



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

II. ÚS 228/2026-49

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 [REDACTED], [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. 5Co/18/2023 z 30. januára 2024 a postupu a uzneseniu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/84/2024 z 18. novembra 2025 a o návrhu na začatie konania podľa čl. 125 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky o súlade § 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 takto

rozhodol:

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

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavná sťažnosť sťažovateľov

1. Sťažovatelia sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 17. februára 2026 domáhajú vyslovenia porušenia čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a svojho základného práva vlastniť majetok podľa čl. 20 ods. 1 (prvej a druhej vety) a 4 ústavy, základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy, práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) a práva na pokojné užívanie majetku podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd postupom a rozsudkom krajského súdu a uznesením najvyššieho súdu označeným v záhlaví tohto uznesenia. Navrhujú napadnuté uznesenie a napadnutý rozsudok zrušiť

a vec vrátiť krajskému súdu na ďalšie konanie. Samostatnou súčasťou sťažnosti je aj návrh na začatie konania o súlade právnych predpisov podľa čl. 125 ods. 1 písm. a) ústavy.

2. Z ústavnej sťažnosti a jej príloh vyplýva, že sťažovatelia sa proti žalovanému mestu Košice (ďalej len „žalovaný“) domáhali zaplata 215,76 eur s príslušenstvom z titulu opakovanej náhrady za zákonné vecné bremeno za užívanie nehnuteľností, ktoré vzniklo k pozemkom 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.“) a neskôr z titulu vydania bezdôvodného obohatenia podľa § 451 Občianskeho zákonníka.

3. Okresný súd Košice II rozsudkom č. k. 26C/14/2020-255 z 12. októbra 2022 žalobu sťažovateľov v celom rozsahu zamietol pre premlčanie. Okresný súd sa nestotožnil s tvrdením žalobcov, že park Anička je verejná zeleň, a preto nie je možné aplikovať zákon č. 66/2009 Z. z. Uzavrel, že je potrebné primerane aplikovať tento zákon aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnená verejná zeleň, ak verejná zeleň prešla do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu. Poukázal na to, že súčasťou parku na pozemkoch vo vlastníctve žalobcov sú spevnené plochy (chodníky) a plochy slúžiace športovým aktivitám, tenisové kurty a cyklotrasy. Žalovaný teda užíva cudziu vec na základe zákonného vecného bremena ako vlastník verejnej zelene, ktorá je inžinierskou stavbou v zmysle § 43a ods. 3 písm. p) stavebného zákona na cudzom pozemku vo verejnom záujme, a nie bez právneho dôvodu. K otázke odplatnosti za zriadené zákonné vecné bremeno uviedol, že je zásadne jednorazová a nemá charakter opakujúceho sa plnenia. Zákonné vecné bremeno vzniklo účinnosťou zákona 1. júla 2009, okresný súd prihliadol na námietku premlčania a žalobu zamietol.

4. Proti tomuto rozsudku sťažovatelia podali odvolanie, o ktorom rozhodol krajský súd napadnutým rozsudkom sp. zn. 5Co/18/2023 z 30. januára 2024 tak, že rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil ako vecne správny a dostatočne odôvodnený.

5. Sťažovatelia, nespokojní s napadnutým rozsudkom krajského súdu, podali dovolanie, ktorého prípustnosť založili na tvrdení existencie vady podľa § 420 písm. f) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), ako aj podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP, v rámci ktorého formulovali viaceré otázky. Najvyšší súd dovolanie napadnutým uznesením odmietol. Pri namietanej vade zmätočnosti konštatoval nedôvodnosť námietok, preto ho odmietol ako neprípustné a pri vyčítanom nesprávnom právnom posúdení veci konštatoval neprípustnosť dovolania z dôvodu majetkového cenzu podľa § 422 ods. 1 písm. a) a b) CSP.

II.

