

**Materiál na zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva v Kremnici  
dňa 16. mája 2013**

**K bodu:** majetkové záležitosti – majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod prístupovou cestou k hotelu Golfer  
- Ing. Mária Speváková, Ožvoldíková 2003/4, Bratislava - Dúbravka,  
- Ján Spevák, Dolná ulica 51/25, Kremnica,  
- Anna Jacková, Ulica 9. mája, Banská Bystrica,  
- MUDr. Marta Ruttkayová, Moskovská 21, Banská Bystrica

**Predkladá:** RNDr. Zuzana Balážová, primátorka mesta

**Spracovateľ:** oddelenie ekonomické a podnikateľských aktivít MsÚ

**Na zasadnutie prizvať:**

---

**Materiál obsahuje:**

1/ Návrh na uznesenie:

2/ Dôvodová správa

3/ Prílohy: č.1 - žiadosť o vyplatenie finančnej náhrady a o uzavretie kúpnej zmluvy

č. 2 - kópia katastrálnej mapy

č. 3 - Stanovisko právnikov vo veci požiadavky súrodencov Spevákových

---

**Návrh na uznesenie**

vo veci žiadosti Ing. Márie Spevákovej, Ožvoldíkova 2003/4, Bratislava - Dúbravka, Jána Speváka, Dolná ulica 51/25, Kremnica, Anny Jackovej, Ulica 9. mája, Banská Bystrica a MUDr. Marty Ruttkayovej, Moskovská 21, Banská Bystrica o vyplatenie finančnej náhrady a o uzavretie kúpnej zmluvy

**Mestské zastupiteľstvo - A/berie na vedomie**

žiadosť o vyplatenie finančnej náhrady a o uzavretie kúpnej zmluvy, ktorú predložili

Ing. Mária Speváková, Ožvoldíková 2003/4, Bratislava - Dúbravka, Ján Spevák, Dolná ulica 51/25, Kremnica, Anna Jacková, Ulica 9. mája, Banská Bystrica a MUDr. Marta Ruttkayová, Moskovská 21, Banská Bystrica

**B/ d e k l a r u j e ,**

1. že má záujem o majetkovoprávne usporiadanie pozemku, po ktorom vedie prístupová cesta k hotelu Golfer a penziónu Stefanshof. Preto sa pozitívne stavia k návrhu Ing. Márie Spevákovej a spol. na predaj ich spoluvlastníckych podielov, spolu 24/32 k časti pozemku parcelné číslo EKN 2681- orná pôda s celkovou výmerou 3443 m<sup>2</sup>, po ktorej vedie prístupová cesta (orientačne je to plocha cca 300. Mesto je pripravené na vlastné náklady zabezpečiť vyhotovenie geometrického plánu.
2. Pokiaľ sa jedná o požiadavku Ing. Márie Spevákovej a spol. o vyplatenie finančnej náhrady za doterajšie užívanie pozemku, po ktorom vedie časť prístupovej cesty, poukazujeme na skutočnosť, že mesto nezapríčinilo ten stav, že cesta vedie po pozemku, ktorý je v spoluvlastníctve žiadateľov a nijako neprofitovalo z užívania pozemku v spoluvlastníctve žiadateľov vo forme obohatenia sa. Predmetná cesta je verejne prístupná. Mesto má preto určité pochybnosti o tom, či na jeho strane došlo z tohto dôvodu k naplneniu inštitútu bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka a tým aj o oprávnenosti nároku žiadateľov na vydanie bezdôvodného obohatenia zo strany mesta. Pokiaľ však bude preukázaný právny nárok žiadateľov na takúto finančnú náhradu za takéto užívanie pozemku, mesto Kremnica sa nebude brániť poskytnutiu tejto náhrady.

