



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

II. ÚS 404/2025-45

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Petra Molnára a sudcov Petra Straku (sudca spravodajca) a Ľuboša Szigetiho v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľky [REDACTED] zastúpenej Advokátska kancelária Cubinková, s.r.o., Mickiewiczova 2, Bratislava, proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3Co/96/2022 z 31. mája 2023 a proti rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/39/2024 z 23. januára 2025 takto

rozhodol:

1. Rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/39/2024 z 23. januára 2025 **bolo porušené** základné právo sťažovateľky na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a jej právo na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.
2. Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/39/2024 z 23. januára 2025 **zrušuje a vec vracia** Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky na ďalšie konanie.
3. Najvyšší súd Slovenskej republiky **je povinný** nahradiť sťažovateľke trovy konania **1 423,75 eur** a zaplatiť ich jej právnej zástupkyňi do dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto nálezu.
4. Vo zvyšnej časti ústavnej sťažnosti **nevyhovuje**.

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavná sťažnosť sťažovateľky a skutkový stav

1. Sťažovateľka sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 24. mája 2025 domáha vyslovenia porušenia svojich základných práv podľa čl. 20 ods. 1 a 4 a čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), práv podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) a podľa čl. 1 ods. 1 Dodatkového protokolu

k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dodatkový protokol“) napadnutými rozsudkami krajského súdu a najvyššieho súdu označenými v záhlaví tohto nálezu. Žiada zrušenie napadnutých rozhodnutí, vrátenie veci krajskému súdu na ďalšie konanie a priznanie náhrady trov konania pred ústavným súdom.

2. Žalobou podanou na Okresnom súde Bratislava II sa sťažovateľka domáhala proti Mestskej časti Bratislava-Ružinov (ďalej len „mestská časť“) zaplata náhrady za užívanie pozemkov za obdobie od 8. októbra 2016 do 31. júla 2018 v celkovej výške 191 974,23 eur s príslušenstvom. Mestská časť tieto pozemky užíva ako zastavané plochy pod základnou školou a ďalej ako parkovú zeleň, chodníky, účelové komunikácie a spevnené plochy oploteného areálu základnej školy. Vlastnícke právo k stavbe nadobudla mestská časť na základe zmluvy o bezodplatnom prevode nehnuteľností do vlastníctva mestských častí č. 248804621100 uzatvorenej medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou (ďalej len „hlavné mesto“) a mestskou časťou v roku 2012.

3. Okresný súd rozsudkom sp. zn. 50C/75/2018 z 13. decembra 2021 žalobu sťažovateľky zamietol z dôvodu, že 1. júla 2009 – teda dňom nadobudnutia účinnosti 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.“) vzniklo k pozemkom sťažovateľky vecné bremeno „*in rem*“, pričom náhrada za obmedzenie vlastníckeho práva sťažovateľky je jednorazového charakteru. Nárok na kompenzáciu bolo možné uplatniť len vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe (do 30. júna 2012), preto je jej nárok premlčaný.

4. Krajský súd napadnutým rozsudkom rozsudok okresného súdu potvrdil. Stotožnil sa s názorom okresného súdu, že vecné bremeno zriadené zákonom č. 66/2009 Z. z. je vecným bremenom *in rem*, a to a) s poukazom na jednotnú judikatúru najvyšších súdnych autorít (napr. rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 8Cdo/17/2019), b) konštatujúc, že argumentácia sťažovateľky o výklade legislatívnej skratky „vlastník stavby“ použitej v § 2 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. nie je správna, pretože nezohľadňuje základné aspekty viažuce sa na podstatu tohto vecného bremena ako vecného bremena spojeného s vlastníctvom nehnuteľnosti; c) pričom toto vecné bremeno prislúcha druhovo vymedzenému subjektu – obci alebo vyššiemu územnému celku – teda obmedzenie vlastníckeho práva vlastníka pozemkov je odôvodnené verejným záujmom, a d) žalovaná mestská časť vykonáva samosprávu a prenesenú pôsobnosť v rozsahu vymedzenom zákonom, pričom má postavenie obce.

5. Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu podala sťažovateľka dovolanie podľa § 420 písm. f) a podľa § 421 ods. 1 písm. b) a c) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). V rámci dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP koncipovala dve právne otázky:

- „*Akej povahy je vecné bremeno vzniknuté podľa § 4 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z. z. v platnom znení, t. j. či toto zákonné vecné bremeno je povahy in rem alebo povahy in personam*“, a

- „*... či výrazný zásah do vlastníckeho práva vlastníka pozemku obmedzením jeho vlastníctva vecným bremenom vzniknutým podľa § 4 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z. z. v platnom znení, z dôvodu zásahu ktorého je vlastník pozemku vylúčený z výkonu svojich vlastníckych práv k pozemkom nachádzajúcim sa v lukratívnej lokalite a o rozsiahlej plošnej výmere a pozemky, ktoré z dôvodu uvedeného zásahu užíva výlučne oprávnený zo zákonného vecného bremena, je dôvodom na odplatu za predmetné vecné bremeno opakovaného charakteru?*“

6. Napadnutým rozsudkom najvyšší súd dovolanie zamietol v časti dovolania podľa § 420 písm. f) CSP pre nedôvodnosť a vo zvyšnej časti pre neprípustnosť. Najvyšší súd konštatoval, že odvolací súd sa zrozumiteľným spôsobom vysporiadal s argumentáciou sťažovateľky a uviedol dôvody, ktoré ho viedli k prijatému rozhodnutiu. Poukázal na rozhodnutie vo veci sp. zn. 8Cdo/17/2019 aj rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít v otázke povahy vecného bremena podľa zákona č. 66/2009 Z. z. Konštatoval, že finančná náhrada je v tomto prípade nepochybne jednorazová.

7. Ústavný súd uznesením č. k. II. ÚS 404/2025-20 z 1. júla 2025 prijal ústavnú sťažnosť sťažovateľky na ďalšie konanie v celom rozsahu.

II.

Argumentácia sťažovateľky

8. Námietky sťažovateľky možno rozdeliť do dvoch línií (čo zodpovedá dvom dovolacím otázkam položeným sťažovateľkou): a) v prvom rade sťažovateľka namieta, že vecné bremeno podľa § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. je vecné bremeno *in personam*, a preto zaniklo prevodom vlastníckeho práva z hlavného mesta na mestskú časť, a b) v druhom rade v prípade, ak by súd vyhodnotil, že ide o vecné bremeno *in rem*, potom je toho názoru, že náhrada za toto vecné bremeno má mať charakter opakovanej náhrady. V podanej ústavnej sťažnosti namieta nedostatočné odôvodnenie, ale napokon aj nesprávnosť ich argumentácie.

II.1. Vecné bremeno *in personam* alebo *in rem*:

9. Sťažovateľka namieta, že rozhodnutia a judikatúra najvyšších súdnych autorít (na ktoré odkazuje najvyšší súd aj krajský súd) neobsahujú žiadnu právnu analýzu, pokiaľ ide o posúdenie povahy vecného bremena vzniknutého podľa zákona č. 66/2009 Z. z., a táto otázka tak pri zohľadnení gramatického výkladu textu zákona č. 66/2009 Z. z., jeho účelu, systematickej súvislosti a logických väzieb medzi jednotlivými právnymi normami nebola v rozhodovacej praxi dosiaľ riešená.

10. Podľa sťažovateľky spočíva podstata zákonných vecných bremien v tom, že ide o verejnoprávne obmedzenie vlastníckeho práva a nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba vo verejnom záujme. V prípade vecného bremena „*in rem*“ prechádzajú práva z tohto vecného bremena na každého ďalšieho vlastníka panujúcej nehnuteľnosti, a to bez ohľadu na právny status nadobúdateľa panujúcej nehnuteľnosti, preto je irelevantné, či má žalovaná mestská časť postavenie obce alebo nie.

11. Podľa § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka sa rozlišujú dva základné druhy vecných bremien – vecné bremeno *in rem* (právo zodpovedajúce vecnému bremenu je spojené s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti označovanej ako panujúca nehnuteľnosť) a vecné bremeno *in personam* (právo zodpovedajúce vecnému bremenu patrí určitej osobe), pričom kritériom pre rozlišovanie je to, v prospech koho je vecné bremeno zriadené – komu patria práva zo zriadeného vecného bremena.