Argumentácia sťažovateľov

6. Sťažovatelia v sťažnosti argumentujú:

a) porušením princípu legitímnych očakávaní a princípu právnej istoty v tom, že súdy rozhodnú rovnako ako v skutkovo a právne obdobných veciach (s poukazom na dlhoročnú konštantnú judikatúru súdov o opakujúcej sa odplate vo forme renty za zákonné vecné bremeno podľa zákona

č. 66/2009 Z. z., poukazujúc v tejto súvislosti na nález ústavného súdu vo veci sp. zn. PL. ÚS 42/2015);

b) arbitrárnosťou napadnutého rozsudku, pretože neobsahuje odôvodnenie odchýlenia sa od právneho názoru ústavného súdu vyjadreného v náleze sp. zn. PL. ÚS 42/2015, 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;

c) následkami súdmi prijatého právneho názoru o jednorazovej odplate za vecné bremeno, ktorými sú najmä porušenie vlastníckeho práva sťažovateľov a neochota žalovaného vysporiadať vlastnícke vzťahy k pozemkom pod jeho stavbami a neexistencia žiadneho právneho prostriedku na donútenie mesta k usporiadaniu vlastníckych vzťahov;

d) výkladom o jednorazovej odplate zo strany súdov, ktorým sa popiera zmysel prijatej právnej úpravy, ktorým je usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, s tým, že ak by zákonodarcu chcel zriadiť vecné bremeno s jednorazovou odplatou, tak by to zakotvil priamo do zákona;

e) porušením princípu rovnosti podľa čl. 12 ods. 1 ústavy, predovšetkým v kontexte čl. 20 ods. 4 ústavy, v ktorom ústavodarcu stanovil, že vlastnícke právo možno obmedziť iba v nevyhnutnej miere, vo verejnom záujme, na základe zákona a za primeranú náhradu, pričom tieto podmienky musia byť splnené kumulatívne. Zriadenie vecného bremena zákonom, teda obmedzenie vlastníckeho práva priamo zákonom je tak v rozpore s čl. 20 ods. 4 ústavy a judikatúrou ústavného súdu, o čom svedčí judikatúra ústavného súdu, s čím sa krajský súd nevysporiadal;

f) absenciou zakotvenia poskytnutia primeranej náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva v zákone č. 66/2009 Z. z. v rozpore s čl. 20 ods. 4 ústavy, čoho následkom je faktické odňatie vlastníckeho práva sťažovateľov (resp. faktické vyvlastnenie);

g) nepripustnosťou a nelogickosťou argumentácie súdov o premlčaní práva od účinnosti zákona, 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, pričom sťažovatelia sa o tomto prvýkrát dozvedeli až z napadnutého rozsudku krajského súdu v tomto konaní [s odkazom aj na rozhodnutie Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci Urbárska obec Trenčianske Biskupice proti Slovenskej republike (sťažnosť č. 74258/01)].

7. K tejto argumentácii sťažovatelia dodávajú, že napadnuté rozhodnutia krajského súdu a najvyššieho súdu, ale aj ustálená rozhodovacia prax o jednorazovej odplate za vecné bremeno podľa § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. spôsobili to, že už nikto nevysporiada vlastnícke právo pod stavbami vo vlastníctve územnej samosprávy. Takáto judikatúra spôsobila to, že vlastníkom zostáva iba holé vlastnícke právo. Rozsahom vecného bremena podľa zákona č. 66/2009 Z. z. je totiž absolútna držba pozemku a užívanie pozemku bez obmedzení jednotkami územnej samosprávy. Je výslovne na vôli obcí a samosprávnych krajov, či pristúpia k usporiadaniu vlastníckych vzťahov k pozemkom a kedy.

8. Súd priznávali do roku 2009 vlastníkom pozemkov vydanie bezdôvodného obohatenia, po roku 2009 (do roku 2020) opakujúcu sa náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva.

9. Sú dve skupiny vlastníkov. Jedna skupina vlastníkov pozemkov pod stavbami obcí a samosprávnych krajov je tá, ktorá mala k 1. júnu 2009 uzatvorené nájomné zmluvy s obcami a so samosprávnymi krajmi a v čase účinnosti zákona dostávala pravidelne odplatu, nájomné, a to ročne alebo mesačne, a na týchto pozemkoch vecné bremeno nevzniklo. Ak došlo k ukončeniu nájmu, tak vlastník môže žiadať bezdôvodné obohatenie, a to opakovane, až pokiaľ nedôjde k vysporiadaniu. Druhá skupina vlastníkov pozemkov pod stavbami obcí a samosprávnych krajov nemala ku dňu účinnosti zákona uzatvorené nájomné zmluvy s obcami a so samosprávnymi krajmi a na týchto pozemkoch vzniklo zákonné vecné bremeno. Ak nepožiadali o jednorazovú odplatu za obmedzenie vlastníckeho práva do 1. júna 2012, tak už žiadnu náhradu nedostanú.