**C/ u k l a d á**

1. mestskému úradu rokovať s Ing. Spevákovou a spol. o kúpnej cene za odkúpenie pozemku pod prístupovou cestou k hotelu Golfer mestom Kremnica
  2. oznámiť uznesenie MsZ podľa bodu A/ žiadateľom
- zodpovedná: Ing. Eva Ihringová                      termín: 30. 06. 2013
- 

**Dôvodová správa:**

Žiadatelia Ing. Mária Speváková, Ožvoldíkova 2003/4, Bratislava - Dúbravka, Ján Spevák, Dolná ulica 51/25, Kremnica, Anna Jacková, Ulica 9. mája, Banská Bystrica, MUDr. Marta Ruttkayová, Moskovská 21, Banská Bystrica ako podielovní spoluvlastníci predložili dňa 14. 12. 2011

žiadosť o vyplatenie finančnej náhrady za užívanie pozemku a o uzavretie kúpnej zmluvy na odpredaj časti pozemku parcelné číslo KN-E 2681 - orná pôda v katastrálnom území Kremnica s výmerou cca 282 m<sup>2</sup> mestu Kremnica (viď príl. č. 1).

Uvedený pozemok sa nachádza v intraviláne pod prístupovou cestou k Hotelu Golfer.

Pozemok parcelné číslo KN-E 2681 - orná pôda s výmerou 3443 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Kremnica je zapísaný na liste vlastníctva č. 2357 pre katastrálne územie Kremnica.

Žiadatelia sú spoluvlastníkmi pozemku parcelné číslo KN-E 2681 v podiele 24/32, t. j. 3/4, podiel 1/4 je zapísaný na vlastníka SR - Slovenský pozemkový fond (viď príl. č. 2).

**Komisia výstavby, ŽP a OH** prerokovala Žiadosť Ing. Márie Spevákovej a spol. a neprijala k nej žiadne stanovisko.

**Komisia ekonomická a majetku mesta** vo svojom stanovisku zo dňa 22. 10. 2012 uvádza, že:

- „1. berie na vedomie žiadosť o majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod prístupovou cestou, ktorú predložila Ing. Mária Speváková a spoluvlastníci pozemku,
2. nadväzuje na stanovisko Komisie výstavby, ŽP a OH a žiada, aby sa k tejto veci vyjadril právny zástupca mesta a následne bolo toto vyjadrenie predložené komisii “.

OEaPA MsÚ v zmysle uvedenej požiadavky komisie požiadalo JUDr. Antona Vaského o vypracovanie stanoviska, ktoré bolo predložené na rokovanie Komisie ekonomickej a majetku mesta dňa 29. 04. 2013.

**Komisia ekonomická a majetku mesta** vo svojom stanovisku zo dňa 29. 04. 2013 uvádza, že: „odporúča MsÚ predložiť materiál - žiadosť Ing. Márie Spevákovej a spoluvlastníkov o vyplatenie finančnej náhrady a o uzavretie kúpnej zmluvy so stanoviskom JUDr. Antona Vaského na rokovanie MsR a MsZ“.

**Materiál bol prerokovaný v MsR dňa 07. 05. 2013 a odporučený na rokovanie MsZ.**

**Mestská rada** navrhla doplniť do tohto materiálu návrh uznesenia. Oddelenie ekonomické a PA doplnilo predkladaný materiál o návrh uznesenia, ktorý sme konzultovali s právnym zástupcom mesta, JUDr. A. Vaským.

V Kremnici, dňa 10. 05. 2013

Vypracovala: Ing. Eva Ihringová



Ing. Mária Spevákova, bytom Bratislava – Dúbravka, Ožvoldíková 2003/ 4

2011/008951 PRÍLOHA 2.1  
0918 088 765

Kontaktná adresa –prechodný pobyt: Ing. Mária Spevákova, Matunáková 379/6, 967 01 Kremnica

Ján Spevák, bytom Kremnica, Dolná 51/25

Anna Jacková, bytom Banská Bystrica, Ul. 9. mája 17

MUDr. Marta Ruttkayová, bytom Banská Bystrica, Moskovská 21

<b>Mestský úrad v Kremnici</b>	
Došlo dňa:	<b>14 -12- 2011</b>
Číslo spisu	2011/01627
Prílohy:	Znak hodnoty a lehota ulož.: Vybavuje: <b>OSMM</b>

Mesto Kremnica

Štefánikovo nám. 1/1

967 01 Kremnica

**VEC: Žiadosť o vyplatenie finančnej náhrady a o uzavretie kúpnej zmluvy**

Ako podieloví spoluvlastníci podávame žiadosť:

1. na vyplatenie finančnej náhrady za užívanie pozemku, nehnuteľnosti v k. ú. Kremnica, časti parc. č. EKN 2681 – orná pôda o výmere 3443 m<sup>2</sup>, a to za výmeru 281 m<sup>2</sup>, ktorá sa nachádza pod miestnou komunikáciou, graficky znázornená na pripojenej fotokópii z katastrálnej mapy,
2. na uzavretie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude odpredaj našich spoluvlastníckych podielov z nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1.

