



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

III. ÚS 360/2025-86

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Roberta Šorla a sudcov Petra Straku (sudca spravodajca) a Martina Vernarského v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľov [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], a [REDACTED], [REDACTED], zastúpených JUDr. JCLic. Tomáš Majerčák, PhD., s. r. o., Kováčska 28, Košice, proti postupu a rozsudku Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6Co/78/2023 z 20. júna 2023 takto

r o z h o d o l :

Ústavnej sťažnosti **n e v y h o v u j e**.

O d ô v o d n e n i e :

I.

1. Sťažovatelia sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 9. augusta 2023 domáhajú vyslovenia porušenia svojich práv podľa čl. 12 ods. 1, čl. 20 ods. 1 prvej a druhej vety, čl. 20 ods. 4 a čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a práv podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd postupom a rozsudkom krajského súdu označeného v záhlaví tohto nálezu. Navrhujú, aby ústavný súd rozsudok krajského súdu zrušil a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie konanie a aby im priznal náhradu trov konania.

2. Ako žalobcovia sa domáhali proti mestu Košice ako žalovanému zaplattenia 22 597,82 eur s príslušenstvom, čo odôvodňovali ich nárokom na náhradu za vecné bremeno vzniknuté podľa 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.“) za užívanie pozemkov, ktoré sú súčasťou verejného Parku Anička v katastrálnom území Severné Mesto v Košiciach, a to za obdobie troch rokov spätne od podania žaloby (t. j. od 5. septembra 2016

do 5. septembra 2019). Neskôr svoj nárok uplatňovali ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 451 Občianskeho zákonníka.

3. O podanej žalobe rozhodol Okresný súd Košice II tak, že žalobu zamietol a krajský súd napadnutým rozsudkom toto rozhodnutie potvrdil. Odvolací súd poukázal na to, že vec bola správne posúdená podľa zákona č. 66/2009 Z. z., pretože Park Anička predstavuje športovo-relaxačný areál, ktorý ako celok funkčne slúži na zabezpečovanie potrieb obyvateľov mesta – ide o inžiniersku stavbu podľa § 43a ods. 3 písm. p) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, a teda Park Anička má charakter výstavby. Žalovaný neužíval pozemky bez právneho dôvodu, ale z dôvodu vecného bremena podľa zákona č. 66/2009 Z. z. V súlade s rozhodovacou praxou najvyššieho súdu vyhodnotil, že sťažovatelia majú nárok na jednorazovú náhradu za zákonné vecné bremeno, ktoré právo na peňažné plnenie však nebolo možné priznať s ohľadom na uplynutie trojročnej premlčacej doby plynúcej od účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z. (1. júla 2009, pozn.), pričom žaloba bola podaná až 5. septembra 2019.

4. Ústavný súd uznesením č. k. III. ÚS 360/2025-62 zo 17. júna 2025 prijal ústavnú sťažnosť sťažovateľov na ďalšie konanie v celom rozsahu.

II.

5. Sťažovatelia v podanej ústavnej sťažnosti argumentujú:

a) porušením princípu legitímnych očakávaní a princípu právnej istoty s poukazom na dlhoročnú konštantnú rozhodovaciu prax všeobecných súdov, podľa ktorej majú sťažovatelia nárok na odplatu za vecné bremeno podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. vo forme opakujúceho sa plnenia (renty);

b) ústavne konformným výkladom, ktorý poskytol ústavný súd vo veci sp. zn. PL. ÚS 42/2015, podľa ktorého je nesúladný s ústavou taký zákon, ktorý stanovil jednorazovú odplatu za zákonné vecné bremeno, pretože taká odplata nie je primeraná podľa čl. 20 ods. 4 ústavy, malo by ísť o odplatu opakujúcu sa vo forme renty. Sťažovatelia poukazujú aj na to, že s touto argumentáciou sa ani jeden súd nevysporiadal;

c) následkami súdmi preferovaného výkladu § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z., ktorými sú najmä porušenie vlastníckeho práva sťažovateľov, resp. jeho pozbavenie a neochota obcí a samosprávnych krajov vysporiadať vlastnícke vzťahy k pozemkom pod ich stavbami –sťažovateľom zostáva len „holé“ vlastnícke právo. Zákon č. 66/2009 Z. z. nedáva vlastníkovi pozemku žiadnu možnosť domáhať sa usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom zaťaženým zákonným vecným bremenom a ponecháva ich usporiadanie výlučne na dobrej vôli užívateľa pozemku;

