

Právna analýza Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 0271/2010 zo dňa 03.12. 2010 so spoločnosťou ATRIA DEVELOPMENT, a.s.

I. Skutkový stav

Mesto Ružomberok ako budúci predávajúci a spoločnosť ATRIA DEVELOPMENT, a.s. ako budúci kupujúci uzatvorili dňa 03.12. 2010 Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 0271/2010 na pozemky označené v snímke z katastrálnej mapy, ako pozemok A o výmere cca 5391 m², pozemok B o výmere cca 9361 m² a pozemok C o výmere cca 13316 m² (pozemky sú tvorené z pozemkov EKN parc. č. 4798 o výmere 102ha 9916m², druh pozemku: les, EKN parc.č. 4796/1 o výmere 3ha3250m², druh pozemku: les, zapísané na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, k.ú. Ružomberok pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok). **Pozemky sa nachádzajú v lokalite Hrabovo a mali sa budúcemu kupujúcemu odpredať podľa zmluvy za účelom výstavby apartmánových domov.**

Podľa čl. II. zmluvy boli stanovené nasledujúce podmienky predaja:

- „predmetom predaja zmluvou o budúcej kúpnej zmluve je výmera pozemkov 28068 m² a odpredá sa za kúpnu cenu 3,50eur/m², t.j. 98.238eur,
- po právoplatnosti územného rozhodnutia budúci kupujúci doplatí za pozemky navrhnuté na zastavanie sumu 29,70 eur/m²,
- **najneskôr do troch rokov od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve požiada budúci kupujúci o vydanie stavebného povolenia na predmetné stavby, ktoré sa majú na pozemkoch postaviť a stavby ukončí v súlade s podmienkami uvedenými v stavebnom povolení, najneskôr do 31.12. 2016,**
- do 30 dní po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavby sa uzavrie na kúpu pozemkov pod stavbou riadna kúpna zmluva. Po kolaudácii poslednej stavby sa uzavrie riadna zmluva na nezastavané pozemky.“

„Ak budúci kupujúci nedodrží podmienky uvedené v uznesení MsZ č. 664/2010 zo dňa 23.06. 2010 a uznesení MsZ č. 665/2010 zo dňa 23.06. 2010, **má právo budúci predávajúci od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve jednostranným právnym aktom odstúpiť.**“

Podľa čl. V. zmluvy: „Po zániku odkladacej podmienky alebo lehoty na uzatvorenie kúpnej zmluvy, sú budúci predávajúci ako strana zaviazaná a povinná a budúci kupujúci ako strana oprávnená, povinní do 10 dní od tejto skutočnosti uzavrieť kúpnu zmluvu, inak sa strana oprávnená (kupujúci) môže domáhať svojho práva podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka.“

Budúci kupujúci do termínu uvedeného v čl. II. zmluvy nezabezpečil ku stavbe apartmánových domov stavebné povolenie a stavby neukončil do termínu 31.12. 2016. Budúci kupujúci s výstavbou objektu do dnešného dňa nezačal.

Kúpna cena za predmet kúpy bola stanovená vo výške 3,50 eur/m², čo pri výmere 28068 m² predstavuje kúpnu cenu 98.238,-eur, ktorú kupujúci uhradí pri podpise zmluvy. Po právoplatnosti územného rozhodnutia na každú stavbu budúci kupujúci doplatí za pozemky navrhované na zastavanie sumu 29,70eur/m².

Budúci kupujúci uhradil Mestu Ružomberok kúpnu cenu pozemkov (časť) v celkovej sume 98 238 €, a to dňa 06.12. 2010.

Podmienkou uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve bolo uzatvorenie Dohody o realizácii a výstavbe inžinierskych sietí/ vodovod, kanalizácia, električka, verejné osvetlenie, komunikácia/ v danej lokalite. Spolu so zmluvou o budúcej zmluve bola podpísaná Dohoda o realizácii a výstavbe inžinierskych sietí. Spoločnosť Átria Development sa v dohode zaviazala k výstavbe potrebných inžinierskych sietí, a to vodovod, kanalizácia, električka, verejné osvetlenie, komunikácia v danej lokalite, v ktorej sa uvedené pozemky nachádzajú. Tieto budúci kupujúci vybuduje v rozsahu požadovanom Mestom Ružomberok a následne po ich realizácii budú odovzdané bezplatne do vlastníctva príslušným správcom. Dohoda bola uzatvorená na dobu určitú od 15.09. 2010 do splnenia podmienok dohodnutých v ZoBZ, najneskôr do 31.12. 2016. Nemáme vedomosť podľa dostupných podkladov, či dohoda bola realizovaná a záväzky budúceho kupujúceho v tejto časti splnené.