12. Podľa sťažovateľky má význam legislatívna skratka použitá v § 2 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z., podľa ktorého «*Obec alebo vyšší územný celok, ktorý sa stal podľa osobitných predpisov vlastníkom stavby prechodom z vlastníctva štátu bez majetkovoprávneho usporiadania vlastníctva k pozemkom (ďalej len „vlastník stavby“), môže ponúknuť zámennou zmluvou vlastníkovi pozemku pod stavbou náhradný pozemok, ktorý je v jeho vlastníctve.*», a to s poukazom

na § 4 ods. 1 prvú vetu zákona č. 66/2009 Z. z., ktorý hovorí o vecnom bremene v prospech vlastníka stavby. Pretože vlastnícke právo vlastníka pozemku bolo obmedzené verejnoprávnou normou, extenzívny výklad je vylúčený.

13. Sťažovateľka ďalej poukazuje na rozsah pôsobnosti zákona č. 66/2009 Z. z. uvedený v § 1 zákona, podľa ktorého sa tento zákon okrem iného vzťahuje na 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. Zdôrazňuje, že toto ustanovenie nevymedzuje okruh osôb, na ktoré sa zákon vzťahuje, ale okruh stavieb, na ktoré sa vzťahuje. V tomto smere poukazuje na to, že súdy považovali za vecným bremenom zaťažené všetky pozemky vo vlastníctve sťažovateľky nachádzajúce sa v oplotenom areáli základnej školy, na ktorých je umiestnená parková zeleň, chodníky, spevnené plochy a účelové komunikácie.

II.2. Opakovaná náhrada za vecné bremeno:

14. Sťažovateľka poukazuje na to, že za obdobie od 1. júla 2009 do 16. mája 2011 jej bola priznaná opakovaná náhrada a žalobu rovnako podávala v čase, keď ešte súdy priznávali opakovanú náhradu.

15. Argumentuje tým, že predmetné vecné bremeno je len dočasným riešením – je zriadené na dobu určitú, pričom táto doba sa nedá vopred určiť. Jednorazová náhrada nie je pre obec a vyššie územné celky motivujúca, pričom treba poukázať na to, že žiadosť o pozemkové úpravy vie podať len obec alebo vyšší územný celok.

III.

Vyjadrenie krajského súdu a zúčastnenej osoby, replika sťažovateľky

16. Krajský súd uvádza, že sa zaoberal pre vec podstatnými námietkami, a to vo vzťahu k právnomu titulu, na základe ktorého žalovaná užívala pozemky pod stavbou základnej školy, ako aj príľahlé pozemky. Zrozumiteľne uviedol dôvody, prečo je toho názoru, že ide o vecné bremeno „*in rem*“. Vecné bremeno zriadené podľa § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. nezaniká prechodom ani prevodom nehnuteľnosti, práva a povinnosti z vecného bremena nie sú prevoditeľné samostatne, bez súčasného prevodu nehnuteľnosti vecným bremenom zaťaženej či z vecného bremena oprávnenej. Poukazuje na ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít.

17. Najvyšší súd v doručenom vyjadrení konštatoval, že k dovolaniu sťažovateľky pristupoval tak, že sa pokúsil porozumieť textu ako celku, a nie ho dotvárať na úkor protistrany. Prijatie zákona č. 66/2009 Z. z. je dôsledkom atypickej situácie spôsobenej historickým vývojom, ktorú nezapríčinila ani žalovaná, ani sťažovateľka.

18. Žalovaná sa v doručenom vyjadrení s ústavnou sťažnosťou sťažovateľky nestotožňuje. Napadnuté rozhodnutia považuje za ústavne udržateľné, riadne odôvodnené, zrozumiteľné a presvedčivé. Sťažovateľka vedome a dobrovoľne kúpila nehnuteľnosti, ktoré toho času už boli zaťažené vecným bremenom. To, či táto skutočnosť bola zohľadnená v kúpnej cene, bolo predmetom dohody zmluvných strán. Hoci žalovaná nepovažuje aktuálnu situáciu za ideálnu, zákonom č. 66/2009 Z. z. sa majú zastabilizovať právne vzťahy, ktoré majú pôvod v minulom režime. Na vzniku daného stavu sa žalovaná nijako nepodieľala, a preto je nevyhnutné citlivo

posudzovať formu náhrady, aby nedošlo k novému nespravodlivému zásahu. Je potrebné zvážiť, či je ďalšia zmena ustálenej rozhodovacej praxe žiaduca.

