ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Sekcia výstavby a vyvlastňovania
Odbor vyvlastňovania

č. spisu: 32974/2026-5.2
č. záznamu: 90344/2026

STANOVISKO
Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
k aplikácii ustanovenia § 2 ods. 3 zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vyvlastňovaní“) - zákonná výnimka zo zásady, že vyvlastnenie je možné len v nevyhnutnom rozsahu

“Rozsah vyvlastnenia musí byť primeraný účelu, na ktorý sa vyvlastňuje. Nemožno rozhodnúť o prechode vlastníckeho práva tam, kde stačí jeho obmedzenie. ***Ak by obmedzenie vlastníckeho práva bolo pre vyvlastňovaného nepriaznivejšie ako jeho prechod, rozhodne sa o prechode vlastníckeho práva, ak to vyvlastňovaný uplatnil ako námietku najneskôr pri prerokovaní návrhu na ústnom pojednávaní, aj keď tento prechod nie je nevyhnutný na dosiahnutie účelu vyvlastnenia.*** *Vyvlastňovaný je ten, proti koho majetku vyvlastnenie smeruje a je vlastníkom alebo spoluvlastníkom vyvlastňovaného pozemku alebo stavby alebo má k tomuto pozemku alebo k tejto stavbe právo zodpovedajúce vecnému bremenu.”*

Účel a právny význam námietky

Ak **vyvlastňovaný najneskôr pri prerokovaní návrhu na ústnom pojednávaní** uplatní námietku podľa tretej vety § 2 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní, prvostupňový vyvlastňovací orgán ju **musí vecne preskúmať**. Nemôže ju odmietnuť iba preto, že navrhované obmedzenie vlastníckeho práva, napríklad zriadenie vecného bremena, je samo osebe postačujúce na dosiahnutie účelu vyvlastnenia.

Podstatou ustanovenia je osobitné pravidlo ochrany vyvlastňovaného: ak je pre neho **obmedzenie vlastníckeho práva nepriaznivejšie než jeho úplný prechod**, rozhodne sa o prechode vlastníckeho práva, **hoci tento prechod nie je nevyhnutný na dosiahnutie účelu vyvlastnenia**. Ide teda o zákonnú výnimku zo zásady, podľa ktorej možno vyvlastniť len v rozsahu nevyhnutnom na dosiahnutie sledovaného účelu.

Postup vyvlastňovacieho orgánu po uplatnení námietky v zmysle tretej vety § 2 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní

1. Preskúmanie procesnej prípustnosti námietky

Vyvlastňovací orgán musí najskôr overiť tieto podmienky:

- či námietku uplatnila osoba, ktorá je vyvlastňovaným;
- či námietka smeruje k tomu, aby sa namiesto navrhovaného obmedzenia vlastníckeho práva rozhodlo o prechode vlastníckeho práva;
- či námietka bola uplatnená najneskôr pri prerokovaní návrhu na ústnom pojednávaní;

- či sú z námietky zrejmé nepriaznivejšie dôsledky obmedzenia vlastníckeho práva pre vyvlastňovaného v porovnaní s prechodom jeho vlastníckeho práva.

Námietka nemusí byť nevyhnutne označená presným paragrafovým odkazom. Rozhodujúci je jej obsah. Za relevantnú možno považovať napríklad námietku, podľa ktorej by zriadenie vecného bremena prakticky znemožnilo využívanie pozemku, podstatne znížilo jeho hodnotu alebo spôsobilo dlhodobé obmedzenia, zatiaľ čo úplný prevod vlastníctva by bol pre vlastníka z majetkového alebo praktického hľadiska menej nepriaznivý.

O uplatnení tejto námietky a jej obsahu musí byť riadne vykonaný záznam v zápisnici z ústneho pojednávania. Ak bola vznesená písomne pred ústnym pojednávaním, mala by byť založená v spise a na ústnom pojednávaní výslovne prerokovaná.

2. Výzva na konkretizáciu námietky

Ak je námietka všeobecná alebo nejasná, vyvlastňovací orgán je povinný vyvlastňovaného vyzvať na jej primerané konkretizovanie.

Vyvlastňovací orgán si musí ustáliť najmä:

- v čom sa navrhované obmedzenie vlastníckeho práva pre vyvlastňovaného javí ako nepriaznivejšie oproti jeho prípadnému prechodu;
- či vyvlastňovaný namieta nepriaznivosť napr. z hľadiska užívania, hospodárskej využiteľnosti, hodnoty nehnuteľnosti, alebo iných relevantných okolností;
- či vyvlastňovaný požaduje prechod celého pozemku, prípadne iba určitej časti.

3. Porovnanie obmedzenia a prechodu vlastníckeho práva

Rozhodujúcou otázkou je, či je obmedzenie vlastníckeho práva pre konkrétneho vyvlastňovaného nepriaznivejšie ako jeho prechod. Nejde preto o abstraktné porovnanie dvoch právnych inštitútov, ale o individuálne posúdenie účinkov v konkrétnom prípade.

