

Právna analýza Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 0426/2008 zo dňa 27.08. 2008 so spoločnosťou Prestimex plus, a.s.

I. Skutkový stav

Mesto Ružomberok ako budúci predávajúci a spoločnosť Prestimex plus, a.s. ako budúci kupujúci uzatvorili dňa 27.08. 2008 Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 0426/2008 v znení Dodatku č. 1 ku zmluve zo dňa 02.05. 2013, a to na pozemky CKN parc. č. 14410/116 o výmere 3 968 m², druh pozemku lesný pozemok, CKN parc. č. 14410/118 o výmere 449 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc. č. 14410/119 o výmere 449 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 14410/121 o výmere 92 m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. 4101, 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 rekreačných objektov.**

Podľa čl. III. zmluvy: „Budúci kupujúci zabezpečí do jedného roka odo dňa podpísania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavby, ktoré majú byť postavené na predmetnom pozemku, a v prípade nesplnenia tejto podmienky má právo budúci predávajúci od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť a zmluvné strany si vrátia vzájomné plnenie.“

„Ak budúci kupujúci v lehote určenej v stavebnom povolení budúcemu predávajúcemu nepredloží právoplatné kolaudačné rozhodnutie na stavbu umiestnenú na predmetnom pozemku, budúci predávajúci má právo od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť.“

Súčasťou zmluvy a prijatého uznesenia MsZ bola aj podmienka vybudovania inžinierskych sietí v rozsahu požadovanom mestom a ich bezodplatné odovzdanie do vlastníctva mesta, resp. prísl. správcu, ktorá mala byť uzatvorená dňa 27.08. 2018. V súčasnosti podľa dostupných zmluvných podkladov nemáme vedomosť, či inžinierske siete boli podľa dohody zrealizované.

Budúci kupujúci uhradil Mestu Ružomberok kúpnu cenu pozemkov v celkovej sume 43 285 € pri podpise zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňa 27.08. 2008.

Budúci kupujúci do termínu uvedeného v čl. III. zmluvy nezabezpečil ku stavbe rekreačných objektov stavebné povolenie, a teda ani do termínu uvedeného v stavebnom povolení kolaudačné rozhodnutie. Budúci kupujúci s realizáciou výstavby objektov do dnešného dňa nezačal.

Na základe žiadosti spoločnosti Prestimex plus, a.s. a rokovaní s vedením Mesta Ružomberok bolo dňa 07.11. 2012 Mestským zastupiteľstvom Ružomberok schválené Uznesenie č. 359/2012, v súlade s ktorým bol dňa 02.05. 2013 uzatvorený Dodatok č. 1 ku zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorým sa **predĺžil termín splnenia odkladacích podmienok uvedených v zmluve, a to lehoty na vydanie stavebného povolenia do 30.07. 2014, resp. aj zabezpečenia výstavby rekreačných objektov (pričom ukončením výstavby sa myslí vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia ku stavbe). Ani v tejto dodatočnej lehote budúci kupujúci vydanie stavebného povolenia ku stavbe rekreačných objektov nezabezpečil a s výstavbou nezačal.**

II. Právny stav

Zmluvný vzťah medzi sp. Prestimex plus, a.s. a Mestom Ružomberok sa v časti týkajúcej sa náležitostí zmluvy ako zmluvného typu (kúpna zmluva) spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Uzatvorená zmluva o budúcej kúpnej zmluve je neobchodná zmluva, pričom sa ustanovenia kúpnej zmluvy spravujú režimom Občianskeho zákonníka.

