

U Z N E S E N I E

Okresný súd Lučenec v právnej veci *navrhovateľa*: **ALFA Nábytok s. r. o., IČO: 36 782 343**, so sídlom Slovenské Ďarmoty 180, 991 07 Slovenské Ďarmoty, právne zastúpeného advokátkou Mgr. Andreou Legényovou, so sídlom advokátskej kancelárie Veľký Krtíš, Komenského 3, za účasti: **1/ Slovenská republika, za ktorú koná Okresný úrad Banská Bystrica**, Námestie Ľ. Štúra 1, 974 05 Banská Bystrica, **2/ Slovenský pozemkový fond**, so sídlom Búdková 36, 817 47 Bratislava 11, IČO: 17 335 345 a **3/ LESY Slovenskej republiky**, štátny podnik, Nám. SNP 8, 975 66 Banská Bystrica, *o potvrdení vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam*, takto

r o z h o d o l :

I. Súd **v y z ý v a** oprávnené osoby na uplatnenie námietok proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálnym odborom pre obec a katastrálne územie Slovenské Ďarmoty na LV č. 840, a to Budova ZŠ súp. č. 120 na CKN p. č. 9/2 v prospech navrhovateľa do jeho výlučného vlastníctva, ku dňu 28. 05. 2020.

II. Námietky proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania sú oprávnené osoby povinné podať najneskôr do 31. 01. 2027.

O d ô v o d n e n i e

1. Dňa 14. 04. 2026 bol súdu doručený návrh na začatie konania o potvrdení vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Veľký Krtíš odbor katastrálny v k. ú. Slovenské Ďarmoty vedenej na LV č. 840 ako Budova ZŠ súp. č. 120 na CKN p. č. 9/2 v 1/1 (ďalej len „predmetná nehnuteľnosť“).

2. Navrhovateľ, obchodná spoločnosť ALFA Nábytok s. r. o., IČO: 36 782 343 v podanom návrhu uviedol, že pôvodne bola vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti Obec Slovenské Ďarmoty. Kúpnu zmluvou V 582/2008 Obec Slovenské Ďarmoty, 991 07

Slovenské Ďarmoty č. 99, IČO: 319 562 predala spoločnosti ZRKE IMMOBILIE CENTER s. r. o., so sídlom 936 01 Šahy, Hlavné námestie 37/37, IČO: 36792225 za kúpnu cenu 800.000 Sk nasledovné nehnuteľnosti v katastrálnom území Slovenské Ďarmoty:

- budova základnej školy súp. č. 120, nachádzajúca sa na pozemku - par. KN – C č. 9/1 a par. KN – C č. 9/2, ktorá nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 204,
- pozemok par. KN – C č. 8/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 185 m²,
- pozemok par. KN – C č. 8/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1164 m²,
- pozemok par. KN – C č. 9/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 187 m²,
- pozemok par. KN – C č. 9/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 118 m²,
- par. KN – C č. 4/01, vinica o výmere 256 m²,
- par. KN – C č. 4/02, záhrada o výmere 44 m².

3. Následne, kúpnu zmluvou V 122/13 spoločnosť ZRKE IMMOBILIE CENTER s. r. o., predala spoločnosti Office Center Szolgáltató korlátolt Felelősségű Társaság, so sídlom Gvándányi utca 67, 1144 Budapest, Maďarsko, IČO: 0109362905 za kúpnu cenu 28 000,- Eur nasledovné nehnuteľnosti v katastrálnom území Slovenské Ďarmoty:

- Pozemok registra C KN parcelné číslo 4, vinica o výmere 300 m²,
- Pozemok registra C KN parcelné číslo 8/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 185 m²,
- Pozemok registra C KN parcelné číslo 8/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1164 m²,
- Pozemok registra C KN parcelné číslo 9/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m²,
- Pozemok registra C KN parcelné číslo 9/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m²

- Stavba so súpisným číslom 120 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 9/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m² a kúpnu zmluvou pod V 396/2020 zo dňa 10. 03. 2020 spoločnosť Office Center Szolgáltató korlátolt Felelősségű Társaság, predala navrhovateľovi za kúpnu cenu 28 250,- Eur nasledovné nehnuteľnosti v katastrálnom území Slovenské Ďarmoty na LV č. 745:

- parcely registra C KN č. 4 vinica 300 m²,
- parc. KN č. 8/5 zastavaná plocha a nádvorie 185 m²,
- parc. KN č. 8/6 zastavaná plocha a nádvorie 1164 m²,
- parc. KN č. 9/1 zastavaná plocha a nádvorie 187 m², parc. KN č. 9/2 zastavaná plocha a nádvorie 118 m² a stavba ZŠ, súp. č. 120 na parc. C KN č. 9/1
- V prírode sa jedná o intraviláne pozemky a stavbu bývalej základnej školy v Obci Slovenské Ďarmoty.

