



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

III. ÚS 654/2023-27

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Roberta Šorla a sudcov Ivana Fiačana (sudca spravodajca) a Martina Vernarského v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľa [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], zastúpeného JUDr. Michalom Feciľakom, advokátom, Jesenná 8, Prešov, proti rozsudku Krajského súdu v Prešove č. k. 3Co/102/2018-613 z 27. júna 2019 a uzneseniu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/191/2020 z 31. januára 2022 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 sťažovateľa a skutkový stav veci

1. Sťažovateľ sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 5. mája 2022 domáha vyslovenia porušenia svojho základného práva na ochranu vlastníctva podľa čl. 20 ods. 1, resp. čl. 20 ods. 4 v spojení s čl. 13 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dodatkový protokol“) a čl. 17 ods. 1 Charty základných práv Európskej únie (ďalej aj „charta“), ako aj porušenia základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 a podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) označenými rozhodnutiami Krajského súdu v Prešove a Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorými bola zamietnutá žaloba sťažovateľa na náhradu za obmedzovanie vlastníckeho práva podaná proti žalovaným vlastníkom bytov v bytovom dome postavenom na pozemku sťažovateľa, na ktorom viazne v prospech vlastníkov bytov zákonné vecné bremeno.

2. Z ústavnej sťažnosti a jej príloh vyplýva, že sťažovateľ je vlastníkom pozemku pod bytovým domom v Prešove. Žalobou podanou ešte v roku 2011 žaloval šiestich vlastníkov bytov v bytovom dome o náhradu za obmedzovanie svojho vlastníckeho práva. Sťažovateľ v žalobe tvrdil, že bytový dom postavený v roku 1973 je neoprávnenou stavbou, pretože bol postavený na pozemku bez súhlasu jeho vlastníka.

3. Sťažovateľ argumentoval, že ustanovenie § 23 ods. 5 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), ktoré sa na právny vzťah vlastníka pozemku a vlastníkov bytov v bytovom dome vzťahuje („*Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.*“), neznamena bezodplatnosť daného vzťahu, pretože nútené obmedzenie vlastníckeho práva priamo zákonom vylučuje čl. 20 ods. 4 ústavy.

4. Sťažovateľ argumentoval aj tým, že pri užívaní cudzej nehnuteľnosti bez právneho titulu má nárok na náhradu bezdôvodného obohatenia vo výške obvyklého nájomného. Nárok na náhradu vyplýva z priamo aplikovateľného čl. 20 ods. 4 ústavy. Sťažovateľ žiadal náhradu za tri roky spätne (čo pravdepodobne vyplýva z premlčacej doby, pozn.).

5. Okresný súd Prešov rozsudkom č. k. 8C/209/2011-379 z 1. apríla 2015 rozhodol, že vecné bremeno vzniká *in rem* a vzťahuje sa na každého vlastníka zaťaženého pozemku bez ohľadu na zmenu vlastníctva. Nemožno teda jeho vznik posudzovať samostatne u každého nového vlastníka zaťaženého pozemku. Z toho teda vyplýva, že finančná náhrada za vznik vecného bremena je nepochybne jednorazová, a teda nemá charakter opakovaného plnenia (renty).

6. Okresný súd konštatoval, že sťažovateľ v roku 2007 nadobudol pozemok už zaťažený vecným bremenom. Nárok sťažovateľa (jeho právnych predchodcov) na primeranú jednorazovú náhradu za vecné bremeno mohol vzniknúť najneskôr od doby po účinnosti zákona o vlastníctve bytov, teda od 1. septembra 1993. Premlčacia doba v danom prípade uplynula 1. septembra 1996 (podľa ustanovení o všeobecnej premlčacej lehote), pričom žaloba bola podaná na súde až 7. septembra 2011, teda po uplynutí premlčacej doby. Okresný súd preto prihliadol na námietku premlčania vznesenú žalovanými a nárok sťažovateľovi nepriznal.