Podľa čl. VII. zmluvy: „*Táto zmluva sa uzaviera na dobu určitú od 27.08. 2008 do splnenia podmienok v tejto zmluve uvedených.*“ Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím dohodnutej doby, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.“

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola uzatvorená **na dobu neurčitú**. Podmienku uvedenú v čl. III. zmluvy nepovažujeme za bežnú zmluvnú podmienku, ale podmienka **zabezpečiť získanie stavebného povolenia a výstavbu do 30.07. 2014 je podmienka odkladacia**, ktorou vznik účinnosti právneho úkonu je závislým od toho, či istá skutočnosť nastane. To znamená, že odkladacia podmienka uvedená v zmluve spôsobuje, že práva a povinnosti vyplývajúce pre zmluvné strany zo zmluvy nastanú až splnením tejto podmienky. **Do splnenia (či nesplnenia) je právny úkon – zmluva síce platná, nenadobudne však právne účinky**. Splnením odkladacej podmienky nadobudne právny úkon právne účinky, pričom vtedy je naplnená vôľa zamýšľaná účastníkmi právneho úkonu. Konštatujeme, že **odkladacie podmienky zmluvy zabezpečí stavebné povolenie na stavbu, ktorá mala byť postavená na predmetnom pozemku a túto zrealizovať a skolaudovať v zmluvne dohodnutom termíne, neboli zo strany budúceho kupujúceho naplnené**. **Nesplnenie odkladacej podmienky znamená, že dosiaľ neúčinný právny úkon už účinnosť nenadobudne**. Z uvedeného máme za to, že **nárok na uzatvorenie kúpnej zmluvy budúcemu kupujúcemu nevznikol**.

Vzhľadom na uvedené máme za to, že **nesplnením odkladacej podmienky tzv. odpadol právny dôvod pre ďalšie plnenie práv a povinností zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve**, pričom záloha na kúpnu cenu, vyplatená Mestu Ružomberok budúcim kupujúcim pri podpise zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy, sa stala momentom kedy odpadol právny dôvod, na ktorého základe budúci kupujúci zaplatil zálohu na kúpnu cenu budúcemu predávajúcemu, **t.j. 30.07. 2014 – plnením 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 poskytnutého plnenia začala plynúť dňom nesplnenia odkladacej podmienky, nárok budúceho kupujúceho na vrátenie kúpnej ceny by bol k dnešnému dňu premlčaný, a to podľa ustanovení Občianskeho, ako aj prípadne Obchodného zákonníka.**

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 kúpnejmu úžitky z vyplatenej kúpnej ceny.

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 Prestimex Plus, a.s. podľa nám dostupných podkladov v spise (s výnimkou poslednej dohody na rokovaní dňa 08.10. 2019) nepožiadala Mesto Ružomberok o vrátenie kúpnej ceny, listom zo dňa 13.09. 2018 a zo dňa 20.08. 2019 (doručenému mestu dňa 09.09. 2019) spoločnosť Prestimex plus, a.s. požiadala o uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy. Nakoľko zmluva ani príslušné ustanovenia §451 a nasl. Občianskeho zákonníka neustanovujú lehotu pre vrátenie poskytnutého plnenia bez právneho dôvodu od istého momentu, o vrátenie plnenia musí druhá zmluvná strana požiadať. Mesto Ružomberok poskytlo možnosť predĺženia lehoty pre splnenie podmienok, výsledkom čoho bolo uzatvorenie Dodatku č. 1 ku zmluve, a po nesplnení podmienok v dodatočnom termíne rokovalo ďalej s investorom o možných riešeniach.

Z uvedených dôvodov máme za to, že Mesto Ružomberok sa nedostalo do omeškania sa s vrátením kúpnej ceny, nakoľko na vrátenie kúpnej ceny nebolo vyzvané. **V tomto prípade však samotný nárok na vrátenie plnenia považujeme za premlčaný, pričom úroky sú jeho príslušenstvo.**

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia podmienok uvedených v čl. III. zmluvy je mesto oprávnené od zmluvy odstúpiť a zmluvné strany si vrátia vzájomné plnenie. **K odstúpeniu od zmluvy zo strany Mesta Ružomberok nedošlo.**

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 plyní odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.“ 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 podľa ustanovení Občianskeho zákonníka, popřípade Obchodného zákonníka premlčané.**

Spoločnosť Prestimex plus, a.s. považuje zmluvu o budúcej kúpnej zmluve za platnú a účinnú, nakoľko do dnešného dňa nedošlo k jej ukončeniu ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Z uvedeného dôvodu spoločnosť požiadala Mesto Ružomberok o realizáciu záväzkov v zmysle alternatívy A a C (viď nižšie), resp. o realizáciu záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy uzatvorením riadnej kúpnej zmluvy. V tejto súvislosti spoločnosť Prestimex plus, a.s. uviedla ďalšie náklady, ktoré jej v tejto súvislosti vznikli (napr. geometrický pán zapísaný v katastri nehnuteľností).

