



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

II. ÚS 28/2026-54

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Petra Molnára a sudcov Ľuboša Szigetiho (sudca spravodajca) a Petra Straku v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľky [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], zastúpenej Vojčík & Partners, s.r.o., Rázusova 13, Košice, proti rozsudku Krajského súdu v Žiline sp. zn. 9Co/55/2023 z 31. júla 2023 a uzneseniu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo/29/2024 z 30. apríla 2025 takto

rozhodol:

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

Odôvodnenie:

I.

Ústavná sťažnosť a skutkový stav veci

1. Sťažovateľka sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 23. júla 2025 domáha vyslovenia porušenia svojho základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 ústavy, práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a na ochranu majetku podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd rozsudkom krajského súdu sp. zn. 9Co/55/2023 z 31. júla 2023 a uznesením najvyššieho súdu sp. zn. 8Cdo/29/2024 z 30. apríla 2025. Sťažovateľka navrhuje zrušiť obe napadnuté rozhodnutia a vec vrátiť krajskému súdu na ďalšie konanie. Sťažovateľka požaduje aj priznanie náhrady trov konania pred ústavným súdom.

2. Z ústavnej sťažnosti a jej príloh vyplýva, že sťažovateľka bola v postavení žalovanej účastníčkou konania o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a o určenie, že patria do dedičstva, vedeného Okresným súdom Žilina pod sp. zn. 8C/186/2016. Žalobkyňa a pôvodne žalovaná matka sťažovateľky sú podielové spoluvlastníčky spornej nehnuteľnosti vo veľkosti podielu 1/2 pre každú z nich. Obe získali vlastnícke právo z titulu dedenia po svojich nebohých manželoch, ktorí boli bratia. Matka sťažovateľky po rokoch od smrti manžela požiadala o dodatočné prejednanie dedičstva po zomrelom v roku 2002 po tom, čo ju žalobkyňa informovala, že v rámci dedičského konania po jej nebohom manželovi by mohol byť prejednaný celý dom, ak potvrdí prevod domu

súp. č. 446 v roku 1970 a dobromyseľnú nerušenú držbu sporného domu p. [REDACTED] (manželom žalobkyne). Pôvodná žalovaná odmietla potvrdiť uzavretie kúpnej zmluvy medzi nebohými bratmi z roku 1970, preto v dedičskom konaní po p. [REDACTED] bola prejednaná polovica domu súp. č. 391 a o zvyšku sa viedol spor. Manžel žalobkyne a manžel právnej predchodkyne sťažovateľky postavili dvojdom – dom súp. č. 446 postavil [REDACTED] a dom súp. č. 447 postavil [REDACTED]. Právne išlo o dve samostatné veci, boli vydané dve kolaudačné rozhodnutia (13. 7. 1961) na každý dom zvlášť. Domy vznikli výstavbou a neboli zaevidované v katastri nehnuteľností do r. 1983, ale v obci boli evidované pod dvomi súpisnými číslami. V roku 1983 boli zaevidované v katastri nehnuteľností, avšak s jediným novým súp. č. 391, obaja bratia boli evidovaní ako spoluvlastníci v podiele ½. Žalobkyňa v konaní tvrdila, že v roku 1970 bola medzi bratmi uzavretá ústna kúpna zmluva o prevode domu s pôvodným súp. č. 446 na p. [REDACTED] a mali ho v držbe až dosiaľ, pričom po stavebných úpravách ho užívali ako jeden dom. Žalobkyňa požadovala určenie vlastníckeho práva z titulu vydržania na základe ústnej kúpnej zmluvy z roku 1970. Tomuto konaniu predchádzalo na okresnom súde pod sp. zn. 14C/115/2003 konanie o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k totožnej nehnuteľnosti (rodinný dom súp. č. 391), v ktorom bola žaloba matky sťažovateľky zamietnutá s odôvodnením, že v evidencii nehnuteľností je nesprávny zápis a podielové spoluvlastníctvo neexistuje, pretože ide v právnom zmysle o dve samostatné veci. Tu vykonané dokazovanie okresný súd čiastočne prevzal aj do napadnutého konania.

3. Okresný súd (v poradí druhým) rozsudkom č. k. 8C/186/2016-377 z 5. decembra 2022 určil, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou domu súp. č. 391 v rozsahu 1/4 a do dedičstva po zomrelom p. [REDACTED] patrí podiel 1/4. V odôvodnení vychádzal z čestného prehlásenia [REDACTED] z 30. apríla 2003, ako aj z obsahu súvisiaceho spisu sp. zn. 14C/115/2003, najmä kúpnej zmluvy o predaji inej nehnuteľnosti rodičmi žalobkyne, z ktorej výnosu rodičia poskytli žalobkyňi prostriedky na zapltenie kúpnej ceny sporného domu súp. č. 446, a výsluchu totožného svedka (p. [REDACTED]) zo 7. februára 2006, ktorý sa podľa svojho vyjadrenia v roku 1967 dohodol s p. [REDACTED] o predaji domu súp. č. 446 za sumu 45 000 Sk s vyplatením zálohy 20 000 Sk, v dome býval asi 2 roky, o dopltenie a kúpu už nemal záujem, a tak sa dohodli na predaji [REDACTED] a [REDACTED]. [REDACTED] vyplatil [REDACTED] zálohu ním zloženú [REDACTED] 25 000 Sk, odovzdal mu kľúče za prítomnosti žalobkyne a sťažovateľky. [REDACTED] svedkovi potvrdil, že mu [REDACTED] vyplatil aj zostatok 20 000 Sk, formuláciou, že sú vyrovnaní, bez bližších podrobností. O vyplatení neboli spísané žiadne potvrdenia, pretože to bolo „*medzi chlapmi*“. Okresný súd vychádzal aj z výsluchu matky sťažovateľky z 1. júna 2006, ktorá bola pôvodná žalovaná, pretože bola osobne účastná deja ako dospelá osoba, kým sťažovateľka mala v tom čase 12 rokov a jej tvrdenia sú v rozpore s tvrdeniami pôvodnej žalovanej. Pôvodná žalovaná sama uviedla, že sa domnievala, že dom vlastní žalobkyňa alebo p. [REDACTED], rovnako potvrdila snahu v roku 1967 dom predat' p. [REDACTED] a prevzatie zálohy, ktorú p. [REDACTED] nikdy nežiadal späť. Okresný súd právne posúdil vzťah medzi [REDACTED] a [REDACTED] ako zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Zastával názor, že bol preukázaný úmysel [REDACTED] dom predat' za akúkoľvek cenu, ako aj prevzatie zálohy, ktorú nikdy nevrátili [REDACTED]. Žalobkyňa s rodinou nerušene užívala dom ako vlastný od roku 1970 až do roku 2000, preto ustálil, že boli splnené podmienky nadobudnutia vlastníctva vydržaním z titulu putatívneho nadobúdacieho titulu – ústnej kúpnej zmluvy. Neuzavretie písomnej kúpnej zmluvy okresný súd vyhodnotil ako ospravedlniteľný omyl, pretože išlo o vzťahy medzi príbuznými a domy neboli

