



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

## NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

II. ÚS 369/2025-49

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Ľuboša Szigetiho (sudca spravodajca) a sudcov Petra Molnára a Petra Straku v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľov 1. [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], 2. [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], 3. [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], 4. [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], zastúpených JUDr. JCLic. Tomáš Majerčák, PhD., s. r. o., Kováčska 28, Košice, proti postupu a rozsudku Krajského súdu v Košiciach č. k. 9Co/18/2023-431 z 22. mája 2024 takto

### r o z h o d o l :

1. Uznesením Krajského súdu v Košiciach č. k. 9Co/18/2023-431 z 22. mája 2024 **boli porušené** základné práva sťažovateľov vlastniť majetok podľa čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy Slovenskej republiky, na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, právo na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a právo na pokojné užívanie majetku podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.
2. Uznesenie Krajského súdu v Košiciach č. k. 9Co/18/2023-431 z 22. mája 2024 **zrušuje a vec vracia** Krajskému súdu v Košiciach na ďalšie konanie a rozhodnutie.
3. Sťažovateľom **priznáva** náhradu trov konania **1 973,72 eur**, ktorú **je** Krajský súd v Košiciach **povinný** zaplatiť ich právnomu zástupcovi do dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto nálezu.

### O d ô v o d n e n i e :

#### I.

#### Ústavná sťažnosť a napadnuté rozhodnutie

1. Sťažovatelia sa ústavnou sťažnosťou doručенou ústavnému súdu 6. septembra 2024 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 ods. 4 ústavy a základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy, svojho 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 označeným v záhlaví tohto uznesenia. Navrhujú napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť krajskému súdu na ďalšie konanie.

2. Z ústavnej sťažnosti a jej príloh vyplýva, že sťažovatelia sa proti žalovanému mestu Košice (ďalej aj „žalovaný“) domáhali zaplata 908,87 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. 40C/51/2019-365 z 19. 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. Okresný súd 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 tak, že rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil ako vecne správny a dostatočne odôvodnený.

## II.

### Argumentácia sťažovateľov

5. Proti napadnutému rozsudku krajského súdu podali sťažovatelia túto ústavnú sťažnosť, v ktorej 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 tým, že napadnutý rozsudok neobsahuje odôvodnenie odchylenia 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 zákonodarca 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 ústavodarca 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) neprípustnosťou 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)].

6. Ústavný súd sťažnosť sťažovateľov predbežne prerokoval a uznesením č. k. II. ÚS 369/2025-31 z 1. júla 2025 ju prijal na ďalšie konanie v celom rozsahu.

### **III.**

#### **Vyjadrenie krajského súdu, zúčastnenej osoby a replika sťažovateľov**

##### **III.1. Vyjadrenie krajského súdu:**

7. Predseda krajského súdu listom sp. zn. 1SprV/642/2025 z 21. júla 2025 oznámil ústavnému súdu, že súhlasí s upustením od ústneho pojednávania vo veci a k meritu uviedol, že napadnutý rozsudok vychádza z ustáleného právneho názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, má dostatočný základ v platnej právnej úprave i v aplikačnej praxi vyšších súdnych autorít, nie je s nimi v rozpore, už vôbec nie v extrémnom nesúlade a nemožno ho považovať ani za celkom zrejme svojvoľný, a preto považuje ústavnú sťažnosť za nedôvodnú.

### **III.2. Vyjadrenie zúčastnenej osoby:**

8. Zúčastnenou osobou v konaní je mesto Košice (žalovaný v konaní, pozn.), ktoré sa k sťažnosti vyjadrilo na výzvu ústavného súdu podaním z 9. septembra 2025, v ktorom uviedlo, že nesúhlasí s podanou ústavnou sťažnosťou a závery napádaného rozsudku považuje v celom rozsahu za správne a súladné s aktuálnou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít, a teda najvyššieho súdu, na ktorú v rámci odvolacieho konania poukázal aj samotný odvolací súd, rovnako ako aj prvostupňový súd v rámci prvostupňového konania. Poukázalo na konkrétne spisové značky rozhodnutí.