19. Sťažovateľka poukazuje na to, že predmetné nehnuteľnosti nadobudla ešte pri prijatí (resp. vyhlásení) zákona č. 66/2009 Z. z. Rokovania medzi sťažovateľkou a žalovanou boli preukázateľne ukončené z dôvodov na strane žalovanej. Vecné bremeno upravené zákonom č. 66/2009 Z. z. nie je definitívnym riešením vzťahu vlastníka pozemku a vlastníka stavby, jeho existencia je časovo obmedzená a predpokladá vysporiadanie vzájomných vzťahov vlastníkov pozemkov a stavieb na nich zriadených. Vlastník zaťažených pozemkov by mal mať právo na peňažnú náhradu za obdobie trvania zákonného obmedzenia jeho vlastníckeho práva, a to zvlášť za situácie, keď mu v dôsledku zákonného obmedzenia zostane iba tzv. „holé vlastníctvo“.

IV.

Posúdenie dôvodnosti ústavnej sťažnosti

IV.1. K napadnutému rozsudku krajského súdu:

20. Ústavný súd pri uplatňovaní svojej právomoci vychádza zo zásady, že ústava ukladá všeobecným súdom chrániť nielen zákonnosť, ale aj ústavnosť, a preto je právomoc ústavného súdu subsidiárna a uplatní sa až vtedy, ak nie je daná právomoc všeobecných súdov (m. m. IV. ÚS 236/07). Sťažovateľka disponovala vo vzťahu k napadnutému rozsudku krajského súdu opravným prostriedkom (dovolaním), ktoré aj využila. Príslušným súdom na poskytnutie ochrany proti namietanému porušeniu práv sťažovateľky krajským súdom bol v konaní o dovolaní sťažovateľky najvyšší súd. Ústavný súd preto konštatuje, že v časti ústavnej sťažnosti, v ktorej namieta porušenie práv krajským súdom, je ústavná sťažnosť neprípustná, a preto v tejto časti ústavnej sťažnosti nevyhovel (bod 4 výroku tohto nálezu).

IV.2. K napadnutému rozsudku najvyššieho súdu:

21. Podstatou podanej ústavnej sťažnosti je v prvom rade námietka povahy vecného bremena podľa § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. ako vecného bremena *in personam*, z dôvodu ktorého sťažovateľka konštatuje, že na jej pozemkoch toto vecné bremeno zaniklo prevodom vlastníckeho práva k dotknutej stavbe a príľahlým pozemkom z hlavného mesta v prospech mestskej časti.

22. Sťažovateľka namieta nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku, ale napokon aj nesprávnosť samotnej argumentácie. Oboje v tomto prípade nemôže platiť zároveň. Z podanej sťažnosti vyplýva, že sťažovateľke je zrejmé, prečo rozhodol najvyšší súd vo vzťahu k tejto jej prvej námietke tak, ako rozhodol. Sťažovateľka v skutočnosti namieta, že najvyšší súd jej námietky nezohľadnil – a to jednoducho preto, pretože sa rozhodnutie opiera o inú argumentáciu. Inak povedané, námietka nedostatočného odôvodnenia bude opodstatnená vtedy, keď absencia alebo nedostatky odôvodnenia spôsobujú, že vo vzťahu k podstate argumentácie nemožno zistiť, ako sa k nej rozhodujúci orgán postavil. Pre ústavnoprávny rozmer je však podstatné, aby sa namietané nedostatky týkali podstatnej (pre vec zásadnej) argumentácie, no v druhom rade aby sa dotýkali podstaty tejto argumentácie. Povinnosťou súdov teda nie je vysporiadať sa s každou jednou námietkou, ale s podstatou týchto námietok.

