

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	3Obdo/12/2025
Identifikačné číslo spisu:	8419200774
Dátum vydania rozhodnutia:	29.06.2026
Meno a priezvisko:	JUDr. Katarína Pramuková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2026:8419200774.4

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Pramukovej a členiek senátu JUDr. Jaroslavy Fúrovej a JUDr. Andrey Sedlačkovej, v spore žalobcu: HBM & BRN Spiš s.r.o., so sídlom Lipová 24, Veľká Lomnica, IČO: 46 040 692, zastúpený JUDr. Martin Tomas, advokát so sídlom ul. Francisciho 3288, Poprad, proti žalovanému: S. Q., narodený X. A. XXXX, bytom S., zastúpený JUDr. Lukáš Polák, advokát, so sídlom Hlavná 137, Prešov, o určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva a o určení vlastníckeho práva, vedenom na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. KK-8Cb/17/2019, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 27. augusta 2024 č. k. 2Cob/36/2023-750, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 27. augusta 2024 č. k. 2Cob/36/2023-750 a vec v r a c i a Krajskému súdu v Košiciach na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Kežmarok (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 20. júla 2022 č. k. 8Cb/17/2019-570 vo výroku I. určil, že kúpna zmluva z 19. decembra 2018 uzatvorená medzi kupujúcim S. Q., narodený X. A. XXXX, bytom S., občan Slovenskej republiky a predávajúcim HBM & BRN Spiš s.r.o., so sídlom Hlavná 71, 059 52 Stará Lesná, IČO: 46 040 692, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri vedenom pri Okresnom súde Prešov, odd.: Sro, vložka č. 24176/P a konajúca prostredníctvom S. Q. - konateľa spoločnosti, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom E., odborom katastrálnym, pod V XXXX/XXXX, je neplatná. Vo výroku II. súd prvej inštancie určil, že vlastníkom:

- spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 11311/26485-ín k celku k nehnuteľnosti - pozemok parc. KN-C č. XXXX/X v kultúre trvalý trávny porast o výmere 26 485 m², parcela zapísaná na LV č. XXXX pre okres E., obec a k. ú. D.;

- spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 5848/24355 a 18507/24355-ín k celku nehnuteľnosti - pozemok parc. KN-C č. XXXX v kultúre lesný pozemok o výmere 24 355 m², parcela zapísaná na LV č. XXXX pre okres E., obec a k. ú. D.;

- spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 7969/34730 a 26761/34730-ín k celku k nehnuteľnosti - pozemok parc. KN-C č. XXXX v kultúre orná pôda o výmere 34 730 m², parcela zapísaná na LV č.

- spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 7188/39504 a 32316/39504-ín k celku k nehnuteľnosti - pozemok parc. č. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 39504 m2, parcela zapísaná na LV č. XXXX pre okres E., obec a k.ú. D.;

- spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 14695/33855-ín k celku k nehnuteľnosti - pozemok parc. č. KN-C č. XXXX v kultúre orná pôda o výmere 33855 m2, parcela zapísaná na LV č. XXXX pre okres E., obec a k.ú. D.;

- spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 50109/115665 a 65556/115665-ín k celku k nehnuteľnosti - pozemok parc. KN-C č. XXXX v kultúre orná pôda o výmere 115665 m², parcela zapísaná na LV č. XXXX pre okres E., obec a k.ú. D.;

- spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 7858/23448 a 15590/23448-ín k celku k nehnuteľnosti - pozemok parc. KN-C č. XXXX v kultúre lesný pozemok o výmere 234 448 m2, parcela zapísaná na LV č. XXXX pre okres E., obec a k.ú. D.;

- spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 13686/63710 a 50024/63710-in k celku k nehnuteľnosti - pozemok parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 63710 m², parcela zapísaná na LV č. XXXX pre okres E., obec a k.ú. D.;

- spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 26073/41219-in k celku k nehnuteľnosti - pozemok parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 41 219 m², parcela zapísaná na LV č. XXXX pre okres E., obec a k.ú. D.;

- vlastníckeho podielu vo veľkosti 1/1 k celku k nehnuteľnostiam - pozemkom parc. KNC č. XXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 4544 m², parc. KN-C č. XXX v kultúre trvalý porast o výmere 33 813 m², parc. KN-C č. XXX v kultúre orná pôda o výmere 189 970 m², parc. KN-C č. XXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 10 849 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 12 962 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre orná pôda o výmere 58 319 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 153 573 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre lesný pozemok o výmere 9 983 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 196 334 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 6256 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 91 605 m², parc. č. KN-C č. XXXX v kultúre ostatná plocha o výmere 7 695 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 62 187 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 57 013 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 4 591 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 7 425 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 72 887 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 48 151 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 10 457 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 40 477 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 56 091 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 292 410 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 88 481 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 14 247 m², parc. KN-C č. XXXX v kultúre trvalý trávny porast o výmere 31 694 m², parcely zapísané na LV č. XXXX pre okres E., obec a k.ú. D. je žalobca.

Vô výroku III. súd prvej inštancie rozhodol, že žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

[illegible]

XX, XX, XX, XX, XX, XX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX,
XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX.
XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XX, XXXX, XX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX,
XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, pre okres E., obec a
k.ú. D.. Žalovaný vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nadobudol, na základe zmluvy o prevode
vlastníckeho práva k pozemkom - kúpna zmluva z 19. decembra 2018. Kúpna zmluva bola uzatvorená
medzi žalobcom zastúpeným žalovaným na jednej strane ako predávajúcím a žalovaným na druhej strane
ako kupujúcim. Jej vklad bol povolený Okresným úradom E., katastrálny odbor pod V-XXXX/XXXX.
Žalovaný uvedenú zmluvu uzatvoril podľa žalobcu napriek tomu, že vedel o zákazke prevádzať majetok
spoločnosti na iné osoby, ktorý bol prijatý rozhodnutím jediného spoločníka 16. júna 2016. Žalovaný
tento zákaz nerešpektoval a napriek zákazu previedol majetok žalobcu do svojho výlučného alebo
podielového spoluvlastníctva, pričom konal v rozpore so záujmami zastúpeného.

1.2. Súd prvej inštancie vyzval podaním z 20. júla 2020, aby upresnil, čo žalobou sleduje. Žalobca na výzvu súdu žalobu zmenil tak, že okrem vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy žiadal určiť, že nehnuteľnosti špecifikované vo výrokovej časti rozsudku sú predmetom vlastníckeho práva žalobcu. Žalobca v zmene žaloby uviedol, že v k. ú. D. prebiehali pozemkové úpravy a došlo k zmene pozemkov a z listov vlastníctva č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX pre obec a k. ú. D. vyplýva, že žalovaný má ako titul nadobudnutia uvedené Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č.: OU-KK-PLO-2019/000394-113KG zo 6. augusta 2019 - Z 1580/2019 - 45/2019. Zároveň je na týchto istých LV uvedená poznámka o vedení tohto súdneho sporu z 25. marca 2019. Žalobca bol toho názoru, že má právo domáhať sa určenia vlastníckeho práva k novým pozemkom aj po realizácii pozemkových úprav, keďže tieto nové pozemky vznikli z pôvodných pozemkov pred pozemkovými úpravami.