V roku 2002 sme požiadali Mesto Kremnica o zaujatie stanoviska a vysporiadanie predmetnej časti pozemku a to listom zo dňa 24.11.2002, na ktorý mesto reagovalo tým, že riešenie týchto pozemkov sa bude konať až po komunálnych voľbách. I napriek uplynutiu ďalších 9 rokov, Mesto Kremnica nás opätovne neoslovilo na vyriešenie veci, v dôsledku čoho podávame predmetnú výzvu a žiadame, aby vec bola postúpená i na prejednanie mestskému zastupiteľstvu. Žiadame, aby sa Mesto Kremnica zaoberalo nasledovnými otázkami:

- vyplatením finančnej náhrady za užívanie predmetnej nehnuteľnosti za obdobie od roku 2002 do uzavretia kúpnej zmluvy,
- uzavretím kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude vyššie uvedená nehnuteľnosť.

Zo skutkového stavu jednoznačne vyplýva, že vlastníci sú obmedzovaní s disponovaním s predmetnou nehnuteľnosťou, ktorú nemôžu užívať a nemajú z nej žiadny majetkový prospech. Právo disponovať nehnuteľnosťou je základné ústavné právo z titulu ochrany vlastníckych práv, ako aj právo chránené Občianskym zákonníkom.

V zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR z 21.08.1997 /3Cdo 103/96/, treba v takomto prípade vychádzať s použitím princípu analógie legis z nájomného vzťahu založeného ex lege ustanovením § 22 Zákona č. 229/1991 Zb. o oprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku do doby, pokiaľ nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy alebo k výmene pozemkov na návrh vlastníka za pomoci pozemkových úprav. Pokiaľ tieto možnosti využité neboli, došlo v danom prípade k

vzniku nájomného vzťahu zo zákona a vlastníci pozemkov majú nárok na nájomné po celú dobu trvania nájmu, pričom tohto nároku sa mohli domáhať i súdnou cestou. Výška nájomného bude závislá na tom, či boli predmetné pozemky v minulosti vyňaté z poľnohospodárskeho pôdneho fondu - kedy majú vlastníci pozemkov nárok na nájomné vo výške obvyklej v danom mieste, a čase - alebo naopak neboli; výška nájomného v tomto poslednom prípade sa riadi platným cenovým predpisom, pokiaľ sa vlastníci s nájomcom nedohodnú inak.

Z Vašej strany ako vlastníka miestnej komunikácie, sa jedná o bezdôvodné obohatenie z dôvodu, že i napriek užívaniu nehnuteľnosti neuzavreli ste nájomnú zmluvu a neplatíte finančnú náhradu za užívanie pozemku.

Podľa § 451 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným 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.

V zmysle § 456 Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

Podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

Touto cestou by sme Vás chceli požiadať o zaujatie stanoviska k predmetnej výzve v lehote 30 dní.