23. Ústavný súd s ohľadom na už uvedené konštatuje, že najvyšší súd svoje rozhodnutie dostatočne odôvodnil – aj keď výslovne nereagoval na každú jednu námietku sťažovateľky, na podstatu

argumentácie reagoval. V okolnostiach veci to znamená, že najvyšší súd odôvodnil svoj právny názor vo vzťahu k otázke povahy vecného bremena ako vecného bremena *in rem* (čo bolo podstatou dovolacích námietok), pričom nemusel nevyhnutne reagovať na všetky námietky sťažovateľky, ktorými zdôvodnila svoj právny náhľad na túto otázku. Uvedené platí o to skôr, že v prvom rade poukázal na rozhodovaciu prax najvyššieho súdu v tejto otázke (teda najvyšší súd vychádzal z predpokladu, že nejde o novú dosiaľ nezodpovedanú otázku). Vo vzťahu k námietke nedostatočného odôvodnenia s ohľadom na uvedené ústavný súd sťažnosti nevyhovel. Otázne zostalo, či možno považovať výklad, aký najvyšší súd poskytol v tejto otázke, za ústavne konformný.

24. Najvyšší súd čiastočne poukázal na odvolacie rozhodnutie, v ktorom krajský súd konštatoval, že vecné bremeno na pozemkoch sťažovateľky vzniklo podľa § 4 zákona č. 66/2009 Z. z., pretože základná škola bola stavbou, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec a bola povolená podľa platných právnych predpisov. Toto vecné bremeno podľa najvyššieho súdu ostalo zachované aj po prevode vlastníctva stavby na mestskú časť, a to s ohľadom na to, že nepochybne ide o vecné bremeno *in rem*. V podstatnom poukázal na ustálenú rozhodovaciu prax najvyššieho súdu v tejto otázke, a to s poukazom predovšetkým na rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 8Cdo/17/2019, ale napr. aj 2Cdo/194/2018, 1Cdo/99/2019 alebo tiež sp. zn. 7Cdo/26/2014.

25. V prvom rade ústavný súd poukazuje na to, že rozhodnutia citované najvyšším súdom sa v podstatnom zameriavajú na otázku náhrady za vecné bremeno zriadené podľa zákona č. 66/2009 Z. z., a to, že ide o vecné bremeno *in rem*, *de facto* len konštatujú bez bližšieho odôvodnenia a právnej analýzy (ako správne poukazovala sťažovateľka aj v podanom dovolaní). Treba tiež poukázať na to, že rozhodnutie sp. zn. 7Cdo/26/2014 sa týka vecného bremena zriadeného podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, vychádza z rozsudku najvyššieho súdu zo 14. apríla 2016 sp. zn. 3 Cdo 49/2014 (R 73/2016) a všetky ďalšie rozhodnutia (aj tie, ktoré sa týkajú zákona č. 66/2009 Z. z.) nadväzujú na toto rozhodnutie. Analógia však v tomto prípade nemusí byť na mieste (ako napríklad poukazuje aj ústavný súd v nedávnom plenárnom uznesení sp. zn. PL. ÚS 9/2026).

26. Podstatnú otázku, ktorú si najvyšší súd mal položiť, bola otázka zmyslu a účelu zákona č. 66/2009 Z. z. a následne otázka toho, na koho tento zákon dopadá a koho a ako zaväzuje.

27. 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.

28. Podľa dôvodovej správy k zákonu č. 66/2009 Z. z. je cieľom zákona „... *usporiadať doteraz neusporiadané vlastnícke vzťahy k pozemkom pod stavbami, ktoré boli delimitované na obce a vyššie územné celky v rámci reformy verejnej správy*“. Zákon 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, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

29. Z uvedeného vyplýva, že zákon č. 66/2009 Z. z. sa vzťahuje len na tie prípady, kde:

- ide o pozemky pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku;
- ktoré prešli do ich vlastníctva podľa osobitných predpisov – zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov;
- podľa § 1 ods. 3 sa zákon č. 66/2009 Z. z. nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely (pretože ich usporiadanie nie je vo verejnom záujme, pozn., pozri dôvodovú správu).