II. Právny stav

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a spoločnosťou Átria Development, s.r.o. ako budúcim kupujúcim je neobchodná zmluva, pričom sa ustanovenia kúpnej zmluvy spravujú režimom Občianskeho zákonníka.

Podľa čl. VI. zmluvy: „*Táto zmluva sa uzaviera na dobu určitú od 15.9. 2010 do splnenia podmienok v tejto zmluve dohodnutých a vyplývajúcich z územného konania a kolaudačného rozhodnutia, s platnosťou a účinnosťou dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, najneskôr do 31.12. 2016.*“

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola uzatvorená **na dobu určitú do 31.12. 2016 s odkladacou podmienkou.**

Odkladacou podmienkou je v tomto prípade podľa čl. II. zmluvy: „*Najneskôr do troch rokov od uzatvorenia zmluvy o ZOZ požiadajú kupujúci o vydanie stavebného povolenia na predmetné stavby, ktoré sa na pozemkoch majú postaviť a stavby ukončí v súlade s podmienkami uvedenými v stavebnom povolení, najneskôr do 31.12. 2016. Do 30 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavby sa uzavrie na kúpu pozemku pod stavbou riadna kúpna zmluva. Po kolaudácii stavby sa uzavrie riadna kúpna zmluva na nezastavané pozemky.*“

Vyššie uvedená odkladacia podmienka je podmienkou podľa § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa účinnosť právneho úkonu odkladá do splnenia určitej skutočnosti. Právny úkon je platný avšak jeho účinky nastanú splnením odkladacej podmienky. Záväzok uzatvorenia kúpnej zmluvy je viazaný na splnenie odkladacej podmienky. **V danom prípade nedošlo zo strany budúceho kupujúceho k splneniu odkladacej podmienky v termíne do 31.12. 2016.** Budúcemu predávajúcemu teda v tejto súvislosti nevznikla povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu s budúcim kupujúcim. Nesplnením si odkladacej podmienky zo strany budúceho kupujúceho právny dôvod na plnenie práv a povinností

zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uplynutím lehoty dňa 31.12. 2016 odpadol. Z uvedeného máme za to, že **nárok budúcemu kupujúcemu na uzatvorenie kúpnej zmluvy nevznikol.**

Budúci kupujúci dňa 06.12. 2010 uhradil budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu vo výške 98 238 eur. Podľa § 498 Občianskeho zákonníka platí, že na to, čo dal pred uzatvorením zmluvy jeden z účastníkov zmluvy hľadiť sa ako na preddavok. Znamená to, že pokiaľ pred uzatvorením zmluvy poskytne jedna strana niečo, čo má byť predmetom jej budúceho záväzku zo zmluvy, je stanovená vyvrátiteľná právna domnienka, že v pochybnostiach sa plnenie poskytnuté medzi účastníkmi pred uzatvorením zmluvy, z ktorej má naplnenie záväzku ešte len vzniknúť považuje za preddavok, t.j. za splátku na dohodnuté budúce plnenie. Plnenie bolo poskytnuté budúcim kupujúcim predtým, než malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a že bolo poskytnuté a druhou stranou prijaté v súvislosti so zamýšľanou kúpou. Pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, má ten, kto preddavok poskytol, právo na jeho vrátenie, inak by sa druhá strana bezdôvodne obohatila, lebo právny dôvod na základe ktorého bola záloha na budúcu kúpu prijatá, odpadol. Ak sa zamýšľaná kúpa nerealizovala, záloha sa stáva plnením bez právneho dôvodu vo chvíli, kedy odpadol právny dôvod, na ktorého základe budúci kupujúci plnil budúcemu predávajúcemu, teda kedy sa vytvoril stav, z ktorého je zrejmé, že kúpa nebude realizovaná. **Nesplnením odkladacej podmienky budúcim kupujúcim a súčasne termínom skončenia platnosti zmluvy, t.j. dňa 31.12. 2016 odpadol právny dôvod pre ďalšie plnenie práv a povinností zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a prijaté plnenie v súvislosti so zamýšľanou kúpou sa stalo plnením budúcemu predávajúcemu bez právneho dôvodu.**