Vyvlastňovací orgán by mal porovnať najmä:

- rozsah a intenzitu zásahu do vlastníckeho práva;
- praktickú možnosť ďalšieho užívania pozemku alebo stavby;
- možnosť výstavby, hospodárskeho využitia alebo budúceho prevodu nehnuteľnosti;
- vplyv obmedzenia na pozemok alebo stavbu;
- trvanie, obsah a faktický výkon navrhovaného vecného bremena alebo iného obmedzenia;
- mieru zníženia hodnoty nehnuteľnosti;
- dlhodobé povinnosti, náklady a riziká spojené s existenciou obmedzenia;
- osobitné okolnosti na strane vyvlastňovaného, ak majú objektívny význam pre posúdenie nepriaznivosti.

Samotná skutočnosť, že prechod vlastníctva je spravidla za vyššiu náhradu alebo že vlastník preferuje úplný predaj, ešte automaticky nepreukazuje splnenie podmienky podľa tretej vety § 2 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní. Na druhej strane vyvlastňovací orgán nesmie vychádzať iba z formálneho záveru, že pri obmedzení vlastníckeho práva zostáva vyvlastňovaný naďalej vlastníkom. Aj vlastníctvo, ktoré je dlhodobo a intenzívne zaťažené, môže byť pre konkrétneho vlastníka fakticky nepriaznivejšie než jeho úplný prechod.

4. Doplnenie dokazovania

Ak vyvlastniteľ pôvodne požadoval iba obmedzenie vlastníckeho práva vyvlastňovaného, uplatnením tejto námietky vyvlastňovaným vzniká potreba preskúmať alternatívu úplného prechodu jeho vlastníckeho práva.

Vyvlastňovací orgán by preto mal podľa okolností doplniť dokazovanie najmenej o:

- presné vymedzenie navrhovaného obmedzenia a jeho praktických účinkov;
- vyjadrenia vyvlastňovaného a vyvlastniteľa k možnosti ďalšieho užívania nehnuteľnosti;
- odborné posúdenie dopadu obmedzenia na nehnuteľnosť;
- prípadné stanovisko znalca k hospodárskej využiteľnosti alebo k zníženiu hodnoty nehnuteľnosti.

Dôkazné bremeno v správnom konaní nemožno mechanicky preniesť výlučne na vyvlastňovaného. Vyvlastňovací orgán musí skutkový stav zistiť z úradnej povinnosti v rozsahu potrebnom na zákonné rozhodnutie. Vyvlastňovaný však musí dostať reálnu možnosť uviesť konkrétne dôvody námietky a predložiť alebo navrhnúť dôkazy na ich podporu.

Vyvlastňovací orgán je povinný o námietke upovedomiť vyvlastniteľa a umožniť mu vyjadriť sa k alternatíve prechodu vlastníckeho práva.

Rozhodovanie o námietke podľa tretej vety § 2 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní nie je podmienené súhlasom vyvlastniteľa. Ak sú splnené zákonné podmienky, vyvlastňovací orgán rozhodne o prechode vlastníckeho práva.

Vyvlastňovací orgán nemôže námietku vyvlastňovaného zamietnuť len s odôvodnením, že „prechod vlastníckeho práva nie je nevyhnutný“. Táto skutočnosť je za predpokladu splnenia ostatných podmienok podľa tretej vety § 2 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní výslovne irelevantná.

Vyvlastňovací orgán nemôže takúto námietku automaticky prekvalifikovať na námietku proti výške náhrady.

Pri námietke podľa tretej vety § 2 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní nie je zabezpečenie znaleckého posudku v rámci dokazovania nevyhnutné (ako to výslovne vyžaduje § 2 ods. 4 zákona o vyvlastňovaní), to však neznamená, že znalecké dokazovanie je pri § 2 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní vylúčené. Ak je na porovnanie obmedzenia a prechodu vlastníckeho práva potrebné odborné posúdenie, vyvlastňovací orgán ho musí zabezpečiť. Vyvlastňovací orgán však nemusí rozhodnúť výlučne na základe znaleckého posudku. Ide predovšetkým o právne posúdenie vykonané správnou úvahou, ktorá však musí vychádzať z dostatočne zisteného skutkového stavu. Znalecký posudok môže byť potrebný alebo vhodný na preukázanie odborných skutkových otázok, napríklad vplyvu obmedzenia na využiteľnosť pozemku, zostatkovú hodnotu nehnuteľnosti alebo rozsah ekonomického zásahu. Znalec však nemá rozhodnúť, či je obmedzenie „nepriaznivejšie“ ako prechod vlastníctva. To je právny a hodnotiaci záver patriaci vyvlastňovaciemu orgánu.

Čo sa týka otázky zabezpečenia znaleckého posudku, vyvlastňovaný ho môže predložiť alebo navrhnúť, vyvlastniteľ môže predložiť protidôkazy, ale ak je odborné posúdenie nevyhnutné, konečnú procesnú zodpovednosť za jeho zabezpečenie má vyvlastňovací orgán. Uplatní sa tu preto všeobecná úprava dokazovania podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (§ 36).

