



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

## UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

I. ÚS 470/2025-16

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu Jany Baricovej a zo sudcov Miroslava Duriša (sudca spravodajca) a Miloša Maďara v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľky [REDAKOVANÉ], zastúpenej advokátkou JUDr. Karin Benč Juhásovou, Húskova 19, Košice, proti uzneseniu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/117/2024 z 29. januára 2025 takto

### rozhodol:

Ústavnú sťažnosť **odmieta**.

### Odôvodnenie:

#### I.

#### Ústavná sťažnosť sťažovateľky a skutkový stav veci

1. Sťažovateľka označená v záhlaví tohto rozhodnutia sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 13. júna 2025 domáhala vyslovenia porušenia svojho základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), 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 pokojne užívať svoj majetok podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dodatkový protokol“) rozhodnutím najvyššieho súdu namietaným v záhlaví tohto uznesenia. Sťažovateľka navrhuje zrušiť napadnuté rozhodnutie, vec vrátiť najvyššiemu súdu na ďalšie konanie a priznať jej náhradu trov konania.

2. Z ústavnej sťažnosti a príloh k nej priložených vyplýva, že sťažovateľka je stranou v spore žalobcov 1. [REDAKOVANÉ],

2. [REDAKOVANÉ] (právnych nástupcov po pôvodnom žalobcovi 1 [REDAKOVANÉ] zomrelom [REDAKOVANÉ]), a 3. [REDAKOVANÉ] (pôvodnej žalobkyne 2), proti sťažovateľke v postavení žalovanej 1 a žalovanej 2 Všeobecnej úverovej banke, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, o určenie vlastníckeho práva a určenie, že nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom, vedenom na Mestskom súde Košice pod sp. zn. 16C/1/2020, pôvodne na Okresnom súde Košice I (ďalej len „okresný súd“) pod sp. zn. 16C/99/2009.

3. Žalobcovia sa domáhali určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti – bytu a spoluvlastníkmi na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu vo veľkosti podielu 2505/100000 zapísaných v katastri nehnuteľností v [REDAKOVANÉ] na liste vlastníctva č. [REDAKOVANÉ] pre katastrálne územie [REDAKOVANÉ] ako byt č. [REDAKOVANÉ] nachádzajúci sa na 5. poschodí obytného domu súp. č. [REDAKOVANÉ], ktorý je postavený na parc. č. [REDAKOVANÉ] na [REDAKOVANÉ] v [REDAKOVANÉ] (ďalej len „nehnuteľnosti“), a zároveň sa domáhali určenia výmazu ťarchy zapísanej v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.

4. Žalobcovia odôvodnili žalobný nárok tým, že v súdnom konaní vedenom pred Okresným súdom Košice II sp. zn. 20C/466/1999 o neplatnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej 19. februára 1999 medzi žalobcom v 1. rade [REDAKOVANÉ] a žalobkyňou v 2. rade ako predávajúcimi zastúpenými pri tomto právnom úkone JUDr. Ronaldom Kohútom a obchodnou spoločnosťou Pallas Aténa, spol. s.r.o., ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, bolo rozhodnuté, že kúpna zmluva z 19. februára 1999 je neplatným právnym úkonom.

5. V priebehu konania o neplatnosť kúpnej zmluvy došlo k viacerým prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Kúpnu zmluvou z 25. septembra 2006, ktorú uzatvorila obchodná spoločnosť MAPI, s.r.o., ako predávajúci, nadobudla nehnuteľnosti sťažovateľka v postavení kupujúcej.

6. V priebehu konania o neplatnosť kúpnej zmluvy bolo záložcom MAPI, s.r.o., k nehnuteľnostiam zriadené záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.

7. Žalobcovia v žalobe uviedli, že kúpna zmluva z 19. februára 1999 bola určená ako neplatná a oni majú na určení bezpodielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam naliehavý právny záujem, pretože pomery k predmetným nehnuteľnostiam sa neustále menia.

8. Dňa 14. apríla 2015 bol vyhlásený okresným súdom rozsudok č. k. 16C/99/2009-211, ktorým bolo žalobe žalobcov vyhovené, tzn. rozsudkom bolo určené, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností.

9. Proti rozsudku podala sťažovateľka odvolanie.

10. Dňa 24. novembra 2017 bol Krajským súdom v Košiciach vyhlásený rozsudok č. k. 5Co/102/2016-262, ktorým bol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdený.

