

Právna analýza:

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve CEZ 374/2008 zo dňa 31.07. 2008, uzatvorená medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou Nelly Slovakia, s.r.o..

Dňa **31.07. 2008** bola medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a Nelly Slovakia, s.r.o. ako budúcim kupujúcim uzatvorená **Zmluva o budúcej kúpnej zmluve CEZ 374/2008** (ďalej aj len „zmluva“).

Predmetom zmluvy bol predaj časti pozemku **CKN parc. č. 14504/1 o výmere 765m², za účelom výstavby prístupovej cesty ku chatám postavených na pozemkoch CKN parc. č. 14511, 14512, 14514 (terajší Fatrapark II) za kúpnu cenu 1 044 225,- SK**, ktorú kupujúci uhradí pri podpise zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. **Kúpna cena bola uhradená** v splátkach, a to 20.10. 2008 vo výške 844 225,- Sk a 13.11. 2008 vo výške 200 000,- Sk.

Podmienky ZOBZ podľa čl. III. zmluvy boli nasledovné:

- Budúci kupujúci **zabezpečí do jedného roka odo dňa podpísania zmluvy stavebné povolenie na výstavbu prístupovej cesty**, ktorá mala byť postavená na predmetnom pozemku, **a v prípade nesplnenia tejto podmienky zmluvné strany od zmluvy o budúcej zmluve odstupujú** a vrátia si vzájomné plnenie,
- **V lehote určenej v stavebnom povolení predložiť kolaudačné rozhodnutie**, inak má budúci predávajúci právo od zmluvy odstúpiť
- **Kúpnu zmluvu zmluvné strany uzatvoria po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu postavenú na pozemku.**

Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 31.7. 2008 **do splnenia podmienok dohodnutých v zmluve** a vyplývajúce zo stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím dohodnutej doby alebo pred uplynutím dňom uzatvorenia kúpnej zmluvy podľa podmienok zmluvy. Kúpna zmluva sa mala uzatvoriť v lehote 30 dní od uplynutia lehoty platnosti zmluvy alebo zaniknutí odkladacej podmienky. Inak sa strana oprávnená /kupujúci/ môže domáhať svojho práva podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka.

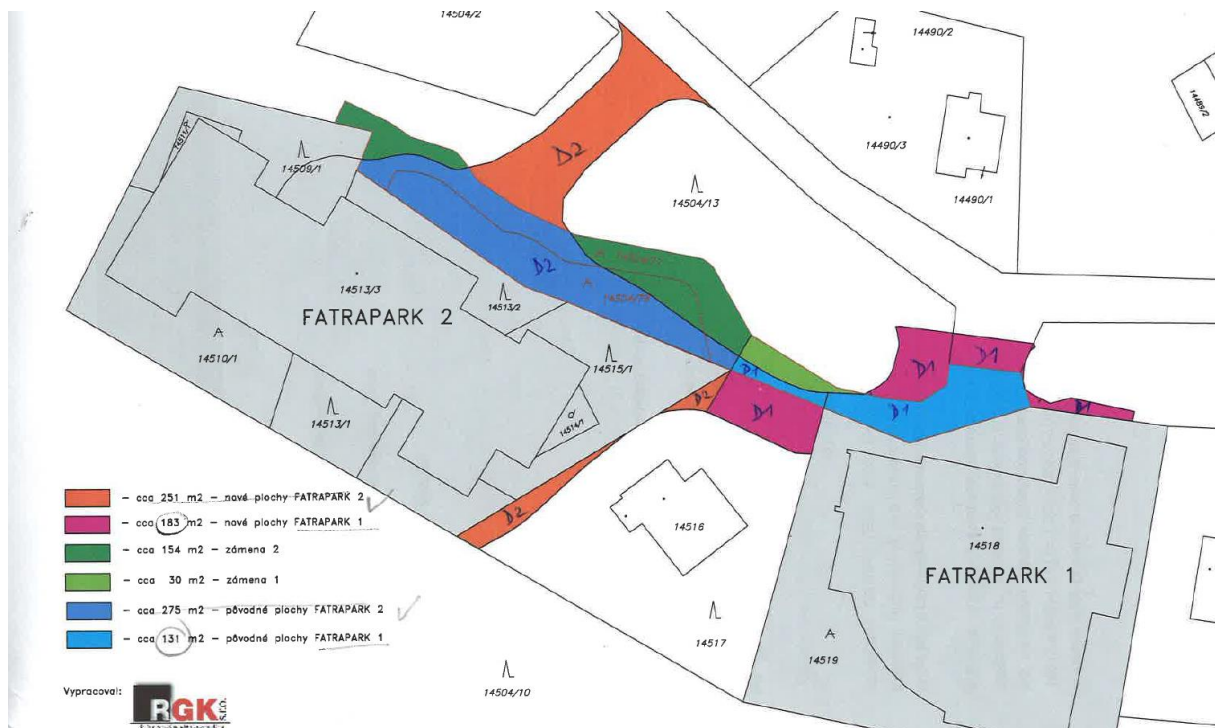
Dňa 14.3. 2006 bolo vydané stavebné povolenie pre spoločnosť Nelly Slovakia, s.r.o.. Penzión apartmánový dom Hrabovo Fatra Park (Fatrapark I.), v rámci ktorého bolo vydané aj povolenie na objekt **SO 05 - komunikácie a spevnené plochy – prístupová cesta je tvorená dvoma „cestami“**. Jedna z nich má dĺžku 8,6 m a šírku 4,5m a zabezpečuje vjazd do podzemných garáží. Druhá zabezpečuje príjazd na spevnenú plochu v zadnej južnej strane objektu. Dĺžka spevnenej plochy je 22,8m a šírka 3m. Príjazd k spevnenej ploche bude príjazdovým pruhom šírky 3m. Prístupová cesta a spevnené plochy budú zo zámkovej dlažby.