Ak vyvlastňovací orgán vyhodnotí uvedenú námietku ako dôvodnú, je povinný účastníkov konania pred vydaním rozhodnutia oboznámiť, že zvažuje rozhodnutie s výrokom o

prechode vlastníckeho práva. Tým sa predíde rozhodnutiu založenému na podkladoch, ku ktorým sa účastníci konania nemohli vyjadriť.

Vyvlastňovací orgán je povinný uviesť preskúmateľnú správnu úvahu v odôvodnení rozhodnutia.

5. Dve možné alternatívy rozhodnutia o námietke

Ak dokazovanie preukáže, že obmedzenie vlastníckeho práva je pre vyvlastňovaného nepriaznivejšie ako jeho prechod, vyvlastňovací orgán je povinný rozhodnúť o námietke, tak, že jej vyhovie:

- rozhodnúť o prechode vlastníckeho práva v potrebnom rozsahu;
- uviesť, že rozhodnutie o prechode vlastníckeho práva sa prijíma na základe tretej vety § 2 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní aj napriek tomu, že prechod nie je nevyhnutný na dosiahnutie účelu vyvlastnenia;
- vysvetliť na základe čoho má vyvlastňovací orgán v konaní za preukázané, že navrhované obmedzenie je pre vyvlastňovaného nepriaznivejšie ako samotný prechod jeho vlastníctva na vyvlastniteľa;
- určiť primeranú náhradu za prechod vlastníckeho práva.

Ak vyvlastňovací orgán po riadnom dokazovaní dospeje k záveru, že obmedzenie vlastníckeho práva nie je pre vyvlastňovaného nepriaznivejšie než prechod vlastníctva, je povinný o námietke rozhodnúť tak, že ju zamietne:

- presne uviesť, aké kritériá porovnával;
- vysvetliť, prečo jednotlivé tvrdenia vyvlastňovaného nepreukazujú vyššiu nepriaznivosť obmedzenia jeho vlastníckeho práva v porovnaní s jeho prechodom;
- ponechať rozhodnutie vo forme obmedzenia vlastníckeho práva, ak sú splnené aj ostatné podmienky vyvlastnenia.

Súvisiaca judikatúra k § 2 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky, sp. zn. 2Svk/13/2023 - rozhodnutie s priamou relevanciou k § 2 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní, podstatou ktorého bolo zrušenie rozhodnutí správnych orgánov pre nedostatočné posúdenie tejto včasnej námietky a nedostatok správnej úvahy. Podľa tohto rozhodnutia je takáto námietka právne relevantná, musí byť posúdená vo vyvlastňovacom konaní a správny orgán musí preskúmateľne odôvodniť, prečo prechod vlastníctva (v prípade ako to bolo v tomto konaní) neprichádza do úvahy a prečo postačuje obmedzenie vlastníckeho práva. Nedostatočné vysporiadanie sa s touto otázkou je dôvodom na zrušenie rozhodnutia správneho orgánu.

Súvisiaca judikatúra k intenzite obmedzenia a vecným bremenám

Pre výklad pojmu „nepriaznivejšie obmedzenie“ sú použiteľné aj rozhodnutia, ktoré sa netýkajú priamo § 2 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní, ale riešia intenzitu zásahu do vlastníckeho práva prostredníctvom vecného bremena.

- V rozsudku Krajského súdu Banská Bystrica, sp. zn. 12Co/335/2018, ktorým bol potvrdený rozsudok Okresného súdu Zvolen, sp. zn. 13C/24/2017 sa uvádza, že vecné bremeno má vlastníka iba obmedzovať a nemá mu brániť vo výkone vlastníckeho práva nad rozsah

nevyhnutný na dosiahnutie sledovaného účelu. Vecné bremeno preto musí byť zriadené v reálne potrebnom rozsahu a spôsobom, ktorý čo najmenej zasahuje do práv vlastníka.

- Rozsudok Krajského súdu Trnava, sp. zn. 9Co/12/2018 a rozsudok Krajského súdu Trnava, sp. zn. 9Co/225/2019 zdôrazňujú potrebu zachovania spravodlivej rovnováhy medzi vlastníckymi právami. Pri konflikte vlastníka zaťaženého pozemku a osoby, ktorá potrebuje výkon práva cesty alebo iného vecného bremena, treba podľa konkrétnych okolností zachovať každé z dotknutých práv v čo najväčšej možnej miere; ak to nie je možné, treba dať prednosť riešeniu, ktoré je za daných okolností spravodlivejšie.
- Rozsudok Krajského súdu Prešov, sp. zn. 9Co/15/2026 pri posudzovaní primeranosti náhrady za súdom zriadené vecné bremeno pracuje s kritériami intenzity, rozsahu a dĺžky trvania obmedzenia a zohľadňuje aj možný pokles hodnoty zaťaženej nehnuteľnosti. Tieto kritériá sú využiteľné aj pri posudzovaní, či je obmedzenie podľa § 2 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní pre vyvlastňovaného nepriaznivejšie než prechod vlastníctva.