11. Sťažovateľka podala proti rozsudku odvolacieho súdu dovolanie.

12. Dňa 28. novembra 2018 bolo najvyšším súdom vyhlásené uznesenie sp. zn. 1Cod/84/2018, ktorým bol rozsudok krajského súdu v celom rozsahu zrušený a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie.

13. Dňa 18. decembra 2019 bolo krajským súdom vyhlásené uznesenie sp. zn. 5Co/27/2019, ktorým bol rozsudok okresného súdu č. k. 16C/99/2009-211 zo 14. apríla 2015 zrušený a vec vrátená súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

14. Dňa 13. júla 2022 bol okresným súdom vyhlásený rozsudok sp. zn. 16C/1/2020, ktorým bolo žalobe vyhovené, teda súd určil, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností.

15. Proti rozsudku súdu prvej inštancie sťažovateľka podala odvolanie, na základe ktorého bol 13. februára 2024 krajským súdom vyhlásený rozsudok č. k. 6Co/172/2023-661, ktorým rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením zmenil tak, že určil, že nehnuteľnosti patria

do zaniknutého bezpodielového spoluvlastníctva zosnulého žalobcu [REDACTED] a žalobkyne [REDACTED]. Namiesto zosnulého žalobcu [REDACTED] vstúpili do konania jeho dedičia 1. [REDACTED] a 2. [REDACTED].

16. Proti rozsudku odvolacieho súdu podala sťažovateľka dovolanie, ktoré bolo uznesením najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/117/2024 z 29. januára 2025 odmietnuté.

## II.

### Argumentácia sťažovateľky

17. Podstatou argumentácie sťažovateľky je skutočnosť, že podľa jej názoru je napadnuté rozhodnutie arbitrárne a nepreskúmateľné.

18. Sťažovateľka zastáva názor, že napadnutým uznesením došlo k nesprávnemu posúdeniu prípustnosti dovolania najvyšším súdom, ako aj k nedostatočnému odôvodneniu napadnutého uznesenia. Podľa jej názoru dovolacia otázka bola právne riadne vymedzená.

19. Pokiaľ dovolací súd v uznesení nepovažoval právnu otázku sťažovateľky za správne formulovanú, pretože podľa jeho názoru mala sťažovateľka konkrétne označiť právnu otázku, ktorú riešil odvolací súd nesprávne, sťažovateľka zastáva názor, že z formulácie právnej otázky je zrejmé, že nesprávnosť názoru odvolacieho súdu videla v tom, že sa stotožnil s právnym posúdením súdu prvej inštancie.

20. Dovolací súd v odôvodnení uznesenia nešpecifikoval výnimočné okolnosti prípadu, ktoré by boli dôvodmi na ustúpenie od prísneho zotrvávania na princípe *nemo plus iuris* a ktoré by potenciálne odôvodňovali uprednostnenie ochrany sťažovateľky ako dobromyseľnej nadobúdateľky pred pôvodnými žalobcami ako vlastníckmi dotknutých nehnuteľností, avšak napriek tomu konštatoval, že v sťažovateľkinej veci o výnimočné okolnosti prípadu nejde.

21. Výnimočné okolnosti prípadu, ktorých splnenie by zabezpečilo pre sťažovateľku úspech v spore, predstavovali len abstraktný pojem, ktorý nebolo možné obsiahnuť konkrétne. Sťažovateľka vidí rozporuplnosť odôvodnenia uznesenia dovolacieho súdu najmä v tom, že pokiaľ dovolací súd presne nešpecifikoval výnimočné okolnosti prípadu, ktoré by mohli byť dôvodom na ustúpenie od zotrvávania na princípe *nemo plus iuris*, logicky nemohol dôjsť ani k záveru, že v danom prípade neboli splnené. Najvyšší súd *de facto* konštatoval, že okolnosti prípadu sťažovateľky neboli dostatočne výnimočné.

22. Sťažovateľka zastáva názor, že splnila aj ďalšiu podmienku položenej právnej otázky, a to že táto ešte dovolacím súdom nebola riešená, pretože dovolací súd v tejto súvislosti v odôvodnení uznesenia neuviedol žiadne konkrétne rozhodnutia, na základe ktorých by bolo zrejmé, že daná právna otázka bola v rozhodovacej praxi najvyššieho súdu už vyriešená.

