

## **Mestské zastupiteľstvo v Stupave**

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva v Stupave  
dňa 25.04.2024

### **Návrh**

**zriadenie budúceho vecného bremena spočívajúceho v práve  
prechodu a prejazdu na časti pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2009/245 a reg.  
„E“ KN parc. č. 2166/2 v k. ú. Stupava, v prospech žiadateľa OZ Centrum  
jazdenia a agroturistiky**

---

**Predkladateľ:**

Ing. Mgr. Zuzana Baligová, v.r.  
prednosta

**Zodpovedný:**

JUDr. Ľubica Hofmannová, LL.M.,MPA,  
MBA, v.r.  
vedúca oddelenia majetkovo-právneho a  
legislatívneho

**Spracovateľ:**

JUDr. Jana Sivul'ková, v.r.  
právnik oddelenia majetkovo-právneho  
a legislatívneho

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť – OZ Centrum jazdenia  
a agroturistiky, v zastúpení AK  
CONSULTA s.r.o.
4. Výpis z registra mimovládnych  
neziskových organizácií
5. Snímky z katastrálnej mapy
6. Listy vlastníctva
7. Zápisnicu z Komisie výstavby a  
dopravy
8. Stanovisko SEPS, a.s.
9. Fotodokumentáciu

# Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

**schvaľuje**

**zriadenie budúceho vecného bremena na časti pozemkov vo vlastníctve mesta v k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, reg. „C“ KN parc. č. 2009/245** o výmere 2827 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, evidovanom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783, a to v rozsahu cca 919 m<sup>2</sup> a **reg. „E“ KN parc. č. 2166/2** o výmere 5733 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551, v rozsahu cca 199 m<sup>2</sup> (ďalej len „zaťažené nehnuteľnosti“), spočívajúceho v povinnosti mesta Stupava ako budúceho povinného z vecného bremena strpieť prechod peši a prejazd motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami cez zaťažené nehnuteľnosti, v rozsahu podľa geometrického plánu, ktorý na vlastné náklady vyhotoví a predloží budúci oprávnený z vecného bremena,

v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena – každodobého vlastníka pozemku registra „C“ KN parc. č. 1993/5 o výmere 2830 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom na LV č. 11532 pre k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky („oprávnená nehnuteľnosť“), v súčasnosti v prospech občianskeho združenia Centrum jazdenia a agroturistiky, Stupava 2539, 900 31 Stupava, IČO: 45 781 494, v zastúpení AK CONSULTA s.r.o., Šafárikovo nám. 4, 811 02 Bratislava, IČO:31 318 495.

Vecné bremeno bude zriadené „IN REM“ na dobu neurčitú za jednorazovú odplatu vo výške učenej znaleckým posudkom, ktorý na vlastné náklady zabezpečí a predloží budúci oprávnený z vecného bremena.

S podmienkami:

1. Budúci oprávnený z vecného bremena podpíše zmluvu o zriadení vecného bremena do 180 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve v Stupave s tým, že ak v tejto lehote budúci oprávnený z vecného bremena zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena uhradí odplatu za zriadenie vecného bremena do 7 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy o zriadení vecného bremena.
3. Budúci oprávnený z vecného bremena predloží geometrický plán na zameranie vecného bremena a znalecký posudok na určenie odplaty za zriadenie vecného bremena do 1248 mesiacov od nadobudnutia účinnosti zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.
4. Zmluva o zriadení vecného bremena bude oboma zmluvnými stranami podpísaná do 12 mesiacov odo dňa predloženia geometrického plánu a znaleckého posudku.
5. Návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností podá mesto Stupava, ako povinný z vecného bremena, pričom správne poplatky spojené s katastrálnym konaním uhradí oprávnený z vecného bremena.

# Dôvodová správa

## PREDMET:

Zriadenia budúceho vecného bremena zodpovedajúce právu prechodu a prejazdu na časti pozemkov v k. ú. Stupava.

## ŽIADATEĽ:

Centrum jazdenia a agroturistiky, Stupava 2539, 900 31 Stupava, IČO: 45 781 494, v zastúpení AK CONSULTA s.r.o., Šafárikovo nám. 4, 811 02 Bratislava, IČO:31 318 495.

## ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Parcelné č.	druh pozemku	celková výmera	požadovaná výmera
C-KN 2009/245	ostatná plocha	2827 m <sup>2</sup>	919 m <sup>2</sup>
E-KN 2166/2	zastavaná plocha a nádvorie	5733 m <sup>2</sup>	199 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"><li>- vo vlastníctve mesta Stupava,</li><li>- zapísané na LV č. 2783 a 4551 k.ú. Stupava</li></ul>			

*Poznámka: Geometrický plán, ktorým sa stanoví presný rozsah vecného bremena, bude spracovaný po presnom zameraní. Tento geometrický plán bude podkladom k uzatvoreniu riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena.*

## SKUTKOVÝ STAV:

### Predmet žiadosti:

Žiadosť o zriadenie vecného bremena.

### Dôvod a účel žiadosti:

Žiadateľ Centrum jazdenia a agroturistiky, Stupava 2539, 900 31 Stupava, IČO: 45 781 494, v zastúpení AK CONSULTA s.r.o., Šafárikovo nám. 4, 811 02 Bratislava, IČO:31 318 495 požiadal dňa 21.3.2024 o zriadenie prístupu k nehnuteľnostiam formou vecného bremena. Podaním doručeným mestu dňa 01.03.2024 opätovne požiadalo o zriadenie prístupu k nehnuteľnostiam formou vecného bremena a oznámilo nové skutočnosti k pôvodne podanej žiadosti.

V žiadosti žiadateľ uvádza, že k svojim nehnuteľnostiam nemá zabezpečený žiadny legálny prístup, čo s mestom opakovane komunikoval, avšak doterajšia komunikácia nevedla k žiadnemu uspokojivému riešeniu. Žiadateľ primárne ponúka mestu možnosť dohody, inak bude svoje nároky uplatňovať na súde vrátane nárokov zodpovednostných.

Právny zástupca žiadateľa v žiadosti uvádza, že jeho klient už žiadal o zriadenie vecného bremena v roku 2021, pričom mestské zastupiteľstvo v Stupave nerešpektovalo odporúčanie Mestskej rady schváliť budúce vecné bremeno, a odsúhlasilo len nájom na dobu neurčitú. S takým riešením žiadateľ nesúhlasil, pretože nájomný vzťah na dobu neurčitú je možné kedykoľvek vypovedať, a klient tak opäť stratí akýkoľvek legálny prístup k nehnuteľnostiam v jeho vlastníctve. Klient pritom na odporúčanie mesta v minulosti odkúpil niektorý z pozemkov, ktoré spájajú pozemok 2009/245 a pozemok 2166/2, ku ktorým by sa malo zriadiť vecné bremeno, odkúpil pozemok parc.č. 1993/6, na ktorom však podľa stanoviska spoločnosti SEPS, a.s. nie je možné vybudovať účelovú komunikáciu, nakoľko nad pozemkom sú zriadené elektrizačné zariadenia. Z tohto dôvodu následne klient odkúpil aj vedľajší pozemok parc.č. 1993/5, ktorý je mimo dosah týchto zariadení a zároveň tvorí spojnicu medzi pozemkami vo vlastníctve mesta. Záverom žiadateľ uviedol, že jeho zámerom nie je vybudovať účelovú komunikáciu, iba vykonať terénne úpravy a spevniť pozemok 1993/5 tak, aby mal riadny prístup k svojim nehnuteľnostiam.

### Stanovenie predbežnej odplaty za vecné bremeno:

Vecné bremeno sa zriadi na dobu neurčitú za jednorazovú odplatu vo výške určenej znaleckým posudkom, ktorý dá na vlastné náklady vyhotoviť žiadateľ.

### **Navrhované riešenie oddelenia majetkovo-právneho a legislatívneho:**

Neodporúča MsZ schváliť zriadenie vecného bremena v zmysle podanej žiadosti.

