



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

II. ÚS 304/2026-38

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Petra Molnára (sudca spravodajca) a sudcov Petra Straku a Ľuboša Szigetiho v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľov 1. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 2. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 3. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 4. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 5. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 6. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 7. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] zastúpených JUDr. JCLic. Tomáš Majerčák, PhD., s. r. o., Kováčska 28, Košice, proti postupu a rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo/64/2025 z 25. júna 2025 takto

r o z h o d o l :

Ústavnú sťažnosť **o d m i e t a .**

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavná sťažnosť sťažovateľov a skutkový stav veci

1. Sťažovatelia sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 17. októbra 2025 domáhajú vyslovenia porušenia práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 veta prvá a druhá a ods. 4 ústavy, čl. 12 ods. 1 ústavy a práva na pokojné užívanie majetku podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd postupom a rozsudkom najvyššieho súdu sp. zn. 8Cdo/64/2025 z 25. júna 2025. Navrhujú napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť najvyššiemu súdu na ďalšie konanie a priznať sťažovateľom náhradu trov konania pred ústavným súdom.

2. Z ústavnej sťažnosti a jej príloh vyplýva, že sťažovatelia sa proti žalovanému mestu Košice (ďalej aj „mesto“ alebo „žalovaný“) domáhali zaplataenia 9 715,49 eur s príslušenstvom z titulu opakovanej náhrady (renty) za zákonné vecné bremeno za užívanie nehnuteľností, ktoré vzniklo k pozemkom nachádzajúcim sa v [REDACTED] v ich podielovom spoluvlastníctve

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.“). V priebehu konania sťažovatelia zmenili právnu kvalifikáciu na nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 451 Občianskeho zákonníka.

3. Na pozemkoch sťažovateľov sa nachádza [REDAKOVANÉ] – verejná zeleň, čím sú sťažovatelia obmedzovaní vo výkone svojho vlastníckeho práva. Odplatu za vecné bremeno považujú (poukazujúc na rozhodovaciu činnosť všeobecných súdov a ústavného súdu) za opakované plnenie. Žalobcovia poukazujú na vyčíslenie v znaleckom posudku realizovanom Ing. Michalom Škriabom, znalcom v odbore stavebníctva, pričom uvádzajú, že ročná odplata je 3,56 eur/m², a žiadajú o odplatu za tri roky spätne.

4. Okresný súd Košice II rozsudkom sp. zn. 10C/72/2019 zo 17. januára 2023 žalobu zamietol. Proti rozsudku sťažovatelia podali odvolanie, o ktorom rozhodol Krajský súd v Košiciach rozsudkom sp. zn. 2Co/62/2023 z 25. januára 2024 tak, že potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie, pričom zotrval na závere, že odplata za vecné bremeno je jednorazová. Proti rozsudku odvolacieho súdu sťažovatelia podali dovolanie podľa § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. b) a zotrvali na názore, že majú nárok na opakovanú náhradu za zákonné vecné bremeno. V podanom dovolaní formulovali tri právne otázky, ktoré podľa ich názoru neboli dovolacím súdom riešené:

1. Vzniklo vecné bremeno v zmysle § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. na pozemkoch, na ktorých sa nachádza verejná zeleň?

2. Vzniklo vecné bremeno v zmysle § 4 tohto zákona na pozemkoch, na ktorých sa nachádza stavba, ktorá nie je povolená podľa platných právnych predpisov?

3. Je námietka premlčania vznesená žalovaným v rozpore s dobrými mravmi?

5. Najvyšší súd dovolanie sťažovateľov napadnutým rozhodnutím zamietol, nestotožnil sa s ich argumentáciou, potvrdil správnosť záverov súdov nižších inštancií, pričom odplata za vecné bremeno je podľa názoru najvyššieho súdu jednorazová, a teda premlčaná.

