



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

mesto Ružomberok
Nám. A. Hlinku 1098/1
034 01 Ružomberok

(ďalej aj ako „*klient*“ alebo „*mesto*“)

V Košiciach, 14.06.2022

VEC

Právne stanovisko k nárokom vyplývajúcim zo zmluvy o budúcej zmluve (ďalej len „*stanovisko*“)

VÝCHODISKÁ

- Stanovisko vychádza z písomných podkladov poskytnutých klientom prostredníctvom e-mailovej komunikácie z 24.05.2022 a z 08.06.2022, z verejných registrov, knižných publikácií a ďalších verejne prístupných zdrojov informácií.
- Predmetom posúdenia je niekoľko zmlúv o budúcej zmluve, ktoré klient uzatvoril v minulosti. Klient nám zaslal dokumentáciu a podklady týkajúce sa zmlúv o budúcej zmluve uzatvorených (1) s právnym predchodcom spoločnosti NELLY Consulting, s.r.o., so sídlom: Na Grunte 21, Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 52 (ďalej aj ako „*spoločnosť NELLY Consulting, s.r.o.*“), (2) s Jozefom Bobuľom (bez ďalších identifikačných údajov), (3) s Milanom Rajským (bez ďalších identifikačných údajov), (4) s Alenou Mulderovou (bez ďalších identifikačných údajov) a (5) s Ing. Jankou Vinceovou (bez ďalších identifikačných údajov).
- Vzhľadom na nižšie formulované otázky a opísaný skutkový stav, predmetom právneho posúdenia zo strany advokátskej kancelárie sú len zmluvy o budúcej zmluve Jozefa Bobuľu, Milana Rajského, Aleny Mulderovej a Ing. Janky Vinceovej. Zmluva o budúcej zmluve uzatvorená s právnym predchodcom spoločnosti NELLY Consulting, s.r.o., z nej vyplývajúce nároky tejto spoločnosti a s tým súvisiaca právna analýza nie je predmetom tohto právneho posúdenia. Jedná sa o ukončenú vec a opätovné analyzovanie už vyslovených záverov, a s tým súvisiacich schválených právnych úkonov je nadbytočné a pre posúdenie ďalších posudzovaných prípadov irelevantné.
- Stanovisko advokáta nie je právne záväzné, vyplýva z odbornej erudície advokáta a predstavuje jeho kvalifikovaný právny názor.



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

POUŽITÁ LITERATÚRA

- FEKETE, I. *Občiansky zákonník. 1. zväzok (Všeobecná časť). Veľký komentár, 3. aktualizované a rozšírené vydanie.* Bratislava: Eurokódex. 2015. ISBN 978-80-8155-073-7. 1112 str.

SKUTKOVÝ STAV A OKRUHY PROBLÉMOV

Klient sa na advokátsku kanceláriu obrátil s nasledujúcimi otázkami:

1. *V prípade, ak sa mesto rozhodne budúcim kupujúcim vrátiť kúpnu cenu, ktorú uhradili pri podpise ZoBZ, s tým, že ako uvádzame v právnej analýze považujeme pohľadávku žiadateľov za premlčanú, môže tým mesto porušiť zákon o majetku obcí v tom zmysle, že mesto má postupovať hospodárne a uplatňovať všetky právne prostriedky na uplatňovanie práv, t. z. musí mesto odkázať žiadateľov na súd a uplatňovať voči protistrane námietku premlčania?*
2. *Stotožňujete sa s právnymi závermi v priložených analýzach (ZoBZ s odkladacou podmienkou, moment odpadnutia právneho dôvodu nesplnením odkladacej podmienky zabezpečiť SP a súčasne moment vzniku nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia – kúpnej ceny, následné konštatovanie premlčania pohľadávky z bezdôvodného obohatenia)?*
3. *Je rozhodujúce pre možnosť vrátenia kúpnej ceny budúcim kupujúcim skutočnosť, či nesplnenie odkladacej podmienky spôsobilo mesto alebo naopak žiadateľ tým, že splnil podmienky zmluvy len čiastočne alebo vôbec?*
4. *Akú váhu podľa Vášho názoru by mala argumentácia protistrany, že tým, že zmluva nebola písomne ukončená do dnešného dňa ani urovnaná, je zmluva nad'alej platná a účinná, a teda sa protistrana dožaduje na základe toho buď plnenia – napr. pokračovania v realizácii zmluvy zaktualizovaním podmienok – napr. stanovením nových termínov pre plnenie alebo vrátenia kúpnej ceny?*

RELEVANTNÁ PRÁVNA ÚPRAVA

V analyzovanom prípade je potrebné zohľadniť najmä túto právnu úpravu:

- Ústava Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. (ďalej aj ako „Ústava SR“);
- zákon Federálneho zhromaždenia ČSFR č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj ako „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“);
- zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej aj ako „zákon o obecnom zriadení“);
- zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej aj ako „zákon o majetku obcí“);
- zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej aj ako „katastrálny zákon“);
- zákon č. 513/1991 Z. z. Obchodný zákonník (ďalej aj ako „Obchodný zákonník“);



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

- zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej ako „CSP“);
- smernica č. S 74.20.73.43.00 na vyhotovenie geometrických plánov a vytyčovanie hraníc pozemkov, schválená 28.11.1997 v Bratislave NP-3595/1997 (ďalej aj ako „smernica“)

APLIKÁCIA PRÁVNEJ ÚPRAVY NA SKUTKOVÝ STAV

A. Právne posúdenie zmlúv (a z nich vyplývajúcich nárokov) uzatvorených s budúcimi kupujúcimi: Jozef Bobuľa, Milan Rajský a Alena Mulderová a mestom ako budúcim predávajúcim

1. Predmetom právneho posúdenia sú tri zmluvy (zmluva o budúcich zmluvách) a z nich vyplývajúce nároky: *Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy podľa § 50a Občianskeho zákonníka, Hrabovo č. 10/2005 zo dňa 02.05.2006, uzatvorená medzi klientom ako budúcim predávajúcim a Jozefom Bobuľom, ako budúcim kupujúcim (ďalej aj ako „zmluva č. 10/2005“), Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy podľa § 50a Občianskeho zákonníka, Hrabovo č. 6/2005 zo dňa 28.04.2006, uzatvorená medzi klientom ako budúcim predávajúcim a Milanom Rajským ako budúcim kupujúcim (ďalej aj ako „zmluva č. 6/2005“), Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy podľa § 50a Občianskeho zákonníka, Hrabovo č. 7/2005 zo dňa 02.05.2006, uzatvorená medzi klientom ako budúcim predávajúcim a Alenou Mulderovou (ďalej aj ako „zmluva č. 7/2005“) ako budúcim kupujúcim.*
2. Prvá časť stanoviska a právne závery v ňom obsiahnuté sa de facto týkajú všetkých troch zmlúv o uzatvorení budúcej zmluvy, nakoľko po obsahovej stránke sú zmluvy (s výnimkou predmetu kúpy) takmer totožné.
3. **Po oboznámení sa s obsahom zmlúv a po následnom právnom posúdení všetkých právnych inštitútov obsiahnutých v predmetných zmluvách konštatujeme, že všetky tri zmluvy považujeme za absolútne neplatné právne úkony.** Ich absolútnu neplatnosť odôvodňujeme nasledovnými skutočnosťami:

Neurčitost' a faktická nemožnosť predmetu kúpy

4. Podľa čl. II. zmluvy č. 10/2005: *„Predmetom budúcej kúpnej zmluvy je podľa uznesenia MsZ č. 382/2005 zo dňa 22.6.2005 predaj pozemku D 8 podrobne popísaného v čl. I. tejto zmluvy za účelom vybudovania ubytovacieho zariadenia na tomto pozemku. Presné umiestnenie predávaného pozemku je vyznačené v priloženej leteckej snímke, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.“*
5. Podľa čl. I. zmluvy č. 10/2005: *„Predávajúci je v kat. území Ružomberok, lokalita Hrabovo výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to pozemku označeného v „Zozname pozemkov na predaj“ ako: pozemok D 8 - výmera zastavanej plochy určenej na predaj 137 m², na ktorom sa má postaviť ubytovacie zariadenie s týmito podmienkami:*
 - počet nadzemných podlaží 2
 - zastavaná plocha každého podlažia 137 m²



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

- minimálny počet lôžok 14
/ďalej len pozemok D 8/

Pozemky boli vytvorené z parcely reg. E č. 916/2, ktorá je zapísaná na LV č. 6678 vlastníka Mesta Ružomberok. Časť pozemku parc.č.KN - C 14527/1 zodpovedá časti parcely reg. KN - E 916/2, z ktorej je vytvorený pozemok pod č. D 8. “

6. Prílohu k zmluve predstavuje mapka, v ktorej sú graficky zaznačené a zvýraznené pozemky s popisnou časťou, ktorá označuje tieto pozemky číslom a písmenom (D 8). **Prílohou k zmluve nie je geometrický plán.**

7. Podľa § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka: „Účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.“

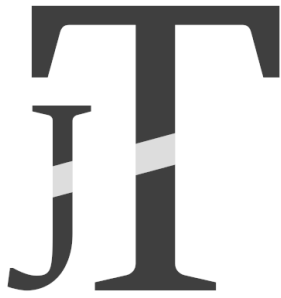
8. Zmluva o budúcej zmluve je obligačná zmluva, ktorou sa zakladá záväzok zmluvných strán uzavrieť ďalšiu (inú) zmluvu, ktorá sa označuje ako hlavná zmluva. Svojou povahou je predbežná zmluva zaväzujúcim právnym úkonom. Prevzatý záväzok (povinnosť) je splnený uzavretím hlavnej zmluvy, ktorou sa zmluvné strany opäť zaväzujú do budúcnosti.

9. Občiansky zákonník stanovuje podmienky, ktoré treba dodržať pri dojednaní zmluvy o budúcej zmluve. Občiansky zákonník stanovuje, že (1) predbežná zmluva musí byť uzavretá písomne, (2) predbežná zmluva musí obsahovať záväzok zmluvných strán dojednať budúcu konečnú zmluvu, (3) **v predbežnej zmluve musí byť dohodnutá doba, do ktorej bude uzatvorená hlavná zmluva,** (4) **v predbežnej zmluve musia byť dohodnuté všetky podstatné obsahové náležitosti budúcej zmluvy.**

10. Posúdenie podstatných obsahových náležitostí závisí od druhu zamýšľanej budúcej zmluvy. Podstatné náležitosti jednotlivých typov zmlúv vyplývajú z právnej úpravy daného zmluvného typu a bez nich by bola zmluva neplatná.

11. V posudzovanom prípade je predmetom zmluvy o budúcej zmluve prevod nehnuteľnosti. Jednou z podstatných náležitostí v prípade kúpnopredajnej zmluvy, ktorou sa prevádza nehnuteľnosť je **špecifikácia predmetu kúpy**. Vo vzťahu k jednoznačnej identifikovateľnosti a konkretizácie predmetu kúpy, ktorou je nehnuteľnosť v zmluve o budúcej zmluve je judikatúra NS SR vo všeobecnosti ustálená a konštantná a na požiadavke určitosti predmetu kúpy striktnie trvá: „Aj podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn.: 2 Cdo 274/2004 (ZSP č. 65/2007), dohoda o uzavretí budúcej zmluvy musí mať obsahové a formálne náležitosti, ktoré má mať uzatváraná kúpna zmluva, **keď ide o predaj nehnuteľnosti, dohoda už musí po obsahovej a formálnej stránke celkom vyhovovať nielen príslušným ustanoveniam Občianskeho zákonníka, ale aj katastrálnym predpisom.**“ (Rozsudok NS SR sp. zn.: 4 Cdo 288/2015).

12. NS SR opakovane zdôrazňuje, že ako následok nesplnenia povinnosti vyplývajúcej zo zmluvy, Občiansky zákonník umožňuje domáhať sa návrhom na súde nahradenie vyhlásenia vôle súdnym rozhodnutím. Ak má výrok rozsudku nahradzovať prehlásenie vôle na kúpnej zmluve, kúpna zmluva musí byť súčasťou výroku rozsudku súdu (alebo kúpna zmluva má byť prílohou rozsudku súdu, pričom samotný výrok rozsudku na prílohu odkazuje). NS SR odkazujúc na rozhodnutie NS SR sp. zn.: 1 Cdo 109/2004, uvádza, že je vylúčené, aby súd pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle neurčité, prípadne chýbajúce podstatné náležitosti



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

budúcej zmluvy napravoval výkladom prejavu vôle účastníkov zmluvy o budúcej zmluve v zmysle § 35 Občianskeho zákonníka.

13. **V prípade vyššie uvádzaných troch zmlúv je predmet prevodu nedostatočne a neexaktne formulovaný.** Predmet prevodu – opísaný pozemok D8 dokonca v právnom ponímaní ani neexistuje. V čase uzatvárania zmluvy predstavuje iba súčasť iného pozemku (parcely registra „E“ č. 14527/1), **je iba súčasťou inej veci, a preto nie je spôsobilý byť predmetom prevodu.**

14. V prípade, že účastníci zmluvy sa dohodnú na prevode iba časti existujúcej parcely (či už riadnou kúpnu zmluvou alebo zmluvou o budúcej zmluve), na realizáciu takéhoto prevodu musia dať vyhotoviť **geometrický plán**, ktorým túto časť parcely odčlenia.

15. Podľa § 67 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona: „(1) **Geometrický plán je technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín a slúži aj ako podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam.**

(2) **Geometrický plán sa vyhotovuje na základe výsledkov geodetických prác a obsahuje najmä grafické znázornenie nehnuteľnosti pred zmenou a po zmene s uvedením dovtedajších a nových parcelných čísel, druhov pozemkov a ich výmer, ako aj údaje o právach k nehnuteľnostiam.**“

16. Podľa § 2 prvá veta smernice č. S 74.20.73.43.00, smernica na vyhotovenie geometrických plánov a vytyčovanie hraníc pozemkov, schválená 28.11.1997 v Bratislave NP-3595/1997 (ďalej aj ako „smernica“): „**Geometrický plán je grafickým znázornením nehnuteľností, ktoré vzniknú rozdelením alebo zlúčením nehnuteľností a vyjadruje stav nehnuteľností pred zmenou a po zmene s uvedením doterajších a nových parcelných čísel, výmer, druhov pozemkov a ďalších údajov.**“

17. Podľa § 4 ods. 1 písm. a) smernice: „(1) **Geometrický plán sa vyhotovuje najmä na: a) rozdelenie nehnuteľností,...**“

18. Podľa § 4 ods. 2 smernice: „**Geometrické plány vyhotovujú:**

a) **fyzické osoby alebo právnické osoby, ktoré majú spôsobilosť vykonávať geodetické a kartografické činnosti, podľa ods. 1 písm. a) až l),**

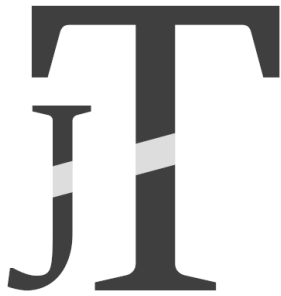
b) **katastrálne odbory okresných úradov podľa ods. 1 písm. g).**“

18. **Ako vyplýva z katastrálneho zákona v spojitosti s vyššie citovanou smernicou, existujúce parcely sa rozdeľujú a nové parcely vznikajú na základe geometrického plánu.** Geometrický plán je osobitný typ listiny, ktorá sa vyhotovuje striktne podľa zákonných a podzákonných predpisov usmerňujúcich požiadaviek. Geometrický plán vyhotovujú len osoby, ktoré sú na to oprávnené, nakoľko ide o špecializovanú odbornú činnosť.