Následne bolo vydané **kolaudačné rozhodnutie dňa 20.7. 2007, v ktorom ale neboli spevnené plochy – príjazdová cesta kolaudované**, nakoľko podľa zápisnice z konania (vyjadrenie stavebného úradu), **neboli v čase kolaudácie vybudované**.

Tieto podklady ku stavbe, ktoré malo OPS k dispozícii, stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie, bolo však podľa uvedených dátumov ešte pred podpisom predmetnej ZOBZ CEZ 374/2008. V tejto súvislosti bolo ešte vydané **stavebné povolenie zo dňa 26.3. 2009 pre spoločnosť Fatrainvest, s.r.o. ako prístupová komunikácia pre Fatrapark II na pozemku CKN parc. č. 14504/77**, na ktoré bolo aj následne **vydané kolaudačné rozhodnutie dňa 22.5. 2009**. Nakoľko v archíve sa nenachádza spis k tomuto konaniu, nie je možné zistiť konkrétne rozsah a umiestnenie na pozemku vybudovanej prístupovej komunikácie.

Dohoda o urovnání CEZ 50/2012 zo dňa 26.10. 2011 medzi Mestom Ružomberok a Fatrainvest, s.r.o. (pôvodný názov Nelly Slovakia s.r.o.)

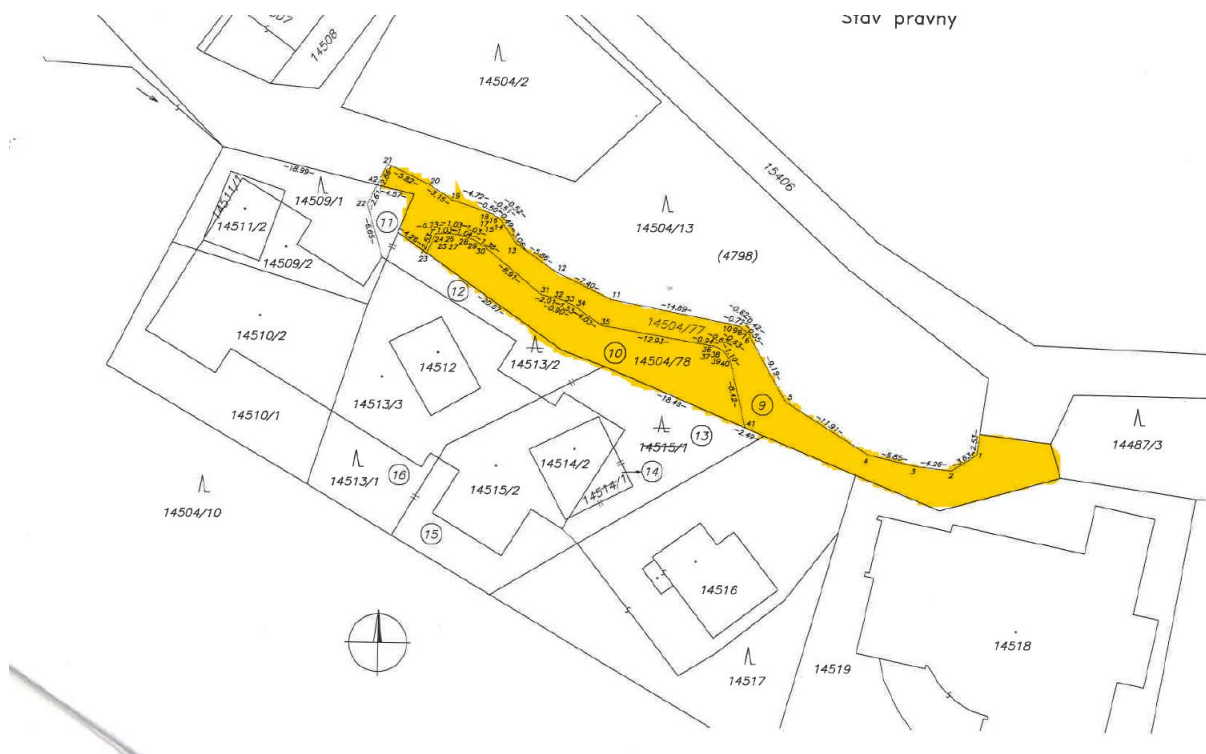
Spoločnosť **Fatrainvest** uzatvorila s Mestom Ružomberok dohodu o urovnání s odkazom na ZOBZ CEZ 374/2008. V dohode bolo konštatované, že spoločnosť Fatrainvest osobitnou dohodou zo dňa 29.5. 2009 postúpila všetky svoje práva a povinnosti vo vzťahu k pozemkom dotknutým prístupovou komunikáciou na nadobúdateľa spoločnosť **Fatra Development, s.r.o.