6. K prvej otázke sťažovateľov najvyšší súd formuloval záver, že «aj v prípade „verejnej zelene podľa § 1 ods. 2 zákona č. 66/2009 Z. z.“, ktorá nie je stavbou podľa § 1 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. vzniklo k 1.7.2009 (ako dočasné riešenie) vecné bremeno v prospech jej vlastníka, ktorým je obec (mesto), ak táto prešla do jej vlastníctva podľa osobitného predpisu, a to titulom primeraného použitia zákona č. 66/2009 Z. z. (teda i jeho ustanovenia § 4 ods. 1), avšak samotný vznik tohto vecného bremena bude tiež závisieť od skutočnosti, na aký účel je táto zeleň aj využívaná (t. j. malo by ísť predovšetkým o také plochy zelene, ktoré svojou povahou slúžia potrebám verejnosti, obyvateľom tejto obce (mesta); čo je zvýraznené pojmom, že musí ísť o „verejnú“ zeleň) V takýchto prípadoch sa splnenie požiadavky „povolenosti stavby podľa § 4 ods. 1“ nevyžaduje.». Pri riešení tejto dovolacej otázky podľa najvyššieho súdu súdy nižších inštancií vec správne právne posúdili, preto dovolanie v tejto časti ako nedôvodné zamietol.

7. Dovolanie vo vzťahu k druhej dovolacej otázke najvyšší súd odmietol, konštatoval, že odvolací súd založil svoje rozhodnutie na skutkovom závere, že nemal pochybnosti o tom, že tento park bol povolenou stavbou, hoci sa nezachovali o ňom konkrétne stavebné a užívacie povolenia. Uvedená

otázka dovolateľov preto nie je namieste a najvyšší súd dovolanie v tejto časti odmietol podľa § 447 písm. f) Civilného sporového poriadku.

8. K tretej dovolacej otázke najvyšší súd nevzhliadol rozpor námietky premlčania s dobrými mravmi a uzavrel, že iba nejednoznačnosť judikatúry súdov v otázke povahy náhrady za zákonné vecné bremeno nemôže byť dôvodom na hodnotenie námietky premlčania ako rozpornej s dobrými mravmi. Dovolanie v tejto časti zamietol, keďže ho nepovažoval za dôvodné, keďže sťažovateľmi nastolené otázky považoval odvolacím súdom za správne vyriešené.

II.

Argumentácia sťažovateľov

9. Sťažnostná argumentácia smeruje k porušeniu princípu legitímnych očakávaní a princípu právnej istoty, odvolávajúc sa na rozhodnutia všeobecných súdov, ústavného súdu (II. ÚS 349/09, I. ÚS 171/2021, PL. ÚS 4/2000, PL. ÚS 19/09), najvyššieho súdu (1Cdo/133/2009, 1Cdo/133/2019, 4MCdo/2/2014) a Európskeho súdu pre ľudské práva (Bruarescu proti Rumunsku, Ryabykh proti Rusku). Sťažovatelia poukazujú na 11 rokov konštantnú rozhodovaciu činnosť súdov, ktorá zastávala názor, že odplata za vecné bremeno podľa zákona č. 66/2009 Z. z. je vo forme opakujúcej sa renty. Osobitne poukazujú na nález sp. zn. PL. ÚS 42/2015, jeho všeobecnú záväznosť a tam nastolený právny názor ústavného súdu, podľa ktorého jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena nie je primeranou odplatou podľa čl. 20 ods. 4 ústavy, a preto by mala mať opakujúci charakter. Pritom tvrdia, že s touto argumentáciou sa najvyšší súd nevysporiadal, čím konanie súdov spôsobuje chaos, nepredvídateľnosť rozhodnutí, nespravodlivosť a takéto rozhodnutia porušujú vlastnícke právo, pričom vychádzajú z praxe plynúcej z čias komunizmu a spôsobujú, že nikto už nevysporiada vlastnícke právo pod stavbami vo vlastníctve územnej samosprávy.