### **III.3. Replika sťažovateľov:**

9. Sťažovatelia v podaní zo 4. augusta 2025 reagovali na stanovisko krajského súdu, v ktorom uviedli, že aj ustálená rozhodovacia prax najvyššieho súdu môže byť v rozpore so základnými právami sťažovateľov, v rozpore s ústavou a dohovorom. Tak to je aj v prípade sťažovateľov. Sťažovatelia podávali žalobu v čase ustálenej rozhodovacej praxe o opakovanej náhrade za zákonné vecné bremeno podľa zákona č. 66/2009 Z. z. Poukázali na právoplatné rozhodnutia z daného obdobia, ktorými bola vlastníkom pozemkov priznaná opakovaná odplata za užívanie ich pozemkov priamo v parku Anička (rovnako ako v tomto prípade). Rozhodovacou praxou o opakovanej odplate sa sťažovatelia riadili pri podaní žaloby. Táto rozhodovacia prax všeobecných súdov trvala v čase podania žaloby už približne 10 rokov. Teda predvídateľné súdne rozhodnutie pre sťažovateľov je iba rozhodnutím o opakovanej náhrade za vecné bremeno. Rozhodovacia prax o jednorazovej odplate spôsobila, že mestá a obce úplne prestali s usporadúvaním vlastníckych vzťahov. Jediný spôsob ako možno dosiahnuť účel a zmysel zákona č. 66/2009 Z. z. je rozhodovacia prax o opakovanej odplate za vecné bremeno, ktorá je jedinou spravodlivou odplatou za obmedzenie ich vlastníckeho práva.

10. Ústavný súd podľa § 58 ods. 3 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“) vec prejednal a rozhodol bez nariadenia ústneho pojednávania, pretože na základe obsahu podaní a vyžiadaných spisov dospel k záveru, že od ústneho pojednávania nemožno očakávať ďalšie objasnenie veci.

## **IV.**

### **Posúdenie dôvodnosti ústavnej sťažnosti**

11. Podstatou sťažnosti je požiadavka na posúdenie ústavnej akceptovateľnosti právneho názoru všeobecných súdov o nároku obmedzených vlastníkov na jednorazovú náhradu, ktorá je podľa ich názoru v rozpore s ich vlastníckym právom a predstavuje neprimerané bremeno.

12. Úlohou ústavného súdu nie je zastupovať všeobecné súdy, ktorým predovšetkým prislúcha interpretácia a aplikácia zákonov. Skutkové a právne závery súdu môžu byť predmetom kontroly zo strany ústavného súdu vtedy, ak by vyvedené závery boli zjavne neodôvodnené alebo arbitrárne, teda z ústavného hľadiska neudržateľné s priamym dopadom na základné práva v intenzite ústavnej relevancie.

13. Zásah do pokojného užívania majetku musí zachovávať spravodlivú rovnováhu medzi potrebami verejného alebo všeobecného záujmu spoločnosti a požiadavkami ochrany základných

práv jednotlivcov (J. A. Pye v. The United Kingdom, sťažnosť č. 44302/02, s. 12, § 46). Podmienky odškodnenia sú podstatné pre úvahu, či namietnutá úprava rešpektuje spravodlivú rovnováhu medzi záujmami, ktoré sú v hre, a najmä či sťažovateľov nezaťažuje neprimerane veľkým bremenom (Sporrong and Lönnroth v. Sweden, séria A, č. 52, 1982, body 69 a 73; Case of James and Others, séria A, 1986, č. 98, bod 54).