evidované v katastri nehnuteľností, ako aj vzhľadom na spoločenskú situáciu a s tým súvisiace vnímanie individuálneho vlastníctva v socialistickom zriadení.

4. Sťažovateľka podala proti tomuto rozsudku odvolanie, v ktorom nesúhlasila s hodnotením omylu ako ospravedlniteľného, namietala nedostatok dôvodov vo vzťahu k dobromyseľnosti a to, že ustálený skutkový stav nezodpovedá vykonaným dôkazom. Ďalej namietala, že nedostatok písomnej formy kúpnej zmluvy a jej evidencie štátnym notárstvom bráni nadobudnutiu nehnuteľnosti. Poukázala na rozpor vo výpovediach svedkov a nedostatok ich hodnotenia najmä vo vzťahu k vyplateniu kúpnej ceny.

5. Krajský súd napadnutým rozsudkom potvrdil rozsudok okresného súdu a upravil výrok tak, že žalobkyňa je vlastníčkou 1/2 spoluvlastníckeho podielu (rodinného domu súp. č. 391) evidovaného pod poradovým č. B3 na žalovanú a do dedičstva patrí 1/2 spoluvlastníckeho podielu (rodinného domu súp. č. 391) evidovaného pod poradovým č. B3 na žalovanú. Krajský súd považoval napadnutý rozsudok za vecne správny a dostatočne odôvodnený vo vzťahu k podmienkam vydržania a ich splneniu, ako aj dátumu nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním (1. apríla 1984). Vo vzťahu k namietanému hodnoteniu výpovedí svedkov krajský súd uviedol, že okresný súd vychádzal z výpovedí svedka, ktorý nemá príbuzenský vzťah k účastníkom konania a uvádza konkrétne a relevantné skutočnosti, pričom jeho tvrdenia majú oporu v ostatných vykonaných dôkazoch, a riadne vyhodnotil aj ostatné výpovede, resp. čestné vyhlásenia ďalších osôb. Krajský súd poukázal pri hodnotení ospravedlniteľnosti omylu na nálezy ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 484/2015 a III. ÚS 468/2022 (najmä bod 23 – rieši situáciu absencie registrácie písomnej kúpnej zmluvy, nie ústnu formu, pozn.), z ktorých vyplýva, že ústavný súd preferuje taký výklad dobromyseľnosti držby, ktorý podporuje zákonný zámer uviesť do súladu dlhodobý faktický stav nepretržitej držby oprávneným držiteľom so stavom vlastníckym.

6. 1. Sťažovateľka podala dovolanie z dôvodu zmätočnosti podľa § 431 Civilného sporového poriadku [ďalej len „CSP“; vada uvedená v § 420 písm. f) CSP], ktorým namietala nepreskúmateľnosť napadnutého rozhodnutia, nesprávny procesný postup, závažné deficity v dokazovaní a konajúcimi súdmi svojvoľné, neudržateľné, v zrejmom omyle prijaté skutkové závery, ktoré popierajú zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces. Sťažovateľka namietala aj neprípustnosť postupu odvolacieho súdu, ktorý potvrdil rozsudok okresného súdu, ale zmenil znenie výroku, pričom novo formulovaný výrok rozhodnutia je v rozpore s tým, čoho sa žalobcovia v konaní domáhali. Sťažovateľka teda nemohla adekvátne reagovať na odvolacím súdom zmenený výrok rozsudku, osobitne keď odvolací súd konal bez nariadenia pojednávania, potvrdzujúc odvolaním napadnuté výroky súdu prvej inštancie. Krajský súd v podstatných odvolaním namietaných skutočnostiach toto odôvodnenie dopĺňal (napr. bod 11 – vymedzenie roka a dňa vydržania, predmet spôsobilý vydržania), čím sám nahrádzal postup súdu prvej inštancie v podstatných okolnostiach, a tak upieral žalovanej plnú aplikáciu jej patriacich práv. Súd nižších inštancií neuviedli jasnú a zrozumiteľnú odpoveď na podstatné námietky žalovanej týkajúce sa: a) existencie kúpnej zmluvy, b) zaplatenia kúpnej ceny, c) splnenia podmienky vydržania, d) listinného dôkazu čestného prehlásenia [REDAKOVANÉ] z 20. mája 2020, e) konania sp. zn. 14C/115/2003, kde bolo preukázané, že žalobkyňa nie je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti – domu súp. č. 391 postaveného v podiele vo veľkosti 1/2, zapísaného pod poradovým číslom 2.