10. V ďalšej časti sťažovatelia poukazujú na nález ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 369/2025 z 24. septembra 2025, v ktorom ústavný súd označil rozhodovaciu prax o jednorazovej odplate za vecné bremeno za ústavne neudržateľnú.

11. Poukazujú na zmysel zákona č. 66/2009 Z. z., ktorým je vysporiadať vlastnícke vzťahy k pozemkom, na ktorých majú obce a samosprávne kraje postavené stavby, a dôvodia, že so zmyslom zákona sa konajúce súdy nevysporiadali. Dôvodia, že ak by mala byť odplata jednorazová, nič nedonúti obce a samosprávne kraje pristúpiť k vysporiadaniu vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami. Predmetný výklad vedie *de facto* k pozbaveniu vlastníckeho práva. V tomto smere poukazujú na oznámenie mesta Košice z 31. októbra 2023, podľa ktorého mesto neprijíma návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a odvoláva sa na vecné bremeno.

12. Poukazujú na to, že vecné bremeno má byť dočasné do vykonania pozemkových úprav. Jedinou spravodlivou odplatou je preto odplata vo forme opakujúceho sa plnenia. Opakovanú náhradu považujú aj za prostriedok donútenia proti vlastníkovi stavby, aby vysporiadal majetkové vzťahy. Jednorazová odplata nemá donucujúci charakter, obzvlášť ak je premlčaná. Ak by podľa ich názoru zákonodárca chcel upraviť jednorazovú odplatu, urobil by to rovnako, ako napr. v zákone 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.

13. Sťažovatelia argumentujú aj porušením princípu rovnosti, keď vecné bremeno nevzniklo tam, kde bol upravený právny vzťah medzi vlastníkom pozemku a stavby, napr. nájomnou zmluvou. Tým sa vytvorili dve skupiny vlastníkov, pričom druhou skupinou sú vlastníci, ktorí k 1. júlu 2009 (účinnosť zákona) nemali uzatvorené nájomné zmluvy, teda na týchto pozemkoch vzniklo vecné bremeno. Ak preto podľa ústavy požíva vlastnícke právo rovnakú právnu ochranu, tak ak jedna skupina vlastníkov dostáva pravidelné nájomné, druhá skupina by mala dostávať pravidelnú odplatu za vecné bremeno až do usporiadania vlastníckych vzťahov.

14. V ďalšom sťažovatelia poukazujú na nejasnosť zákona č. 66/2009 Z. z. Súd sa v napadnutom rozhodnutí nevysporiadal s tým, že zo žiadneho znenia Občianskeho zákonníka nevyplýva, že by odplata za vecné bremeno mala byť jednorazová. Za mylné považujú tvrdenie, že sa platí odplata za vznik vecného bremena, nie za jeho trvanie.

15. Považujú § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. za neústavný. Zriadenie vecného bremena zákonom je v hrubom rozpore s čl. 20 ods. 4 ústavy a s judikatúrou ústavného súdu. Navrhujú preto, aby senát ústavného súdu podal návrh na začatie konania o súlade § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. s ústavou z dôvodov uvedených v ústavnej sťažnosti.

16. Osobitne argumentujú k náhrade za obmedzenie vlastníckeho práva, pričom zdôrazňujú, že poskytnutie primeranej náhrady je jednou z materiálnych podmienok obmedzenia vlastníckeho práva. Zákonodarcu pritom v zákone č. 66/2009 Z. z. nestanovil primeranú náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva, čím podľa nich dochádza k faktickému vyvlastneniu, a nie zmierneniu majetkových krívd.