19. **Prostredníctvom geometrického plánu nie len že vznikne nová parcela (parcely), ktorá sa stane spôsobilým predmetom prevodu, ale predovšetkým geometrický plán vďaka jeho exaktnosti a technickým náležitostiam garantuje presnú a nezameniteľnú identifikáciu vytvorenej parcely v teréne.**

20. Predmetom prevodu troch vyššie uvedených budúcich zmlúv sú pozemky identifikované prostredníctvom leteckej snímky (mapky) a slovného opisu pozemku odkazujúceho na uvedenú leteckú snímku.

21. **Takto opísaný pozemok bez toho, aby bol prostredníctvom geometrického plánu odčlenený a označený vlastným parcelným číslom nie je spôsobilý byť predmetom**



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

prevodu. Takýto pozemok totiž ani nie je samostatnou vecou. Je stále súčasťou inej veci - parcely registra „E“ č. 14527/1. Oddeliť by ju (a teda vytvoriť z nej samostatnú vec) by mohol výlučne geometrický plán, ktorý ale vyhotovený nebol.

22. Ako uvádza NS SR vo svojom rozsudku sp. zn.: 4Cdo 288/2015: „*Právny úkon je totiž neplatný aj v prípade, ak jeho predmetom je nemožné plnenie. Obsah právneho úkonu totiž musí byť aj možný. Pod nemožnosťou právneho úkonu je treba rozumieť nemožnosť právnu a fyzickú (faktickú)... Fyzická nemožnosť plnenia je daná vtedy, ak plnenie vyplývajúce z právneho úkonu v okamihu jeho vzniku je objektívne neuskutočniteľné. Ak sa niekto zaviazal k plneniu nemožnému, je právny úkon neplatný a žiadny záväzok nevzniká. Zákonným dôsledkom nemožnosti plnenia od začiatku je absolútna neplatnosť právneho úkonu.*“

23. Odhliadnuc od spomínanej faktickej nemožnosti plnenia v dôsledku neexistencie spôsobilého predmetu prevodu, absencia geometrického plánu spôsobuje ďalší neželaný následok pri takomto právnom úkone – **nedostatočná určiteľnosť predmetu právneho úkonu.** Takto opísaný predmet právneho úkonu – pozemok (ako je tomu v predmetných zmluvách) je v priestore určiteľný iba približne. **Na podklade jeho opisu v zmluve nie je možné určiť hranice pozemku v teréne.** Len uvedenie samotnej výmery predmetu prevodu a letecká snímka na jeho identifikáciu priamo v teréne nepostačuje.

24. Práve technické náležitosti, ktoré obsahuje geometrický plán, polohové znázornenie parcely prostredníctvom mapy s požadovanou mierkou, jeho úradné overenie a tiež skutočnosť, že je vyhotovovaný osobou odborne spôsobilou zabezpečujú presnosť a jednoznačnú identifikovateľnosť parcely, ktorá je prostredníctvom neho vytváraná a prevádzaná (bude v budúcnosti prevádzaná). **Právny záver, že prevádzať možno iba geometricky a polohovo určené pozemky, jednoznačne vyslovil aj NS ČR vo svojom rozsudku sp. zn.: 30 Cdo 3109/2005,** odvolávajúc sa pri tom aj na staršiu judikatúru – napr. rozsudok NS ČR sp. zn.: 22 Cdo 837/98. **Tento predpokladá geometrický plán ako neoddeliteľnú súčasť zmluvy o budúcej zmluve, existencia ktorého podmieňuje aj jej platnosť.**

25. Aj v prípade, ak by sa preukázalo, že v čase dojednávania podmienok zmlúv, resp. v čase schvaľovania týchto právnych úkonov mestským zastupiteľstvom, geometrické plány vyhotovené boli (teda existovali) na neplatnosti týchto zmlúv o uzatvorení budúcich zmlúv to nič nemení. **Geometrický plán totiž musí byť ich neoddeliteľnou súčasťou a zo znenia zmlúv musí jednoznačne vyplývať, že tieto zmluvy na konkrétny (nezameniteľnými údajmi identifikovaný) geometrický plán odkazujú.**

26. Absolútna neplatnosť právnych úkonov pôsobí priamo zo zákona (ex lege), a to od počiatku (ex tunc), bez ohľadu na to, či sa tejto neplatnosti niekto dovolal. Preto právne účinky, t. j. subjektívne občianske práva a občianskoprávne povinnosti z takto absolútne neplatného právneho úkonu nevzniknú.¹ Súd prihliada k absolútnej neplatnosti právneho úkonu i bez návrhu, t. j. z úradnej povinnosti. Absolútnu neplatnosť právneho úkonu nemožno podľa platného právneho stavu spätne zhojiť ani dodatočným schválením (ratihabíciou), ani odpadnutím vady prejavu vôle (konvalidáciou).

27. **Z uvedeného preto vyplýva, že zaplatenie kúpnej ceny za pozemky zo strany budúcich kupujúcich predstavuje poskytnuté plnenie bez právneho dôvodu.**

¹ Napr. uznesenie NS SR sp. zn.: 3 Cdo 73/2009.



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

28. Podľa § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka: „(1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

(2) *Bez dôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.*“

29. Podľa § 107 Občianskeho zákonníka: „(1) 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.

(2) **Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.**“

Právo budúcich kupujúcich na vrátenie bezdôvodného obohatenia je preto premlčané.

30. S ohľadom na charakter zamýšľanej výstavby (*ubytovacie zariadenie*), odkazujúc pri tom na ustanovenia § 261 ods. 2 a 3 Obchodného zákonníka v spojitosti s ustanovením § 397 Obchodného zákonníka by bolo možné posúdiť práva a povinnosti vzniknuté z tohto neplatného právneho úkonu aj cez režim Obchodného zákonníka.