** Následne spoločnosť Fatra Development, s.r.o. osobitnou zmluvou zo dňa 31.5. 2011 postúpila konkrétne vymedzenú časť práv a povinností vo vzťahu k pozemkom dotknutým prístupovou cestou na nadobúdateľa **Družstvo Fatrapark II.** (v dohode je uvedené, že spoločnosť Družstvo Fatrapark II ako postupník má záujem nadobudnúť do vlastníctva časť pozemkov, ktoré sú zakreslené ako Diel 2 o výmere pozemkov spolu **526m²** a spoločnosť **Fatra Development, s.r.o** má záujem nadobudnúť do vlastníctva časť pozemkov, ktoré sú zakreslené ako Diel 1 o výmere pozemkov spolu **314m²**).



Premetom dohody bolo urovnávanie vzájomných práv a povinností účastníkov dohody tak, že všetky medzi nimi sporné a pochybné práva a povinnosti, ako aj akékoľvek iné právne vzťahy, vyplývajúce alebo súvisiace so ZOBZ CEZ 374/2008, nahrádzajú novými záväzkami:

- Spoločnosť Fatrainvest vyhlasuje, že neeviduje voči Mestu Ružomberok žiadne pohľadávky súvisiace so vzťahmi podľa ZOBZ 374/2008, v prípade že takéto nároky existujú spoločnosť sa ich v plnom rozsahu vzdáva,
- Mesto Ružomberok uznáva svoj záväzok previesť vlastníctvo k predmetu kúpy na nástupnícké subjekty spoločnosť **FARTA DEVELOPMENT, s.r.o.** a **Družstvo Fatrapark II** v príslušnom pomere.