1.3. Súd prvej inštancie konštatoval, že medzi sporovými stranami nebolo sporné, že 27. júna 2017 uzatvorila M. Z. so žalovaným Zmluvu o pôžičke, ktorej predmetom boli peňažné prostriedky vo výške 100 000 eura. Dlh zo Zmluvy o pôžičke bol splnený dňa 28. mája 2019 a 6. júna 2019 prevzala dlžníčka od žalovaného Oznámenie o zániku záväzku a vystavenie kvitancie. Spornou nebola ani skutočnosť, že 27. júna 2017 žalovaný v hmotnoprávnom postavení záložného veriteľa uzavrel s P. C., v tom čase jediným spoločníkom a jediným konateľom žalobcu, v hmotnoprávnom postavení záložcu, Záložnú zmluvu, ktorej predmetom bol celý obchodný podiel záložcu v spoločnosti žalobcu. Zálohom bola zabezpečená pohľadávka žalovaného zo Zmluvy o pôžičke. Žalovaný bol zároveň od 8. novembra 2017 do 19. júna 2019 zapísaný v obchodnom registri ako konateľ žalobcu s oprávnením konať v mene žalobcu samostatne tak, že k písanému alebo tlačenému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis. V tomto období bola konateľkou žalobcu M. Z., dlžníčka žalovaného zo Zmluvy o pôžičke, ktorá bola v tom čase zároveň jedinou spoločníčkou žalobcu. Ďalej nebola sporná ani skutočnosť, že žalobca bol vlastníkom, prípadne podielovým spoluvlastníkom špecifikovaných nehnuteľností a že žalovaný v postavení konateľa žalobcu uzatvoril 19. decembra 2018 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli špecifikované nehnuteľnosti a žalovaný zároveň vystupoval ako kupujúci. Sporným nebolo ani tvrdenie žalovaného, podľa ktorého dňa 18. októbra 2019 (po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o schválení pozemkových úprav dňa 6. augusta 2019) požiadal žalobcu o oznámenie čísla bankového účtu na zaplatenie kúpnej ceny za nehnuteľnosti vo výške 158 000 eura. Následne 13. decembra 2019 došlo k zloženiu kúpnej ceny do notárskej úschovy v Notárskom úrade JUDr. Evy Loumovej a žalobca bol na túto skutočnosť upozornený. Za sporné súd prvej inštancie označil skutkové tvrdenie žalobcu, podľa ktorého uzavretím kúpnej zmluvy žalovaný porušil zákaz prevádzať majetok žalobcu na tretie osoby.

1.4. Súd prvej inštancie konštatoval, že právna úprava zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“) pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z osobitného predpisu. Ak bol v danom prípade zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na kupujúceho vykonaný na základe neplatnej zmluvy, predávajúci môže žalovať kupujúceho, že je vlastníkom nehnuteľnosti. Predávajúci ale nemá v zásade k dispozícii žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, keďže takáto žaloba nevyplýva z osobitného právneho predpisu. Súd prvej inštancie ale za aplikácie princípu právnej istoty podľa čl. 2 ods. 1 základných princípov CSP dospel k záveru, že v záujme ochrany porušeného vlastníckeho práva, je za daných okolností prípustné, aby sa žalobca domáhal aj určenia neplatnosti kúpnej zmluvy vymedzenej vo výrokovvej časti rozsudku

súdu prvej inštancie. Uvedené platí podľa súdu prvej inštancie o to viac v prípade, keď sa žalobca po schválení projektu pozemkových úprav dostal do situácie, v ktorej nemá k dispozícii žiaden iný prostriedok ochrany svojho porušeného vlastníckeho práva a orgán príslušný na rozhodovanie o schválení pozemkových úprav vo svojom rozhodnutí neskúmal možné porušenie zákonných povinností žalovaného pri nadobudnutí vlastníckeho práva. Súd prvej inštancie ďalej poukázal na fiduciárne povinnosti konateľa, ktoré pôsobia v zásade vo vnútri obchodnej spoločnosti. Porušenie profesionality, lojality, vrátane zákazu konkurencie, či okolnosti odôvodňujúce vznik ručenia v zásade nevedú k neplatnosti právneho úkonu, ktorý s treťou osobou urobila obchodná spoločnosť (prostredníctvom člena orgánu konajúceho neprofesionálne alebo nelojálne). Tretie osoby nie sú dotknuté porušením povinností členov orgánov. Výnimku tvoria situácie, keď zákon výslovne priznáva tretím osobám určité práva v dôsledku porušenia týchto povinností. Udržanie platnosti právnych úkonov je dôsledkom snahy o ochranu tretej osoby. Aj v slovenskom práve by výnimku mohli tvoriť extrémne prípady konania v prípade kolízie záujmov, keď by záujmy člena štatutárneho orgánu boli v príkrom rozpore so záujmami právnickej osoby.

1.5. Podľa súdu prvej inštancie bolo sporné, či je možné aplikovať § 22 ods. 2 druhá alternatíva zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“). Súd prvej inštancie odkázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) z 30. júna 2010 sp. zn. 4Cdo/177/2009, podľa ktorého záverov je § 22 ods. 2 OZ možné analogicky aplikovať aj na postavenie štatutárneho orgánu, ibaže by osobitný predpis obsahoval iné pravidlo s odlišnými právnymi následkami pre konflikt záujmov v danom prípade. Podľa záverov rozsudku najvyššieho súdu z 28. februára 2008 sp. zn. 4Cdo/191/2007 nie je vylúčené, aby v extrémnych prípadoch konfliktu záujmov, najmä vtedy, ak niet žiadnej ochrany hodnej tretej osoby, bol aplikovaný aj § 22 ods. 2 OZ a dospelo sa k neplatnosti právnych úkonov urobených v konflikte záujmov. Žalovaný v postavení konateľa žalobcu uzatvoril 19. decembra 2018 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu uvedené v žalobe, pričom kupujúcim bol samotný žalovaný. Uvedené konanie žalovaného v postavení konateľa žalobcu súd prvej inštancie vyhodnotil ako neprofesionálne, žalovaný pri ňom nezohľadnil záujem obchodnej spoločnosti a jej spoločníkov, práve naopak, týmto konaním žalovaný nesporne presadzoval výlučne svoje záujmy na úkor záujmov spoločnosti a jedinej spoločníčky, čím závažne porušil aj zásadu lojality voči nim. Konanie žalovaného nebolo možné vyhodnotiť ani ako konanie v dobrej viere, že koná v záujme žalobcu. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný o zámere predat' takmer všetky nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu včas neinformoval žalobcu a ani jeho jedinou spoločníčku a druhú konateľku. Súd prvej inštancie vyhodnotil konanie žalovaného pri uzatváraní Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemkom - Kúpnej zmluvy z 19. decembra 2018 ako extrémny prípad konania v kolízii záujmov, keď záujem žalovaného ako konateľa nadobudnúť kritické nehnuteľnosti do svojho vlastníctva bol v príkrom rozpore so záujmom žalobcu tieto nehnuteľnosti naďalej vlastníť a realizovať tak všetky svoje oprávnenia tvoriace obsah vlastníckeho práva. Súd prvej inštancie preto aplikoval § 22 ods. 2 OZ a žalovaný pre kolíziu záujmov nemohol zastupovať žalobcu, keďže jeho záujem bol v rozpore so záujmom žalobcu. Kúpnu zmluvu preto súd prvej inštancie vyhodnotil ako neplatný právny úkon, ktorý svojim obsahom a účelom obchádza zákon [konkrétne § 135a ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OBZ“ alebo „Obchodný zákonník“)], preto je neplatný podľa § 39 OZ. K otázke naliehavého právneho záujmu súd prvej inštancie uviedol, že naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právneho úkonu je daný, ak by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým. V danom prípade po prípadnom vyslovení neplatnosti zmluvy by žalobca mohol opätovne nadobudnúť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, čím by prišlo k zmene v jeho právnom postavení. Z uvedených dôvodov súd prvej inštancie vyhovel žalobe v časti o vyslovení neplatnosti Zmluvy o prevode vlastníckeho práva - Kúpnej zmluvy z 19. decembra 2018.