23. Na základe skutkových zistení nižších súdov bola sťažovateľka podľa jej názoru pri nadobúdaní vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam absolútne dobromyseľná. Kúpu nehnuteľností jej sprostredkovala realitná kancelária, nehnuteľnosti si niekoľkokrát osobne obhliadla, vyžiadala si aktuálny list vlastníctva, kúpnu zmluvu predchádzajúceho vlastníka a zabezpečila vyhotovenie znaleckého posudku. K prevádzaným nehnuteľnostiam bolo na základe záložnej zmluvy uzatvorenej medzi predchádzajúcim vlastníkom ako záložcom a Všeobecnou úverovou bankou, a.s., ako záložným veriteľom zriadené záložné právo. Sťažovateľka preukázala v konaniach nižších

súdob aj to, že na príslušnom liste vlastníctva v čase nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nebola evidovaná žiadna informácia, ktorá by indikovala, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam je sporné. Sťažovateľkinu absolútnu dobromyseľnosť potvrdzovala aj tá skutočnosť, že nehnuteľnosti nadobudla do vlastníctva po nadobudnutí právoplatnosti rozsudkov v konaní o neplatnosť kúpnej zmluvy, ktorými bola žaloba žalobcov o neplatnosť kúpnej zmluvy z 19. februára 1999 zamietnutá. O sťažovateľkinej dobromyseľnosti svedčí aj to, že nehnuteľnosti po nadobudnutí do vlastníctva zrekonštruovala a riadne ich aj užívala.

24. Sťažovateľka zastáva názor, že záver o neprípustnosti dovolania bol odôvodnený iba formálne. Odôvodnenie uznesenia dovolacieho súdu o odmietnutí dovolania je paušalizované a nedalo náležité odpovede na jej podstatné námietky.

### III.

#### Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

25. Podstatou ústavnej sťažnosti je porušenie práva na spravodlivý proces (čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 6 ods. 1 dohovoru) a porušenie práva vlastniť majetok (čl. 20 ods. 1 ústavy a čl. 1 dodatkového protokolu) uznesením najvyššieho súdu o odmietnutí dovolania sťažovateľky.

26. Z podstaty sťažnostnej argumentácie vyplýva subjektívna nespokojnosť sťažovateľky s rozhodnutím najvyššieho súdu, ktorým bolo jej dovolanie odmietnuté. Napadnuté rozhodnutie sťažovateľka považuje za arbitrárne a nepreskúmateľné z dôvodu ústavne neudržateľného riešenia otázky uprednostnenia princípu *nemo plus iuris* pred dobromyseľným nadobudnutím nehnuteľností sťažovateľkou.

27. V ústavnej sťažnosti sťažovateľka uvádza, že v rámci dovolania uplatňovala dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“).

28. Z napadnutého rozhodnutia najvyššieho súdu vyplýva, že sťažovateľka založila dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP na tvrdení o nesprávnom právnom posúdení pri riešení otázky, *„aké výnimočné okolnosti musia existovať, aby dobromyseľný nadobúdateľ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, pokiaľ k nadobudnutiu jeho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam došlo v medziobdobí po právoplatnosti súdnych rozhodnutí, v dôsledku ktorých bolo vlastnícke právo pôvodného vlastníka k nehnuteľnostiam nepochybné a pred právoplatnosťou súdnych rozhodnutí, ktoré vlastnícke právo pôvodného vlastníka k nehnuteľnostiam určili za nadobudnuté neplatne a to s poukazom na procesnoprávnu úpravu ustanovenia § 456 CSP, v zmysle ktorého právne vzťahy niekoho iného než strany nemôžu byť novým rozhodnutím dotknuté a s poukazom na možnosť ďalšej systémovej výnimky zo zásady súkromnoprávnej regulácie, podľa ktorej zásada nikto nemôže previesť na iného viac práv, než sám má (nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet), ktorou sa rozširuje možnosť dobromyseľného nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka, prostredníctvom ktorej sa priznáva ochrana tretím osobám pri jeho nadobúdaní.“*

29. Najvyšší súd k prednesenej námietke uviedol, že sťažovateľkou nastolená otázka má v danom prípade povahu (len) akademickú, ktorej zodpovedanie dovolacím súdom by nevedlo k zrušeniu alebo zmene dovolaním napadnutého rozhodnutia. Cieľom civilného sporového konania (aj pred dovolacím súdom) je poskytnúť reálnu ochranu právam, nie riešiť teoretické či hypotetické otázky, ktorých výsledok sa nijako nepremietne do právnej sféry procesných strán. Sťažovateľkou mala byť

nastolená otázka, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním, a nie otázka, ktorá podľa sťažovateľky mala byť riešená (body 24, 26, 28 odôvodnenia).