31. Hoci prevod nehnuteľnosti kúpnu zmluvou je vyslovene inštitút občianskeho práva, aktuálna judikatúra² sa prikláňa k názoru, že ak takéto zmluvy uzatvárajú podnikatelia (alebo podnikateľ a obec pri zabezpečovaní verejných potrieb) sa ďalšie práva a povinnosti vzniknuté z tohto vzťahu posudzujú vyslovene podľa Obchodného zákonníka. Na základe predložených dokumentov nemožno zistiť, či budúci kupujúci boli vôbec niekedy podnikateľmi. Je to sporná otázka, pretože v záhlaví zmlúv chýbajú ich identifikátory, ale v prospech obchodnoprávneho režimu svedčí ich podnikateľský zámer. **Avšak ani právny režim týchto vzťahov nie je pre náš právny záver rozhodujúci, lebo aj v prípade posudzovania inštitútu premlčania podľa Obchodného zákonníka (kedy je premlčacia lehota štyri roky), by bol záväzok mesta vydať bezdôvodné obohatenie premlčaný.**

Odstúpenie od zmluvy

32. Pre vyššie uvedené závery (o absolútnej neplatnosti zmlúv) sa nebudeme podrobne venovať ani prípadným účinkom odstúpenia od zmluvy, ktoré dňa 14.08.2009 zaslal Milan Rajský mestu (klientovi). Pre absolútnu neplatnosť zmluvy nemá takéto odstúpenie relevanciu. Ak by aj zmluva nebola neplatná a odstúpenie by sme hodnotili ako platné a účinné, nárok na vydanie plnenia – zaplatenie kúpnej ceny by bol i tak premlčaný.

33. Len na okraj uvádzame, že v prípade nášho posúdenia zmluvy, ktorý by smeroval v prospech platnosti zmluvy, by bolo pre posúdenie platnosti odstúpenia od zmluvy rozhodujúci práve vyššie spomínaný právny režim. Zo zmluvy totiž nevyplýva právo budúceho kupujúceho od zmluvy o budúcej zmluve odstúpiť. Takéto osobitné právo vo všeobecnosti nevyplýva ani z Občianskeho zákonníka.

34. Obchodný zákonník však obsahuje osobitné ustanovenie k budúcim zmluvám v § 292 ods. 5 Obchodného zákonníka, ktoré by s ohľadom na uvádzaný dôvod odstúpenia mohol mať relevanciu: „*Záväzok uzavrieť budúcu zmluvu alebo doplniť chýbajúci obsah zmluvy tiež*

² Sbirka súdnych rozhodnutí a stanovisek č. 27/2002.



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

zaniká, ak okolnosti, z ktorých strany zrejme vychádzali pri vzniku tohto záväzku, sa do tej miery zmenili, že nemožno od zaviazanej strany rozumne požadovať, aby zmluvu uzavrela. K zániku však dochádza, len keď zaviazaná strana túto zmenu okolností oznámila bez zbytočného odkladu oprávnenej strane.“

Záver prvej analýzy

35. Klient nám spolu s relevantnou dokumentáciou zaslal aj vlastné právne analýzy týkajúce sa posudzovaných zmlúv, ktoré mali byť rovnako predmetom nášho posúdenia. **Vo finálnom závere o premlčanej pohľadávke budúcich kupujúcich na vrátenie bezdôvodného obohatenia sa stotožňujeme.** Avšak s viacerými myšlienkovými postupmi, ktoré boli obsiahnuté v analýze k predmetným trom zmlúvam sa nestotožňujeme.

36. Aj z dôvodu odlišnosti právneho názoru na niektoré posudzované právne inštitúty, **nachádzame aj ďalšie dôvody absolútnej neplatnosti predmetných zmlúv**, ktoré vyplývajú z ďalších skutočností, ktoré vyhodnocujeme inak, ako autor analýzy.

Lehota na uzavretie budúcej zmluvy

37. Podľa čl. III. tretí odsek zmluvy č. 10/2005:

„ - kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu, ktorá má byť postavená na predmetnom pozemku, v prípade nesplnenia tejto podmienky, predávajúci od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve môže odstúpiť, pričom si zmluvné strany vrátia vzájomné plnenie,

- taktiež ak kupujúci v lehote určenej v stavebnom povolení predávajúcemu nepredloží právoplatné kolaudačné rozhodnutie na stavbu umiestnenú na predmetnom pozemku, predávajúci má právo od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť,

- kúpnu zmluvu zmluvné strany uzavru do 30 dní od predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu postavenú na predmetnom pozemku.“

38. **Z obsahu predmetných zmlúv vyplýva, že zmluvy neobsahujú ďalšiu podstatnú náležitosť zmluvy o budúcej zmluve, a tou je lehota na uzavretie budúcej zmluvy.** Označiť uvedené zmluvy, ako zmluvy na dobu určitú (tak ako to uviedol autor analýzy) preto nemožno. Z obsahu predmetných zmlúv nie je možné zistiť, kedy uplynie lehota, v rámci ktorej zmluvné strany musia uzatvoriť hlavnú zmluvu.

39. Predmetné zmluvy obsahujú lehoty, v rámci ktorých budúci kupujúci majú povinnosť zabezpečiť vydanie stavebných povolení a kolaudačných rozhodnutí. **Nesplnenie maximálnych lehôt pre obstaranie týchto rozhodnutí predmetné zmluvy sankcionujú „iba“ možnosťou odstúpenia od zmluvy zo strany budúceho predávajúceho.** Iné následky s nesplnením týchto lehôt predmetné zmluvy nespájajú (a už vôbec nie následok v podobe zániku práv a povinností). S uplynutím lehôt zmluvy nespájajú povinnosť uzatvoriť hlavnú zmluvu. **Povinnosť uzatvoriť hlavnú zmluvu je spojená s okamihom predloženia kolaudačného rozhodnutia. Žiadna zo strán (ani iná osoba) v čase uzatvárania zmluvy ale nemohla vedieť, kedy k predloženiu kolaudačného rozhodnutia dôjde. Zo znenia zmlúv**



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

nevyplýva, že by sa tak nemohlo udiat' aj po uplynutí spomenutých lehôt. To, ako sú zmluvy formulované preto spôsobuje, že sa jedná o **zmluvy uzatvorené na dobu neurčitú**.

40. Spomenutú formuláciu v čl. III - predloženie kolaudačného rozhodnutia (bez ohľadu na to, kedy k tomu dôjde) by bolo možné označiť aj ako **odkladaciu podmienku**, ktorú Občiansky zákonník samu o sebe a jej právne účinky pri právnych úkonoch pripúšťa (§ 36 Občianskeho zákonníka). Avšak ak odkladacia podmienka narúša samotný účel a povahu zmluvy o budúcej zmluve, spôsobuje de facto a de iure aj jej absolútnu neplatnosť.

41. Na uvedenom nemení nič ani formálne označenie týchto zmlúv v čl. VII. ako zmlúv *uzatvorených na dobu určitú*, pretože toto formálne označenie je v priamom rozpore s obsahom a účinkami týchto zmlúv.

42. **Tieto zmluvy boli uzatvorené na dobu neurčitú.** Avšak **zmluva o budúcej zmluve nemôže byť uzatvorená na dobu neurčitú.** Uvedený právny záver vyslovil aj Krajský súd v Žiline vo svojom rozsudku sp. zn.: sp. zn. 5 Co 219/2012: „*V zmluve je záväzok uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu viazaný na splnenie odkladacej podmienky, ktorou je realizácia práva vyplývajúca z ručenia dojednaného v ručiteľských listinách č. 13/95 a č. 14/95 k úverovým zmluvám, avšak absentuje konkrétna úprava doby, dokedy od splnenia uvedenej odkladacej podmienky, zmluvné strany budúcu zmluvu uzatvoria. Zmluva obsahuje len 3-dňovú lehotu zaväzujúcu povinného na uzavretie zmluvy odo dňa predloženia návrhu kúpnej zmluvy oprávneným, t. j. budúcim kupujúcim, avšak žiadnu úpravu doby, ktorá by ohraničovala časový úsek, dokedy musí byť budúca zmluva uzavretá. Podstatnou charakteristikou takéhoto typu zmluvy je jej dočasnosť. Nemôže zaväzovať zmluvné strany bez časového obmedzenia, na dobu neurčitú. To by odporovalo účelu inštitútu zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy.*“ Správnosť záverov predmetného rozsudku, v ktorom Krajský súd v Žiline ako odvolací súd označil takúto zmluvu za absolútne neplatnú, **potvrdil aj Ústavný súd SR vo svojom uznesení sp. zn.: IV. ÚS 570/2013.** Dokonca na názore Ústavného súdu SR nezmenili nič ani argumenty sťažovateľky, ktorými upriamovala pozornosť na právnu úpravu zmluvy o budúcej zmluve podľa Obchodného zákonníka.