1.6. Žalovaný sa v konaní pred súdom prvej inštancie bránil tvrdením, že predmetné nehnuteľnosti drží a vlastní na základe úradného rozhodnutia, a to Rozhodnutia Okresného úradu Kežmarok, pozemkového a lesného odboru zo 6. augusta 2019, vydaného pod č. k. OU-KK-PLO-2019/000394-113KG. Podľa súdu prvej inštancie právoplatné rozhodnutie o určení vlastníctva, ktoré má konštitutívny charakter, ma za následok súčasný absolútny zánik pravého vlastníctva predchádzajúceho vlastníka bez ohľadu na to, či bol alebo nebol účastníkom súdneho, či správneho konania, pričom pôvodný vlastník nemôže proti

nadobúdateľovi uplatniť vlastnícku žalobu. Podľa súdu prvej inštancie, ale jadrom problému bola otázka, či je možné stratiť vlastnícke právo, na základe rozhodnutia vydaného v konaní, ktorého účastníkom vlastník veci nebol. Vlastník veci nemôže v konaní, ktorého nebol účastníkom, stratiť vlastnícke právo k veci. Žalovaným predkladané riešenie v prejednávacom spore by otváralo cestu k „očisteniu“ nezákonne nadobudnutých vecí v správnom alebo súdnom konaní alebo k zneužívaniu súdneho alebo správneho konania na nezákonné získanie vecí. Súd prvej inštancie poukázal na skutočnosť, že od okamihu splnenia dlhu zo Zmluvy o pôžičke (28.05.2019), mal žalovaný dostatočný časový priestor, aby do právoplatnosti rozhodnutia o schválení pozemkových úprav (6. augusta 2019) realizoval také hmotnoprávne úkony, ktoré by zamedzili zásahu do vlastníckeho práva žalobcu k pôvodným nehnuteľnostiam. Žalovaný tak privodil stav, kedy žalobca stratil možnosť vystupovať v správnom konaní o schválení projektu pozemkových úprav týkajúcich sa nehnuteľností, ku ktorým sa domáha určenia vlastníckeho práva.

1.7. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca ako skutočný vlastník pôvodných nehnuteľností má naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli realizáciou projektu pozemkových úprav, keďže tieto vznikli z pôvodných nehnuteľností v jeho vlastníctve. Keďže v období po prevode vlastníckeho práva došlo v katastrálnom území D. k pozemkovým úpravám a teda k sceleniu pôvodných parciel, žalobca má na požadovanom určení vlastníckeho práva naliehavý právny záujem, keďže ide o jedinou možnosť ochrany jeho práv a právom chránených záujmov. Skutočnosť, že v danom prípade ide o de facto (aj keď nie de iure) totožné nehnuteľnosti, je zrejmá z listu Okresného súdu E., odboru katastrálneho a lesného, z 2. júna 2021 a z jeho príloh. Žalovaný nebol ku dňu aktualizácie registra pôvodného stavu (26. septembra 2018) vlastníkom žiadnych nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území D. a vlastníkom pôvodných nehnuteľností bol žalobca. K dátumu aktualizácie registra pôvodného stavu (26. apríla 2019) už žalovaný bol vlastníkom nehnuteľností tvoriacich predmet pozemkových úprav v katastrálnom území D., ktoré sú predmetom tohto sporu. V prospech tvrdenia žalobcu, že tieto nehnuteľnosti je možné presne identifikovať, svedčil podľa súdu prvej inštancie aj fakt, že na jednotlivých listoch vlastníctva je aj v súčasnosti zapísaná poznámka o vedení tohto súdneho sporu. Z uvedených dôvodov súd prvej inštancie žalobe vyhovel v plnom rozsahu.

1.8. Vzhľadom na plný procesný úspech žalobcu, súd prvej inštancie žalobcovi proti žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Na základe odvolania podaného žalovaným Krajský súd v Košiciach (ďalej len „odvolací súd“) rozsudkom z 27. augusta 2024 č. k. 2Cob/36/2023-750 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie a žalobcovi priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

2.1. Z odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu vyplýva, že žalovaný počas výkonu funkcie konateľ a žalobcu kúpnu zmluvou z 19. decembra 2018 previedol majetok žalobcu na svoju osobu, čím sa stal výlučným vlastníkom a podielovým spoluvlastníkom sporných nehnuteľností. Nebolo sporné, že predajom nehnuteľností prišiel žalobca o zdroj svojich príjmov z podnikania, ktorým bolo nájomné, ktoré žalobca inkasoval na základe nájomných zmlúv. Žalovaný v konaní pred súdom prvej inštancie nedokázal vysvetliť logickosť, účelnosť a nevyhnutnosť tohto úkonu pre žalobcu, ani jeho ekonomický význam pre žalobcu, a to aj s ohľadom na prípadné povolenie činnosti banským spôsobom (dobývanie ložiska nevyhradeného nerastu). Žalovaný neprodukoval skutkové tvrdenia a ani dôkazy, ktoré by svedčili o vynaložení primeraného úsilia na spoznanie záujmu žalobcu. Z uvedených dôvodov bol podľa odvolacieho súdu správny záver súdu prvej inštancie, že postup žalovaného v súvislosti s uzavretím spornej kúpnej zmluvy bol neprofesionálny a žalovaný pri ňom neprihliadol na záujem žalobcu. Žalovaný presadzoval výlučne iba svoje vlastné záujmy na úkor záujmov žalobcu a jeho spoločníky, čím závažným spôsobom porušil záväzok lojality. Odvolací súd poukázal aj na skutočnosť, že žalovaný spoločníku o prevode nehnuteľností informoval až 20. marca 2019 a žalovaný splnomocnil na doručenie rozhodnutia o povolení vkladu tretiu osobu, čím žalovaný účelovo vytváral podmienky na to, aby žalobca a jeho spoločníka a druhá konateľka nezískali vedomosť o úkonoch, ktoré v mene žalobcu žalovaný vykonával. Odvolací súd sa preto stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že v danom prípade ide o extrémny prípad konania v kolízii záujmov a žalovaný pre kolíziu záujmov nemohol zastupovať žalobcu.

2.2. Odvolací súd ďalej poukázal na skutočnosť, že vklad kúpnej zmluvy bol povolený Okresným úradom E., odborom katastrálnym pod V - XXXX/XXXX, žalobca podal žalobu 25. marca 2019 a

rozhodnutie o schválení pozemkových úprav bolo prijaté až 6. augusta 2019. V období po prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na žalovaného, na základe kúpnej zmluvy, došlo v katastrálnom území D. k pozemkovým úpravám (k sceleniu pôvodných parciel), a to bez účasti žalobcu s možnosťou vplyvu na presadenie svojho práva. Žalobca nemal v rámci konania o pozemkových úpravách vytvorený žiaden priestor na presadenie svojho práva. Bez existencie spornej kúpnej zmluvy, ktorú súd prvej inštancie kvalifikoval ako neplatnú, by sa žalovaný nestal vlastníkom nehnuteľností, na základe rozhodnutia o pozemkových úpravách zo 6. augusta 2019.