10. Ústavný súd uznesením č. k. II. ÚS 228/2026-25 z 1. apríla 2026 prijal ústavnú sťažnosť sťažovateľov v časti namietaného porušenia práv sťažovateľov postupom a napadnutým rozsudkom krajského súdu na ďalšie konanie, vo zvyšnej časti ústavnú sťažnosť odmietol. Zároveň samostatným výrokom návrhu na začatie konania o súlade právnych predpisov nevyhovел.

11. Následne ústavný súd 10. apríla 2026 vyzval krajský súd na vyjadrenie sa k vecnej stránke prijatej ústavnej sťažnosti. V rovnaký deň písomne upovedomil zúčastnenú osobu (mesto Košice) o jej práve vyjadriť sa k prijatej ústavnej sťažnosti.

III.

Vyjadrenie krajského súdu, zúčastnenej osoby a replika sťažovateľov

III.1. Vyjadrenie krajského súdu:

12. Vyjadrenie krajského súdu sp. zn. 1SprV/281/2026 z 27. apríla 2026 bolo ústavnému súdu doručené 4. mája 2026 spolu s dotknutým súdnym spisom. Krajský súd vo svojom vyjadrení poukázal na to, že potvrdil zamietavý rozsudok súdu prvej inštancie v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou vyšších súdnych autorít. V ďalšom vyjadril presvedčenie, že posudzovanie vecnej (ne)správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu nie je v kompetencii predsedu súdu, preto mu neprináleží vyjadrovať sa k tvrdenej nesprávnosti rozhodnutia krajského súdu. Odkázal však na pripojené vyjadrenie sudkyne spravodajkyne, ktorá v podstatnom uviedla, že správnosti záverov napadnutého rozhodnutia nasvedčuje aj tá skutočnosť, že dovolanie proti rozsudku krajského súdu bolo odmietnuté. Rozhodnutie krajského súdu vychádzalo z ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, pričom v čase rozhodovania neboli vydané žiadne rozhodnutia najvyššieho súdu ani ústavného súdu, ktoré by spochybňovali správnosť uvedených záverov o jednorazovej náhrade a o jej premlčaní. Až do rozhodnutia ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 369/2025 z 24. septembra 2025 aj najvyšší súd jednotne judikoval, že náhrada za vecné bremeno vzniknuté podľa zákona č. 66/2009 Z. z. je jednorazová a premlčiava sa v trojročnej premlčacej dobe počítanej od účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z.

III.2. Vyjadrenie zúčastnenej osoby:

13. Zúčastnená osoba svoje právo vyjadriť sa k prijatej sťažnosti využila. Vo vyjadrení z 21. apríla 2026 v podstatnom uviedla, že nesúhlasí s podanou sťažnosťou a závery napádaného rozsudku považuje v celom rozsahu za správne a súladné s aktuálnou ustálenou rozhodovacou praxou

najvyšších súdnych autorít. Nestotožňuje sa zo závermi ústavného súdu vyjadrenými v náleze sp. zn. II. ÚS 369/2025 z 24. septembra 2025, že dôvodom na zmenu doterajšej ustálenej rozhodovacej praxe má byť len skutočnosť, že od účinnosti predmetného zákona uplynulo obdobie viac ako 16 rokov. V závere navrhla, aby ústavný súd ústavnej sťažnosti sťažovateľov nevyhovel.

III.3. Replika sťažovateľov:

14. Sťažovatelia v replike doručenej 14. mája 2026 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.

IV.

Posúdenie dôvodnosti ústavnej sťažnosti

15. 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.

16. 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.

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

18. 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.

19. 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.

20. 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: „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.“

21. 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).

22. 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 odôvodňujúcu 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“.

23. 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 predmetná 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.

24. Posudzovaná vec sťažovateľov bola iniciovaná ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 17. februára 2026 a smeruje proti napadnutému rozsudku krajského súdu z 30. januára 2024, ktorý bol vyhlásený pred právoplatnosťou uznesenia ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 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 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.

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