6.2. V dovolaní argumentovala aj nesprávnym právnym posúdením veci (§ 432 CSP) za judikatúrnej situácie v § 421 ods. 1 písm. a) CSP. Za nesprávny považuje právny názor odvolacieho súdu k otázke výkladu dobromyseľnosti držby, že „je treba skúmať, či držiteľ mohol byť objektívne presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom neplnil zákonné podmienky. Za poctivý spôsob nadobudnutia veci treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi. Spravidla je preto rozhodujúce, že držiteľ za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné plnenie, alebo preukázateľne išlo o dar ako bezplatné plnenie“. Namietala, že odvolací súd sa tak odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (R 74/2015, R 73/2015, 3Cdo/97/2009, 4Obdo/283/2009, 5Cdo/30/2010, 3MCdo/7/2010, 3MCdo/8/2010 a 6MCdo/5/2010, 4Cdo/506/2015, 6Cdo/78/2011, 1Cdo/137/2011, 3Cdo/37/2018), a zastávala názor, že pri výklade dobromyseľnosti držby je potrebné skúmať aj to, či držiteľ splnil zákonom vyžadované podmienky, ako je napr. zákonom vyžadovaná písomná forma úkonu, jeho registrácia.

7.1. O tomto dovolaní rozhodol najvyšší súd napadnutým uznesením tak, že ho odmietol ako procesne neprípustné, keď namietanú vadu zmätočnosti a arbitrárnosti nezistil a pri riešení dovolaní nastolenej právnej otázky, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, podľa jeho názoru nedošlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci, resp. odklonu od aktuálnej rozhodovacej praxe najvyššieho súdu. Práve naopak, sudy nižších inštancií podľa najvyššieho súdu rozhodli v danej veci v súlade s (toho času už) ustálenou súdnou praxou dovolacieho súdu vyjadrenou aj v medzičasom (13. mája 2024) prijatom rozhodnutí sp. zn. 1VCdo/1/2024 publikovanom v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky ako R 15/2024.

7.2. K dovolaciemu dôvodu zmätočnosti najvyšší súd uviedol, že sudy nižších inštancií v odôvodnení svojich rozhodnutí dostatočným spôsobom objasnili, ako v spore dospeli k záveru, že žalobcovia splnili podmienky na vydržanie spornej nehnuteľnosti (bod 11 odôvodnenia napadnutého rozsudku). Odvolací súd, považujúc výrok rozsudku prvoinštančného súdu za vecne správny, súčasne v dôvodoch rozhodnutia (bod 11) doplnil, a to aj rozborom relevantnej právnej úpravy, skutočnosti týkajúce sa ustálenia časového momentu, keď malo k vydržaniu dôjsť. Následne, reagujúc na odvolacie námietky, vysvetlil, prečo považoval skutkový stav za správne zistený, prečo nepovažoval rozsudok prvoinštančného súdu za prekvapivý a nepreskúmateľný a prečo nedošlo na strane žalovanej postupom súdu prvej inštancie k porušeniu práva na spravodlivý proces. V bodoch 13, 18 a 19 sa vysporiadal aj s judikatúrou, na ktorú poukazovala odvolateľka, so záverom o jej neaktuálnosti vzhľadom na judikatúrny posun v nazeraní na otázku splnenia podmienok vydržania a v tomto smere poukázal aj na konkrétne rozhodnutia najvyššieho súdu, ako aj ústavného súdu a zároveň z nich citoval. K namietaným deficitom v dokazovaní najvyšší súd uviedol, že konanie je ovplyvnené zásadou voľného hodnotenia dôkazov, že záver, ktorý sudca urobí o vykonaných dôkazoch z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. V hodnotení dôkazov tiež nezistil nepreskúmateľnosť ani nelogickosť a konštatoval, že skutkové zistenia zodpovedajú vykonaným dôkazom. K námietke nevykonania odvolacieho pojednávania najvyšší súd uviedol, že sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil so skutkovými aj s právnymi závermi súdu prvej inštancie, ktorý žalobe vyhovel na základe dostatočne vykonaného dokazovania, pričom tvrdenia žalobcov považoval za preukázané. Vzhľadom na uvedené odvolací súd nemal dôvod dokazovanie zopakovať (§ 384 ods. 1 CSP). Keďže pre nariadenie pojednávania nebol daný ani

verejný záujem, rozhodnutie o veci bez nariadenia pojednávania bolo postupom, ktorý plne zodpovedal zákonu (§ 385 ods. 1 CSP). K námietke znenia výroku rozsudku krajského súdu najvyšší súd uviedol, že odvolací súd len priamo vo výroku svojho rozhodnutia (výrok I rozsudku odvolacieho súdu) bližšie špecifikoval znenie výrokov I, II a III rozsudku súdu prvej inštancie. Vychádzal pritom zo zohľadnenia obsahu tvrdení žalobcov, ktoré boli uvádzané v žalobe a v ich podaniach vo veci a ktorými vymedzovali opis rozhodujúcich skutočností, na základe ktorých žalobu podali. Z nich jednoznačne vyplynulo, že sa žaloba týkala výlučne spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti – domu súp. č. 391 na parcele KN-C č. 1973/3 nachádzajúceho sa v k. ú. [REDAKOVANÉ], okrese Žilina, ktorý je zapísaný na [REDAKOVANÉ] v časti B uvedeného listu vlastníctva pod por. číslom B3 a je evidovaný na žalovanú. Svoj postup odvolací súd riadne odôvodnil (pozri bod 8 rozsudku krajského súdu). Len súd rozhoduje o tom, ako bude formulovaný výrok jeho rozhodnutia; prípadným návrhom na znenie výroku rozhodnutia pritom nie je viazaný. Pri formulácii potvrdzujúceho výroku rozhodnutia odvolací súd musel dbať na to, aby vyjadroval to, čoho sa žalobcovia v danej veci žalobou skutočne domáhali.