4. Dňa 22. 10. 2025 bola navrhovateľom podaná na Okresný úrad Veľký Krtíš, odbor katastrálny žiadosť o poskytnutie informácie týkajúcej sa prevodu nehnuteľností v k. ú. Slovenské Ďarmoty ako stavba ZŠ súp. č. 120 na CKN p. č. 9/2 z pôvodného vlastníka ZRKE IMMOBILIE CENTER s. r. o., ako predávajúceho na kupujúceho Office Center Szolgáltató korlátolt Felelősségű Társaság, titulom kúpnej zmluvy V 122/13, nakoľko v tejto kúpnej zmluve je ako predmet prevodu uvedená stavba ZŠ súp. č. 120 na CKN p. č. 9/2, ale z katastra nehnuteľností vyplynula informácia, že predmetná stavba sa nepreviedla na spoločnosť Office Center Szolgáltató korlátolt Felelősségű Társaság, a v katastri nehnuteľností ako vlastník naďalej figuruje Obec Slovenské Ďarmoty, ktorá ale tieto nehnuteľnosti previedla na spoločnosť ZRKE IMMOBILIE CENTER s. r. o.. Navrhovateľ zakúpil nehnuteľnosti v k. ú. Slovenské Ďarmoty evidované na LV č. 745, kde ale je zaevidovaná stavba ZŠ súp. č. 120 na CKN p. č. 9/1 a stavba ZŠ súp. č. 120 na CKN p. č. 9/2 absentuje s tým, že navrhovateľ bol

pri kúpe v dobrej viere, že zakupuje celú nehnuteľnosť – stavbu ZŠ na CKN p. č. 9/1 aj na CKN p. č. 9/2 a nie len jej časť a to stavbu ZŠ na CKN p. č. 9/1. Jediný konateľ a spoločník navrhovateľa ako aj konatelia a spoločníci právnych predchodcov sú občanmi Maďarskej republiky a kúpne zmluvy neboli vyhotovované v jazyku maďarskom a preto sa logicky domnievali, že kúpnyimi zmluvami nadobúdajú stavbu v celosti a nie len v časti súp. č. 120 na CKN p. č. 9/1, ale aj stavbu ZŠ na CKN p. č. 9/2. Preto bolo potrebné, aby Okresný úrad odbor katastrálny Veľký Krtíš poskytol všetky relevantné informácie k zisteniu z akého dôvodu sa stavba ZŠ súp. č. 120 na CKN p. č. 9/2 nepreviedla na Office Center Szolgáltató korlátolt Felelősségű Társaság, zastúpená konateľom spoločnosti József Kemény, sídlo: Gvádanyi utca 67, 1144 Budapest, Maďarsko, IČO: 0109362905 a následne teda ani na navrhovateľa.

5. Na základe žiadosti o poskytnutie informácie Okresný úrad Veľký Krtíš, odbor katastrálny poskytol navrhovateľovi informáciu, že pri zápise kúpnej zmluvy vedenej na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore pod spisovou značkou V 582/2008, povolenou a zapísanou do katastra nehnuteľností dňa 28. 04. 2008 pod položkou výkazu zmien 24/08, medzi účastníkmi kúpnej zmluvy, a to Obcou Slovenské Ďarmoty a spoločnosťou ZRKE IMMOBILIE CENTER, s. r. o., bola na nový list vlastníctva č. 745 prevedená len stavba so s. č. 120 na parcele CKN č. 9/1, stavba so s. č. 120 na parcele CKN č. 9/2 bola opomenutá, a teda následne táto stavba nebola predmetom prevodu a ani následných prevodov. V kúpnej zmluve vedenej na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore pod spisovou značkou V 122/2013, medzi účastníkmi a to spoločnosťou ZRKE IMMOBILIE CENTER, s. r. o., a Office Center Szolgáltató korlátolt Felelősségű Társaság, bola citovaná len stavba so s. č. 120 na parcele CKN č. 9/1, nakoľko stavba so s. č. 120 na parcele CKN č. 9/2, bola naďalej vedená na LV č. 204 v prospech Obce Slovenské Ďarmoty, teda nebola predmetom prevodu a ani následných prevodov.