d) zmyslom a účelom zákona č. 66/2009 Z. z., ktorým nebolo určenie jednorazovej odplaty za vecné bremeno, ale usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami. Opakovaná náhrada za vecné bremeno má charakter donucujúceho prostriedku proti vlastníkovi stavby, aby tento vysporiadal majetkové vzťahy v súvislosti s obmedzením vlastníckeho práva vlastníka pozemku. Jednorazová odplata nemá žiadny donucujúci charakter, zvlášť ak je už premlčaná. Ak by malo ísť o jednorazovú odplatu, bolo by to stanovené priamo v zákone ako v iných prípadoch (napríklad § 20 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách

a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov);

e) vecné bremeno podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. má byť dočasné, a to do vykonania pozemkových úprav (čo vyplýva z rozhodnutí okresných a krajských súdov, ako aj najvyššieho súdu a táto dočasnosť je vyjadrená aj v zákone). Ak tomu tak je a nie je stanovený čas trvania, potom jedinou spravodlivou odplatom je odplata vo forme opakujúceho sa plnenia;

f) porušením princípu rovnosti podľa čl. 12 ods. 1 ústavy, predovšetkým v kontexte čl. 20 ods. 1 ústavy, a to vytvorením dvoch skupín vlastníkov pozemkov pod stavbami obcí a samosprávnych krajov: (1) v prvej skupine sú vlastníci, ktorým nevzniklo vecné bremeno, pretože mali uzatvorenú nájomnú zmluvu k 1. júnu 2009 s dohodnutou pravidelne sa opakujúcou odplatom (v prípade, ak by nájom skončil, mohli žiadať vydanie bezdôvodného obohatenia), a naproti tomu (2) dotknutí vlastníci, ktorým vzniklo vecné bremeno podľa zákona č. 66/2009 Z. z. a v prípade neuplatnenia jednorazovej odplaty do 1. júna 2012 nemajú už nárok na žiadnu odplatu;

g) mylné je tvrdenie, že sa platí odplata za vznik vecného bremena, a nie za jeho trvanie;

h) neprípustnosťou a nelogickosťou argumentácie súdov o premlčaní práva od účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z., keďže premlčacia doba nároku na jednorazovú odplatu za užívanie nehnuteľnosti nemôže začať plynúť skôr, ako sa žalobca dozvedel o tom, že má nárok len na jednorazovú odplatu [s odkazom aj na rozhodnutie Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci Urbárska obec Trenčianske Biskupice proti Slovenskej republike (sťažnosť č. 74258/01)]. Zákon má byť za každých okolností vykladaný v prospech ochrany základných práv a slobôd, teda v prospech vlastníkov. Pokiaľ zákon č. 66/2009 Z. z. o odplate za vecné bremeno mlčí, potom v súlade s princípom právneho štátu, princípom legitímnych očakávaní a princípom spravodlivosti má platiť, že sa strany môžu dohodnúť na jednorazovej alebo opakujúcej sa odplate. Ak sa strany nedohodnú, výber je na vlastníkovi pozemku. Premlčacia doba nemôže plynúť od účinnosti zákona, ale od uzatvorenia takej dohody, alebo v prípade, ak sa nedohodnú, tak od okamihu, kedy si vlastník zvolí spôsob odplaty;

i) vznesenie námietky premlčania zo strany mesta Košice je konaním v rozpore s dobrými mravmi. Sťažovatelia márne uplynutie premlčacej doby nezavinili – nemohli totiž vedieť, že majú požiadať o jednorazovú odplatu v trojročnej premlčacej lehote (nemohli predpokladať odlišnú rozhodovaciu prax súdov).

6. V doručenom vyjadrení z 22. novembra 2023 informovali sťažovatelia o aktuálnom postoji mesta Košice k otázke vysporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami v ich vlastníctve. Vlastníci pozemkov v lokalite Borovicový háj úspešne mesto zažalovali, a tak bolo mesto zaviazané platiť týmto vlastníkom nájomné ako opakovanú odplatu za užívanie ich pozemkov. Aj z tohto dôvodu mesto začalo tieto pozemky odkupovať – pristúpilo k vysporiadaniu vlastníckych vzťahov. Po rozhodnutí najvyššieho súdu z 30. novembra 2020 mesto s odkupom pozemkov prestalo. Podľa oznámenia mesta z 31. októbra 2023 mesto Košice neprijíma návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a odvoláva sa na vecné bremeno podľa zákona č. 66/2009 Z. z.

III.