Ďakujeme a zostávame s pozdravom

V Kremnici, dňa 10.12.2011

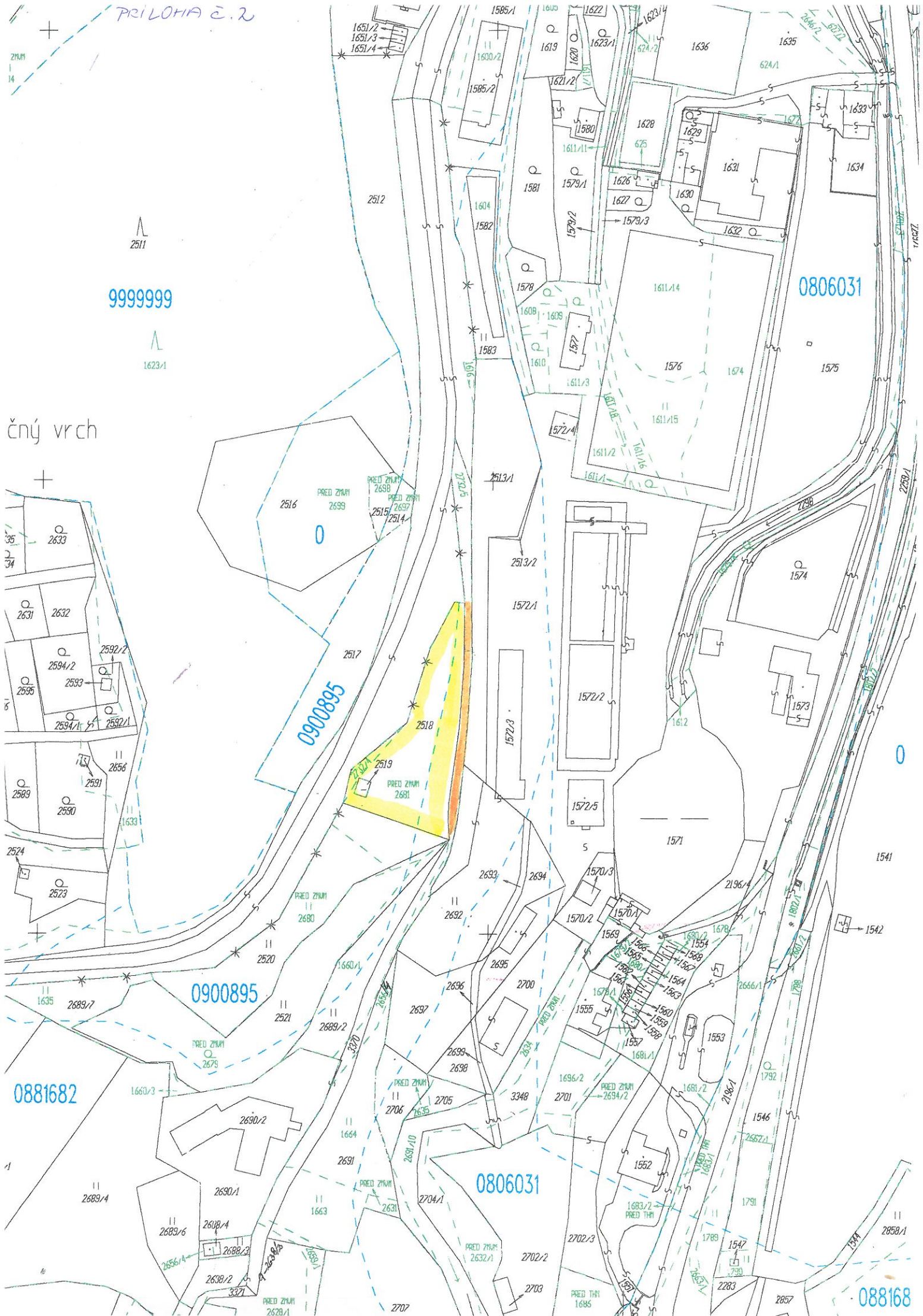
.....  
Ján Spevák

.....  
MUDr. Marta Ruttkayová

.....  
Anna Jacková

.....  
Ing. Mária Speváková

PRÍLOHA č. 2



JUDr. Anton Vaský, právnik mesta Kremnica

Dôverné !

Len pre vnútornú potrebu mesta a jeho orgánov

Určené:

Primátorka mesta

Poslanci Mestského zastupiteľstva Kremnica

OEaPA MsÚ

V Kremnici, dňa 28. marca 2013

V e c:

Stanovisko právnika vo veci požiadavky súrodencov Spevákových na finančnú náhradu za užívanie pozemku mestom a ponuka na predaj spoluvlastníckych podielov k pozemku