Podľa § 107 Občianskeho zákonníka „Právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky.“ Pokiaľ by sme na premlčanie práva na vydanie bezdôvodného obohatenia aplikovali § 387 a nasl. Obchodného zákonníka „Právo sa premlčí uplynutím premlčacej doby ustanovenej zákonom. Ak zákon neustanovuje pre jednotlivé práva inak, je premlčacia doba štyri roky.“ **Ak by lehota pre uplatnenie práva na vydanie plnenia bez právneho dôvodu začala plynúť dňom nesplnenia odkladacej podmienky a súčasne dňom skončenia platnosti zmluvy, právo by v súčasnosti nebolo premlčané, ale len pokiaľ by sa na premlčaciu dobu uplatnili príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka a nie subjektívna premlčacia doba podľa Občianskeho zákonníka. Máme za to, že na právne vzťahy z predmetnej zmluvy sa majú aplikovať ustanovenia Občianskeho, nie Obchodného zákonníka, a to z nasledujúcich dôvodov:**

1. Zmluvné strany výslovne v zmluve prejavili vôľu uzatvoriť zmluvu ako zmluvný typ a podľa ustanovení Občianskeho zákonníka,
2. Podľa § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka: „*Touto časťou zákona sa spravujú takisto záväzkové vzťahy medzi subjektom verejného práva (mesto), ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti.*“ Podľa § 261 ods. 8: „*Pri použití tejto časti zákona podľa ods. 1 a 2 je rozhodujúca povaha účastníkov pri vzniku záväzkového vzťahu.*“ Z obsahu zmluvy vyplýva, že nebola uzatvorená za účelom zabezpečenia verejných potrieb mesta alebo vlastnej prevádzky, a teda právne vzťahy nespádajú pod právnu úpravu Obchodného zákonníka.
3. Podľa § 1 ods. 2 Obchodného zákonníka: „*Právne vzťahy uvedené v odseku 1 sa spravujú ustanoveniami toho zákona. Ak niektoré otázky nemožno riešiť podľa týchto ustanovení,*

riešia sa podľa predpisov občianskeho práva. Ak ich nemožno riešiť ani podľa týchto predpisov, posúdia sa podľa obchodných zvyklostí, a ak ich niet, podľa zásad, na ktorých spočíva tento zákon.“ Z uvedeného vyplýva, že nie je správne aplikovať na premlčanie nároku z bezdôvodného obohatenia všeobecnú premlčaciu lehotu podľa Obchodného zákonníka, nakoľko Obchodný zákonník kvázideliktualne vzťahy nedefinuje a tieto sú v rámci ustanovení o bezdôvodnom obohatení a lehoty na premlčanie nároku z BO upravené v Občianskom zákonníku. Ak ide o vzťah špeciálnej a všeobecnej právnej úpravy platí, že špeciálnu právnu úpravu Obchodného zákonníka možno aplikovať iba vtedy, ak špeciálna právna úprava ustanovuje inak. Ak však neustanovuje inak alebo neustanovuje úpravu vôbec, je potrebné aplikovať všeobecnú právnu úpravu Občianskeho zákonníka.

4. Máme za to, že kogentné ustanovenia Obchodného zákonníka podľa § 263 ods. 1 treba aplikovať len na tie ustanovenia, ktoré sú vymedzené v príslušných ustanoveniach Obchodného zákonníka, ktorý právny titul bezdôvodného obohatenia neupravuje.

Prípadnú možnosť premlčania práva budúceho kupujúceho na vrátenie poskytnutého plnenia by sa dala zvážiť jedine v prípade, ak by už nesplnenie odkladacej podmienky budúceho kupujúceho, a to do troch rokov od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, t.j. do 03.12. 2013 požiadať o vydanie stavebného povolenia na predmetné stavby, ktoré sa majú na pozemkoch postaviť, malo zakladať odpadnutie právneho dôvodu pre ďalšie plnenie práv a povinností zo zmluvy. V uvedenom prípade by právo budúceho kupujúceho na vrátenie kúpnej ceny k dnešnému dňu bolo premlčané. Vychádzajúc zo zmluvy máme však za to, že odkladacia podmienka bola formulovaná na kumulatívne naplnenie podmienok, a to vydanie stavebného povolenia a ukončenie stavby v termíne do 31.12. 2016.

Podľa § 458 ods. 2 Občianskeho zákonníka: *„S predmetom bezdôvodného obohatenia sa musia vydať úžitky z neho, pokiaľ ten, kto obohatenie získal, nekonal dobromyseľne.“* V danom prípade budúci predávajúci nekonal nedobromyseľne, nakoľko nesplnenie odkladacej podmienky spôsobil budúci kupujúci svojou nečinnosťou. Z uvedeného vyplýva, že budúci predávajúci nie je povinný vydať budúcemu kupujúcemu úžitky zo sumy bezdôvodného obohatenia.