7. Nárok žalobcu nie je podľa okresného súdu možné posúdiť podľa ustanovení o bezdôvodnom obohatení vzhľadom na existenciu právneho dôvodu, ktorý založil právo žalovaných na užívanie pozemku, pričom toto právo im vyplýva priamo zo zákona. Žalovaní majú na užívanie pozemku žalobcu právny dôvod, ktorým je vznik zákonného vecného bremena, a preto nejde o nárok z titulu bezdôvodného obohatenia. Okresný súd nepovažoval námietku premlčania za rozpornú s dobrými mravmi.

8. Na odvolanie sťažovateľa krajský súd napadnutým rozsudkom rozsudok okresného súdu potvrdil. Podľa krajského súdu základná právna otázka celého sporu spočíva v tom, či uplatnený nárok sťažovateľa je potrebné považovať ako nárok na náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva k pozemku za konkrétne vymedzené obdobie (od 8. septembra 2009 do 7. septembra 2011), alebo ako nárok na jednorazovú náhradu za vecné bremeno, ktorý podlieha premlčaniu, tak ako to uzavrel súd prvého stupňa.

9. Krajský súd zdôraznil, že ide o vecné bremeno viazané na vec bez časového obmedzenia a že kompenzačnú funkciu medzi stranami vzťahu už nadobro naplnil nárok na jednorazovú náhradu. Krajský súd pripomenul, že Občiansky zákonník predpokladá v § 151o aj zákonné vecné bremená.

10. Najvyšší súd napadnutým uznesením dovolanie sťažovateľa proti napadnutému rozsudku krajského súdu odmietol ako neprípustné, pretože rozhodnutie krajského súdu je v súlade

s ustálenou judikatúrou reprezentovanou najmä rozhodnutím R 73/2016, a tak nie je potrebné zjednocovanie judikatúry.

11. Sťažovateľ v ústavnej sťažnosti uvádza, že s predmetom svojho vlastníctva nemôže voľne nakladať. Vlastníci bytov môžu jeho pozemok bezodplatne užívať a nemôžu mať žiadny záujem na vysporiadaní ich vzájomného vzťahu. Ako vlastníčkovi mu ostáva len možnosť pozemok predat', pričom mu ostáva povinnosť platiť daň z nehnuteľnosti.

12. Sťažovateľ je presvedčený, že podstatou § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov nemohol byť vznik tzv. holého vlastníctva, preto je dané ustanovenie v rozpore s podstatou vlastníckeho práva chránenou aj čl. 13 ods. 4 ústavy.

13. Sťažovateľ argumentuje, že vecné bremeno podľa zákona o vlastníctve bytov je inštitút verejnoprávny, pretože obmedzuje vlastníctvo vo verejnom záujme. Nesplňa však kritériá čl. 20 ods. 4 ústavy, napríklad individuálne rozhodnutie o jeho zriadení. Sťažovateľ poukazuje na rozsudky Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“) týkajúce sa regulácie nájomného, v ktorých sa konštatovalo, že neboli zohľadnené záujmy vlastníkov voči nájomníkom (Hutten-Czapska proti Poľsku, sťažnosť č. 35014/97, rozsudok z 22. 2. 2005, Bittó a ďalší proti Slovenskej republike, sťažnosť č. 30255/09, rozsudok z 28. 1. 2014).

14. Sťažovateľ taktiež poukázal na nález ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 42/2015, ktorý stanovuje povinnosť opakovaných platieb za nútené obmedzenie vlastníckeho práva pri stavbách tepelnej energetiky.

15. Sťažovateľ navrhuje, aby ústavný súd vyslovil porušenie označených základných práv ochraňujúcich vlastníctvo a súdnu ochranu a aby napadnuté rozhodnutia zrušil a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie konanie.

II.

Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

16. Podľa čl. 127 ústavy ústavný súd okrem iného rozhoduje o sťažnostiach fyzických osôb, ak namietajú porušenie svojich základných práv alebo slobôd, alebo ľudských práv a základných slobôd vyplývajúcich z medzinárodnej zmluvy, ktorú Slovenská republika ratifikovala a ktorá bola vyhlásená spôsobom ustanoveným zákonom. Každú takúto sťažnosť ústavný súd predbežne prerokuje podľa § 56 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“).

17. Podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona o ústavnom súde ústavný súd môže ústavný súd na predbežnom prerokovaní odmietnuť ústavnú sťažnosť, ktorá je zjavne neopodstatnená. Za zjavne neopodstatnenú možno podľa ustálenej judikatúry považovať takú ústavnú sťažnosť, pri ktorej ústavný súd nezistil žiadnu možnosť porušenia označeného základného práva alebo slobody, reálnosť ktorej by mohol posúdiť po jej prijatí na ďalšie konanie (I. ÚS 391/2019, I. ÚS 403/2019, I. ÚS 418/2019 s početnými odkazmi na predchádzajúcu judikatúru).

18. Podstatou veci je tvrdenie sťažovateľa (aktuálneho vlastníka pozemku pod bytovým domom, ktorý je zaťažený predmetným zákonným vecným bremenom), že krajský súd a najvyšší súd

nevyhovením žalobe o (opakovanú) náhradu za dané vecné bremeno porušili základné právo sťažovateľa na ochranu majetku a právo na súdnu ochranu.

19. Ústavný súd v prvom rade uvádza, že citlivo vníma zásahy do vlastníckeho práva (porov. PL. ÚS 19/09) a nie je to inak ani v sťažovateľovej veci. Ústavný súd je nutne podozrievaný k právnym situáciám, v ktorých má vlastník minimálnu možnosť zužitkovať svoje vlastníctvo a navyše musí plniť daňovú povinnosť, platiť daň z nehnuteľnosti. Napriek tomu musí vzhľadom na jednoznačnú aktuálnu právnu úpravu a špecifiká sťažovateľovej veci ústavnú sťažnosť odmietnuť.

20. V predmetnej veci je dôležité, že sťažovateľ je vlastníkom dotknutého pozemku od roku 2007. Zo spisu a z [REDAKOVANÉ], k. ú. Prešov je zrejmé, že sťažovateľ nadobudol pozemok kúpnu zmluvou z roku 2007. Podľa § 151n ods. 2 Občianskeho zákonníka vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Z uvedeného vyplýva, že sťažovateľ vedel o tom, že s pozemkom je spojené vecné bremeno.

21. S časom nadobudnutia pozemku súvisí, že sťažovateľ sa v skutkovo a právne obdobnej veci (Jarkovský proti Slovenskej republike, sťažnosť č. 4014/12, rozhodnutie z 2. 7. 2019) týkajúcej sa však náhrady za zákonné vecné bremeno 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 domáhal pred ESLP porušenia svojho práva na pokojné užívanie majetku. ESLP argumentoval, že za okolností dobrovoľného nadobudnutia majetku s plným vedomím jeho stavu a uplatňovania podobných nárokov v mnohých iných prípadoch bez skutočného úsilia o úpravu vzťahu medzi vlastníctvom a užívaním nemožno tvrdiť, že sťažovateľ uplatňoval niečo iné než špekulatívny občianskoprávny nárok bez legitímnej nádeje na úspech, a teda nemal „majetok“ chránený čl. 1 dodatkového protokolu. Nedošlo tak k porušeniu práva na pokojné užívanie majetku. Uvedené rozhodnutie vyvažuje sťažovateľov argument rozhodnutiami ESLP týkajúcimi sa regulovaného nájomného (bod 13).