17. Následne sa sťažovatelia vyjadrujú k premlčaniu odplaty za vecné bremeno tak, že najvyšší súd a ani krajský súd sa nevysporiadali s otázkou premlčania, pričom počítajú premlčaciu dobu od účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z., ktorý o odplate nič nehovorí. Argumentácia týkajúca sa premlčania, ktorú si súdy osvojili, je neprípustná a nelogická. Poukazujú pritom na rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva v prípade Urbárskej obce Trenčianske Biskupice proti Slovenskej republike. Preto analogicky podľa ich názoru nemôže začať plynúť premlčacia doba skôr, ako sa žalobcovia dozvedeli o tom, že majú nárok len na jednorazovú odplatu. V tejto súvislosti poukazujú na odlišné/doplňujúce stanoviská sudcov ústavného súdu Kaššáka, Straku a Szigetihó v stanovisku k uzneseniu sp. zn. PL. ÚS 7/2022, ako aj na stanovisko sudkyne Baricovej.

18. Zákon musí byť podľa ich názoru vykladaný vždy v prospech ochrany základných práv a slobôd, teda v prospech vlastníkov. Ak sa strany nedohodnú, tak výber má vlastník pozemku. Sťažovatelia si podľa svojho názoru podaním žaloby zvolili opakujúce sa plnenie, preto ich nárok nie je premlčaný. Vznesenie námietky premlčania zo strany mesta má byť považované za konanie v rozpore s dobrými mravmi.

19. Osobitne sťažovatelia poukazujú na nález ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 369/2025 z 24. septembra 2025, s ktorým sa stotožňujú a odkazujú naň. Obdobne do pozornosti dávajú uznesenie sp. zn. II. ÚS 402/2025 zo 17. júna 2025 o prijatí ústavnej sťažnosti na ďalšie konanie.

III.

Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

20. Podstatou ústavnej sťažnosti je porušenie práva na spravodlivý proces, práva vlastniť majetok a ďalších sťažovateľmi označených práv napadnutým rozsudkom najvyššieho súdu o zamietnutí dovolania sťažovateľov.

21. Ústavný súd považuje za potrebné poukázať na svoju nedávnu rozhodovaciu činnosť, uznesenie č. k. PL. ÚS 12/2025-16 z 28. mája 2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť 27. júna 2025, kde v bode 24 uviedol: „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 prejednávany 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.“

22. V tomto rozhodnutí ústavný súd dal impulz pre všeobecné súdy, aby vo vzťahu k charakteru náhrady za vecné bremená zriadené zákonom č. 66/2009 Z. z. ako jednorazovej alebo opakovanej, uvažovali a vec posúdili v kontexte naplnenia účelu zákona č. 66/2009 Z. z. a s ohľadom na faktor plynutia času.

23. K obdobným záverom ústavný súd dospel v náleze sp. zn. II. ÚS 369/2025 z 24. septembra 2025, na ktorý poukazujú aj samotní sťažovatelia, kde konštatoval, že neprihliadnutie krajského súdu na aspekt plynutia času v kontexte jeho dopadu na spravodlivosť a „udržateľnosť“ ustálenej rozhodovacej praxe spôsobilo, že došlo k porušeniu práv sťažovateľov na súdnu ochranu a na spravodlivé súdne konanie, a to napriek skutočnosti, že v čase rozhodnutia krajského súdu sa výklad a uplatňovanie právnej otázky náhrady za vecné bremeno zriadené zákonom č. 66/2009 Z. z. riadili ustálenou rozhodovacou praxou, v zmysle ktorej má náhrada za vecné bremeno zriadené zákonom č. 66/2009 Z. z. jednorazový charakter.

24. Následne tieto závery potvrdilo aj plénum ústavného súdu v uznesení sp. zn. PL. ÚS 9/2026 z 25. marca 2026, v ktorom ústavný súd posudzoval súlad zákona č. 66/2009 Z. z. s ústavou a medzinárodnými dohovormi a zdôraznil, že „... dôvodom (potenciálne neúmerneho) zásahu do vlastníckeho práva vlastníkov dotknutých pozemkov nie je samotná existencia napadnutého právneho predpisu (zákona č. 66/2009 Z. z.), ale dlhodobá nečinnosť samospráv ako vlastníkov delimitovaných stavieb pri uskutočňovaní vyvažovacích opatrení podľa § 2 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. (pričom ústavný súd chápe, že táto nečinnosť môže mať rozličné príčiny), no predovšetkým nečinnosť štátu ako garanta pozemkových úprav (§ 2 ods. 2 zákona č. 66/2009 Z. z.). Postačujúci bude nevyhnutný odklon od recentne ustáleného právneho názoru najvyššieho súdu o jednorazovom charaktere predmetnej náhrady. Samozrejme, ani posudzovanie náhrady ako opakujúceho sa nároku neznemožňuje všeobecnému súdu skúmať a zohľadniť individuálne