43. Uvedený argument o absencii konkrétnej lehoty na uzavretie budúcej zmluvy je len ďalším argumentom odôvodňujúcim absolútnu neplatnosť týchto zmlúv. **Z toho dôvodu zostáva náš záver o plnení bez právneho dôvodu, ktorý odôvodňuje (v súčasnosti už premlčaný) nárok budúcich kupujúcich na vrátenie bezdôvodného obohatenia, rovnaký.**

B. Právne posúdenie zmlúv (a z nich vyplývajúcich nárokov) uzatvorených s budúcou kupujúcou: Ing. Jankou Vinceovou, rod. Betušiakovou a mestom ako budúcim predávajúcim

44. Za účelom posúdenia existencie nárokov Ing. Janky Vinceovej nám klient zaslal kópie piatich zmlúv: *Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy podľa § 50a Občianskeho zákonníka č. 034/1998 z 19.06.1998 (ďalej aj ako „zmluva č. 034/1998“), Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy podľa § 50a Občianskeho zákonníka č. 034/1998 z 19.06.1998 (rozdiel s predchádzajúcou je v označení predmetu budúcej kúpy – čísla parciel a ich výmera) (ďalej aj ako „opravená zmluva č. 034/1998“), Zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzavretá podľa ust. par. 50a Občianskeho zákonníka z 29.10.1998 (ďalej aj ako „zmluva z 29.10.1998“), Kúpna zmluva č. 54/2002 z 11.07.2002 (ďalej aj ako „kúpna zmluva“) a Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej*



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

zmluvy uzatvorená podľa § 50a Občianskeho zákonníka z 11.07.2002 (ďalej aj ako „zmluva z 11.07.2002“). Spolu s kópiami zmlúv nám klient predložil aj vlastnú analýzu týkajúcu sa právnych účinkov a následkov týchto zmlúv.

Zmluva č. 034/1998 a opravená zmluva č. 034/1998

45. Rovnako ako autor priloženej analýzy sa stotožňujeme so záverom, že uzatvorením druhej zmluvy s rovnakým číslom a dátumom malo dôjsť len ku korekcii nedostatkov prvej zmluvy, a teda opravenou zmluvou č. 034/1998 bola pôvodná zmluva č. 034/1998 nahradená.

46. Tzv. opravená zmluva č. 034/1998 je rovnako ako v prípade predchádzajúcich posudzovaných zmlúv zmluvou o budúcej zmluve podľa § 50a Občianskeho zákonníka. Predmetnou zmluvou sa mesto ako budúci predávajúci zaviazalo najneskôr v lehote uvedenej v zmluve uzatvoriť s budúcou kupujúcou Ing. Jankou Vinceovou (v tom čase Betušiakovou) hlavnú zmluvu – kúpnu zmluvu, predmetom ktorej mali byť pozemky – parcela registra „C“ č. 360/3 o výmere 183 m² a parcela registra „C“ č. 360/4 o výmere 163 m² v katastrálnom území Ružomberok, ktoré vznikli na podklade vyhotoveného a úradne overeného geometrického plánu.

47. Na rozdiel od predchádzajúcich posudzovaných zmlúv táto zmluva netrpí vadami, ktoré sme vyššie opísali. **Neoddeliteľnou súčasťou predmetnej zmluvy je aj spomínaný geometrický plán, na ktorý zmluva vyslovene odkazuje, a tiež z obsahu tejto zmluvy jednoznačne vyplýva doba, do kedy majú strany povinnosť uzatvoriť hlavnú zmluvu (t. j. najneskôr do 22.06.2001).**

48. Upozorňujeme však, že zmluva trpí inými nedostatkami, ktoré môžu odôvodňovať pochybnosti o jej platnosti. **Predovšetkým sa v zmluve mesto ako budúci predávajúci označuje ako výlučný vlastník predmetu prevodu.** Je nepochybné, že v čase uzatvorenia zmluvy mesto nebolo vlastníkom v budúcnosti prevádzaných nehnuteľností (minimálne nie vo vzťahu k parcele č. 360/4). Skutočnosť sama o sebe, že budúci predávajúci nie je vlastníkom predmetu prevodu v čase uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve nespôsobuje jej neplatnosť, pretože predmetom takejto zmluvy môže byť aj vec, ktorú budúci predávajúci ešte len v budúcnosti nadobudne.³ Avšak z obsahu zmluvy o budúcej zmluve táto skutočnosť musí jednoznačne vyplývať, v opačnom prípade takáto „nepravdivá“ formulácia spôsobuje zmätočnosť a pochybnosti o právnej spôsobilosti veci byť predmetom prevodu.

49. Z takejto zmluvy (pri ktorej budúci predávajúci ešte nie je vlastníkom predmetu prevodu) potom „nepriamo“ vyplýva aj **odkladacia podmienka**, spočívajúca v skutočnosti, že budúci kupujúci sa v budúcnosti stane vlastníkom predmetu prevodu. Bez splnenia odkladacej podmienky nemôže vzniknúť právo budúceho kupujúceho uzatvoriť hlavnú zmluvu. Skutočnosť, že sa táto odkladacia podmienka dostatočne nesformuluje spôsobuje interpretačné problémy tejto zmluvy.

50. Na okraj uvádzame, že to, čo označuje autor priloženej analýzy za odkladaciu podmienku – **vydanie stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia**, vzhľadom na

³ Pozri napr. FEKETE, I. *Občiansky zákonník. 1. zväzok (Všeobecná časť). Veľký komentár*, 3. aktualizované a rozšírené vydanie. Bratislava: Eurokódex. 2015. ISBN 978-80-8155-073-7. s. 769



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

nejednoznačnú formuláciu zmluvy, my **za odkladáciu podmienku nepovažujeme**. Je to síce určitá povinnosť, ktorú zmluva stanovuje, ale podľa nášho názoru z obsahu zmluvy nevyplýva, že so splnením tejto povinnosti zmluva spája jej platnosť, resp. že na jej splnenie je viazaný vznik práva. Dokonca formulácia tejto povinnosti je tak neurčitá, že nie je možné jednoznačne interpretovať, či povinnosť „vydať stavebné povolenie“ a „vykonať kolaudačné rozhodnutie“ má zaväzovať budúceho kupujúceho, ako účastníka takéhoto konania alebo budúceho predávajúceho, ako správny orgán.