2.3. Odvolací súd sa stotožnil so závermi súdu prvej inštancie aj v časti prípustnosti žaloby na určenie právnej skutočnosti. Odvolací súd zdôraznil, že žalobca sa po schválení projektu pozemkových úprav dostal do situácie, v ktorej nemá k dispozícii žiaden iný prostriedok ochrany svojho porušeného vlastníckeho práva a orgán príslušný na rozhodovanie o schválení pozemkových úprav vo svojom rozhodnutí neskúmal možné porušenie zákonných povinností žalovaného pri nadobudnutí vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Vo vzťahu k časti žaloby o určenie vlastníckeho práva odvolací súd uviedol, že naliehavý právny záujem je daný, pretože bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu a jeho právne postavenie by bolo neistým. Vo vzťahu k stotožneniu sporných parciel odvolací súd uviedol, že skutočnosť, že v danom prípade ide o de facto totožné nehnuteľnosti je zrejmá z listu Okresného úradu Kežmarok, odboru katastrálneho a lesného z 2. júna 2021 a z jeho príloh.

2.4. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok ako vecne správny potvrdil a žalobcovi priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný, ktorým dovolaciemu súdu navrhuje, aby rozsudok odvolacieho súdu zmenil tak, že žalobu zamietne, alternatívne, aby rozsudok odvolacieho súdu spolu s rozsudkom súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

3.1. Dovolenie dôvody žalovaný vymedzil vadou podľa § 420 písm. f) CSP a nesprávnym právnym posúdením veci v spojení s dôvodom prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

3.2. Vo vzťahu k vade podľa § 420 písm. f) CSP žalovaný v dovolaní zdôraznil skutočnosť, že titulom nadobudnutia sporných nehnuteľností je v súlade s príslušnými listmi vlastníctva Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č.: OU-KK-PLO-2019/000394-113KG zo 6. augusta 2019 - Z 1580/2019 - 45/2019. Žalovaný preto nenadobudol svoje vlastnícke právo prevodom od žalobcu, ale tieto pozemky a vlastníctvo k nim nadobudol originárnym spôsobom pri prechode vlastníckeho práva dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Súd nižšej inštancie sa s touto skutočnosťou nevysporiadali. Z dôvodu absencie riadneho odôvodnenia právneho záveru týkajúceho sa titulu nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaného v podobe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav sú rozhodnutia súdov nižšej inštancie podľa dovolateľa nepreskúmateľné. Súdnymi nižšej inštancie nebolo zodpovedané, že aký právny záujem má žalobca na vyslovení neplatnosti kúpnej zmluvy, keď z listu vlastníctva žalovaného vyplýva, že titulom nadobudnutia bolo rozhodnutie pozemkového úradu. Podľa žalovaného je neprípustné, aby všeobecný súd v civilnom sporovom konaní preskúmaval vecnú správnosť rozhodnutia správneho orgánu a prelomil právnu istotu nastolenú jeho právoplatným rozhodnutím. Uvedené oprávnenie prislúcha výlučne správnym súdom. Rozhodnutie okresného úradu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav je síce rozhodnutím právoplatným a vykonateľným, zároveň je v priamej kolízii s rozhodnutiami súdu. Súd nižšej inštancie si svojvoľne, v rozpore s čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, aťahovali kompetenciu preskúmať správne rozhodnutie v civilnom sporovom konaní.

3.3. Vo vzťahu k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci dovolateľ vymedzil dve právne otázky. Prvá právna otázka sa týka prípustnosti žaloby na určenie neplatnosti zmluvy v prípade, že určenie tejto právnej skutočnosti nevyplýva z osobitného predpisu. Súdna prax podľa dovolateľa jednoznačne ustálila, že je potrebné žalovať priamo na určenie práva a prejudiciálne sa vypoariadať s otázkou úkonu, ktorá činí daný právny úkon za neplatný. Žalovaný poukázal na rozhodnutie R 61/2007 a rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 7Cdo/268/2019, 4Obdo/56/2020, 4Obdo/71/2020, 4Cdo/26/2021, 9Cdo/7/2021 a 1Obdo/51/2021. Odvolací súd sa v predmetnej otázke odchyľil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Dovolenie zároveň poukázal na skutočnosť, že žalovaný v priebehu súdneho konania dvakrát písomne odstúpil od kúpnej zmluvy, čím de facto deklaroval jej platnosť.

3.4. Druhou právnou otázkou dovolateľa je prelomenie právnej istoty nastolenej právoplatným

konštitutívnym rozhodnutím správneho orgánu, ktorým žalovaný originárnym spôsobom nadobudol vlastnícke právo k dotknutým pozemkom v dôsledku vykonanej pozemkovej úpravy. K novovytvoreným parcelám v k.ú. D. po tom, čo bolo schválené vykonanie projektu pozemkových úprav, vlastnícke právo žalobcovi nikdy nesvedčilo. Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav je originárnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva, ktorým je súd viazaný a nie je oprávnený preskúmavať jeho vecnú správnosť. Dovolateľ k tejto otázke poukázal na rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/219/2019 a 5Cdo/125/2023. Aj v prípade neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej pred rozhodnutím o schválení vykonania projektu pozemkových úprav, pozemky prestali okamihom pozemkovej úpravy existovať a vyslovením neplatnosti kúpnej zmluvy súdy nemôžu určiť vlastnícke právo žalobcu. Pre rozsudok je v súlade s § 217 ods. 1 CSP rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Určovacou žalobou môže byť určená len existencia práva existujúceho ku dňu vyhlásenia rozhodnutia. Obsahom žaloby nemôže byť určenie práva za dobu minulú (rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 8Cdo/156/2018, 2Cdo/32/98, 2Cdo/131/06). Právoplatné rozhodnutie, ktorým sa nadobúda vlastníctvo a ktoré má konštitutívny charakter, má za následok absolútny zánik vlastníctva predchádzajúceho vlastníka, a to bez ohľadu na to, či bol alebo nebol účastníkom správneho konania. V prípade právoplatného rozhodnutia okresného úradu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav ide o nadobudnutie vlastníctva rozhodnutím štátneho orgánu v zmysle § 132 ods. 1 OZ. Rozhodnutie správneho orgánu je v tomto prípade konštitutívne, teda priamo zakladajúce vznik, zmenu alebo zánik vlastníckych práv a prichádza na jeho základe k prechodu vlastníckeho práva. Pri originárnom nadobudnutí vlastníckeho práva nadobúdateľ neodvodzuje svoje právo od svojho právneho predchodcu. V dôsledku pozemkových úprav zanikajú pôvodné pozemky a vznikajú nové pozemky. Dovolateľ poukázal na rozsudok Krajského súdu v Trnave z 26. februára 2019, sp. zn. 25Co/134/2018, rozhodnutie najvyššieho súdu z 15. augusta 2024 sp. zn. 5Cdo/125/2023, rozsudok Krajského súdu v Trenčíne z 25. apríla 2018 sp. zn. 5Co/344/2017, rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo 17. januára 2019 sp. zn. 16Co/494/2016 a uznesenie najvyššieho súdu z 23. augusta 2018 sp. zn. 8Cdo/158/2017. Dovolateľ na záver zdôraznil, že rozsudok súdu v konaní o určenie vlastníckeho práva podľa § 137 písm. c) CSP je deklaratórny a môže len deklarovať, či tu vlastnícke právo je alebo nie je. Spornosť ohľadom vlastníckeho práva sa v tomto prípade týka pozemku, ktorý existoval pred nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav, a nie pozemku, ktorý vznikol po právoplatnosti tohto rozhodnutia. Po právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav, resp. po márnom uplynutí lehoty piatich rokov od schválenia tohto projektu, v rámci ktorých bolo možné vykonať opravu údajov v zmysle § 42c zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“), nemožno súdom určiť vlastnícke právo vlastníka pôvodného pozemku, ktorý zanikol v dôsledku pozemkových úprav, voči aktuálnemu vlastníkovi, ktorý novovzniknutú nehnuteľnosť nadobudol originárnym spôsobom rozhodnutím štátneho orgánu (rozsudok najvyššieho súdu z 15. augusta 2024, sp. zn. 5Cdo/125/2023).