Oboznámil som sa so spisovým materiálom vo veci požiadavky súrodencov Spevákovcov, ktorí sú spoluvlastníkmi časti pozemku po ktorom vedie prístupová komunikácia k bývalej skládke komunálneho odpadu pod Galandovým majerom, na finančnú náhradu za užívanie tohto pozemku mestom a súčasne s ich ponukou na predaj spoluvlastníckych podielov k tomuto pozemku. Podľa ich tvrdenia sa má jednať o časť z parcely č. EKN 2681- orná pôda s celkovou výmerou 3443 m<sup>2</sup>; pod cestou má byť zabratá plocha 282 m<sup>2</sup>. Súrodenci Spevákovci sú spoluvlastníkmi tohto pozemku s podielmi spolu 24/32; ďalšími spoluvlastníkmi sú: Mária Považanová rod. Speváková s podielom 1/8 a SR – SPF s podielom 1/8. Podľa internej identifikácie parciel registra EKN a CKN prevedenej oddelením EaPA je zrejmé, že prístupová komunikácia vedie v dĺžke cca 80 m po pozemku parcelné číslo EKN 2681. Podľa aproximatívneho odhadu zabratá plocha z tejto parcely by mohla byť cca 300 m<sup>2</sup>. Skutočný rozsah záberu z pozemku pod cestou by však preukázal len geometrický plán.

V úvode sa pokúsim uviesť niekoľko informácií o genéze tejto prístupovej cesty, ktoré sú mi známe. Počas prevádzkovania skládky komunálneho odpadu v danej lokalite slúžila táto komunikácia ako prístupová cesta pre nákladné vozidlá dovážajúce odpad na skládku. Nie je mi známe, kedy bolo započaté s prevádzkovaním skládky komunálneho odpadu (ďalej aj „SKO“) v danej lokalite; odhadujem, že to bolo niekedy v povojnovom období, v 50-tich rokoch. Je pravdepodobné, že aj pred zriadením SKO viedla v profile terajšej cesty nejakú poľnú cestu, ktorá slúžila ako prístup pre majiteľov poľností. Mohla to byť ako sa vtedy hovorievalo vozová cesta t.j. cesta v takej šírke, aby po nej prešiel konský povoz. Keď začalo mesto v tejto lokalite prevádzkovať skládku komunálneho odpadu a túto cestu začali používať aj ťažké nákladné autá dovážajúce odpad na skládku, určite ju bolo potrebné upraviť, najmä spevniť a prípadne aj rozšíriť. Asi vtedy sa zabrala aj časť z pozemku Spevákovcov. Na SKO sa prestalo s vyvážaním komunálneho odpadu asi v roku 1984 po dobudovaní skládky Kremnické Bane - Ovčín. V súčasnosti táto komunikácia slúži najmä ako prístup k dvom rekreačným zariadeniam: k hotelu Golfer a penziónu Stefanshof. Mesto Kremnica v roku 1998 zabezpečilo opravu tejto cesty, ktoré práce pozostávali zo zemných úprav, dosypania štrkopiesku, zhutnení a položení nového koberca asfaltobetónu o hrúbke 80 mm na ploche komunikácie 1.050 m<sup>2</sup>. Náklady na túto opravu boli 340 tis. Sk. Pri tejto oprave sa existujúci prejazdny profil tejto komunikácie nerozširoval. Mám za to, že nie je veľmi reálna možnosť, aby táto cesta viedla inakade, keďže terénne podmienky sú v danej lokalite pomerne stiesnené.

Nie je mi známe, či máme túto komunikáciu zaradenú v našej evidencii ako mestskú prípadne účelovú komunikáciu. Ak orgány mesta zaujmú stanovisko, že táto komunikácia je pre mesto potrebná a že má štatút mestskej komunikácie prípadne účelovej komunikácie, tak potom sa bude teba pozitívne postaviť k požiadavke súrodencov Spevákovcov, aby mesto odkúpilo ich podiely k pozemku, po ktorom vedie táto cesta. Samozrejme, kúpna cena by bola predmetom ďalšieho rokovania. Nepredpokladám, že by kúpna cena mala znamenať pre mesto neprimeranú finančnú záťaž.