6. Na návrh navrhovateľa Okresný úrad odbor katastrálny Veľký Krtíš pod X1/2026 začal konanie vo veci opravy zápisu stavby – budova ZŠ s. č. 120 na parcele CKN č. 9/2 v 1/1, kde na základe rozhodnutia X1/2026 zo dňa 23. 02. 2026 na LV č. 840 následne zapísal stavbu – budova ZŠ s. č. 120 na parcele CKN č. 9/2 v 1/1 do vlastníctva spoločnosti ZRKE IMMOBILIE CENTER s. r. o.

7. Navrhovateľ ďalej zistil, že Uznesením Okresného súdu Nitra č. k. 29CbR/129/2016-51 zo dňa 01. 08. 2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04. 09. 2017, bola obchodná spoločnosť ZRKE IMMOBILIE CENTER s. r. o. bez likvidácie zrušená a dňa 21. 10. 2017 bola ex offio vymazaná z Obchodného registra.

8. Navrhovateľ uviedol, že bol v dobrej viere, že zakúpil nehnuteľnosť, stavbu ZŠ na CKN p. č. 9/1 aj na CKN p. č. 9/2, nakoľko v skutočnosti sa jedná o jednu stavbu, ktorá nie je fyzicky rozdelená na dve časti a navrhovateľ ako aj jeho právni predchodcovia ju využívali vždy v celosti. Tento nesprávny evidovaný stav (zavinený zo strany katastrálneho odboru) sa následne preniesol aj na ďalšie prevody, vrátane nadobudnutia vlastníckeho práva navrhovateľom. Navrhovateľ ako aj jeho právni predchodcovia užívali predmetnú stavbu ako celok, vykonávali všetky vlastnícke oprávnenia, boli po celú dobu v dobrej viere, že sú vlastníckmi celej stavby. Podľa § 134 Občianskeho zákonníka sa oprávnený držiteľ stáva vlastníkom nehnuteľnosti, ak ju má nepretržite v držbe po dobu 10 rokov. V danom prípade držba navrhovateľa a jeho právnych predchodcov je dlhodobá a nepretržitá, presahuje zákonnú vydržačiu dobu. Dobromyseľnosť navrhovateľa je daná tým, že nadobudol nehnuteľnosť na základe riadneho právneho titulu, vychádzal zo stavu evidovaného v katastri

nehnuteľností, nemal a ani nemohol mať vedomosť o nesprávnom zápise. Pochybenie vzniklo výlučne na strane štátneho orgánu – katastra nehnuteľností. Navrhovateľ užíva stavbu ako funkčný a nedeliteľný celok, držba sa reálne vzťahuje aj na časť stavby nachádzajúcu sa na CKN p. č. 9/2. Do vydržacej doby sa započítava aj držba právnych predchodcov navrhovateľa, ktorí boli rovnako v dobrej viere, že sú vlastníckmi nehnuteľnosti v celosti. Vlastník evidovaný na parc. č. 9/2 bol vymazaný bez právneho nástupcu, vlastnícke právo nie je reálne vykonávané. Vydržanie v tomto prípade predstavuje nástroj na zosúladienie faktického stavu (dlhodobé užívanie stavby ako celku), právneho stavu (nesprávny zápis v katastri). Zachovanie súčasného stavu by bolo v rozpore so zásadou právnej istoty a ochranou dobromyseľného nadobúdateľa. Konkrétny deň - dátum, keď navrhovateľ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vydržaním je 28. 05. 2020, deň, kedy došlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam titulom kúpnej zmluvy V 396/2020, t. j. k nadobudnutiu vlastníckeho práva.