14. Vlastníci dotknutí zákonnými (normatívnymi) obmedzeniami nesmú byť nútení znášať neprimerané bremeno vo verejnom záujme, a preto priznanie náhrady v samostatnom konaní musí zabezpečiť, že nie je ochrana ich práv iluzórnou a v neprimeranom nepomere k ochrane verejného záujmu, teda je podmienkou a predpokladom nastolenia spravodlivej rovnováhy.

15. Sťažovatelia nie sú prví, ktorí namietajú nespravodlivosť výkladu zákona č. 66/2009 Z. z. zo strany všeobecných súdov, ktorá má byť spôsobená nesprávnym uchopením (a pochopením) zmyslu a účelu zákona č. 66/2009 Z. z. a vecného bremena podľa § 4 ods. 1 tohto zákona. Sťažovateľmi namietané nesprávne právne posúdenie má v tomto prípade celkom zrejmy ústavnoprávny rozmer a otázka, či je výklad všeobecných súdov ústavne konformným výkladom, je otázkou, ktorej zodpovedanie je zásadné nielen pre sťažovateľov vo vzťahu k napadnutému konaniu, ale aj pre iných vlastníkov pozemkov, ktorí sú týmto vecným bremenom obmedzovaní na vlastníckom práve.

16. V nedávno prijatom rozhodnutí č. k. PL. ÚS 12/2025-16 z 28. mája 2025 ústavný súd poukázal na to, že ani ustálená súdna prax nie je nemenná a odklon od nej je možný [s povinnosťou dôkladného a presvedčivého odôvodnenia, § 220 ods. 3 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“)]. Evolutívny vývoj judikatúry nie je v rozpore s riadnym výkonom spravodlivosti (podobne Európsky súd pre ľudské práva v rozsudku Veľkej komory z 20. 10. 2011, Nejdet Sahin a Perihan Sahin v. Turecko, č. 13279/05, ods. 58) 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.

17. Právny stav nastolený doterajšou judikatúrou a výkladom dotknutých právnych noriem nie je naďalej ústavne udržateľný. Sťažovatelia ako vlastníci pozemkov nedisponujú žiadnym z oprávnení vlastníka (*nuda proprietas*), ktoré tvoria obsah vlastníckeho práva v dôsledku dotknutej právnej úpravy a jej konštantného výkladu všeobecnými súdmi o nároku len na jednorazovú odmenu (navyše premlčateľnú v kontraste s nepremlčateľným vlastníckym právom), ktorú nemožno považovať za primeranú pre časové obdobie obmedzenia 16 rokov, za ktoré malo dôjsť k vysporiadaniu práv zmluvne. Bremeno kladené na vlastníkov z dôvodu verejného záujmu je tak neprimerané a nezodpovedá požiadavkám proporcionality. Jediným dôvodom hraničnej ústavnej akceptovateľnosti dosiaľ bola dočasnosť tohto riešenia, ktorá však nevyvíjala tlak na mestá a obce pristúpiť k zmluvnému riešeniu nežiaduceho stavu. Len opakovaná náhrada blížiaci

sa k trhovej hodnote môže predstavovať nastolenie spravodlivej rovnováhy medzi potrebami verejného záujmu a vlastníckym právom sťažovateľov, teda viesť k ústavne aprobovateľnému stavu v právnom štáte.