7. Krajský súd v doručenom vyjadrení uvádza, že pri posúdení otázky, či majú sťažovatelia nárok na opakovanú alebo jednorazovú náhradu za zriadenie vecného bremena na ich pozemkoch podľa zákona č. 66/2009 Z. z., a s tým súvisiacej otázky premlčania vychádzal z ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá sa prikláňa k priznávaniu jednorazovej náhrady podľa § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. Odvolací súd nemal dôvod odkloniť sa od ustálenej rozhodovacej praxe najvyššieho súdu v tejto otázke. Vývin rozhodovacej praxe musel byť právnomu zástupcovi zrejmý a to, že v čase podávania návrhu na vydanie platobného rozkazu bola prax odlišná, nemôže byť bez ďalšieho dôvodom na priznanie opakovanej náhrady za zriadenie vecného bremena. Súd, ktorý rozhoduje po zmene judikatúry, nemôže vedome aplikovať nesprávny, judikatúrou už prekonaný názor. Nový právny názor je potrebné aplikovať na všetky už prebiehajúce konania. Ústavnú sťažnosť považuje krajský súd s ohľadom na uvedené za neopodstatnenú.

8. Sťažovatelia v replike poukazujú na to, že aj ustálená rozhodovacia prax najvyššieho súdu môže byť v rozpore so základnými právami sťažovateľov – v rozpore s ústavou aj dohovorom. Vývin rozhodovacej praxe nemôže znamenať *de facto* odňatie vlastníckeho práva sťažovateľov bez akejkoľvek náhrady. Potrebné je zamerať sa na účel zákona a jediným spôsobom, ako ho dosiahnuť, je rozhodovacia prax o opakovanej odplate za vecné bremeno podľa zákona č. 66/2009 Z. z., pretože len taká odplata je spravodlivou odplatou za obmedzenie vlastníckeho práva majiteľov pozemkov a tiež motiváciou pre obce vysporiadať pozemky v súlade s účelom zákona.

9. Mesto Košice v doručenom vyjadrení nesúhlasí s ústavnou sťažnosťou, závery považuje za správne a súladné s aktuálnou judikatúrou najvyšších súdnych autorít, a preto navrhuje, aby ju ústavný súd zamietol (nevyhovelo, pozn.). S ohľadom na stručnosť vyjadrenia a iba konštatovanie o nesúlase s argumentáciou sťažovateľov ústavný súd toto vyjadrenie nepredkladal na repliku sťažovateľom.

IV.

10. Po roku 1989 prešli do pôsobnosti územnej samosprávy právomoci v oblasti pozemných komunikácií, základného a stredného školstva, zdravotníctva, sociálnych vecí a pod. Keďže v slovenskom právnom poriadku platí, že stavba nie je súčasťou pozemku, v nie málo prípadoch sú pozemky pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu do vlastníctva vyšších územných celkov a obcí, vo vlastníctve súkromných osôb. Zákon č. 66/2009 Z. z. mal s ohľadom na uvedené umožniť usporiadanie vlastníctva k takýmto pozemkom v rámci pozemkových úprav.

11. Ustanovenie § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. zakotvuje vo verejnom záujme a v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby. Krajský súd rozhodoval v napadnutom konaní o nároku sťažovateľov na náhradu za takto vzniknuté vecné bremeno.

12. Zásadnou otázkou, ktorú museli súdy ako prvú vyriešiť, bolo, či sťažovateľom náhrada sťažovateľom patrí, a ak, tak či im patrí jednorazová náhrada alebo opakovaná.

13. Nejde pritom o otázku, ktorá je na ústavnom súde riešená prvýkrát – samotná právna úprava náhrady za zákonné vecné bremeno bola niekoľkokrát predmetom konania pred ústavným súdom na základe návrhu všeobecného súdu (napríklad PL. ÚS 7/2022, PL. ÚS 1/2020, PL. ÚS 24/2020

a PL. ÚS 16/2021, naposledy PL. ÚS 12/2025). Návrhy všeobecných súdov v týchto veciach však neboli (až na jednu výnimku – PL. ÚS 35/2015, pozn.) predmetom meritórneho posúdenia ústavným súdom, ale boli odmietnuté.

14. Sťažovatelia špecificky poukazovali na nález ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 42/2015, kde ústavný súd posudzoval súlad ustanovení zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov s ústavou aj medzinárodnými normami. Práve v tomto náleze sa ustálil výklad, podľa ktorého z ústavnoprávneho pohľadu ochrany vlastníckeho práva a primeranosti jeho obmedzenia musí patriť vlastníkovi pozemku náhrada – to platí aj v posudzovanej veci bez ohľadu na to, že zákon č. 66/2009 Z. z. o náhrade za vecné bremeno nič nehovorí.