3.5. Žalovaný v dovolaní navrhol aj odklad právoplatnosti napadnutého rozhodnutia. V prípade zápisu vlastníckeho práva v prospech žalobcu do katastra nehnuteľností nebude žalobcovi žiadne obmedzenie brániť scudziť dotknuté nehnuteľnosti. Ak bude žalovaný úspešný v dovolacom konaní, bude žalovanému výrazne sťažené až takmer nemožné prinavrátiť vlastníctvo k dotknutým nehnuteľnostiam.

4. K dovolaniu žalovaného doručil súdu vyjadrenie žalobca. Podľa názoru žalobca sa skutočný vlastník môže domáhať určenia vlastníckeho práva k novým pozemkom po pozemkových úpravách, pretože tieto nové pozemky vznikli z pôvodných pozemkov, ktoré je možné presne identifikovať. Žalovaný vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam nadobudol na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemkom - kúpna zmluva z 19. decembra 2018. Žalovaný vedel, že predmetné pozemky sa nachádzajú v obvode pozemkových úprav a že tieto úpravy majú byť ukončené v priebehu roka 2019. Aj z uvedeného konania žalovaného je možné usúdiť, že konanie žalovaného bolo v rozpore s dobrými mravmi, keď aktuálne žalovaný tvrdí, že po pozemkových úpravách nie je možné sa domáhať vlastníckeho práva. Dôvod prípustnosti podľa § 420 písm. f) CSP namietaný žalovaným nie je podľa žalobcu naplnený. K namietanému nesprávnemu právnomu posúdeniu veci žalobca uviedol, že rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 5Cdo/125/2023 nie je možné aplikovať. Z judikatúry Ústavného súdu

Slovenskej republiky podľa žalobcu vyplýva, že vývoj právnych názorov všeobecných súdov v právne obdobných prípadoch nemožno automaticky stotožňovať s porušením základného práva na súdnu ochranu, pokiaľ je prípadná odlišnosť právnych názorov založená na racionálnej argumentácii. Dovolateľ nevymedzil právnu otázku relevantnú podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP, žalobca preto navrhuje dovolanie žalovaného podľa § 447 písm. f) CSP odmietnuť.

5. V lehote na podanie dovolania žalovaný doručil súdu doplnenie dovolania. Dovolanie je podľa žalovaného prípustné podľa § 421 ods.1 písm. a) až c) a § 420 písm. f) CSP. Naplnenie dôvodu prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f) CSP je podľa dovolateľa opodstatnené aj s v spojení s nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky z 27. januára 2022 sp. zn. III. ÚS 177/2021. Odvolací súd sa nevysporiadal s odvolacími dôvodmi žalovaného, odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu je založené na myšlienkovej úvahe, ktorá nemá oporu v právnych predpisoch a poskytnuté odôvodnenie predstavuje excés vo vzťahu k nevysporiadaniu sa s odvolacími námietkami žalovaného. Žalovaný poukázal na skutočnosť, že napriek späťvzatiu žaloby zo strany žalobcu Krajský súd v Prešove uznesením z 18. júna 2019 rozhodol o zrušení uznesenia o zastavení konania a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Súdny nižšej inštancie sa nevysporiadali so základnou otázkou, či sa spor riadi Občianskym zákonníkom alebo Obchodným zákonníkom. Vzhľadom na to, že sa mali aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka, bol žalovaný v čase späťvzatia žaloby zároveň konateľom žalobcu plne oprávnený uplatniť procesné práva aj za žalobcu a účinne vziať žalobný návrh v celom rozsahu späť. Ďalšou vadou je podľa žalovaného skutočnosť, že odvolací súd nezodpovedal otázku, ako je možné obísť § 13 ods. 4 OBZ, podľa ktorého v mene spoločnosti koná konateľ. Uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/177/2009 nie je použiteľné na prejednávajúcu vec. Podľa zásad Obchodného zákonníka sa spoločnosť mohla domáhať len náhrady škody voči konateľovi, nemohla sa domáhať neplatnosti právneho úkonu. Obchodný zákonník rieši účinnosť zmlúv o prevode vlastníckeho práva len v prípade nadobudnutia takého majetku od spoločníkov alebo spriaznených osôb, ku ktorým patrí aj konateľ. Žalovaný zaplatil za nehnuteľnosti o 30 % viac ako bola ich skutočná trhová cena v čase ich nadobudnutia.

5.1. Žalovaný ďalej poukázal na rozpor výkladu platnosti zmluvy s nálezom ústavného súdu z 3. júla 2008 sp. zn. I. ÚS 242/07, podľa záverov ktorého je základným princípom výkladu zmlúv priorita výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Žalovaný zaplatil vyššiu ako objektívnu trhovú hodnotu zistenú súdnym znalcom.

5.2. Žalovaný poukázal aj na odstúpenie od kúpnej zmluvy žalobcom. Žalobca tak na jednej strane tvrdí, že kúpna zmluva je platná a platne od nej odstúpil a na strane druhej v tomto konaní tvrdí, že kúpna zmluva je neplatná. Odvolací súd sa s touto odvolacou námietkou nevysporiadal. Žalovaný poukázal na ďalšiu vadu, keď vo výroku rozsudku súdu prvej inštancie je uvedená na parcelách orná pôda, ale rozhodnutie Okresného úradu, odboru lesného a pozemkového, uvádza ostatnú plochu.

6. Žalovaný doručil súdu aj vyjadrenie k vyjadreniu žalobcu. Žalovaný opätovne zdôraznil, že nenadobudol vlastnícke právo k dotknutým pozemkom prevodom od žalobcu, ale tieto pozemky nadobudol originárnym spôsobom pri prechode vlastníckeho práva dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

7. Žalovaný následne doručil najvyššiemu súdu žiadosť o rozhodnutie o návrhu na povolenie odkladu právoplatnosti. V predmetnom podaní žalovaný uviedol, že žalobca ihneď po podaní dovolania požiadal príslušný okresný úrad o zápis svojho vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam a následne ich odpredal tretej osobe.

8. Najvyšší súd uznesením z 30. júna 2025 sp. zn. 3Obdo/12/2025 odložil právoplatnosť rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 27. augusta 2024 č. k. 2Cob/36/2023-750 do právoplatnosti rozhodnutia o dovolaní žalovaného, a to vzhľadom na osvedčenie dôvodov hodných osobitného zreteľa zo strany žalovaného.

9. Najvyšší súd, ako súd dovolací (podľa § 35 CSP), po zistení, že dovolanie podala strana sporu,

zastúpená advokátom v súlade s § 429 ods. 1 CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP), dospel k záveru, že dovolanie žalovaného je prípustné i dôvodné.

10. Prvú právnu otázku žalovaný vymedzil nesprávnym právnym posúdením prípustnosti žaloby o určenie právnej skutočnosti, a to vo vzťahu k výroku I. rozsudku súdu prvej inštancie, potvrdenému odvolacím súdom, ktorým súd prvej inštancie určil neplatnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným, a to bez toho, že by určenie tejto právnej skutočnosti vyplývalo z osobitného predpisu.

11. Dovolací súd konštatuje, že otázka posúdenia prípustnosti žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP bola otázkou podstatnou pre rozhodnutie odvolacieho súdu. Najvyšší súd zároveň identifikoval ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu v predmetnej právnej otázke.

12. Podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

13. Podľa § 137 písm. d) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

14. Najvyšší súd poukazuje na uznesenie najvyššieho súdu z 20. októbra 2022 sp. zn. IObdo/51/2021, publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 1/2023, podľa záverov ktorého: „žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu (podaná za účinnosti Civilného sporového poriadku) je žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku. Jej prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu, ktorý určitú osobu oprávňuje podať týmto predpisom špecifikovanú určovaciu žalobu.“

15. Za účinnosti Civilného sporového poriadku je žaloba o určenie právnej skutočnosti, ktorou je aj žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu, prípustná len v prípade, ak osobitný právny predpis možnosť podania takej žaloby upravuje.

16. Súd prvej inštancie konštatoval, že na posudzovanú vec je potrebné aplikovať čl. 2 ods. 1 základných princípov CSP a v záujme ochrany porušeného vlastníckeho práva, bolo za daných okolností prípustné, aby sa žalobca domáhal aj určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, keďže žalobca po pozemkových úpravách nemal k dispozícii žiaden iný prostriedok ochrany svojho porušeného vlastníckeho práva. Odvolací súd sa s uvedeným právnym posúdením veci stotožnil.

17. Najvyšší súd konštatuje, že odvolací súd sa prijatým záverom dopustil v časti potvrdenia výroku I. rozsudku súdu prvej inštancie nesprávneho právneho posúdenia veci. Samotný odkaz na základné princípy Civilného sporového poriadku, v súlade s ktorými sa má uskutočňovať výklad ustanovení Civilného sporového poriadku, neodstraňuje výslovnú zákonnú požiadavku v zmysle § 137 písm. d) CSP, aby žalobu o určenie právnej skutočnosti pripúšťal osobitný právny predpis, teda právny predpis odlišný od Civilného sporového poriadku. Samotné hmotnoprávne dôvody neplatnosti namietaného právneho úkonu, ktoré súdy nižšej inštancie vymedzili v zmysle § 22 ods. 2 OZ, prípadne § 39 OZ, nepredstavujú ustanovenie osobitného právneho predpisu, z ktorého vyplýva možnosť podať žalobu o určenie právnej skutočnosti.

18. V kontexte poskytnutého odôvodnenia odvolacieho súdu je zároveň podľa najvyššieho súdu podstatné, že samotné určenie neplatnosti scudzovacej zmluvy, ktorej uzatvorenie predchádzalo pozemkovým úpravám, ani nemá potenciál vyriešiť spor o vlastnícke právo, ktorý vznikol medzi žalobcom a žalovaným. Vzhľadom aj na následné pozemkové úpravy neobstojí argumentácia súdov nižšej inštancie, v zmysle ktorej bola žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy jediným prostriedkom nápravy, ktorým žalobca disponoval, keďže žaloba o určenie neplatnosti scudzovacej zmluvy nevyrieši

zároveň aj účinky pozemkových úprav, ktoré nastali neskôr. Argumentácia čl. 2 ods. 1 základných princípov CSP preto nie je opodstatnená. Žalobca tvrdiaci svoje vlastnícke právo mal možnosť domáhať sa ochrany svojho práva žalobou v zmysle § 137 písm. c) CSP o určenie vlastníckeho práva a otázka platnosti kúpnej zmluvy sa mala riešiť ako otázka predbežná.

19. Vzhľadom na prijaté závery dovolací súd konštatuje, že v prvej právnej otázke dovolateľa je naplnená prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP a súčasne je daná aj jeho dôvodnosť.

20. Dovolateľ pri druhej právnej otázke namieta nesprávne právne posúdenie veci spočívajúce v prelomení právnej istoty nastolenej právoplatným konštitutívnym rozhodnutím správneho orgánu, ktorým žalovaný originárnym spôsobom nadobudol vlastnícke právo k dotknutým pozemkom v dôsledku vykonanej pozemkovej úpravy. V priebehu súdneho konania prišlo k pozemkovým úpravám v zmysle zákona o pozemkových úpravách a rozhodnutím Okresného úradu E., pozemkového a lesného odboru zo 6. augusta 2019, vydaného pod č. k. OU-KK-PLO-2019/000394-113KG, podľa § 14 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách, prišlo k zániku pôvodných pozemkov a k vzniku nových pozemkov. Podľa dovolateľa zároveň prišlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva originárnym spôsobom, ktorého nadobudnutie nemôže spochybniť ani prípadná neplatnosť predchádzajúcej scudzovacej zmluvy. Žalovaný namieta, že odvolací súd sa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu a v predmetnej právnej otázke je založená prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

21. Najvyšší súd konštatuje, že otázka účinkov rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav vo vzťahu k nadobudnutiu vlastníckeho práva žalovaným je otázkou, od ktorej vyriešenia záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu. Dovolací súd súčasne vo svojej rozhodovacej praxi identifikoval viaceré rozhodnutia najvyššieho súdu, ktoré je možné označiť za ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu.

22. Podľa § 14 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí nadobudne sa vlastníctvo k novým pozemkom (§ 11 ods. 2) alebo právo na vyrovnanie v peniazoch podľa rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu; dňom nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom alebo práva na vyrovnanie v peniazoch sa pozemkové úpravy považujú za ukončené. Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav a rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu alebo vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním sú listinami, na ktorých základe sa vykonávajú zmeny v katastri nehnuteľností. Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav oznámi verejnou vyhláškou okresný úrad. Proti rozhodnutiu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav sa nemožno odvolať.

23. Najvyšší súd poukazuje na rozsudok najvyššieho súdu z 15. augusta 2024 sp. zn. 5Cdo/125/2023: „Podľa názoru dovolacieho súdu predmetná dovolacia námietka nie je dôvodná, keď súdy nižšej inštancie a to súd prvého stupňa v bodoch 29, 30, 31, 32 a 33 a odvolací súd v bodoch 36 a 37 náležite vysvetlili, že nejde o totožný predmet vlastníckeho práva, keď pôvodné pozemky schválením projektu pozemkových úprav zanikli a boli vytvorené celkom iné parcely s odlišným umiestnením a výmerou, ktoré boli pridelené určeným novým vlastníkom...

Aj predmetná dovolacia námietka podľa názoru dovolacieho súdu neobstoí, keď súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia v bodoch 34, 35 a odvolací súd v bodoch 36, 37 predmetnú námietku náležite vysvetlili, že po právoplatnosti rozhodnutia o schválení projektu pozemkových úprav, resp. po márnom uplynutí lehoty piatich rokov od schválenia tohto projektu, v rámci ktorých bolo možné vykonať opravu údajov v zmysle § 42c zák. č. 330/1991 Zb., nemožno súdom určiť vlastnícke právo vlastníka pôvodného pozemku, ktorý zanikol v dôsledku pozemkových úprav voči aktuálnemu vlastníkovi, ktorý novovzniknutú nehnuteľnosť nadobudol originárnym spôsobom rozhodnutím štátneho orgánu...