30. Najvyšší súd uzavrel, že dovolanie, v ktorom sťažovateľka namietala nesprávne právne posúdenie veci podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP, bolo odmietnuté podľa § 447 písm. f) CSP z dôvodu nevymedzenia dovolacieho dôvodu spôsobom uvedeným v § 431 až § 435 CSP.

31. Ústavný súd preskúmal obsah napadnutého uznesenia najvyššieho súdu a nezistil žiadnu pochybnosť o jeho ústavnej konformite a v rámci predbežného prerokovania tejto ústavnej sťažnosti neidentifikoval žiaden skutkový ani právny dôvod odchyliť sa od záverov vyslovených v napadnutom uznesení najvyššieho súdu. Najvyšší súd sa zaoberal aj posúdením dobromyseľnosti nadobudnutia nehnuteľností sťažovateľkou v súvislosti s aplikáciou zásady *nemo plus iuris*. Záver najvyššieho súdu, že dobromyseľnosť sťažovateľky pri nadobúdaní dotknutých nehnuteľností nemohla zhojiť neplatnosť prvej kúpnej zmluvy v súvislosti s aplikáciou zásady *nemo plus iuris* a sťažovateľka nenadobudla vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vydržaním z dôvodu nesplnenia zákonom stanovených podmienok, konkrétne nesplnenia podmienky nepretržitej a nikým nerušenej oprávnenej držby dotknutých nehnuteľností po dobu 10 rokov, považuje ústavný súd za ústavne udržateľný. Ústavný súd uvádza, že sťažovateľka síce bola dobromyseľná pri uzatváraní kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam vzhľadom na okolnosti, ktoré vyšli najavo počas konania, keď nemohla mať žiadne pochybnosti o vlastníckom práve, avšak následne táto dobromyseľnosť, a teda aj oprávnená držba, bola prerušená, a to napriek tomu, že kúpnu zmluvu uzatvárala v dobrej viere, nemohla sa však stať vlastníčkou dotknutých nehnuteľností.

32. Najvyšším súdom zvolená forma vecného posúdenia námietok sťažovateľky prostredníctvom poukázania na podstatné a rozhodujúce úvahy, a to jednak súdu prvej inštancie a jednak odvolacieho súdu, vyhodnotené z pozície dovolacieho súdu je v posudzovanej právnej otázke dostatočná a ústavne udržateľná.

33. Ústavný súd konštatuje, že možno súhlasiť s názorom najvyššieho súdu, že sťažovateľka nesplnila podmienku oprávnenosti držby (na ktorej postavila svoju procesnú obranu o vydržaní vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam) po zákonom stanovenú dobu vydržania 10 rokov, a preto sa nestala vlastníčkou dotknutých nehnuteľností. Pre vydržanie nehnuteľnosti totiž nepostačuje len existencia dobrej viery pri vstupe do držby, ale po celú vydržaciú dobu 10 rokov. U sťažovateľky došlo k prerušeniu oprávnenej držby (vedomosť sťažovateľky o prebiehajúcom súdnom konaní pred okresným súdom pod sp. zn. 16C/99/2009; splnomocnenie právnej zástupkyne sťažovateľky na zastupovanie v tomto konaní; k tomuto momentu ešte neuplynula 10-ročná vydržacia doba), čo viedlo k záveru, že sporné nehnuteľnosti patria do zaniknutého spoluvlastníctva žalobcov.

34. Na základe už zmieňovaných čiastkových záverov ústavný súd dospel k záveru, že sťažovateľkou uplatnené námietky sú nedôvodné a nesignalizujú takú priamu príčinnú súvislosť s možným porušením základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy, práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru a vzhľadom na vzájomné argumentačné prepojenie aj základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 ústavy a práva pokojne užívať svoj majetok podľa čl. 1 dodatkového protokolu, na základe ktorej by po prípadnom prijatí ústavnej sťažnosti na ďalšie konanie reálne mohol vysloviť ich porušenie. Vychádzajúc z uvedeného, pri predbežnom prerokovaní ústavnú sťažnosť odmietol podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona č. 314/2018 Z. z.

o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov z dôvodu zjavnej neopodstatnenosti.

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

**V Košiciach 6. augusta 2025**

**Jana Baricová**  
**predsedníčka senátu**