15. V uznesení č. k. PL. ÚS 12/2025-16 z 28. mája 2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť 27. júna 2025, ústavný súd v bode 24 uviedol, že *„Ani ustálená súdna prax nie je nemenná a odklon od nej je možný... a môže byť odôvodnený aj zmenou sociálnych alebo ekonomických pomerov alebo inými okolnosťami, ktoré môžu ospravedlniť rozdielny prístup k spôsobu vyvažovania dotknutých práv účastníkov právneho vzťahu. V spore, z ktorého vyšiel prejednávaný návrh, môže byť okolnosťou odôvodňujúcou prekonanie skoršej judikatúry najvyšších súdnych autorít fakt, že ani po takmer 16 rokoch od nadobudnutia účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z. nebol dosiahnutý jeho účel. Tým bolo prioritne definitívne usporiadanie vlastníckych vzťahov medzi vlastníkom pozemku a obcou, resp. vyšším územným celkom, ako vlastníkom delimitovanej stavby, a to zákonom predpokladanými nástrojmi (§ 2 ods. 1 a 2 zákona), a nie ďalšie fakticky časovo neurčité (do vykonania pozemkových úprav) zakonzervovanie stavu núteného obmedzenia vlastníckeho práva vlastníka pozemku bez náležitej kompenzácie.“*

16. Tieto závery ústavného súdu je potrebné vnímať ako impulz pre všeobecné súdy na úvahu o charaktere náhrady za vecné bremená zriadené zákonom č. 66/2009 Z. z. ako jednorazovej alebo opakovanej, a to v kontexte naplnenia účelu zákona č. 66/2009 Z. z., ku ktorému pristupuje faktor plynutia času (PLz. ÚS 1/2026).

17. Plénum ústavného súdu uznesením sp. zn. PLz. ÚS 1/2026 z 15. apríla 2026 vo vzťahu k tomuto nálezu rozhodlo, že *„právny názor ústavného súdu, podľa ktorého okolnosť odôvodňujúca prekonanie skoršej judikatúry najvyšších súdnych autorít o povahe náhrady za vecné bremená zriadené podľa § 4 ods. 1 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, môže tvoriť fakt, že ani po 16 rokoch od nadobudnutia účinnosti uvedeného zákona nebol dosiahnutý jeho účel spočívajúci v definitívnom usporiadaní vlastníckych vzťahov medzi vlastníkom pozemku a obcou alebo vyšším územným celkom, ako vlastníkom delimitovanej stavby, je uplatniteľný len na právoplatné rozhodnutia všeobecných súdov vyhlásené po právoplatnosti uznesenia ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 12/2025 z 28. mája 2025“*.

18. Ústavný súd v uznesení sp. zn. PLz. ÚS 1/2026 okrem iného konštatoval, že obdobné ústavné sťažnosti boli ústavným súdom opakovane odmietnuté, čím posilňoval v tom čase panujúci stav právnej istoty o jednorazovej povahe náhrady za vecné bremená zriadené zákonom č. 66/2009 Z. z. V situácii úplného mlčania zákona o tom, či za zriadené vecné bremená náhrada patrí alebo nepatrí, a ak patrí, či je jednorazová alebo opakujúca sa, tvorila predmetnú právna istota integrálnu súčasť obsahovej náplne základných práv a slobôd nielen žalujúcich strán (vlastníci pozemkov) dotknutej

druhovej skupiny civilných sporov, ale aj žalovaných obcí, miest, prípadne vyšších územných celkov (vlastníci stavieb). Až uznesením sp. zn. PL. ÚS 12/2025 z 28. mája 2025 ústavný súd vniesol do prostredia stabilizovanej praxe náznak zmeny v uvažovaní o povahe predmetnej náhrady. Táto doktrína sa však všeobecnými súdmi i ústavným súdom musí uplatňovať tak, aby bola šetrená právna istota, legitímne očakávania i materiálna rovnosť dotknutých nositeľov základných práv a slobôd.

19. Posudzovaná vec sťažovateľov bola iniciovaná ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 9. augusta 2023 a smeruje proti rozsudku krajského súdu z 20. júna 2023, ktorý bol vyhlásený pred právoplatnosťou uznesenia ústavného súdu sp. zn. PL. 12/2025 z 28. mája 2025. Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) je senát ústavného súdu rozhodujúci o sťažnostiach sťažovateľov v ďalšom konaní viazaný uznesením pléna ústavného súdu sp. zn. PLz. ÚS 1/2026. Krajský súd vychádzal pri rozhodovaní vo veci sťažovateľov z v tom čase ustálenej rozhodovacej praxe všeobecných súdov, a preto ústavný súd ústavnej sťažnosti sťažovateľov nevyhovел (výrok nálezu).

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 6. mája 2026

Robert Šorl
predseda senátu