relevantné okolnosti prípadu (vrátane napr. výšky už skôr priznanej náhrady alebo špekulatívneho postupu vlastníka dotknutého pozemku – k tomu pozri rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva z 2. 7. 2019, sťažnosť č. 4014/12) tak, aby poskytnutá súdna ochrana bola spravodlivá....“.

25. Vo veci sťažovateľov je potrebné prihliadnuť na to, že obdobné ústavné sťažnosti boli ústavným súdom opakovane odmietané – teda ústavný súd (až do prijatia už citovaných rozhodnutí) posilňoval správnosť úvahy o jednorazovej povahe náhrady za vecné bremená zriadené zákonom č. 66/2009 Z. z. Až uznesením sp. zn. PL. ÚS 12/2025 z 28. mája 2025 prvýkrát ústavný súd poukázal na možné zmeny v uvažovaní o povahe predmetnej náhrady. Tieto právne závery je však potrebné uplatňovať s ohľadom na zachovanie princípu právnej istoty, legitímnych očakávaní i materiálnej rovnosti dotknutých nositeľov základných práv a slobôd.

26. S ohľadom na tieto skutočnosti plénum ústavného súdu uznesením sp. zn. PLz. ÚS 1/2026 z 15. apríla 2026 rozhodlo, že „právny názor ústavného súdu, podľa ktorého okolnosť odôvodňujúca prekonanie skoršej judikatúry najvyšších súdnych autorít o povahe náhrady za vecné bremeno 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“.

27. Posudzovaná vec sťažovateľov bola iniciovaná ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 17. októbra 2025 a smeruje proti rozsudku najvyššieho súdu z 25. júna 2025. Napadnuté rozhodnutie, ale najmä jemu predchádzajúce rozhodnutia súdov nižších inštancií (rozsudok okresného súdu zo 17. januára 2023 a rozsudok krajského súdu z 25. januára 2024) boli vyhlásené 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. Najvyšší súd, krajský súd a okresný súd vychádzali pri rozhodovaní vo veci sťažovateľov z v tom čase ustálenej rozhodovacej praxe všeobecných súdov.

28. Navyše, ústavný súd konštatuje, že z rovnakých dôvodov nebolo vyhovené ústavnej sťažnosti v konaní vedenom pod sp. zn. II. ÚS 402/2025, a na toto uznesenie o prijatí ústavnej sťažnosti sťažovateľa poukazujú.

29. Zároveň ústavný súd považuje za potrebné vyjadriť sa k namietaným nedostatkom odôvodnenia napadnutého rozhodnutia. Konštatuje, že odôvodnenie napadnutého rozhodnutia je jasné, konzistentné a poskytuje presvedčivé odpovede na podstatné aspekty dovolacej argumentácie sťažovateľov. Ani v tomto aspekte preto nemožno vyhovieť ústavnej sťažnosti.

30. Ústavný súd vzhľadom na už uvedené dospel k záveru, že ústavnú sťažnosť vo vzťahu k napadnutému rozhodnutiu je potrebné odmietnuť ako zjavne neopodstatnenú podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona o ústavnom súde.

31. Sťažovatelia v ústavnej sťažnosti formulovali požiadavku, aby senát ústavného súdu podal návrh na začatie konania o súlade § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. s ústavou. S poukazom na uznesenie ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 9/2026 ústavný súd návrhu sťažovateľov nevyhovel.

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

V Košiciach 20. mája 2026

Peter Molnár
predseda senátu