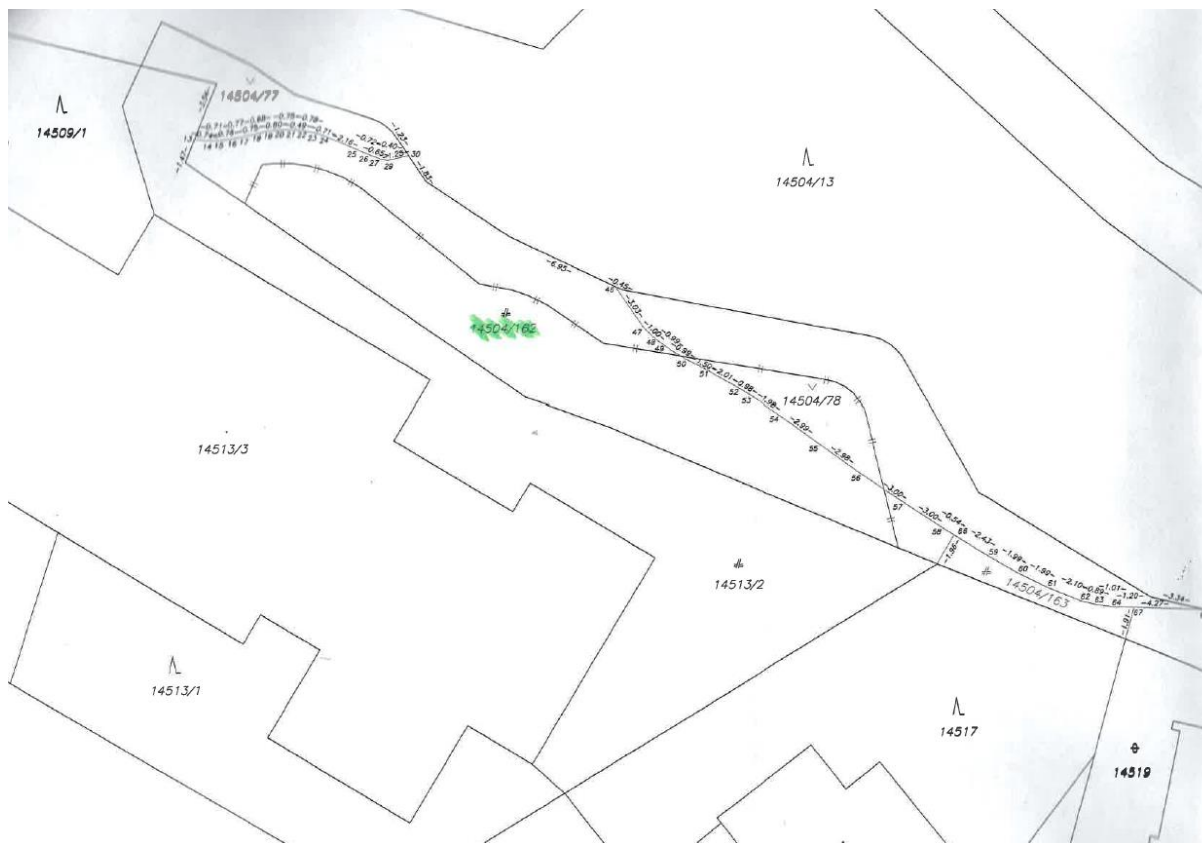
V dohode tiež bolo konštatované, že postavená prístupová komunikácia je na novovytvorených parcelách **14504/77** a **14504/78**, ktoré boli vyňaté z lesného fondu na základe gp. 366727769-011/09 (podľa tohto geometrického plánu rozsah pozemkov KKN parc. č. 14504/77 bol o výmere **375m²** a pozemok KKN parc.č. 14504/78 o výmere **216m²**).



Na základe vyššie uvedenej dohody bola uzatvorená **Kúpna zmluva CEZ 384/2012 zo dňa 8.8. 2012** a **Kúpna zmluva CEZ 49/2012 zo dňa 1.2. 2012.**

Kúpna zmluva CEZ 49/2012 medzi Mestom Ružomberok a Družstvom Fatrapark II, predmetom ktorej bol pozemok CKN 14504/162 o výmere 276m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorja, ktorý bol vyčlenený z pozemku CKN parc. č. 14504/77 a parc. č. 14504/78 Geometrickým plánom č. 36672769-057/11 zo dňa 13.10. 2011 za účelom majetkoprávneho vysporiadania prístupovej cesty k apartmánu Fatrapark II.

Kúpna cena za pozemok bola započítaná ku ZOBZ CEZ 374/2008, uzatvorenej medzi Mestom Ružomberok a Nelly Slovakia, s.r.o. dňa 31.7. 2008, a to **vo výške 12505,48eur/ 276m².**



Kúpna zmluva CEZ 384/2012 medzi Mestom Ružomberok a Družstvo Fatrapark II, predmetom ktorej boli pozemky CKN 14504/164 o výmere 199m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, CKN parc. 14517/6 o výmere 12m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, CKN parc. č. 14517/7 o výmere 39m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktoré boli vyčlenené z pozemku EKN parc. č. 4798 o výmere 990085 m², druh pozemku lesný pozemok a CKN parc. č. 14517 o výmere 758m², druh pozemku lesné pozemky Geometrickým plánom č. 36672769-168/11 zo dňa 20.10. 2011 za účelom majetkoprávneho vysporiadania prístupovej cesty k apartmánu Fatrapark II.