22. S časom nadobudnutia pozemku taktiež súvisí, že podľa judikátu R 73/2016 (rozsudok Najvyššieho súdu sp. zn. 3 Cdo 49/2014 zo 14. apríla 2016), z ktorého súdy v sťažovateľovej veci vychádzali, vzniká jednorazový nárok na náhradu za vecné bremeno od 1. septembra 1993, čo sa vzťahuje na sťažovateľov pozemok, ktorý bol zastavaný bytovým domom v roku 1973. Právna veta judikátu R 73/2016 znie: „Právo na náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vzniklo ex lege jednorazovo tomu, kto bol vlastníkom zaťaženého pozemku ku dňu účinnosti tohto zákona (1. septembra 1993). Z predmetného ustanovenia nevyplýva ďalšiemu vlastníkovi zaťaženého pozemku právo na náhradu za pretrvávajúce obmedzenie jeho vlastníckych práv.“ Interpretácia a aplikácia podústavného práva a jeho zjednocovanie je vecou najvyšších súdnych autorít v systéme všeobecného súdnictva. Právne závery vyslovené v R 73/2016 ústavný súd už vo viacerých svojich rozhodnutiach posúdil ako ústavne súladné (napr. II. ÚS 323/2017, III. ÚS 276/2021). Ani v tejto veci ústavný súd nevidel dôvod sa od týchto rozhodnutí odchýliť. K sťažovateľovej argumentácii nálezom sp. zn. PL. ÚS 42/2015, ktorý sa týka opakovaných platieb, ústavný súd uvádza, že sa týka odlišného typu bremien, a to z oblasti tepelnej energetiky, a preto nie je podľa judikatúry ústavného súdu (IV. ÚS 264/2018) na sťažovateľov prípad aplikovateľný.

23. Ústavný súd tak z hľadiska ústavného práva na ochranu majetku konštatuje, že (i) došlo k zásahu do vlastníckeho práva sťažovateľa a že daný zásah bol (ii) legálny, pretože mal podklad v zákone (§ 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov). (iii) Vzhľadom na skutočnosť, že norma vyplývajúca zo zákona a judikatúry najvyššieho súdu je jednoznačná, text a kontext zákona neumožňuje „prevyváženie“ iným ústavno-konformným výkladom, berúc do úvahy sťažovateľovu skutkovú situáciu (kúpu pozemku v roku 2007), nemohlo dôjsť napadnutým rozhodnutím k porušeniu čl. 20 ústavy a čl. 1 dodatkového protokolu.

24. K namietaným referenčným normám chrániacim súdnu ochranu ústavný súd konštatuje, že napadnuté rozhodnutia sú z hľadiska štandardov procesnej nearbitrárnosti riadne odôvodnené, a preto nevzbudzujú pochybnosti o porušení týchto práv. Charta základných práv Európskej únie sa na danú vec neaplikuje (čl. 51 charty).

25. Ústavný súd nad rámec okolností sťažovateľovej veci dopĺňa, že aktuálna právna situácia má hlboké historické pozadie. V záujme združstevňovania sa v tzv. strednom Občianskom zákonníku 1950 v § 25 opustila zásada *supercifities solo cedit*. Aby takéto oddelené vlastníctvo stavieb a pozemkov nebránilo po roku 1993 spoločensky dôležitému nárokovému odpredaju bytov na základe zákona o vlastníctve bytov, zákonodarca zvolil riešenie zákonným vecným bremenom (porov. Zányiová, J. Odborný komentár k novelizovanému zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s príkladmi, vzormi a súvisiacimi predpismi. Bratislava : EPOS, 1995, s. 92; Valachovič, M. Vlastníctvo bytov. Bratislava : C. H. Beck, 2015, s. 83). Ústavný súd z tohto pohľadu dodáva, že koncepcia vzťahov medzi vlastníckymi pozemkami a bytmi založených na § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov je v rukách zákonodarcu alebo prípadnej rekodifikácie občianskeho práva.

26. Ústavný súd z týchto dôvodov konštatuje, že napadnutými rozhodnutiami krajského súdu a najvyššieho súdu nemohlo dôjsť k porušeniu sťažovateľovho základného práva na ochranu majetku a súdnu ochranu, a preto ústavnú sťažnosť sťažovateľa odmietol podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona o ústavnom súde ako zjavne neopodstatnenú.

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

V Košiciach 21. decembra 2023

Robert Šorl
predseda senátu