9. Podľa § 359c ods. 1 zákona č. 161/2015 Z. z. Civilný mimosporový poriadok (ďalej aj „CMP“), návrh na začatie konania o potvrdení vydržania je oprávnený podať ten, kto o sebe tvrdí, že vydržaním nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

10. Podľa § 359c ods. 2 CMP, účastníkom konania je a) navrhovateľ, b) ten, kto má v čase začatia konania o potvrdení vydržania zapísané na liste vlastníctva vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo vecné právo k nehnuteľnosti, ktorej sa konanie o potvrdení vydržania týka, c) správca lesného pozemku a d) Slovenský pozemkový fond.

11. Podľa § 359d ods. 1 CMP, konanie o potvrdení vydržania sa začína len na návrh.

12. Podľa § 359d ods. 2 CMP, návrh na začatie konania o potvrdení vydržania musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí podania opísanie skutočností, z ktorých vyplýva, že navrhovateľ splnil predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydržaním, označenie nehnuteľnosti podľa údajov z katastra nehnuteľností a označenie dňa, keď navrhovateľ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu vydržaním. Skutočnosti podľa prvej vety musí navrhovateľ osvedčiť.

13. Podľa § 359d ods. 3 CMP, návrh na začatie konania o potvrdení vydržania sa doručuje ostatným účastníkom konania spolu s vyzývacím uznesením podľa § 359g.

14. Podľa § 359 f ods. 1 CMP, ak navrhovateľ osvedčil, že splnil predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydržaním, súd vydá vyzývacie uznesenie.

15. Podľa § 359 f ods. 2 CMP, vo vyzývacom uznesení súd vyzve na uplatnenie námietok proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania na súde, ktorý vo veci koná v prvej inštancii, a to do dňa, ktorý súčasne určí.

16. Podľa § 359 f ods. 4 CMP, vyzývacie uznesenie okrem výzvy podľa odseku 2 obsahuje označenie nehnuteľnosti podľa údajov z katastra nehnuteľností a stručný opis skutočností, ktoré osvedčujú, že navrhovateľ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu vydržaním.

17. Podľa § 359g ods. 1 CMP, vyzývacie uznesenie sa bezodkladne doručí a) navrhovateľovi, b) účastníkovi konania uvedenému v § 359c ods. 2 písm. b) do vlastných rúk spolu s rovnopisom návrhu na začatie konania o potvrdení vydržania a jeho prílohami, c) účastníkom konania uvedeným v § 359c ods. 2 písm. c) a d) spolu s rovnopisom návrhu na začatie konania o potvrdení vydržania a jeho prílohami, d) okresnému úradu v sídle kraja, v ktorého územnom obvode je nehnuteľnosť, ktorá je predmetom konania o potvrdení vydržania, a e) okresnému úradu príslušnému na úseku katastra nehnuteľností na vyznačenie poznámky o vedení konania o potvrdení vydržania.

18. Podľa § 359g ods. 2 CMP, vyzývacie uznesenie sa bezodkladne zverejní verejnou vyhláškou a) v Obchodnom vestníku a b) na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území je nehnuteľnosť, ktorá je predmetom konania o potvrdení vydržania; verejná vyhláška môže byť zverejnená aj prostredníctvom hromadných oznamovacích prostriedkov.

19. Podľa § 359g ods. 3 CMP, doručenie a zverejnenie vyzývacieho uznesenia zabezpečí súd prvej inštancie.

20. Podľa § 75k ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka (ďalej aj „ObZ“) ak bola spoločnosť vymazaná z obchodného registra bez právneho nástupcu a ak sa zistí majetok spoločnosti, ktorý mal byť predmetom likvidácie alebo konkurzu, súd na návrh osoby, ktorá osvedčí právny záujem na nariadení dodatočnej likvidácie, rozhodne o nariadení dodatočnej likvidácie majetku spoločnosti a na ten účel ustanoví likvidátora.

21. Podľa § 75k ods. 8 ObZ ak návrh podľa odseku 1 nebol podaný do štyroch rokov od výmazu spoločnosti z obchodného registra, uplynutím tejto lehoty majetkové hodnoty spoločnosti pripadajú do vlastníctva štátu.

22. Podľa § 768s ods. 11 ObZ lehota podľa § 75k ods. 8 pri spoločnostiach a družstvách, ktoré boli vymazané z obchodného registra do 30. septembra 2020, plyní od 1. októbra 2020.