II.

Sťažostná argumentácia

8. Podstatou ústavnej sťažnosti sťažovateľky je namietané porušenie práva na súdnu ochranu a spravodlivý proces, ako aj vlastníckeho práva napadnutými rozhodnutiami najvyššieho súdu a krajského súdu, pretože sú arbitrárne, prekvapivé a vychádzajú z nesprávneho právneho posúdenia veci.

9. Sťažovateľka sa domnieva, že ústna kúpna zmluva nemôže byť dostatočným putatívnym titulom vstupu do oprávnenej držby ako predpokladu vydržania. Zároveň zo samotného skutkového vymedzenia nie je zrejмый predmet ústnej zmluvy z roku 1970 (predmet vydržania), pretože dom súp. č. 446 nikdy nebol evidovaný v katastri nehnuteľností, výstavbou vznikli dve samostatné veci v právnom zmysle – dva domy súp. č. 446 a 447. Vznik jednej veci (dom súp. č. 391) a zánik dvoch vecí nikdy nebol preukázaný, naopak, v súvisiacom konaní bola konštatovaná neexistencia spoluvlastníctva k jednej spoločnej nehnuteľnosti. Sťažovateľka ďalej namieta nesplnenie nepretržitej a nerušenej držby s poukazom na čestné vyhlásenie svedka [REDAKOVANÉ]. Namieta aj nedostatok dobromyseľnosti žalobcov, ktorá sa musí vzťahovať aj na okolnosti právneho dôvodu, z ktorého malo právo vzniknúť. V čase uzavretia kúpnej zmluvy v roku 1970 občianske právo vyžadovalo písomnú formu zmluvy a jej registráciu na štátnom notárstve. Sťažovateľka poukázala na publikované rozhodnutie najvyššieho súdu R 73/2015 (4Cdo/283/2009), podľa ktorého nemôže byť dobromyseľný ten, kto vstúpi do držby nehnuteľnosti za účinnosti OZ do 31. decembra 1991 na základe zmluvy, ktorá nebola registrovaná štátnym notárstvom. Omyl držiteľa vychádzajúci z neznalosti celkom jednoznačného a zrozumiteľného ustanovenia zákona nie je omyl ospravedliteľný. Nemožno akceptovať, že by sa bolo možné účinne dovolať vydržania nehnuteľnosti za situácie, keď by omylu sa dovolávajúca osoba zanedbala objektívne svoju zákonnú povinnosť, o ktorej vedela, že existuje (uzavrieť zmluvu v písomnej forme a registrovať ju, pozn.). Uvedené nemôže svedčiť o obvyklej miere opatrnosti z jej strany. Žalobkyňa sama v konaní predkladala inú písomnú kúpnu zmluvu. Rovnako aj správanie žalobkyne v 1. rade, keď chcela odkúpiť podiel od pôvodnej žalovanej (oslovila ju s návrhom na potvrdenie užívania žalobkyňou a potvrdenie uzavretia kúpnej zmluvy z 1970 pred notárom, nie s návrhom na odkúpenie podielu,

pozn.), predstavuje podľa názoru sťažovateľky ďalšiu okolnosť vypovedajúcu o nepoctivosti subjektívnych a objektívnych predpokladov jej dobromyseľnosti.

10. Rozhodnutie všeobecných súdov a dovolacieho súdu je podľa sťažovateľky založené prevažne na domnienkach, predpokladoch a úvahách, ktoré nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní. Z rozhodnutí súdov oboch stupňov nevyplýva, aká mala byť dohodnutá výška kúpnej ceny, kedy a akým spôsobom mala byť uhradená. V súdnom spise sa nenachádza jediný dôkaz, ktorý by preukazoval dojednanie kúpnej ceny ani jej zaplatenie na podklade ústnej kúpnej zmluvy z r. 1970. V tejto veci však nie je preukázané ani to, že cena bola dohodnutá ani že bola uhradená, čo rozhodujúco oslabuje tvrdenie o dobromyseľnosti žalobcov. Žalobcovia podľa názoru sťažovateľky nepredložili žiadnu listinu či iný relevantný dôkaz, z ktorého by vyplynula dobromyseľnosť vydržania, a nepreukázali, že boli splnené všetky podmienky vydržania predmetných nehnuteľností. Neuniesli teda dôkazné bremeno. V odôvodnení rozhodnutia krajského súdu absentuje náležité konfrontačné stanovisko vyvracajúce zásadné tvrdenia sťažovateľky. Ide len o paušálne hodnotenie krajského súdu, podľa ktorého okresný súd dospel k správne mu záveru o všetkých otázkach, ktoré sú predmetom sporu.

11. Sťažovateľka ďalej tvrdí, že všeobecné súdy vec v načrtnutých aspektoch nesprávne právne posúdili, zásadne a neprípustne sa v podstatných okolnostiach odchyľili od ustálenej rozhodovacej praxe najvyšších súdnych autorít a prijatím tohto záveru rezignovali na ochranu sťažovateľkinho subjektívneho práva vlastníť majetok a odňali jej vlastnícke právo k dotknutej nehnuteľnosti.

12. Sťažovateľka tiež nesúhlasí s akceptovateľnosťou postupu krajského súdu, ktorý potvrdzujúcim rozsudkom preformuloval znenie potvrdeného výroku. Podľa jej názoru je takýto postup neprípustný a v rozpore so zákonom.

13. Ústavný súd sťažnosť sťažovateľky predbežne prerokoval, uznesením č. k. II. ÚS 28/2026-16 z 28. januára 2026 ju prijal na ďalšie konanie v celom rozsahu a návrhu na odklad vykonateľnosti napadnutých rozhodnutí nevyhovel.