51. Zmluvné podmienky treba interpretovať spôsobom *contra proferentem* (alebo *contra stipulatorem*),⁴ podľa ktorého sa majú pojmy, slovné spojenia, či celé ustanovenia použité pri formulovaní zmluvy, vykladať v neprospech tej zmluvnej strany, ktorá tento pojem použila po prvý raz, resp. na ťarchu strany, ktorá ju sama zahrnula do zmluvného vzťahu. Preto zmluva s nesplnením tejto povinnosti (zabezpečenie vydania stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia) nespája nemožnosť sa domáhať práva uzatvoriť hlavnú zmluvu za strany budúceho kupujúceho. **Vychádzame z hypotézy, že zmluva bola vyhotovovaná mestom (pretože všetky posudzované zmluvy sú obsahovo veľmi podobné), a preto všetky interpretačné nedostatky musia ísť na ťarchu mesta, nie druhého účastníka.**

52. Aplikujúc zároveň na obsah zmluvy súčasnou judikatúrou preferovaný *výklad v prospech platnosti*⁵ odmietajúci prílišný formalizmus, a zároveň kladúci primárny dôraz na vôľu účastníkov zmluvného vzťahu, domnievame sa, že **i takto zmätočne a nejednoznačne formulovaná zmluva o budúcej zmluve by mohla byť súdom vyhodnotená ako platná.**

53. Bez ohľadu na splnenie, resp. nesplnenie odkladacej podmienky (vo vzťahu k pozemku - parcele č. 360/4 sa odkladacia podmienka podľa všetkého nenaplnila) táto zmluva bola **uzatvorená na dobu určitú (do 22.06.2001), a teda platnosť zmluvy skončila.**

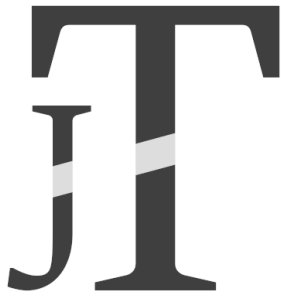
54. Podľa § 50a ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka: „*Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím.*“ Budúca kupujúca sa nemohla domáhať nahradenia vyhlásenia vôle budúcim predávajúcim, nakoľko tento sa v priebehu doby platnosti zmluvy nestal vlastníkom predmetu prevodu – parcely č. 360/4. Ak by sa ním aj stal, domáhať sa na súde svojho práva uzavrieť zmluvu by mohla najneskôr do 23.06.2002. Po tomto dátume jej právo domáhať sa nahradenia vyhlásenia vôle zaniklo.

55. Nakoľko nebola hlavná kúpna zmluva v dohodnutej lehote uzatvorená, odpadol právny dôvod pre zaplatenie kúpnej ceny, a preto vzniklo na strane mesta bezdôvodné obohatenie. Právo na vrátenie bezdôvodného obohatenia sa mohlo uplatniť najneskôr dňa 23.06.2004 (zohľadňujúc subjektívnu lehotu už dňa 23.06.2003).

56. Všetky práva a povinnosti plynúce z tejto zmluvy sú preto už takmer dvadsať rokov premlčané. **Rovnako je premlčaný aj nárok budúcej kupujúcej na vrátenie kúpnej ceny za parcelu č. 360/4 z dôvodu nesplnenia odkladacej podmienky (nadobudnutie vlastníckeho práva budúcim predávajúcim), ktoré predstavuje bezdôvodné obohatenie na strane mesta.**

⁴ Napr. rozsudok NS SR, sp. zn. 1 M Obdo 4/2014.

⁵ Napr. nález ÚS SR sp. zn.: I. ÚS 242/07.



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

Zmluva z 11.07.2002

57. Ďalšiu obdobnú zmluvu o budúcej zmluve uzatvorila budúca kupujúca s mestom dňa 11.07.2002. Tentokrát bol predmetom zmluvy výlučne pozemok- parcela č. 360/4. Z obsahu zmluvy vyplýva, že ani v čase jej uzatvorenia, mesto stále nebolo vlastníkom v budúcnosti prevádzanej nehnuteľnosti, nakoľko z obsahu zmluvy možno vyrozumiť, že prevádzaná parcela je ešte stále predmetom neukončeného dedičského konania.

58. Predmetná zmluva z 11.07.2002 má toľko väd a nedostatkov, že v žiadnom prípade ju nemožno označiť za platnú a účinnú zmluvu. **Zmluva z 11.07.2002 je absolútne neplatnou zmluvou a dôvodov, ktoré spôsobujú jej absolútnu neplatnosť je viac:**

59. Zo zmluvy z 11.07.2002 **nevyplýva lehota na uzavretie budúcej zmluvy**. Opäť je stanovená iba lehota 15 dní od určitej prezumovanej skutočnosti (prejednanie dedičstva a odkúpenie parcely od dediča) pričom nie je vôbec zistiteľné, kedy táto skutočnosť nastane (a či vôbec), a preto je zmluva uzavretá na dobu neurčitú. Takáto formulácia ale odporuje účelu zmluvy o budúcej zmluve.

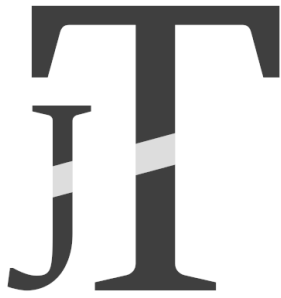
60. Omnoho väčší interpretačný problém spôsobuje **neurčitosť predmetu budúcej kúpy**. Nielenže pri zmluve absentuje geometrický plán, ktorý za okolností, že predmetom prevodu je novo vytvorená (do toho času v katastri neevidovaná) parcela, musí predstavovať jej neoddeliteľnú súčasť. Neidentifikovateľnosť predmetu kúpy spočíva predovšetkým v tom, že v čl. I. zmluvy z 11.07.2002 sa ako budúci predmet prevodu spomína parcela č. 360/4 o výmere 163 m² v k. ú. Ružomberok. K zmluve je však priložená ďalšia listina (pravdepodobne má predstavovať jej súčasť, resp. prílohu), v ktorej je uvedené, že „*Mesto Ružomberok potvrdzuje, že p. č. KN 360/4 bola po VKM prečíslovaná na p. č. KN 170/3.*“

61. Porovnaním výpisu parcely registra „C“ č. 170/3 evidovanej na LV č. 21481 v kat. území Ružomberok a geometrického plánu č. 17877334 – 008/98 Ing. Jozefa Pniaka z 30.09.1998, ktorým boli vytvorené parcely č. 360/3 a 360/4 v kat. území Ružomberok je zrejmé, že **parcela č. 360/4 a parcela č. 170/3** sú síce priestorovým zameraním a výmerou veľmi podobné parcely, ale **nie sú totožné parcely**. Z obsahu zmluvy (ak berieme ako súčasť zmluvy aj doplnenú listinu, ktorá nie je datovaná, podpísaná a ani zmluva na ňu neodkazuje) preto vôbec **nie je zrejmé, čo je vlastne predmetom prevodu**. Či je to pozemok – parcela č. 360/4, ktorá de facto a de iure ani nemôže byť predmetom prevodu, lebo takáto parcela, v tom čase (podľa všetkého) evidovaná v katastri nehnuteľností nebola a vyššie spomínaný geometrický plán nebol k zmluve priložený, alebo či predmetom prevodu má byť síce existujúca parcela č. 170/3, ktorá ale nie je v zmluve označená ako predmet prevodu a má inú výmeru a iné priestorové zameranie ako parcela, ktorá ako predmet prevodu je označená.

62. Z dôvodu absolútnej nezrozumiteľnosti, ako aj ďalších vyššie spomínaných nedostatkov nemožno takúto zmluvu označiť za platnú. **Jedná sa o absolútne neplatný právny úkon, z ktorého nevyplývajú účastníkom žiadne práva ani povinnosť.**

Úhrada premlčaného nároku

63. Premlčanie možno charakterizovať ako kvalifikované uplynutie zákonom stanoveného času - premlčacej doby, ktorého následkom je nemožnosť veriteľa domáhať sa premlčaného



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

práva súdnou cestou, pokiaľ dlžník vznesie tzv. námietku premlčania. **Zmyslom inštitútu premlčania je posilnenie princípu právnej istoty v právnych vzťahoch, keďže motivuje veriteľov, aby k uplatneniu svojho práva pristúpili včas a s dostatočnou starostlivosťou.** Inštitút premlčania vychádza z rímskej zásady *vigilantibus iura scripta sunt*, t. j. práva patria bdelým.