Pokiaľ ide o ďalšiu námietku dovolateľa, že žalovaný nezmeškal zákonnú lehotu 5 rokov ako to citoval súd vo svojom rozhodnutí, keďže nebol účastníkom pozemnoknižných úprav, a teda predmetná lehota sa na neho nemôže vzťahovať nakoľko až v priebehu súdneho konania zistil, že bol neprávom ukrátený o možnosť obhájiť svoje vlastnícke právo na konaní o pozemkových úpravách. Ani predmetná dovolacia

námietka nie je dôvodná, keď odvolací súd sa s ňou náležite vypořiadal v bode 38 svojho rozhodnutia, kde odvolací súd uvádza, že žalobca už v čase uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy vedel, že prebiehajú pozemkové úpravy, ktoré sa týkajú aj ním nadobudnutých pozemkov zapísaných na LV č. XXX a XXX a pri zachovaní bežnej opatrnosti, ktorú možno od každej priemernej fyzickej osoby očakávať mal dôvod sa o dané pozemkové úpravy zaujímať a sledovať ich výsledok a v prípade zistenia väd mohol v zmysle § 42 písm. c) zák. č. 330/1991 Zb. v lehote 5 rokov požiadať o opravu zistených chýb v katastrálnom operáte, čo neurobil.“

24. Najvyšší súd dospel k rovnakým záverom aj v prípade rozsudku najvyššieho súdu z 30. novembra 2021 sp. zn. 3Cdo/219/2019:

„Vlastníctvo možno nadobudnúť originárne a derivátne. Medzi originárne spôsoby nadobudnutia sa radí i nadobudnutie v dôsledku pozemkových úprav. V dôsledku pozemkových úprav podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách (ďalej len zákon č. 330/1991 Zb.) dochádza k zániku pôvodných pozemkov (pôvodného predmetu vlastníctva), ktorých vlastníci získavajú do vlastníctva nové pozemky. Táto zmena je pritom odlišná od bežného zániku pozemku rozdelením alebo zlúčením, pri ktorom možno vysledovať osud pôvodného pozemku, keďže pri týchto úkonoch musia byť dodržané určité podmienky, najmä podmienka rovnakého vlastníctva zlučovaných pozemkov, keďže spoluvlastníctvo je v slovenskom právnom poriadku postavené na ideálnom a nie reálnom vymedzení spoluvlastníckych podielov. Pri pozemkových úpravách však dochádza k vytvoreniu nových pozemkov bez ohľadu na to z koľkých pozemkov a s akým (spolu) vlastníckym režimom boli vytvorené. Tieto nové pozemky musia byť primerané (§ 11 ods. 3 až 5), pričom vlastníctvo k nim sa nadobúda dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí...“

Ako však správne uviedol odvolací súd, ak by aj došlo nesprávnym postupom štátneho orgánu či konaním samotného žalovaného k spôsobeniu škody na úkor žalobcov (ktorú otázku však nemal dôvod odvolací súd v tomto konaní posudzovať, keďže ani prípadný kladný záver nie je spôsobilý k zmene rozhodnutia vzhľadom na žalobcami vymedzený predmet konania), potom je možné tento stav napraviť len nárokom na náhradu škody v rámci iného konania. Žalobcami požadovaným rozhodnutím tak už urobiť nemožno. Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav je originárnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva, ktorým je súd ako právoplatným správnym rozhodnutím pozemkového úradu, vydaným v medziach jeho právomoci viazaný a nie je oprávnený preskúmavať jeho vecnú správnosť. Dovolací súd sa s týmto záverom odvolacieho súdu plne stotožnil.

25. Najvyšší súd aj v ďalšom rozhodnutí, síce týkajúcom sa reštitučného nároku, avšak v časti posúdenia spôsobu nadobudnutia vlastníckeho práva aplikovateľným aj v tu posudzovanej veci, konštatoval, že: „zákon o pozemkových úpravách v § 10 ods. 3 upravuje postup v rámci sporu o vlastníctvo alebo duplicitného vlastníctva. Podľa daného zákonného ustanovenia pri rozhodovaní o námietkach vlastníkov proti výpisu z registra pôvodného stavu, ktoré sa týkajú sporu o vlastníctvo, alebo ak niekto tvrdí, že je vlastníkom pozemkov a toto vlastnícke právo nemôže preukázať príslušnou listinou, okresný úrad mu odporučí obrátiť sa na súd určovacou žalobou. Ak sa na súd obráti, do jeho rozhodnutia okresný úrad vyznačí v registri pôvodného stavu vlastníka vedeného na liste vlastníctva. Pri duplicitnom vlastníctve k pozemku sa rieši nové usporiadanie pozemku tak, že sa nemení hodnota a výmera nového pozemku, okrem kritérií podľa § 11 a platných zásad umiestnenia nových pozemkov; výpisy z registra pôvodného stavu sa doručujú vlastníkom vedeným na liste vlastníctva. Ak sa námietky týkajú len určenia hodnoty pozemku alebo údajov z registra porastov, rozhodne o nich okresný úrad. Po rozhodnutí o námietkach okresný úrad register pôvodného stavu schváli. Schválenie registra pôvodného stavu sa oznamuje verejnou vyhláškou. Z uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že v prípade sporu o vlastníctvo zákon rieši len to, že sa v pozemkových úpravách koná s vlastníkom zapísaným na liste vlastníctva.“

Z uvedeného možno uzavrieť, že po právoplatnosti rozhodnutia o schválení projektu pozemkových úprav, resp. po márnom uplynutí lehoty piatich rokov od schválenia tohto projektu, v rámci ktorých bolo možno vykonať opravu údajov v zmysle § 42c zák. č. 330/1991 Zb., nemožno súdom určiť vlastnícke právo vlastníka pôvodného pozemku, ktorý zanikol v dôsledku pozemkových úprav voči

aktuálnemu vlastníkovi, ktorý novovzniknutú nehnuteľnosť nadobudol originárnym spôsobom rozhodnutím štátneho orgánu (por. aj 5Cdo/125/2023)...

Judikátúra je zhodná v názore, že pozemkové úpravy predstavujú originárny spôsob nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom, pričom pôvodné pozemky ako predmet vlastníctva zanikajú, preto nemožno podľa zákona č. 161/2005 Z. z. vydať oprávnenej osobe (žalobcovi) vlastníctvo k pôvodnému už zaniknutému pozemku, a to ani v prípade, ak by nový pozemok v plnom rozsahu zodpovedal pôvodnému pozemku (uznesenie najvyššieho súdu z 31. júla 2025 sp. zn. 5Cdo/31/2024, ktoré bolo predmetom prieskumu aj zo strany ústavného súdu - uznesenie ústavného súdu z 13. novembra 2025, sp. zn. II. ÚS 620/2025).

26. Rovnako v odbornej literatúre je možné identifikovať závery zhodné s rozhodovacou praxou dovolacieho súdu: „Pri pozemkových úpravách dochádza k vytvoreniu nových pozemkov bez ohľadu na to, z koľkých pozemkov a s akým (spolu) vlastníckym režimom boli tieto vytvorené. Tieto nové pozemky musia byť primerané (§ 11 ods. 3 až 5), pričom vlastníctvo k nim sa nadobúda dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí (§14 ods. 4) ... V nadväznosti na uvedené je však potrebné vyjadriť sa aj k otázke vyporiadania sa s nárokom skutočného vlastníka pozemku, v prospech ktorého už nemožno súdom určiť vlastníctvo pozemku zaniknutého v dôsledku pozemkových úprav. Zrejme jediným východiskom je nárok takéhoto vlastníka považovať za nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré bolo získané bez právneho dôvodu. Keďže jeho predmetom bol pozemok, ktorý ako vec zanikol, mala by byť náhrada poskytnutá v peňažnej forme v zmysle § 458 ods. 1 OZ samozrejme za predpokladu, že nedošlo k predchádzajúcemu vydržaniu vlastníctva pôvodného pozemku.“ (FEČÍK, Marián. § 132 [Spôsoby nadobúdania vlastníctva]. In: ŠTEVČEK, Marek, DULAK, Anton, BAJÁNKOVÁ, Jana, FEČÍK, Marián, SEDLAČKO, František, TOMAŠOVIČ, Marek a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 956).