Aj požiadavka Spevákovcov na finančnú náhradu za doterajšie užívanie ich pozemku má určitý reálny právny základ. Každý kto užíva nehnuteľnosť niekoho iného, musí počítať s tým, že za toto užívanie patrí vlastníkov nejaká odplata, pokiaľ sa nedohodne s vlastníkom na bezodplatnom užívaní. V našom konkrétnom prípade sú však dané okolnosti, ktoré tento teoretický nárok prinajmenšom zoslabujú. Mesto Kremnica nijako nespôsobilo ten stav, že časť prístupovej cesty prechádza po pozemku, ktorý je v spoluvlastníctve Spevákovcov. Tento stav tu pretrváva celé desaťročia (mesto Kremnica ako právny subjekt vzniklo až po komunálnych voľbách 23. a 24. 11 1990 a nie je právnym nástupcom po býv. MsNV v Kremnici). Nie je tiež bez významu, že pozemok je užívaný na účely verejné a nie súkromné a mesto nemá z tohto užívania žiadny profit. Možno teda konštatovať, že mesto je v postavení dobromyseľného užívateľa a nevedelo, že časť cesty vedie po pozemku Spevákovcov. Toto dobromyseľné postavenie mesta trvalo až do roku 2002, v ktorom Spevákovci požiadali mesto Kremnica listom zo dňa 24.11.2002 o zaujatie stanoviska a vysporiadanie predmetnej časti pozemku. Od tej doby mesto vie, že časť cesty vedie po pozemku, ktorý je v spoluvlastníctve Spevákovcov.

Tvrdenie Spevákovcov, že mesto sa bezdôvodne obohatilo na užívaní ich pozemku nemožno považovať za podložené. Ja sa domnievam, že mesto sa nijako neobohatilo z užívania pozemku Spevákovcov. Vzhľadom na okolnosti prípadu, keď sa jedná o desaťročia pretrvávajúci stav, mám pochybnosti, či došlo na strane mesta k naplneniu inštitútu bezdôvodného obohatenia ako to má na mysli ust. § 451 Občianskeho zákonníka a teda aj o oprávnenosti nároku žiadateľov na vydanie bezdôvodného obohatenia zo strany mesta.

Odporúčam, aby mesto pozitívne reagovalo na ponuku Spevákovcov na predaj ich spoluvlastníckych podielov; zatiaľ len vo všeobecnej rovine, bez určenia kúpnej ceny. Na požiadavku Spevákovcov na finančnú náhradu odporúčam reagovať spôsobom ani áno ani nie, s tým, že uvidíme, ako sa bude situácia ďalej vyvíjať.

Navrhujem, aby mestské zastupiteľstvo prijalo v tejto veci stanovisko, ktorého návrh predkladám.

JUDr. Anton Vaský

Príloha:  
návrh stanoviska MsZ

- n á v r h -

Stanovisko Mestského zastupiteľstva v Kremnici ku žiadosti Ing. Márie Spevákovej o vyplatenie finančnej náhrady a uzavretie kúpnej zmluvy

Mesto Kremnica deklaruje, že má záujem o majetkovoprávne vyporiadanie pozemku po ktorom vedie prístupová cesta k hotelu Golfer a penziónu Stefanshof. Preto sa pozitívne stavia k návrhu Ing. Márie Spevákovej a spol. na predaj ich spoluvlastníckych podielov, spolu 24/32 k časti pozemku parcelné číslo EKN 2681- orná pôda s celkovou výmerou 3443 m<sup>2</sup>, po ktorej vedie prístupová cesta (orientačne je to plocha cca 300 m<sup>2</sup>). Keď dôjde medzi zmluvnými stranami k dohode o kúpnej cene, mesto je pripravené na vlastné náklady zabezpečiť vyhotovenie geometrického plánu.

Pokiaľ sa jedná o požiadavku Ing. Márie Spevákovej a spol. o vyplatenie finančnej náhrady za doterajšie užívanie pozemku po ktorom vedie časť prístupovej cesty, poukazujeme na skutočnosť, že mesto nezapríčinilo ten stav, že cesta vedie po pozemku, ktorý je v spoluvlastníctve žiadateľov a nijako neprofitovalo z užívania pozemku v spoluvlastníctve žiadateľov vo forme obohatenia sa. Predmetná cesta je verejne prístupná. Mesto má preto určité pochybnosti o tom, či na jeho strane došlo z tohto dôvodu k naplneniu inštitútu bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka a tým aj o oprávnenosti nároku žiadateľov na vydanie bezdôvodného obohatenia zo strany mesta. Pokiaľ však bude preukázaný právny nárok žiadateľov na takúto finančnú náhradu za takéto užívanie pozemku, mesto Kremnica sa nebude brániť poskytnutiu tejto náhrady.“