III.

Vyjadrenie najvyššieho súdu, krajského súdu, zúčastnenej osoby a replika sťažovateľky

III.1. Vyjadrenie krajského súdu:

14. Poverený zástupca predsedu krajského súdu sa listom sp. zn. Spr 50/2026 z 11. februára 2026 vyjadril k sťažnosti tak, že odvolací súd dostatočne podrobne uviedol dôvody, pre ktoré rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil. K tvrdeniu sťažovateľky o tom, že ústna kúpna zmluva nehnuteľnosti nie je postačujúca pre vstup do oprávnenej držby žalobkyne a jej predchodcu, poukázal na nález ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 484/2015, v ktorom došlo k zmene dovtedajšej súdnej praxe, keď otázka nedodržania zákonného ustanovenia upravujúceho prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam stranami zmluvy automaticky bez ďalšieho nezakladá neospravedliteľný právny omyl držiteľa, ktorý by popieral dobromyseľnosť jeho držby veci. Ústavný súd teda preferuje taký výklad § 134 Občianskeho zákonníka, ktorý podporuje zákonnú intenciu viesť do súladu dlhodobý faktický stav nepretržitej držby oprávneným držiteľom so stavom vlastníckym. Obdobne ústavný súd aj v náleze sp. zn. III. ÚS 468/2022 riešil otázku vydržania nehnuteľnosti nadobudnutej kupujúcim v roku 1973 síce na základe písomnej kúpnej zmluvy, ktorá ale následne

nebola registrovaná vtedajším štátnym notárstvom. Následne po rozhodnutí odvolacieho súdu aj veľký senát najvyššieho súdu vo svojom rozsudku sp. zn. 1VCdo/1/2024 z 13. mája 2024 pri interpretácii hmotnoprávných ustanovení § 129 ods. 1 a § 130 ods. 1 a § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka uviedol, že vznik držby sa na rozdiel od vzniku vlastníctva nemusí *de lege lata* nutne opierať o existujúci právny dôvod. V nadväznosti na aktuálnu judikatúru najvyšších súdnych autorít neobstojí argumentácia sťažovateľky, že právny predchodca žalobkyne nedisponoval titulom, na podklade ktorého by sa mohol oprávnenne domnievať, že mu vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti patrí. Sťažovateľka vo svojej sťažnosti poukazuje na judikatúru R 73/2015 (4Cdo/283/2009), ktorá už bola judikatúrou najvyšších súdnych autorít dávno prekonaná. V kontexte individuálnych okolností prejednávaneho prípadu je zrejmé, že objasnenie skutkového stavu je s ohľadom na uplynutie značne dlhej doby už prakticky nemožné. Je preto v záujme spravodlivého rozhodovania v zmysle § 1 CSP potrebné uplatniť všeobecný princíp, že extenzívnym prístupom nie je možné spochybňovať či otvárať záležitosti, ktoré pred mnohými rokmi založili právne vzťahy. V súdenom spore nebol dôvod na zamietnutie žaloby, pretože aj svedectvo jedinej nepríbuznej osoby vo vzťahu k uzavretiu ústnej kúpnej zmluvy a informácie toho istého svedka z počutia od povinného o uhradení doplatku kúpnej ceny boli v danom prípade dostatočné pre odôvodnenie akceptácie nadobúdacieho titulu súdom. Opačný prístup súdu by viedol k zjavnej nespravodlivosti. Súd totiž musí nielen rešpektovať právo, ale jeho výklad a aplikácia musia smerovať k spravodlivému výsledku. Krajský súd preto nesúhlasil s námietkou sťažovateľky o arbitrárnosti napadnutého rozsudku a nesprávnom právnom posúdení veci a ústavnú sťažnosť považuje za nedôvodnú.

III.2. Vyjadrenie najvyššieho súdu:

15. Podpredsedníčka najvyššieho súdu listom č. k. KP 3/2026-44, Cpj 28/2026 z 11. februára 2026 v reakcii na výzvu ústavného súdu zaslala vyjadrenie predsedu senátu konajúceho v danej veci, z ktorého vyplýva, že sťažovateľka v podanom dovolaní neopodstatnene namietala porušenie práva na spravodlivý proces aj nesprávne právne posúdenie veci. Rozhodujúca právna otázka bola v čase podania dovolania rozhodovaná rozdielne, avšak v priebehu dovolacieho konania bolo prijaté rozhodnutie sp. zn. 1VCdo/1/2024, z ktorého vyplýva, že *„právny titul je len jedným z dôkazov preukazujúcich dobromyselnosť držiteľa a oprávnenosť držby, preto jeho nedostatok pre účely vydržania sám o sebe nemôže zapríčiniť neoprávnenosť držby. Rozhodujúcim vždy bude, či držiteľ konal poctivo, teda napr. či za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu...“*. V okolnostiach posudzovanej veci súdy nižších inštancií skutkovo ustálili, že žalobcovia ako kupujúci (resp. ich právni nástupcovia) sa na základe ústne uzatvorenej kúpnej zmluvy v roku 1970 oprávnenne domnievali, že (sporný) dom súp. č. 391, ktorý od uzavretia spomínanej ústnej kúpnej zmluvy nikým nerušení užívali, im patrí. K takému záveru dospeli s ohľadom na zistenia vyplývajúce z vykonaného dokazovania, berúc do úvahy, že za kúpnu cenu za dom riadne zaplatili, ako aj časové a spoločenské súvislosti prejednávanej veci. Zhodnotiac uvedené okolnosti v ich súhrne, možno aj podľa dovolacieho súdu konštatovať, že žalobcovia boli dobromyseľní držiteľia, keďže všetky okolnosti daného prípadu svedčia o poctivosti nadobudnutia spornej nehnuteľnosti. Súdy nižších inštancií rozhodli v danej veci v súlade s toho času už ustálenou súdnou praxou dovolacieho súdu, najvyšší súd ďalej poukázal na svoju právomoc ústavne konformným spôsobom vymedzovať prípustnosť dovolania a vyjadril presvedčenie, že uznesenie najvyššieho súdu nie je arbitrárne ani neústavné.