27. Najvyšší súd sa stotožňuje s prezentovanými závermi o originárnom nadobudnutí vlastníckeho práva žalovaného a vzniku nových nehnuteľností na podklade rozhodnutia vydaného podľa § 14 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách, ktorým bolo schválené vykonanie projektu pozemkových úprav. Aj pokiaľ by predchádzajúca scudzovacia zmluva bola neplatným právnym úkonom, vykonaním pozemkových úprav prichádza k vzniku nových pozemkov a pôvodné pozemky zanikajú. Vlastnícke právo k novým pozemkom vzniknutým na podklade pozemkových úprav vzniká originárnym spôsobom, ktorý nie je odvodený od vlastníckeho práva predchádzajúceho vlastníka.

28. Všeobecný súd je v konaní o určení vlastníckeho práva v zmysle § 194 CSP viazaný rozhodnutím vydaným v zmysle § 14 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách, pokiaľ v lehote stanovenej v § 42c ods. 1 zákona o pozemkových úpravách nepríde k jeho oprave. Zároveň žalobca v konaní o pozemkových úpravách, ako osoba tvrdiaca, že je vlastníkom pozemkov (§ 6 ods. 3 zákona o pozemkových úpravách), mohol uplatniť námietky proti registru pôvodného stavu, ktorý bol zverejnený, a to v zmysle § 10 ods. 3 zákona o pozemkových úpravách. Po schválení registra pôvodného stavu a schválení vykonania projektu pozemkových úprav mohol žalobca iniciovať opravu údajov o pozemkoch a právnych vzťahoch k nim, ktoré sú chybné, a to v zmysle § 42c zákona o pozemkových úpravách. Žalobca sa tak mohol aktívne zapojiť do procesu pozemkových úprav a v tomto správnom konaní namietať svoje vlastnícke právo.

29. Dovolací súd dopĺňa, že záver o originárnom nadobudnutí vlastníckeho práva k pozemkom žalovaným nevyklučuje, aby sa subjekt, ktorý tvrdí, že v čase pozemkových úprav bol skutočným vlastníkom pôvodných pozemkov, domáhal od subjektu, ktorý je zapísaný ako vlastník pozemkov po pozemkových úpravách, náhrady v peňažnej forme titulom bezdôvodného obohatenia.

30. Vzhľadom na citované právne závery je možné konštatovať, že odvolací súd sa pri právnej otázke podstatnej pre rozhodnutie tohto súdneho sporu odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Dovolanie žalovaného je preto v tejto časti prípustné podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP a súčasne aj dôvodné.

31. Žalovaný vo svojom dovolaní namieta aj vadu naplňajúcu dôvod prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f) CSP. Odvolací súd sa podľa dovolateľa nedostatočne vysporiadal s účinkami rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav a nezohľadnil skutočnosť, že o vlastníckom práve žalovaného bolo rozhodnuté správnym orgánom a všeobecný súd nie je oprávnený toto rozhodnutie preskúmať v súdnom konaní.

32. Najvyšší súd konštatuje, že vzhľadom na prijaté právne závery a ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu v predmetných právnych otázkach sa odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia dostatočne nevysporiadal so všetkými podstatnými otázkami, ktoré v konaní vznikli. Odvolací súd neposkytol presvedčivé a logické odpovede na dovolateľom správne nastolenú otázku účinkov rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Nedostatočná kvalita súdneho rozhodnutia, ktorého odôvodnenie nezodpovedá procesným požiadavkám práva na spravodlivý proces, môže byť predmetom dovolacieho prieskumu v rámci uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP (IV. ÚS 154/2020, IV. ÚS 447/2020, I. ÚS 570/2020). Keď sa konajúci súd rozhodujúci o opravnom prostriedku sťažovateľa nevysporiada s právne relevantnou argumentáciou sťažovateľa adekvátne a preskúmateľne alebo nekonštatuje irelevantnosť jeho právnej argumentácie, poruší právo na spravodlivý proces podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru (III. ÚS 402/08, IV. ÚS 279/2018).

33. Dovolací súd sa stotožňuje aj s námietkou žalovaného ohľadom nedostatočného vysporiadania sa dovolacieho súdu s námietkami týkajúcimi sa následku porušenia povinnosti konateľa v zmysle § 135a OBZ. Potrebné je pri tejto otázke poukázať na uznesenie najvyššieho súdu z 27. marca 2025 sp. zn. 2Obdo/24/2024, ktoré bolo publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 19/2026 s právnou vetou, podľa ktorej stret záujmov spoločnosti s ručením obmedzeným a jej konateľa sa posudzuje podľa ustanovenia § 135a Obchodného zákonníka. Aplikácia § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka pripadá do úvahy len v tom prípade, ak stret záujmov spoločnosti s ručením obmedzeným a jej konateľa nie je možné riešiť podľa úpravy Obchodného zákonníka. Odvolací súd neposkytol k tejto podstatnej odvolacej námietke (namietanej žalovaným na strane 8 odvolania) adekvátnu a presvedčivú argumentáciu. V tejto časti dovolacích námietok zodpovedajúcich vade zmätočnosti preto najvyšší súd dospel k záveru, že je naplnený dôvod prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f) CSP.

34. Žalovaný zároveň v doplnení dovolania poukázal na ďalšie dôvody, ktoré podľa jeho názoru opodstatňujú dôvod prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f) CSP. Žalovaný najmä namieta nesprávne vysporiadanie sa so späťvzatím žaloby, ktoré uskutočnil žalovaný v mene žalobcu, žalovaný ďalej zdôraznil, že žalobca odstúpil od uzatvorenej kúpnej zmluvy, čím mal potvrdiť jej platnosť a v konaní bolo potrebné uprednostniť výklad zmluvy, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy pred výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá. Najvyšší súd k uvedeným dovolacím námietkam konštatuje, že žalovaný ich neuplatnil v odvolacom konaní. V odvolaní žalovaný vo vzťahu k odstúpeniu žalobcu od kúpnej zmluvy poukazoval len na nečestnosť takého konania žalobcu. Žalovaný napokon namieta aj nesprávne označenie druhu pozemkov vo výroku rozsudku súdu prvej inštancie, uvedené ale žalovaný rovnako namieta po prvý krát až v dovolacom konaní. V prípade námietok, ktoré žalovaný neuplatnil v odvolacom konaní, nie je možné odvolaciemu súdu opodstatnene vytýkať, že sa s nimi odvolací súd nevysporiadal.

35. Dovolací súd z uvedených dôvodov uzatvára, že dovolanie žalovaného je prípustné v časti prvej a druhej právnej otázky podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP a súčasne je aj dôvodné. Prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP dovolací súd zistil v časti namietajúcej nevysporiadanie sa s podstatnými odvolacími námietkami týkajúcimi sa účinkov pozemkových úprav a následkov porušenia povinností konateľa v zmysle § 135a OBZ, čím je založená aj dôvodnosť dovolania žalovaného. Vzhľadom na prípustnosť a dôvodnosť dovolania žalovaného najvyšší súd napadnutý rozsudok dovolacieho súdu podľa § 449 ods. 1 CSP zrušil a podľa § 450 CSP vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

36. V ďalšom konaní bude povinnosťou dovolacieho súdu vec právne posúdiť v súlade s právnym

názorom vyjadreným dovolacím súdom v tomto rozhodnutí, zohľadniť ustálenú rozhodovaciu prax najvyššieho súdu vo vzťahu k právnym účinkom rozhodnutia o schválení vykonania pozemkových úprav v zmysle § 14 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách a riadne sa vysporiadať s podstatnými odvolacími námietkami žalovaného, a to vrátane aplikácie § 135a OBZ.

37. O trovách dovolacieho konania a trovách pôvodného konania rozhodne odvolací súd v novom rozhodnutí (§ 453 ods. 3 CSP).

38. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.