64. Premlčaním nedochádza k zániku práva ako takého, ale k zániku tzv. právneho nároku. To znamená, že samotné právo síce nezanikne, avšak sa oslabí – stáva sa z neho iba tzv. naturálne právo. Pokiaľ dlžník vznesie v rámci súdneho konania námietku premlčania, premlčané právo súd nemôže veriteľovi priznať. **Dlžník môže svoj dlh splatiť, jedná sa ale o dobrovoľné plnenie.** V takomto prípade by v dôsledku prijatia premlčaného záväzku na strane veriteľa nedošlo k bezdôvodnému obohateniu.

65. „*Námietka premlčania predstavuje spravidla efektívny postup – obranu dlžníka proti hrozbe, že až po neúmerne dlhej dobe si veriteľ uplatní svoje právo;...*“ (Uznesenie NS SR sp. zn.: 1 M Cdo 8/2008).

66. Námietka premlčania nie je len procesnoprávnym inštitútom aplikujúcim sa v sporovom konaní. **Premlčanie je hmotnoprávny inštitút**, ktorý je treba v aplikovať v právnych vzťahoch aj mimo aktívneho civilného sporu, kedy je námietka premlčania už považovaná za **prostriedok procesnej obrany**. Podľa dôvodovej správy k návrhu zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok: „*Navrhovaná právna úprava zavádza pojem hmotnoprávnej námietky v civilnom sporovom konaní ako inštitút procesnej obrany alebo procesného útoku sporových strán. Obsahové náležitosti hmotnoprávnej námietky podľa navrhovaného ustanovenia spĺňajú predovšetkým námietka premlčania a kompenzačná námietka, ktoré sú upravené v hmotnom práve.*“

67. Podľa § 8 ods. 1 až 3 zákona o obecnom zriadení: „*(1) Majetkom obce sú veci vo vlastníctve obce a majetkové práva obce.*

(2) Majetok obce slúži na plnenie úloh obce.

(3) Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.“

68. Podľa § 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí: „*(1) Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.*

(2) Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä

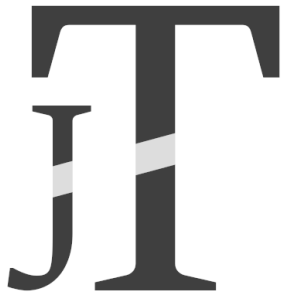
a) udržiavať a užívať majetok,

b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,

c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,

d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.“

69. Obec je verejnoprávna korporácia, ktorá má vlastný majetok a hospodári podľa vlastného rozpočtu. Pojmom korporácia sa myslí typ právnickej osoby, ktorá združuje iné osoby. Právo obce na samostatné hospodárenie s vlastným majetkom je imanentnou súčasťou jej ústavného postavenia. Vlastný majetok predstavuje ekonomický základ obce a teda



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

predpoklad pre výkon samosprávnych úloh obce a do určitej miery aj jej delegovaných úloh. Občiansky zákonník [v § 18 ods. 2 písm. c)] obec zaraďuje medzi právnické osoby. Vďaka tomu Občiansky zákonník umožňuje obci vystupovať aj vo väčšine súkromnoprávných vzťahov. **Takýmto zaradením sa ale obec nestáva súkromnoprávnou korporáciou.**

70. **Obec je vždy právnickou osobou verejného práva.** Už len samotná existencia zákona o majetku obcí dokazuje, že zákonodarca zamýšľal regulovať hospodárenie, a teda aj nakladanie s majetkom obce spôsobom odlišným v porovnaní s inými subjektmi súkromného práva. **Zákony normujúce nakladanie s majetkom obce majú charakter zákazov a obmedzení obce v jej voľnosti pri rozhodovaní o hospodárení s jej majetkom.** Aj už citované ustanovenia zákona o obecnom zriadení a zákona o majetku obcí vyjadrujú takúto podstatu. Majetok obce ako majetok verejnoprávnej korporácie slúžiaci predovšetkým na plnenie jej úloh daných kompetenciami pri výkone samosprávy, ktoré sa realizujú v prospech subjektov práva majúcich k územiu obce právne relevantný vzťah, nemožno z hľadiska právneho režimu nakladania s ním porovnávať s majetkom subjektov súkromného práva.

71. *„Potreba odlišného právneho režimu je daná snahou usmerniť využívanie majetku obce na plnenie úloh verejnoprávnej povahy, chrániť majetok obce pred jeho zneužitím a pred nehospodárnym nakladaním, a zabezpečiť jeho čo najefektívnejšie zhodnocovanie a zveľadovanie, a tým v čo najväčšej možnej miere zabrániť situácii charakterizovanej neschopnosťou obce plniť svoje verejnoprávne funkcie riadne a včas v dôsledku nedostatočnej majetkovej základne.“* (Nález ÚS SR sp. zn.: III. ÚS 389/08-22)

72. **Verejnú správu charakterizuje aj to, že sa vykonáva vo verejnom záujme.** Výkon moci vo verejnom záujme predpokladá preferovanie celospoločenských záujmov nad záujmami individuálnymi, konaj preto má obec zásadne „v prospech väčšiny“. V súvislosti s uvedeným poukazujeme na nález ÚS ČR sp. zn.: IV. ÚS 1167/11: *„Je vyloučené, aby obec jakožto územní společenství občanů majících právo na samosprávu (článek 100 odst. 1 Ústavy) a jsoucí veřejnoprávní korporací (článek 101 odst. 3 Ústavy) hospodařila s jí vlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, že by na první pohled pochybným charakterem tohoto hospodaření podlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce, a nikoliv ve prospěch jiných subjektů. Samostatné spravování obce zastupitelstvem (článek 101 odst. 1 Ústavy) neznamená, že by zvolené zastupitelstvo a představitelé obce stáli nad společenstvím těch, kteří je k výkonu samosprávy zvolili. Ti, kdo obec spravují, neměli by ztratit ani na okamžik ze zřetele, že nejsou majiteli obce a že správa obce není poručníkováním těch, kteří obec tvoří. Vymkne-li se správa obce z těchto ústavních mantinelů, pak by i byla formálně ve shodě se zákonem, nelze jí přiznat soudní ochranu; je naopak úkolem soudů, aby takové ve své podstatě proti skutečné samosprávě namířené, a tudíž protiústavní chování zastupitelstva neaprobovaly.“*

73. Postavenie obce, aj za okolností že vystupuje ako účastník v súkromnoprávných úkonoch nemožno pripodobňovať postaveniu súkromných subjektov disponujúcich autonómiou vôle pri nakladaní so svojím majetkom. Autonómia vôle obce pri nakladaní s majetkom je vždy ohraničená mantinelmi zákonných požiadaviek – účelnosť, efektívnosť a verejný záujem.