18. Na prvý pohľad by sa mohlo zdať, že súdy vo veci sťažovateľov nemohli porušiť ich právo na súdnu ochranu, keď pri rozhodovaní vychádzali z (už) ustálenej rozhodovacej praxe najvyššieho súdu. Bolo by možné uznať, že nemôže ísť o rozhodnutie zjavne nesprávne. Súdy sú však vždy povinné zvažovať, či je ustálená rozhodovacia prax, ktorú zvažujú v okolnostiach konkrétnej veci aplikovať, na vec priliehavá, teda či sú okolnosti natoľko podobné, že umožňujú vo veci urobiť rovnaký právny záver. V tomto prípade išlo o aplikáciu zákona č. 66/2009 Z. z. – o prípad nie ojedinelý, ktorý na prvý pohľad takú možnosť ponúka. Napriek tomu tu je okolnosť, ktorá prípad robí odlišným od tých predchádzajúcich, a tou okolnosťou je čas. Túto okolnosť zdôrazňovali sťažovatelia vo svojich podaniach, keď opakovane poukazovali na to, že ak aj rozhodovacia prax dávala zmysel po prijatí zákona č. 66/2009 Z. z., nedáva zmysel teraz, resp. aplikáciu takejto rozhodovacej praxe viac nemožno považovať za spravodlivú. Odvolací súd mal na túto argumentáciu reflektovať a vo svojom rozhodnutí sa o to viac mal sústreďovať na to, či je odkaz na rozhodnutia najvyššieho súdu stále aktuálny. Neprihliadnutie na túto argumentáciu, a tým aj na účel samotného zákona č. 66/2009 Z. z. spôsobilo, že aj aplikovaním ustálenej rozhodovacej praxe mohlo dôjsť (a aj došlo) k porušeniu práv sťažovateľov na súdnu ochranu (čl. 46 ods. 1 ústavy) a na spravodlivé súdne konanie (čl. 6 ods. 1 dohovoru).

19. Vychádzajúc z uvedených úvah, dospel ústavný súd k záveru, že v prejednávanej veci došlo k porušeniu práv sťažovateľov na súdnu ochranu a spravodlivý proces ústavne nekonformným výkladom aplikovaných právnych noriem s priamym dopadom na ich vlastnícke právo a právo pokojne užívať majetok, ktorý predstavuje neprimerané bremeno (bod 1 výroku tohto nálezu).

20. Podľa čl. 127 ods. 2 ústavy ak ústavný súd vyhovie sťažnosti, svojím rozhodnutím vysloví, že právoplatným rozhodnutím, opatrením alebo iným zásahom boli porušené práva alebo slobody podľa odseku 1, a zruší také rozhodnutie, opatrenie alebo iný zásah.

21. Vzhľadom na to, že napadnuté rozhodnutie porušuje základné práva sťažovateľov, ústavný súd ho zrušil a vrátil vec na ďalšie konanie a rozhodnutie krajskému súdu (bod 2 výroku tohto nálezu). V ďalšom konaní bude úlohou krajského súdu v súlade s právnym názorom ústavného súdu opätovne rozhodnúť o nároku sťažovateľov.

## V.

### Trovy konania

22. Úspešní sťažovatelia si uplatnili právo na náhradu trov konania.

23. Ústavný súd priznal sťažovateľom fakultatívnu náhradu trov konania podľa § 11 ods. 3, § 13a ods. 1 písm. a) a c) 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“) v rozsahu tarifnej odmeny za dva úkony právnej služby v roku 2025 (prevzatie zastúpenia, podanie ústavnej sťažnosti) v prospech 4 zastúpených a režijného paušálu k nim podľa § 16 ods. 3 vyhlášky. Takto určená suma predstavuje s daňou z pridanej hodnoty celkom 1 973,72 eur (bod 3 výroku tohto nálezu). Odmenu za tretí úkon právnej služby (vyjadrenie

k vyjadreniu protistrany) ústavný súd nepriznal, pretože neprináša také nové skutočnosti majúce vplyv na rozhodnutie, ktoré by nevyplývali už z podanej ústavnej sťažnosti.

24. Priznanú náhradu trov konania je krajský súd povinný zaplatiť na účet právneho zástupcu sťažovateľov do dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto nálezu (§ 62 zákona o ústavnom súde v spojení s § 263 ods. 1 CSP).

25. Podľa čl. 133 ústavy toto rozhodnutie nadobúda právoplatnosť dňom jeho doručenia účastníkom konania.

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

**V Košiciach 24. septembra 2025**

**Luboš Szigeti**  
**predseda senátu**