Kúpna cena za pozemok bola započítaná na základe ZOBZ CEZ 374/2008, uzatvorenej medzi Mestom Ružomberok a Nelly Slovakia, s.r.o. dňa 31.7. 2008 vo výške 9199,67eur/ 250m².



Uzatvorením predmetných kúpnych zmlúv s Družstvom Fatrapark II sa vysporiadala prístupová komunikácia k Fatrapark II v zmysle k ZOBZ CEZ 374/2008 a dohody u urovnaní CEZ 50/2012 v celosti, pričom sa započítali zálohové platby zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 374/2008 o celkovej výške 21705,15eur / 526 m².

V zmysle zápisnice a Uznesenia MsZ Ružomberok č. 196/2012 I. bod 14 zo dňa 17.1. 2012, na základe ktorých boli vyhotovené Kúpne zmluvy CEZ 384/2012 zo dňa 8.8.2012 a CEZ 49/2012 zo dňa 1.2.2012 medzi Mestom Ružomberok a Družstvom Fartrapark II, je uvedené, že **zostávajúca záloha zo ZOBZ CEZ 374/2008 zostáva pre vysporiadanie časti prístupovej komunikácie pre objekt Fatrapark I. o výmere 239m².**

Prehľad výmer pozemkov ku kúpnej cene:

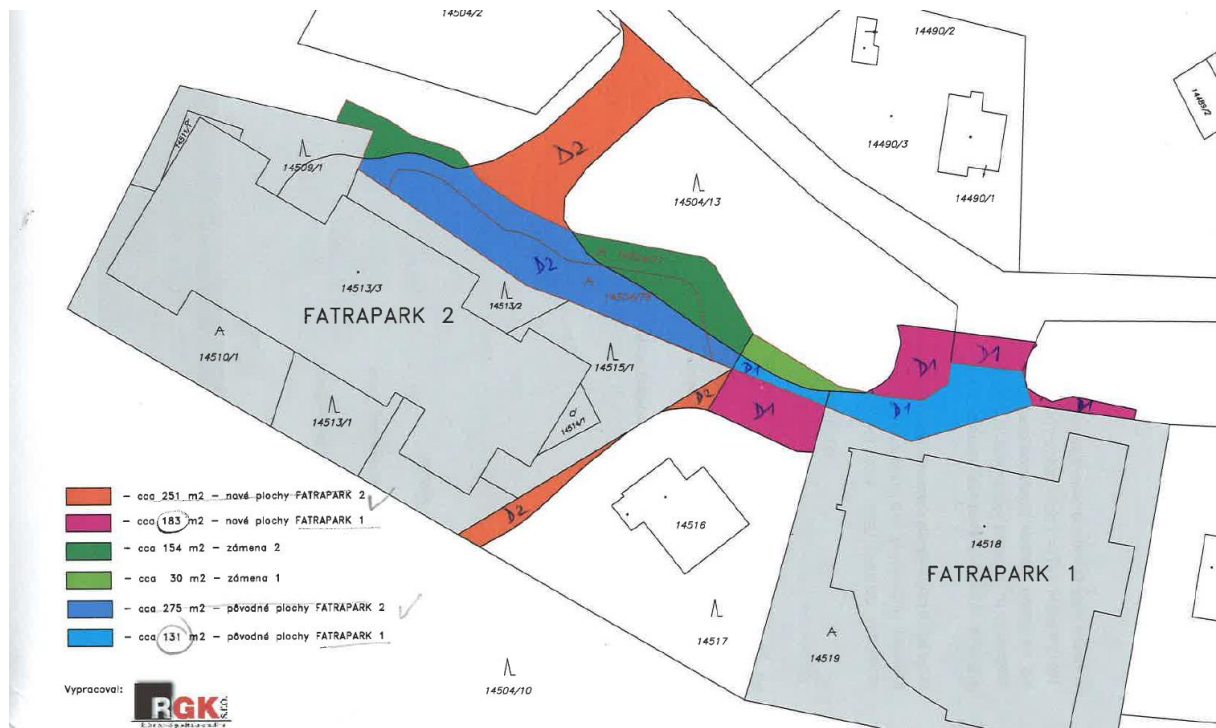
ZoBZ kúpnej 374/2008: výmera 765m² za (vyplatenú) kúpnu cenu 1 044 225 sk (34 661,92 eur)

KZ 49/2012 odkúpená výmera 276 m² započítaná záloha 12 505,48eur (pdľ. ZoBZ 12 502,80 eur)