23. Na základe navrhovateľom vyššie opísaných skutočností a predložených listinných dôkazov, z ktorých vyplýva, že navrhovateľ osvedčil splnenie podmienok na nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálnym odborom pre obec a katastrálne územie Slovenské Ďarmoty na LV č. 840, a to Budova ZŠ súp. č. 120 na ČKN parcele č. 9/2 v 1/1 vydržaním, súd s poukazom na príslušné ustanovenia CMP vyzýva na uplatnenie námietok proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania predmetnej nehnuteľnosti pre ALFA Nábytok s. r. o., IČO: 36 782 343, so sídlom Slovenské Ďarmoty 180, 991 07 Slovenské Ďarmoty, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vl. č. 13118/S. Námietky proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania sú oprávnené osoby povinné podať najneskôr do 31. 01. 2027.

24. Z dôvodu, že predmetná nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností zapísaná v prospech vlastníka ZRKE IMMOBILIE CENTER s. r. o., ktorý bol dňa 21. 10. 2017 ex offo vymazaný z Obchodného registra a vo vzťahu ku ktorému nebol v zákonom stanovenej lehote podaný návrh na nariadenie dodatočnej likvidácie, súd s poukazom na § 75k ods. 8 ObZ v spojení s § 5 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. koná miesto uvedenej (už neexistujúcej)

spoločnosti so Slovenskou republikou, za ktorú koná Okresný úrad Banská Bystrica, Námestie Ľ. Štúra 1, 974 05 Banská Bystrica.

Poučenie : Proti tomuto uzneseniu možno podať námietky na Okresný súd Lučenec, Dr. Herza 14, 984 01 Lučenec v lehote do 31. 01. 2027.

Podľa § 359h ods. 1 CMP námietky môže podať

- a) účastník konania podľa § 359c ods. 2 písm. b) CMP a jeho právny nástupca,
- b) ten, koho vecné právo k nehnuteľnosti môže byť tvrdeným vydržaním inak dotknuté a jeho právny nástupca,
- c) účastník konania podľa § 359c ods. 2 písm. c) alebo písm. d) CMP, alebo
- d) iná osoba.

Námietky sa podávajú na súde, ktorý vo veci koná v prvej inštancii. Námietky podané osobou uvedenou v odseku 1 písm. a) § 359h CMP sa považujú za podané včas, ak sú doručené súdu, ktorý vo veci koná v prvej inštancii, najneskôr do vydania uznesenia o potvrdení vydržania.

V námietkach okrem všeobecných náležitostí podania musí osoba

- a) uvedená v odseku 1 písm. a) a b) § 359h CMP opísať skutočnosti, ktoré osvedčujú, že má k nehnuteľnosti vecné právo, ktoré môže byť vydržaním dotknuté; ak ide o právneho nástupcu osoby uvedenej v odseku 1 písm. a) a b) § 359h CMP, v námietkach opíše aj skutočnosti, ktoré osvedčujú, že je jej právnym nástupcom,
- b) uvedená v odseku 1 písm. c) § 359h CMP osvedčiť, že vydržaním môžu byť dotknuté práva k nehnuteľnosti, ktorú táto osoba podľa osobitných predpisov spravuje, alebo práva osôb, ktoré podľa osobitných predpisov zastupuje, a
- c) uvedená v odseku 1 písm. d) § 359h CMP osvedčiť skutočnosti, ktoré vyvracajú, že navrhovateľ splnil predpoklady nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydržaním.

Súd bez nariadenia pojednávania uznesením odmietne námietky, ktoré boli podané oneskorene, alebo ktoré neboli podané v lehote podľa § 359h ods. 2 písm. a) CMP.

Vo Veľkom Krtíši dňa 25. 05. 2026

sudca

Okresný súd Lučenec

Doložka o autorizácii

Uznesenie

Dátum vydania rozhodnutia: 19.5.2026

Spisová značka: 38Vyd/1/2026

IČS: 6626201727

ECLI: ECLI:SK:OSLC:2026:6626201727.1

Elektronický prvopis autorizoval:

JUDr. Tomáš Minárik, sudca

Dátum autorizácie: 25.5.2026 12:48:38

Dátum vytvorenia doložky: 25.5.2026

Vytvoril: Alena Cseriová