30. Ako spôsob riešenia vzťahov k neusporiadaným pozemkom, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie činnosti samospráv, zriadil zákonodarca vecné bremeno podľa ustanovení § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka. Dôvodová správa zdôrazňuje, že „... *Vecné bremeno nezakladá vlastnícke právo k pozemkom a nie je definitívnym riešením. Vecné bremeno obmedzuje vlastníka pozemku v prospech obce alebo vyššieho územného celku v rozsahu nevyhnutnom na zabezpečenie činnosti samospráv. Vlastník pozemku musí strpieť užívanie pozemku obcou alebo vyšším územným celkom.*“. Podľa § 4 ods. 2 zákona č. 66/2009 Z. z. pritom platí, že vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

31. Ustanovenie § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. zaväzuje vlastníkov pozemkov pod dotknutými stavbami, avšak tejto povinnosti zodpovedá aj povinnosť na strane obce a vyššieho územného celku, a to povinnosť vlastnícke vzťahy vysporiadať – buď zámennou zmluvou, alebo prostredníctvom pozemkových úprav (pozri § 2 zákona č. 66/2009 Z. z.). Tieto záväzky sú vzájomne prepojené – samotné vecné bremeno je časovo obmedzené do momentu vzájomného vysporiadania. Ak tomu tak je, potom vyvstáva otázka – je možné, aby sa vlastníkom dotknutých stavieb stal aj iný subjekt ako obec a vyšší územný celok? Nepochybne áno. A bol by v takom prípade na jednej strane vlastník pozemku viazaný vecným bremenom a na druhej strane nový vlastník stavby viazaný povinnosťou usporiadať vlastnícke vzťahy? Nepochybne nie. V takom prípade sa ale vlastník pozemku dostáva do situácie, keď môže vecné bremeno trvať prakticky na dobu neurčitú – časové obmedzenie vyplývajúce z § 4 ods. 2 zákona č. 66/2009 Z. z. totiž prevodom prakticky zmizne.

32. Za týchto okolností sa javí, že by malo byť vecné bremeno zriadené zákonom č. 66/2009 Z. z. zriadené iba a výlučne ako vecné bremeno *in personam*, ktoré patrí iba určenej osobe – obci alebo vyššiemu územnému celku, na ktoré prešlo vlastníctvo k dotknutým stavbám podľa osobitných predpisov. Iba v takom prípade totiž bude zachovaný samotný účel zákona (ktorým je usporiadanie vlastníckych práv) a zachovaná rovnováha (keďže vecné bremeno bolo zákonom zriadené len ako dočasné riešenie, kým bude účel zákona naplnený). V tomto prípade nemožno rozlišovať, či bolo vlastnícke právo prevedené na inú osobu znova vo verejnom záujme, pretože možnosti sú len dve – buď je to vecné bremeno *in personam*, alebo vecné bremeno *in rem*. Samotný zákon neupravuje zánik vecného bremena v prípade, ak by bol novým nadobúdateľom podnikateľský subjekt, a preto by na zánik vecného bremena nepostačovalo ani to, že samotný zákon sa nemá vzťahovať na tie prípady, keď sú stavby využívané na podnikateľské účely. Vlastník pozemkov

pod takými stavbami by bol napokon aj naďalej obmedzený na svojich právach (iba s holým vlastníctvom) a zároveň by nebol splnený základný predpoklad núteného obmedzenia vlastníckeho práva, a to totiž, že by to bolo vo verejnom záujme (čl. 20 ods. 4 ústavy).

33. Sťažovateľka správne poukazuje na to, že vo veci nebolo dôležité, či je mestská časť obcou v zmysle zákona č. 66/2009 Z. z., pretože opäť – buď ide totiž o vecné bremeno *in personam* (v takom prípade vecné bremeno prevodom na mestskú časť zaniklo), alebo ide o vecné bremeno *in rem* (v takom prípade je jedno, kto je nadobúdateľom). S ohľadom na uvedené závery prestalo byť relevantným aj zodpovedanie otázky, či boli všetky pozemky sťažovateľky v areáli základnej školy priľahlými pozemkami v zmysle zákona č. 66/2009 Z. z., a teda či sa aj na nich vzťahovalo vecné bremeno.