KZ 384/2012 odkúpená výmera 250 m² započítaná záloha 9199,67eur (pdľ. ZoBZ 11 325 eur)

526m²

Ostávajúca výmera pozemkov podľa ZOBZ CEZ 374/2008 o veľkosti 239m² mala byť odpredaná Spoločnosti FATRA DEVELOPMENT, s.r.o. Táto spoločnosť si 31.5. 2011 podala žiadosť o odkúpenie nehnuteľností ako nástupca na základe Dohody o postúpení práv zo dňa 29.5. 2009 zo spoločnosti Fatrainvest (pôvodne Nelly Slovakia) s tým že mala záujem o odkúpenie výmery 314m² ako diel 1, z dôvodu, že spevné plochy sa realizovali na výmere 840m² nie, ako bolo dohodnuté v ZoBZ 765m², s doplatkom kúpnej ceny. K uzatvoreniu zmluvy však nedošlo.



Spoločnosť FATRA DEVELOPMENT, s.r.o. bola uznesením 5CbR/90/2013 zo dňa 16.12. 2013 zrušená bez likvidácie dňa a dňa 28.01. 2014 a vymazaná dňa 22.08. 2014 z Obchodného registra EX OFFO.

V prípade právne existujúceho nástupcu, resp. na koho prešli práva v predmetnej veci zo spoločnosti FATRA DEVELOPMENT, s.r.o. po zameraní a kolaudácií spevnených plôch v diely D1 môže požiadať o kúpu pozemkov pod spevnenými plochami v rozsahu 239 m² a zápočtom kúpnej ceny zo ZoBZ CEZ 374/2008, resp. v rozsahu 314m² s doplatkom na základe Dohody o urovaní CEZ 50/2012 zo dňa 26.10. 2011.

Žiadateľ o kúpu pozemkov zo dňa 26.11. 2020 spoločnosť Nelly Consulting, s.r.o. vyhlasuje, že je právnym nástupcom spoločnosti FATRA DEVELOPMENT, s.r.o., dokladajúc listinné podklady:

- **Dohoda o postúpení práv a povinností medzi Fatrainvest,s.r.o. (predtým Nelly Slovakia) a Fatra Development, s.r.o. zo dňa 29.05. 2009,**
- Dohoda o postúpení časti práv a povinností medzi Fatra Development, s.r.o. a **Družstvom Fatrapark II** zo dňa 31.05. 2011,
- Dohoda o postúpení práv a povinností medzi Fatra Development, s.r.o. a **Arcadia Consulting** zo dňa 15.03. 2014 (pozn. k uzatvoreniu tejto dohody malo dôjsť v čase, kedy bola spoločnosť Fatra Development už zrušená),
- Dohoda o postúpení práv a povinností medzi Arcadia Consulting a **Nelly Reality III, s.r.o.** zo dňa 16.03. 2014,
- **Dohoda o postúpení práv a povinností medzi NELLY Reality III, s.r.o. a Nelly Consulting zo dňa 31.12. 2019.**

Závery:

Nároky na uzatvorenie kúpnej zmluvy na zostávajúcu časť pozemkov alebo vrátenie kúpnej ceny uhradenej na základe ZoBZ kúpnej CEZ 374/2008 zo dňa 31.07. 2008, resp. na základe Dohody o urovnaní sporných práv a povinností CEZ 50/2012 zo dňa 26.10. 2011, považujeme k dnešnému dňu za premlčané. Žiadateľ bude namietat', že tieto zmluvné vzťahy neboli ukončené, takže nároky z nich sú naďalej platné. V tejto súvislosti mesto doteraz aj v iných prípadoch pristupovalo buď k urovnaniu takýchto nerealizovaných zmlúv uzatvorením novej zmluvy s aktuálnymi podmienkami realizácie predmetu zmluvy alebo vrátením plnenia prijatého bez právneho dôvodu oprávnenému.

Rizikovými faktormi predaja pozemkov žiadateľovi sú:

- komplikovanosť zmluvných vzťahov a ich postupovania a odstup času na to, aby sme mohli s istotou potvrdiť právne nástupníctvo žiadateľa na základe doložených listinných podkladov,
- situácia v danej lokalite, kde predaj týchto pozemkov by mal byť realizovaný aj so súhlasom vlastníkov bytov a NP v objekte FATRAPARK 1, ku ktorému tieto účelové komunikácie prináležia.

V Ružomberku, dňa 28.02. 2021