo v znení právnej normy;
- úpravu spôsobu náhrad za takto zriadené vecné bremená je potrebné riešiť **legislatívnou zmenou komplexne** a nie jednotlivito „od prípadu k prípadu“ pretože takýto spôsob usporiadania vlastníckych vzťahov zakladá „precedens“ a bol by pre Mesto Nitra likvidačný;

- uzákonením dočasného vecného bremena chcel štát poskytnúť územnej samospráve **ochranu** pred vymáhaním finančných plnení;
- právny stav, v ktorom sa aktuálne nachádzajú verejné komunikácie spôsobil štát, pretože staval na neusporiadaných pozemkoch, pričom pri prechode týchto komunikácií do vlastníctva obcí a VÚC neposkytol samosprávam žiadnu finančnú výpomoc.

Z dostupnej judikatúry je zrejmé, že rozhodovacia prax súdov je v obdobných prípadoch odlišná a doposiaľ nebolo vydané zjednocujúce stanovisko k danej problematike.

**VMČ č. 2 - Staré mesto:** prerokoval žiadosť dňa 08.02.2021 a berie ju na vedomie.

**Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť:**

na zasadnutí konanom dňa 10.02.2021 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 28/2021 neodporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť zaplatenie sumy 18.015,84€ za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu za obdobie rokov 2018 a 2019 s poukazom na účinnosť zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu obce a vyššie územné celky a o zmene sa doplnení niektorých zákonov.

**Mestská rada v Nitre:**

na zasadnutí konanom dňa 23.02.2021 prerokovala predmetný materiál a odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť I. alternatívu predloženého materiálu, t.j. neschváliť vydanie odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu na pozemkoch reg. „C“ KN, nachádzajúcich sa v k.ú. Nitra, obec Nitra, zapísaných na LV č. 6994 vo výlučnom vlastníctve JUDr. Jakuba Poláka, trvale bytom Kasalova 31, Nitra,, a to:

- parc. č. 7878/2 – zastavané plochy a nádvorí o výmere 131 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 7878/3 – zastavané plochy a nádvorí o výmere 724 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 7999/19 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 4388 m<sup>2</sup>,

vo výške 18.015,84€ stanovenej v Znaleckom posudku č. 290/2017 vypracovanom znalkyňou Ing. Martinou Grexovou za roky 2018 a 2019.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie Návrh na vydanie odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu (JUDr. Jakub Polák) v dvoch alternatívach, a to:

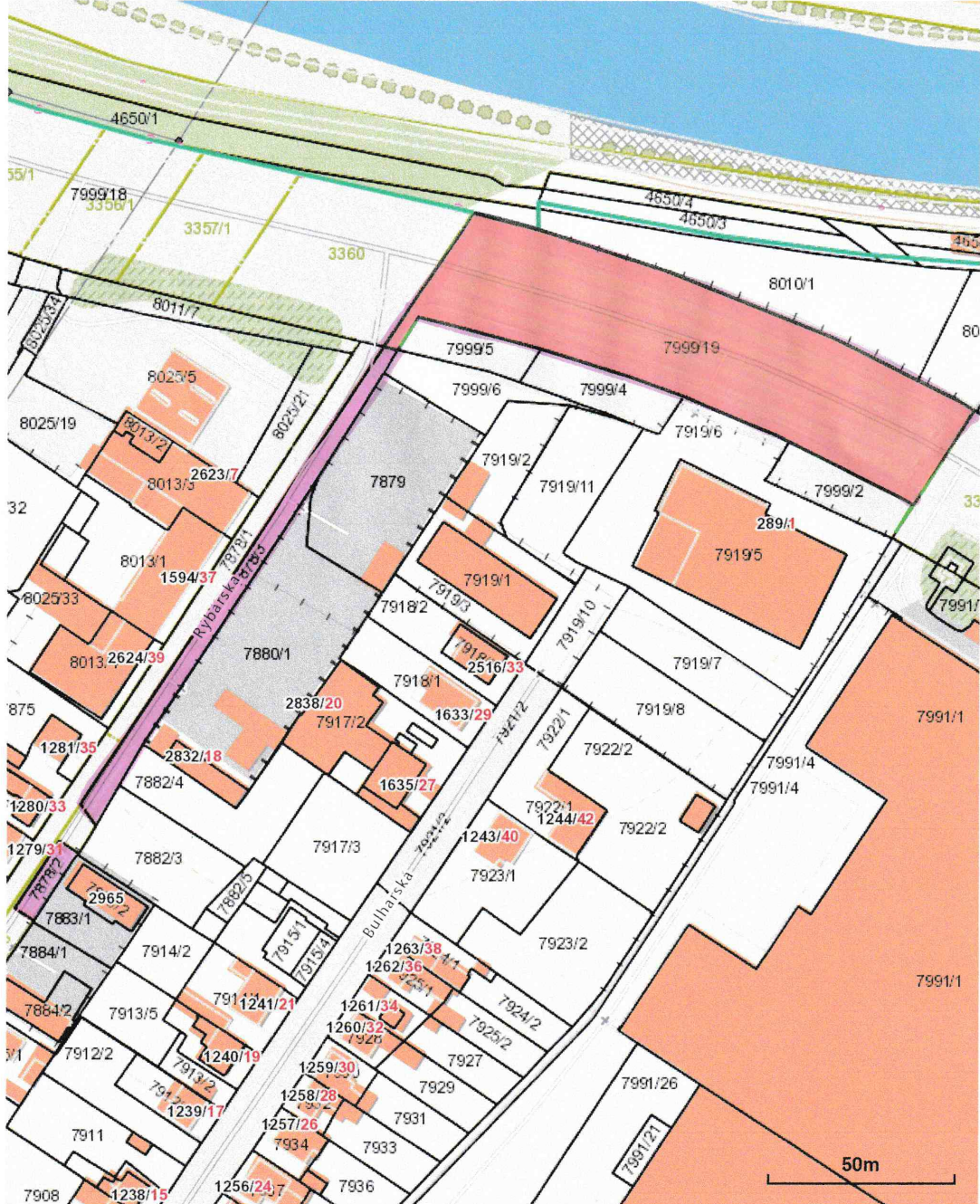
I. alternatíva navrhuje riešiť žiadosť žiadateľa v súlade s § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky, a teda nevyhovieť jeho žiadosti o vydanie odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu za obdobie rokov 2018 a 2019. V prípade schválenia tejto alternatívy je možné predpokladať, že zo strany žiadateľa bude proti Mestu Nitra podaná ďalšia žaloba.

II. alternatíva navrhuje vydať odplatu za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu za obdobie rokov 2018 a 2019 a uzatvoriť so žiadateľom Zmluvu o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú a za odplatu stanovenú znaleckým posudkom.



## 7878/2, 7878/3/, 7999/19 - Polák

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Dátum: 9.2.2021