III.3. Vyjadrenie zúčastnenej osoby:

16. Zúčastnenou osobou v konaní je žalobca v 2. rade v základnom konaní [REDACTED] (žalobkyňa v 1. rade v priebehu konania zomrela, pozn.), ktorý sa vyjadril k podanej ústavnej sťažnosti podaním zo 17. februára 2026. Zúčastnená osoba je presvedčená, že napadnuté rozhodnutia nevykazujú také nedostatky, aby odôvodňovali záver o porušení práva sťažovateľky na spravodlivý proces. Spor bol verejne prejednaný za prítomnosti strán, sporové strany mali právo vyjadriť sa k všetkým vykonaným dôkazom, rozhodnutie krajského súdu, ako aj rozhodnutie najvyššieho súdu sú riadne odôvodnené a predvídateľné, v rámci procesného postupu došlo k zachovaniu rovnosti strán a v žiadnom prípade nie je možné procesný postup oboch súdov vykladať ako svojvoľný. Zúčastnená osoba ďalej poukázala na správne skutkové a právne závery vyplývajúce z rozhodnutia okresného súdu č. k. 8Co/786/2026-377 v odsekoch 24 až 56, z rozhodnutia krajského súdu sp. zn. 9Co/55/2023 v odsekoch 10 až 19 a z uznesenia najvyššieho súdu sp. zn. 8Cdo/29/2024 v odsekoch 12 až 22, 30, 31. Poukázala na to, že ústavný súd nie je opravnou inštanciou. Hodnotiaca úvaha súdov, ktorou sa v rámci hodnotenia dôkazov riadili, je v súlade so zásadami formálnej logiky, pokiaľ ide o okolnosti dobromyseľnosti manželov [REDACTED]. Pokiaľ by právnym predchodcom sťažovateľky nebola vyplatená celá kúpna cena, rozhodne by uplatňovali zaplatenie jej zvyšku od roku 1970, či už proti [REDACTED], alebo proti [REDACTED], ktorí boli držiteľmi nehnuteľnosti, k čomu však preukázateľne nedošlo a manželia [REDACTED] boli stále nepretržite a nerušene držiteľmi domu č. 446. Až v súvislosti s dedičským konaním po nebohom [REDACTED], ktorý zomrel 16. septembra 1998, sa právna predchodkyňa sťažovateľky [REDACTED] dozvedela od pani [REDACTED] o tom, že dom vtedy už pod jedným súpisným č. 391 nie je majetkovoprávne vysporiadaný (od roku 1970 až dovtedy však manželia [REDACTED] nerušili manželov [REDACTED] v držbe domu č. 446 v presvedčení, že dom im už nepatrí vlastnícky). Dobromyseľnosť manželov [REDACTED] pri kúpe domu potvrdzuje aj skutočnosť, že v roku 1970 domy č. 446 a 447 (ale ani dom, ktorý od roku 1983 získal jedno súpisné číslo 391) neboli zapísané na liste vlastníctva, a to až do roku 2000, keď došlo k zápisu na LV v súvislosti s dedičským konaním po nebohom [REDACTED], a teda ani jedna zo strán kúpnej zmluvy nenadobudla presvedčenie, že je potrebné vo vzťahu k prevodu nehnuteľnosti uzavrieť písomnej kúpnej zmluvy, a tak aj [REDACTED] s manželkou (žalobkyňa v 1. rade, pozn.) boli dobromyseľní, či už pri vstupe do dražby, ale aj počas plynutia celej vydržacej lehoty, že sú na základe ústnej kúpnej zmluvy vlastníci domu č. 446. Z uvedených dôvodov považuje zúčastnená osoba ústavnú sťažnosť za nedôvodnú.

III.4. Replika sťažovateľky:

17. Sťažovateľka vo vyjadrení z 28. júla 2025 uviedla k týmto vyjadreniam, že s poukazom na princíp prezumpcie znalosti práva a dlhoročnú prax vyžadujúcu písomnú formu zmluvy o prevode nehnuteľností nemožno považovať absenciu písomnej formy kúpnej zmluvy a jej registráciu pri posudzovaní dobromyseľnosti držby za právne bezvýznamnú. Sťažovateľka zopakovala, že žalobcovia nepreukázali písomnú kúpnu zmluvu ani jej registráciu. Ak by skutočne došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a vyplateniu kúpnej ceny, takúto činnosť smerujúcu k zápisu vlastníckeho práva k predmetu kúpy by nesporne učinili. Žalobkyňa v 1. rade s manželom poznali zákonné podmienky platného prevodu vlastníckeho práva, napriek tomu ich nerešpektovali. Zároveň v konaní sp. zn. 14C/115/2003 z výsluchu svedka [REDACTED] taktiež vyplýva, že žalobkyňa v 1. rade vedela, že na prevod vlastníckeho práva je nevyhnutné uzatvoriť riadnu písomnú zmluvu,