34. Podstatou druhej časti podanej ústavnej sťažnosti je otázka charakteru náhrady za zriadenie a trvanie vecného bremena vzniknutého podľa § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. a možného premlčania tohto nároku. Je zrejmé, že zodpovedanie tejto otázky prichádza do úvahy len za predpokladu, že odpoveď na prvú otázku bola opačná. Pretože však ide o vecné bremeno *in personam*, potom prevodom vlastníckeho práva k dotknutej stavbe zaniklo a sťažovateľke (ako správne uviedla v podanej ústavnej sťažnosti) vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.

35. Vychádzajúc z už uvedených záverov vyslovil ústavný súd porušenie práva sťažovateľky na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a jej práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru (bod 1 výroku nálezu).

36. Ak ústavný súd pri rozhodovaní o sťažnosti fyzickej osoby alebo právnickej osoby podľa čl. 127 ods. 2 ústavy vysloví, že k porušeniu práva alebo slobody došlo právoplatným rozhodnutím, opatrením alebo iným zásahom, prípadne nečinnosťou, zruší také rozhodnutie, opatrenie alebo iný zásah, prípadne prikáže tomu, kto právo alebo slobodu porušil, aby vo veci konal. Ústavný súd preto zrušil napadnutý rozsudok najvyššieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie (bod 2 výroku tohto nálezu). Najvyšší súd bude po vrátení veci viazaný právnym názorom ústavného súdu uvedeným v tomto náleze – a síce, že vecné bremeno zriadené § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. je vecným bremenom *in personam*.

37. Vo vzťahu k sťažovateľkou namietanému porušeniu jej základného práva vlastniť majetok podľa čl. 20 ods. 1 ústavy a práva na pokojné užívanie majetku podľa čl. 1 dodatkového protokolu sa ústavný súd riadil princípom minimalizácie svojich zásahov do právomoci všeobecných súdov, rozhodnutia ktorých sú v konaní o ústavnej sťažnosti podľa čl. 127 ods. 1 ústavy preskúmané (IV. US 303/04, IV. ÚS 64/2010). Ústavný súd vychádzal z toho, že v nadväznosti na vyslovenie porušenia základného práva sťažovateľky podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru napadnutým rozsudkom najvyššieho súdu a jeho zrušením sa otvára priestor na to, aby sa najvyšší súd po vrátení veci v ďalšom konaní sám vysporiadal s ochranou uvedeného práva hmotnoprávneho charakteru. V tejto časti preto ústavnej sťažnosti sťažovateľky nevyhovelo (bod 4 výroku tohto nálezu).

V.

Trovy konania

38. Pri výpočte trov právneho zastúpenia sťažovateľky vychádzal ústavný súd z vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách

advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov [(ďalej len „vyhláška“); § 11 ods. 3, § 13a, § 16 ods. 3, § 18 ods. 3 vyhlášky]. Základná sadzba odmeny za jeden úkon právnej služby uskutočnený v roku 2025 je 371 eur a hodnota režijného paušálu je 14,84 eur. Sťažovateľke vznikol nárok na náhradu trov konania za tri úkony právnej služby (prevzatie a príprava zastúpenia, podanie ústavnej sťažnosti a replika k vyjadreniu zúčastnenej osoby a najvyššieho súdu), čo celkovo predstavuje 1 157,52 eur. Ústavný súd vypočítanú náhradu trov sťažovateľky zvýšil podľa § 18 ods. 3 vyhlášky o daň z pridanej hodnoty, pretože právna zástupkyňa sťažovateľky je platiteľom tejto nepriamej dane a sťažovateľke tak priznal nárok na náhradu trov konania pred ústavným súdom v sume 1 423,75 eur.

39. Priznanú náhradu trov konania je najvyšší súd povinný zaplatiť na účet právnej zástupkyne sťažovateľky (§ 62 zákona o ústavnom súde v spojení s § 263 ods. 1 CSP) v lehote dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto rozhodnutia (bod 3 výroku tohto nálezu).

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

V Košiciach 2. júna 2026

Peter Molnár
predseda senátu