74. *„Přesto i v případech, kdy stát (respektive obec) vystupuje jako účastník soukromoprávního vztahu, který se řídí právními předpisy z oblasti soukromého práva, nelze*



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

jeho postavení bez ďalšieho ztotožňovať s postavením jednotlivce. I v takových vzťahoch obec nedisponuje skutočne zcela autonomní vůlí a její jednání se musí vždy řídit zákonem. Při posuzování pozice státu (obce) v takových vztazích nelze proto cele abstrahovat od druhé dimenze státu (obce), tj. té, v níž vykonává svou hlavní funkci, tedy veřejnou moc [srov. náleží sp. zn. III. ÚS 495/02 ze dne 4. 3. 2004 (N 33/32 SbNU 303)]... **Péče o majetek a výkon vlastnického práva k němu tak není ponechána obci na volné úvaze, jako je tomu u jiných vlastníků, poněvadž kvalifikovaná starost o majetek je naplněním jednoho z veřejných zájmů, k jehož zabezpečení si obec musí vytvořit materiální a personální předpoklady, a to v rozsahu a kvalitě, která je přímo úměrná množství (hodnotě) a charakteru (svěřeného) majetku [náleží sp. zn. III. ÚS 2984/09 ze dne 23. 11. 2010 (N 232/59 SbNU 365)].... Proto i zde platí, že hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné...**“ (Nález ÚS ČR sp. zn.: 2588/14).

75. Zákaz pri nakladaní s obecným majetkom uprednostniť individuálne záujmy jednotlivcov pred záujmami všeobecnými vyslovil aj NS SR v rozsudku sp. zn.: 1 Obo 1/2015: „Zároveň sa možno stotožniť so záverom krajského súdu aj v tom, že záručná listina, v ktorej je obsiahnutý ručiteľský záväzok odporcu je neplatná aj pre rozpor s dobrými mravmi (ust. § OZ), pretože prevzatím ručenia obcou za súkromnú osobu – podnikateľa, majetok obce (finančné prostriedky) neslúži na rozvoj obce a v prospech jej obyvateľov, ale na úhradu dlhov súkromnej osoby – podnikateľa.“

76. Zákonomdarca kladie na obce požiadavku „riadneho hospodára“, ktorú musí rešpektovať pri každom jednom právnom úkone, na ktorom sa zúčastňuje. Premlčaním práva a zároveň včasným uplatnením námietky premlčania zo strany dlžníka zaniká povinnosť dlžníka poskytnúť plnenie, na ktoré sa zaviazal. Žiaden subjekt (či už práva súkromného alebo verejného) s cieľom chrániť svoje ekonomické záujmy neuhradí premlčaný záväzok. **Takýto úkon by bol v priamom rozpore s cieľavedomým ekonomickým správaním sa subjektu, chrániacim svoj vlastný majetok.**

77. Odhliadnuc od všeobecných požiadaviek na ekonomické správanie sa obce (zároveň postavené na transparentnosti, účelnosti a efektívnosti), z citovaných ustanovení zákona o majetku obcí **vyslovene vyplýva povinnosť obce používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku**, medzi ktoré uplatnenie námietky premlčania nepochybne patrí. Verejnoprávna povaha obce jej neumožňuje autonómne rozhodnúť, či túto námietku uplatní alebo nie, resp. či na premlčanie bude alebo nebude prihliadať. Zákonná úprava jej takéto správanie - uplatnenie námietky premlčania, a z toho dôvodu odmietnutie poskytnutia premlčaného nároku, prikazuje.

78. Na uvedenom nemení nič ani argument o „správnosti“ alebo „morálnosti“ vrátenia (premlčaného) bezdôvodného obohatenia. **Inštitút premlčania je totiž v istom zmysle sankcia pre veriteľa za včasné neuplatnenie si svojho práva.** Obzvlášť v prípade týchto zmlúv neexistovali žiadne zvláštne objektívne okolnosti, ktoré by týmto osobám – budúcim kupujúcim znemožňovali svoje práva uplatniť. Za takúto objektívnu okolnosť nemožno označiť ani nevedomosť o bezdôvodnom obohatení, nakoľko platí, že neznalosť zákona neospravedľuje.

79. Mesto konajúc ako subjekt v súkromnoprávných vzťahoch musí vždy využiť všetky právne prostriedky na ochranu majetku, medzi ktoré namietanie premlčania nepochybne patrí



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
&
Associates, s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
Hlavná 25, 040 01 Košice
tekeli@tekeli.sk
www.tekeli.sk

(nielen ako inštitút procesnej obrany v civilnom konaní, ale aj ako hmotnoprávny inštitút oslabujúci právo veriteľa). Uhradnením premlčaného záväzku (o premlčaní ktorého má mesto vedomosť) by mesto porušilo nie len zákonné ustanovenie o použití týchto prostriedkov, ale zároveň by konalo v priamom rozpore so základnými princípmi nakladania s majetkom obce, nakoľko by tým uprednostnilo ekonomické záujmy konkrétnych jednotlivcov nad záujmom na riadnom a efektívnom hospodárení mesta.

ZÁVERY:

- 1. Postavenie mesta, aj za okolností, že vystupuje ako účastník v súkromnoprávných úkonoch nemožno pripodobňovať postaveniu súkromných subjektov disponujúcich autonómiou vôle pri nakladaní so svojím majetkom. Mesto je vždy povinné nakladať so svojím majetkom v súlade s princípmi a pravidlami stanovenými v zákone. Mesto je preto povinné uplatniť námietku premlčania, nielen ako procesnú obranu v začatom súdnom konaní, ale aj vo vzťahu k uplatneným majetkovým nárokom vzneseným v predsúdnom jednaní. Ak by mesto vedome (a dobrovoľne) nevyužilo všetky právne prostriedky obrany a uhradilo by premlčaný záväzok, konalo by neefektívne, nehospodárne a dopustilo by sa tým porušenia zákona o majetku obcí.**
- 2. Stotožňujeme sa so záverom o vzniku bezdôvodného obohatenia na strane mesta a so záverom, že nároky budúcich kupujúcich na vrátenie bezdôvodného obohatenia sú vo všetkých prípadoch premlčané. Nestotožňujeme sa s vyhodnotením platnosti niektorých zmlúv, a teda ani s označeným momentom vzniku nároku na vrátenie bezdôvodného obohatenia. Nestotožňujeme sa ani s právnym posúdením odkladacej podmienky.**
- 3. Pre posúdenie veci nie je rozhodujúce, či nesplnenie povinnosti, ktorú autor analýzy označuje ako odkladacia podmienka, spôsobilo mesto alebo naopak žiadateľ.**
- 4. Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy podľa § 50a Občianskeho zákonníka č. 034/1998 z 19.06.1998, ktorej predmetom je budúci prevod pozemkov – parcely č. 360/3 a parcely č. 360/4 v k. ú. Ružomberok, ktorú uzatvorila Ing. Janka Vinceová (rod. Betušiaková) ako budúca kupujúca s mestom ako budúcim predávajúcim je zmluvou, ktorá bola uzatvorená na dobu určitú. Jej platnosť a účinnosť skončila a akékoľvek práva a nároky z nej plynúce, ktoré si zmluvné strany neuplatnili počas trvania zmluvy alebo v rámci premlčacej (príp. prekluzívnej) lehoty zanikli alebo sú už premlčané. Všetky ostatné zmluvy o budúcej zmluve, ktoré boli predmetom právneho posúdenia považujeme za absolútne neplatné zmluvy, ktoré nevyvolávajú žiadne právne účinky. Z toho dôvodu nemá argumentácia protistrany o ďalšom trvaní zmluvy žiadnu relevanciu a akéhokoľvek plnenia z týchto zmlúv sa nemožno domáhať.**

doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD., advokát