ktorá však nikdy nebola uzatvorená. Písomnú kúpnu zmluvu na pozemok (r. 1958) v hodnote 6 600 Sk uzatvorili v súlade s právnymi predpismi a túto zmluvu dosiaľ uchovávajú. Pokiaľ kupujúci vedel v čase zamýšľanej kúpy nehnuteľnosti o všetkých zákonných predpokladoch nevyhnutných pre završenie prevodu nehnuteľnosti, nemožno mať (z určujúceho objektívneho hľadiska) žiadne pochybnosti o tom, že jeho držba nebola oprávnená. Rovnako správanie žalobkyne v 1. rade, ktorá sa po smrti svojho manžela pokúsila u notára odkúpiť podiel od matky sťažovateľky, objektívne spochybňuje existenciu jej dobromyseľnosti a nasvedčuje tomu, že si bola vedomá, že vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti jej neprináleží. Zároveň chýbajú aj objektívne dôkazy o dojednaní či zaplatení kúpnej ceny, jej výške alebo iných okolnostiach ospravedlňujúcich presvedčenie o oprávnenej držbe. K otázke kúpnej ceny žalobcovia nepredložili žiadny preukázateľný dôkaz. Sťažovateľka považuje závery najvyššieho súdu, ako aj krajského súdu za neudržateľné z hľadiska právnej istoty a predvídateľnosti práva. Záver o dobromyseľnosti prijali sudy prevažne na spornej svedeckej výpovedi jednej nepríbuznej osoby a na nepriamych úvahách o tom, že keby kúpna cena zaplatená nebola, pôvodní vlastníci by sa jej určite domáhali. Absenciu dôkazov sudy nahradili hypotetickými úvahami a domnienkami, ktoré však nemôžu nahradiť dôkaz o splnení zákonných podmienok vydržania. Najvyšší súd dovolanie sťažovateľky odmietol a v odôvodnení poukázal na medziasom prijatý judikát R 15/2024 k podľa neho rozpornej judikatúre. Takýto postup je v rozpore so skutočnosťou, že v čase rozhodovania všeobecných súdov existovala ustálená rozhodovacia prax, ktorá bola dlhodobo stabilná. Výpoveď kľúčového svedka považuje sťažovateľka za rozpornú a vyvrátenú a hodnotenie vykonaných dôkazov za selektívne v jej neprospech, keď skutočnosti spochybňujúce vierohodnosť jediného svedka a nesplnenie zákonných podmienok vydržania ponechali bez náležitého vyhodnotenia. Informácia o údajnej úhrade kúpnej ceny predstavuje iba nepriamy dôkaz, ide o svedectvo z počutia, a nie o priame overiteľné fakty. V závere sťažovateľka namieta, že doplnenie dňa a roku vydržania krajským súdom v odvolacom konaní neumožňuje účastníkom konania reagovať a predložiť dôkazy. Z uvedených dôvodov sťažovateľka zotrvala na podanej sťažnosti.

18. 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 vec prejednal a rozhodol bez nariadenia ústneho pojednávania, pretože na základe obsahu podaní, priložených listinných dôkazov a vyžiadaných spisov dospel k záveru, že od ústneho pojednávania nemožno očakávať ďalšie objasnenie veci.

IV.

Posúdenie dôvodnosti ústavnej sťažnosti

19. Podstatou sťažnosti je namietané nesprávne právne posúdenie dobromyseľnosti pri vydržaní nehnuteľnosti žalobcami, ako aj arbitrárnosť napadnutých rozhodnutí.

20. Úlohou ústavného súdu nie je zastupovať všeobecné sudy, ktorým predovšetkým prislúcha interpretácia a aplikácia zákonov. Do právomoci ústavného súdu v konaní podľa čl. 127 ústavy však patrí kontrola zlučiteľnosti účinkov interpretácie a aplikácie právnych noriem súdmi s ústavou, prípadne medzinárodnými zmluvami o ľudských právach a základných slobodách.

21. Do obsahu základného práva na súdnu a inú právnu ochranu patrí aj právo každého na to, aby sa v jeho veci rozhodovalo podľa relevantnej právnej normy a aby sa vykonal ústavne súladný výklad

tejto právnej normy. Výklad a aplikácia zákonných predpisov zo strany všeobecných súdov musia byť preto v súlade s účelom základného práva na súdnu ochranu, ktorým je poskytnutie materiálnej ochrany zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov konania. Súčasťou procesných záruk spravodlivého rozhodnutia, resp. minimálnych garancií procesnej povahy je tiež právo na odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na právne a skutkovo relevantné (ťažiskové) otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany.

22. Ústavný súd na úvod v súvislosti so sťažovateľkou namietanou zmenou posudzovania dobromyseľnosti zjednocujúcim stanoviskom najvyššieho súdu v priebehu konania o jej dovolaní upriamuje pozornosť na svoju rozhodovaciu prax (napr. IV. ÚS 610/2021), podľa ktorej i keď zmena judikatúry vyvoláva konflikt medzi požiadavkou právnej istoty a požiadavkou materiálnej správnosti súdneho rozhodnutia, v aplikačnej praxi súdov je možná. Európsky súd pre ľudské práva formuloval všeobecný princíp, podľa ktorého požiadavka právnej istoty (ani ochrana legitímneho očakávania) nezahŕňa právo na ustálenú judikatúru (Unédic proti Francúzsku, č. 20153/04). Európsky súd pre ľudské práva tiež uviedol, že názorová nejednotnosť medzi súdmi je svojou povahou dôsledkom, ktorý je vlastný každému súdnemu systému (Zielinski a Pradal & Gonzales a ďalší proti Francúzsku, č. 24846/94). Judikatúra nemôže byť bez vývoja a nie je vylúčené, aby, a to i pri nezmenenej právnej úprave, bola nielen dopĺňovaná o nové interpretačné závery, ale aj menená (porovnaj náleží Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. III. ÚS 117/07 z 20. júna 2007).

23. Ústavný súd vzhľadom na to, že nie je súčasťou systému všeobecného súdnictva, môže zasahovať do výkladu zákonov a iných všeobecne záväzných právnych predpisov všeobecnými súdmi len v prípadoch, keď sa ich výklad vyznačuje svojvôľou a zjavnou neodôvodnenosťou do tej miery, že to má za následok porušenie základného práva alebo slobody ústavne relevantnej intenzity, čo v danom prípade nezistil.