Žiadateľ uvádza, že je vlastníkom parciel č. 1993/5 a 1993/6, ktoré sú spojnícou medzi pozemkami vo vlastníctve mesta reg. „C“ KN parc.č. 2009/245 a reg. „E“ KN 2166/2 k.ú. Stupava, na ktorých žiadateľ požaduje zriadiť právo prechodu a prejazdu. Už z tejto žiadateľom uvádzanej skutočnosti vyplýva, že k pozemku v jeho vlastníctve požaduje zriadenie prístupu z oboch jeho strán, čo nie je v súlade s požiadavkou, aby vlastník zaťaženého pozemku bol obmedzený v čo najmenej miere, ani so zákonnou podmienkou, že prístup k nehnuteľnosti nemožno zabezpečiť inak. V danom prípade by bolo možné teda uvažovať iba o pozemku reg. „C“ KN 2009/245, cez ktorý by bol umožnený prístup k pozemku vo vlastníctve žiadateľa (nie aj z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 2166/2), avšak zriadenie vecného bremena nie je jedinou možnosťou, akou sa takýto prístup dá zabezpečiť.

Žiadateľ tiež v žiadosti uvádza, že v združení združuje obchodné spoločnosti LINDENHOF s.r.o. a TELUS INVEST, s.r.o. a fyzické osoby MVDr. Andreja Bartu, PhD. a MVDr. Zuzanu Bartovú, ktorí sú vlastními viacerých nehnuteľností v meste Stupava situovaných na severovýchod od ulice „Pod kopcami“, pričom ani tieto subjekty nemajú prístup k svojim nehnuteľnostiam. Mesto Stupava pritom spoločnosti LINDENHOF, s.r.o. vydalo kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Hospodárska usadlosť LINDENHOF“ bez toho, aby stavba bola prístupná z cesty, z miestnej alebo z účelovej komunikácie.

K uvedenému uvádzame, že žiadateľ ako občianske združenie je samostatným právnym subjektom, odlišným od jeho členov. Ani zriadením požadovaného vecného bremena v prospech žiadateľa by osoby združené v tomto združení nezískali právo prechodu a prejazdu cez pozemky vo vlastníctve mesta, nakoľko právo zodpovedajúce vecnému bremenu by svedčalo výlučne vlastníkovi pozemku parc.č. 1993/5. Toto právo by však mohli získať spolu s nadobudnutím tohto pozemku od žiadateľa, čo by však nebolo konaním v súlade s dobrými mravmi.

Tiež poukazujeme na skutočnosť, že žiadateľ, ako sám v žiadosti uvádza, nemá záujem na svojom pozemku vybudovať účelovú ani inú komunikáciu, iba vykonať terénne úpravy a spevnenie pozemku, aby mal prístup k svojim nehnuteľnostiam. Žiadateľ pritom žiadne ďalšie nehnuteľnosti v okolí nevlastní, a teda svoj pozemok chce využívať len ako prístupovú cestu k iným nehnuteľnostiam vo vlastníctve tretích osôb. Z uvedeného preto nevyplýva naliehavá potreba na zriadenie práva prechodu a prejazdu cez mestský pozemok, ak sa má zriadiť k pozemku, ktorý má byť len ďalšou prístupovou cestou k ďalším nehnuteľnostiam, ktoré nie sú v jeho vlastníctve.

Tiež považujeme za potrebné poukázať na to, že členom združenia (TELUS INVEST, s.r.o., LINDENHOF, s.r.o., MVDR. Andrej Barta a MVDr. Zuzana Bartová) Mestské zastupiteľstvo v Stupave uznesením č. 18/2022 zo dňa 03.02.2022 schválilo spoločný nájom pozemkov reg. „C“ KN parc.č. 2009/245 a reg. „E“ KN parc.č. 2166/2 na dobu neurčitú za cenu nájmu 1,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok **práve za účelom zabezpečenia riadneho prístupu k pozemkom**. Nájomná zmluva však zo strany žiadateľov nebola podpísaná v určenej lehote, a jej márnym uplynutím uznesenie stratilo platnosť. Žiadateľ uvádza, že takéto riešenie nie je pre neho akceptovateľné, nakoľko nájomná zmluva je vypovedateľná, čím by opäť stratil prístup k nehnuteľnostiam.