Podľa § 563 Občianskeho zákonníka: *„Ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.“* Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka: *„Dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.“* V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že spoločnosť ATRIA Deveploment požiadala o vrátenie kúpnej ceny Mesto Ružomberok listom zo dňa 09.08. 2019. Nakoľko zmluva ani príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v § 451 a nasl. neustanovujú lehotu pre vrátenie plnenia bez právneho dôvodu, o vrátenie kúpnej ceny musí druhá zmluvná strana požiadať. Z uvedených dôvodov máme za to, že Mesto Ružomberok by sa mohlo dostať v súvislosti s budúcim kupujúcim požadovanými úrokmi z omeškania do omeškania s vrátením kúpnej ceny najskôr odo dňa 09.08. 2019, kedy bolo druhou zmluvnou stranou na jej vrátenie písomne požiadané, avšak len za predpokladu, ak by nárok na vrátenie plnenia nebol k dnešnému dňu premlčaný (viď. výklad vyššie).

Podľa čl. II. zmluvy: *„Ak budúci kupujúci nedodrží termíny uvedené v uznesení č. MsZ 664/2010 zo dňa 23.06. 2010 a uznesení MsZ č. 665/2010 zo dňa 23.06. 2010, má právo budúci predávajúci od zmluvy o budúcej zmluve jednostranným právnym úkonom odstúpiť.“*

K odstúpeniu od zmluvy zo strany Mesta Ružomberok do dnešného dňa nedošlo.

Podľa § 387 a nasledujúcich zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (Obchodný zákonník): „Právo sa premlčí uplynutím premlčacej doby ustanovenej zákonom. Pri právach vzniknutých z porušenia povinnosti začína premlčacia doba plynúť dňom, keď bola povinnosť porušená, ak nie je pre premlčanie niektorých práv ustanovená osobitná úprava. Ak zákon neustanovuje pre jednotlivé práva inak, je premlčacia doba štyri roky.“ Máme za to, že ku dnešnému dňu bolo právo mesta na odstúpenie od zmluvy by nebolo premlčané. Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka: „Právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone stanovenej (§ 101 až 110).“ Podľa § 101 Občianskeho zákonníka: „Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.“

V uvedenom prípade mohlo Mesto Ružomberok odstúpiť od zmluvy momentom, kedy bolo zrejmé, že budúci kupujúci nedodrжал podmienky uvedené v uznesení MsZ č. 664/2010 zo dňa 23.06. 2010 a uznesení MsZ č. 665/2010 zo dňa 23.06. 2010, máme za to, že tento moment splynul s termínom zániku zmluvy uplynutím dohodnutej doby trvania, a to 31.12. 2016, **preto posudzovať nárok mesta na odstúpenie od zmluvy vzhľadom na zánik zmluvy uplynutím dohodnutej doby, je bezpredmetné.**

V. Záver

Na základe vyššie uvedených skutočností vzniká mestu riziko súdneho sporu. Mesto je subjektom verejnej správy a je nutné konštatovať, že prijatím kúpnej ceny vo výške 98 238 € mesto získalo majetkový prospech od istého momentu bez právneho dôvodu.

Spoločnosť ATRIA Development dňa 09.08. 2019 požiadala Mesto Ružomberok o vrátenie zálohovej platby 98 238 € s príslušenstvom, t.j. úrokmi z omeškania odo dňa 31.12. 2016 alebo o uzatvorenie dodatku, resp. novej zmluvy, ktorá by za rovnakých podmienok (za rovnakým účelom) nahradila zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej platnosť k 31.12. 2016 skončila.

Vedenie mesta dňa 26.09. 2019 prerokovalo žiadosť sp. ATRIA DEVELOPMENT, s.r.o. o predĺženie platnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0271/2010 zo dňa 03.12. 2010 alebo vrátení kúpnej ceny budúcemu kupujúcemu a rozhodlo o predložení ponuky na mimosúdne vyrovnanie dohodou o urovnaní zastupiteľstvu.

Výsledkom rokovaní bola vzájomná dohoda zmluvných strán o urovnaní sporných práv a povinností vrátením kúpnej ceny budúcemu kupujúcemu a ukončením zmluvných vzťahov. Mesto sa s navrhovaným riešením stotožnilo a preferuje ho pred súdnym konaním v predmetnej veci.

V Ružomberku dňa 11.10. 2019