24. Zjednocujúce rozhodnutie najvyššieho súdu aplikované v tejto veci dovolacím súdom, ktorého právny názor sťažovateľka rozporuje, ústavný súd nemá dôvod spochybňovať, keďže ide o riadny výkon unifikáčnej právomoci najvyššieho súdu, ktorý nie je prejavom svojvôle, je riadne zdôvodnený a smeruje k zosúladieniu rozhodovacej praxe s dikciou Občianskeho zákonníka aj skôr vyslovenými názormi ústavného súdu. Žiada sa však dodať, že absencia zákonných požiadaviek pre platný právny úkon prevodu vlastníctva, ktorá vylučuje vznik vlastníckeho práva zmluvným prevodom, ale nevylučuje nadobúdací titul ako spôsobilý putatívny titul pre oprávnenosť držby na účely vzniku vlastníckeho práva vydržaním, nemôže byť absolútna. Inými slovami, nadobúdací titul pre účely oprávnenosti držby a následného vydržania úplne samozrejme nebude spĺňať prísne požiadavky na obsah a formu písomnej kúpnej zmluvy zaregistrovanej notárstvom v minulosti, resp. zavkladovanej katastrom v súčasnosti a splnenie všetkých zákonných požiadaviek ani nemožno vyžadovať zo strany súdu pre účely posúdenia vydržania, pretože pri splnení zákonných podmienok formy a obsahu kúpnej zmluvy a jej zápisu (ako požaduje sťažovateľka, pozn.) by došlo k nadobudnutiu vlastníctva prevodom, a nie vydržaním. Napriek tomu je pre posudzovanie putatívneho titulu zakladajúceho oprávnenosť držby potrebné zohľadňovať istý minimálny štandard, ktorému zásadne zodpovedá písomná forma zmluvy, ktorá síce nemusí obsahovať náležitosti vkladuschopnej listiny ani platného úkonu, ale mala by aspoň (následným dokazovaním) identifikovateľným spôsobom vymedziť (i) predmet kúpy, (ii) osobu predávajúceho a kupujúceho,

(iii) kúpnu cenu, ako aj (iv) čas predaja. Upustenie aj od týchto minimálnych požiadaviek môžu odôvodniť len výnimočné skutkové a právne okolnosti konkrétnej veci.

25. V prerokovanej veci bola všeobecnými súdmi pripustená výnimočne ako titul pre vstup do oprávnenej držby ústna zmluva a okolnosti zaplatenia kúpnej ceny boli dokazovaním ustálené najmä na základe svedeckých výpovedí. Predmetný dvojdom vznikol výstavbou dvoch bratov. Išlo teda o novovytvorenú vec, ktorá ani v čase jej vzniku, ani v čase prevodu a ani následne do roku 2000 nebola vôbec evidovaná v katastri nehnuteľností. Ak sa teda spríbuznení účastníci zmluvy domnievali, že na prevod takejto nehnuteľnosti, osobitne v socialistickom zriadení potierajúcom individuálne vlastníctvo, nie je potrebná písomná zmluva a aj na základe ústne uzavretej „chlapskej“ dohody došlo účinne k prevodu nehnuteľnosti a takýto stav až do svojej smrti aj obaja rešpektovali, možno výnimočne považovať ich právny omyl za ospravedliteľný tak, ako k tomu dospeli všeobecné sudy. Ich úvaha sa javí ako logická a riadne odôvodnená a ústavný súd nemá dôvod do nej zasahovať.

26. Pokiaľ sťažovateľka brojí proti hodnoteniu vykonaného dokazovania, ústavný súd musí konštatovať, že nie je súdom skutkovým a neprináleží mu ani vykonávať dokazovanie v merite veci, ani nahrádzať hodnotenie dôkazov vykonané všeobecnými súdmi svojím vlastným hodnotením. Všeobecné sudy konajúce v tejto veci vykonali dostatočné dokazovanie a riadne odôvodnili úvahy, ktorými sa pri hodnotení dôkazov riadili. Z tohto hľadiska preto ústavný súd nezistil porušenie sťažovateľkou označených práv ani v súvislosti s dokazovaním. Vzhľadom na veľký časový odstup a úmrtie väčšiny priamych aktérov a svedkov prevodu ústavný súd považuje vykonané dokazovanie a závery na jeho základe prijaté všeobecnými súdmi za ústavne akceptovateľné a zodpovedajúce materiálnej spravodlivosti.

27. Sťažovateľka namieta aj arbitrárnosť a nedostatok dôvodov napadnutých rozhodnutí. Ústavný súd konštatuje, že ju po preskúmaní veci nezistil. Sťažovateľkou nastolené dovolacie námietky, ktoré boli vo veci relevantné, najvyšší súd preskúmal a riadne odôvodnil, prečo nezakladajú prípustnosť jej dovolania. Rovnako krajský súd svojím odvolacím rozsudkom v spojení s rozsudkom súdu prvej inštancie poskytol odpovede na všetky kľúčové aspekty splnenia podmienok vydržania. Vzhľadom na to, že rozhodnutie súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu tvoria kompletizujúcu jednotu, nie je možné ani doplnenie odôvodnenia zo strany krajského súdu považovať za ústavne neakceptovateľný excès, osobitne v situácii, že nešlo o údaje, ktoré by neboli predmetom konania už v štádiu na súde prvého stupňa ako v tomto prípade.

28. Z uvedených dôvodov dospel ústavný súd k záveru, že ústavná sťažnosť sťažovateľky nie je dôvodná a nevyhovel jej. Ostatnými návrhmi obsiahnutými v petite ústavnej sťažnosti viazanými na vyslovenie porušenia práv sa ústavný súd nezaoberal.

29. 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 2. júna 2026

Peter Molnár
predseda senátu