Toto vyjadrenie žiadateľa považujeme za účelové, ktoré zároveň nemôže byť ani podkladom pre možné uplatňovanie zriadenia vecného bremena súdnou cestou. Žiadateľ jednak na svojom pozemku nemá zriadenú žiadnu stavbu, ku ktorej by potreboval získať prístup, a čo je podstatnejšie, doterajšia judikatúra súdov sa zhoduje na závere, že zákonná podmienka, že prístup vlastníka ku stavbe (pozemku) nie je možné zabezpečiť inak, nie je splnená, ak vlastník pozemku, ktorý má slúžiť ako cesta, ponúkol vlastníkovi stavby, že mu pozemok alebo jeho časť dá do užívania na základe obligačného záväzku, ktorým nájomná zmluva nepochybne je. Skutočnosť, že prístup zriadený cez cudzí pozemok na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu by bol pre žiadateľa pohodlnejší alebo výhodnejší, alebo že by sa obíšiel bez stavebných úprav, nie je významná. Žiadateľ tak v prípadnom súdnom konaní nevie preukázať, že si prístup k pozemku nemôže zabezpečiť inak, ako práve žiadaným vecným bremenom.

Žiadosť v predloženom znení na základe vyššie uvedených skutočností považujeme za nedôvodnú.

#### **ÚPI:**

Oddelenie územného rozvoja a životného prostredia – V zmysle Územného plánu sídelného útvaru Stupava, ktorý bol prijatý na rokovaní mestského zastupiteľstva dňa 20.4.2006 v znení neskorších zmien a doplnkov, je predmetná parcela súčasťou funkčnej plochy:

#### **Parc. reg. C-KN č. 2009/245 a E-KN č. 2166/2 k. ú. Stupava**

F15 - Lesy, biokoridory a ostatná vysoká zeleň

Hlavné funkčné využitie: Plochy vzrastlých lesných porastov, biokoridorov a vetrolamov, trávnaté plochy lesného pôdneho fondu a vetrolamov.

Doplnkové funkčné využitie: Turistické a náučné chodníky, vrátane vymedzenia pozemkov súkromných záhrad a verejné drobné stavby rekreačno-športového charakteru (altánky, náučné tabule, lavičky, prístrešky, ...)

F22 - Orná pôda Súvislé plochy ornej pôdy v zmysle údajov katastra bez rozdielu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek. V rámci týchto plôch je možné umiestňovať poľnohospodárske usadlosti za podmienok stanovených zákonom o ochrane poľnohospodárskej pôdy.

**Žiadosť spoločnosti Telus Invest s.r.o., aj s osobnou účasťou žiadateľov, bola predložená na prerokovanie do Komisie stavebnej a dopravy. Komisia uznesením 012.06.03.2023.KSaD dňa 06.03.2023 odporučila žiadateľovi spracovať základnú projektovú dokumentáciu účelovej komunikácie na základe ktorej požiada o predbežný súhlas Slovenskú elektrizačnú prenosovú sústavu a.s., k umiestneniu a výstavbe komunikácie.**

#### **STANOVISKO:**

Ekonomické oddelenie - neeviduje nedoplatky voči žiadateľovi.

Materiál nebol predložený na prerokovanie do inej komisie.

#### **KOMISIA MAJETKOVÁ A LEGISLATÍVNO-PRÁVNA:**

Materiál bol predložený dňa 03.04.2024 na rokovanie Komisie majetkovej a legislatívno-právnej, ktorá Uznesením 047.20240403.KMaLP *neodporúča* MsZ schváliť zriadenie budúceho vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu na časti pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2009/245 a reg. „E“ KN parc. č. 2166/2 v k. ú. Stupava, v prospech žiadateľa OZ Centrum jazdenia a agroturistiky, komisia navrhuje riešiť uvedenú situáciu nájomnou zmluvou.

#### **STANOVISKO MESTSKEJ RADY:**

Mestská rada v Stupave dňa 15.04.2024 po prerokovaní materiálu *neodporúča* MsZ schváliť materiál.