Na základe vyššie uvedených skutočností, máme za to, že nesplnením odkladacej podmienky zo strany sp. Prestimex plus, a.s. odpadol právny dôvod na ďalšie plnenie práv a povinností zo zmluvy o budúcej zmluve, ktorej účinnosť nenastane. Právo na odstúpenie mesta od zmluvy je premlčané.

Vzhľadom na vzniknutý právny stav sa preto odporúča urovnať práva a povinnosti zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so sp. Prestimex plus, ku ktorej naplneniu nedošlo, dohodou o urovnaní.

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 43 285 € mesto získalo majetkový prospech od istého momentu bez právneho dôvodu.

Vedenie mesta dňa 08.10. 2018 prerokovalo žiadosť sp. Prestimex plus, a.s. o prevod pozemkov do jeho vlastníctva a rozhodlo o predložení ponuky na mimosúdne vyrovnanie dohodou o urovnaní zastupiteľstvu.

Dňa 31.10. 2018 bol na rokovanie mestského zastupiteľstva predložený materiál na urovanie sporných nárokov jednou z nasledujúcich alternatív:

Alternatíva A: návrh žiadateľa - sa odkladacia podmienka viaže na zabezpečenie právoplatného stavebného povolenia stavebníkom ku stavbe rekreačných objektov. Investor odôvodňuje svoju žiadosť o odkladaciu podmienku získania stavebného povolenia bez ďalšieho záväzku skolaudovať objekty z dôvodu financovania projektu bankovou inštitúciou, ktorá požaduje pre poskytnutie finančnej podpory, aby bol investor aj vlastníkom pozemkov, na ktorých má byť stavba zrealizovaná.

Alternatíva B: návrh mesta - sa odkladacia podmienka viaže na zabezpečenie právoplatného stavebného povolenia a kumulatívne kolaudačného rozhodnutia stavebníkom ku stavbe rekreačných objektov, ktorú vedenie mesta predložilo ako jednu z možností urovnania predmetnej veci, nakoľko práve táto alternatíva právne zabezpečovala splnenie požadovaného záväzku zrealizovať stavbu rekreačných objektov v lokalite Hrabovská dolina.

Alternatíva C: návrh žiadateľa - obsahovala uzatvorenie kúpnej zmluvy bez ohľadu na splnenie podmienok zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorú predkladateľ materiálu s podporou zástupcov vedenia mesta navrhol z materiálu vypustiť a ako poslednú alternatívu predložiť uzatvorenie dohody o urovnaní sporných práv a povinností, podstatou ktorej by bolo vrátenie vyplatenej kúpnej ceny budúcemu kupujúcemu.

Materiál bol z rokovania Mestského zastupiteľstva Ružomberok dňa 31.10. 2018 stiahnutý procedurálnym návrhom poslanca.

Stanovisko ÚHA zo dňa 01.10. 2018: uvedené pozemky sú územným plánom mesta lokalizované v území R1 – plochy rekreácie, ubytovacie a stravovacie zariadenia (penzióny, hotely). Toto vyjadrenie neslúži pre účely územného konania. Zámer výstavby rekreačných objektov v ploche, ktorá je v ÚPN určená ako R1 je v súlade s územným plánom.

V roku 2019 na základe ďalšej žiadosti spoločnosti Prestimex plus, a.s. zo dňa 20.08. 2019, doručenej MsÚ dňa 09.09.2019, prebehlo rokovanie vedenia mesta a zástupcov spoločnosti dňa 12.9.2019 a dňa 8.10.2019.

Výsledkom rokovaní bola vzájomná dohoda zmluvných strán o urovnaní sporných práv a povinností vrátением 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