

Městská část Praha - Libuš

Ing. Jindřich Sochůrek, tajemník
se sídlem Libušská 35/200
142 00 Praha - Libuš

Věc: právní stanovisko k rizikům schválení či neschválení návrhu kupní smlouvy ZMČ

Zadání:

Jaká jsou rizika schválení či naopak neschválení uzavření kupní smlouvy o prodeji nemovitostí:

- pozemku, parc. č. 8/1, o výměře 1.699 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba č.p.7,
- pozemku, parc. č. 10/1 o výměře 343 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond, definovaný GP č. 1655-22/2016, vyhotoveného Ing. Pavlem Keprtou,
- pozemku, parc. č. 12 o výměře 1.127 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- definovaný GP č. 1666-108/2016, vyhotoveného Ing. Pavlem Keprtou,

*s Bytovým družstvem Libuš, se sídlem Libušská 7, PSČ 142 00 Praha 4 – Libuš, IČ: 2645267 za podmínek dle uzavřené Smlouvy o budoucí smlouvě kupní č. 2018096182 ze dne 22. 5. 2019 z pozice členů ZMČ, za celkovou kupní cenu **7.922.500,- Kč**.*

Podklady:

1. usnesení ZMČ ze dne 12. 9. 2020
2. smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2018096182 ze dne 22. 5. 2019 (SoBD)
3. návrh kupní smlouvy
4. výzva k uzavření kupní smlouvy od Mgr. Josefa Veverky, advokáta ze dne 2.3. 2020

Současný právní stav:

ZMČ dne **12.9. 2018** schválilo a starosta dne **22. 5. 2019** podepsal **smlouvu o budoucí smlouvě kupní (SoBD)**, kterou se smluvní strany zavázali uzavřít nejpozději do 22. 5. 2020 smlouvu kupní, kterou MČ prodá BD specifikované pozemky za kupní cenu **7.922.500,- Kč.** dle znaleckého posudku pana Ing. Jana Beneše, za cenu **7.922.500,-Kč** odpovídající ceně 2.500,-Kč/m²

Smlouva byla následně **16.7. 2019** zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., čímž nabyla účinnosti.

Závazek obou stran ze smlouvy o smlouvě budoucí je uzavřít kupní smlouvu nejpozději do 12ti měsíců od podpisu této smlouvy poté, kdy budoucí kupující budoucího prodávajícího k uzavření smlouvy vyzve a prokáže mu, že má zajištěné financování

Výzvu BD Libuš učinilo nejpozději **dopisem svého právního zástupce Mgr. Josefa Veverky ze dne 2.3. 2020** s tím, že již předtím prokázalo zajištěné financování kupní ceny prostřednictvím úvěru.

Závazek uzavřít kupní smlouvu musí být dle smlouvy tedy splněný do 22. 5. 2020.

Ve SoSB není sjednána smluvní pokuta pro budoucího prodávajícího pro případ nesplnění povinnosti uzavřít kupní smlouvu (v návrhu kupní smlouvy je upravena smluvní pokuta pro kupujícího za pozdní úhradu kupní ceny).

Následky neuzavření kupní smlouvy do 22. května 2020

Pokud zkonstatujeme, že SoSB je platná a účinná a BD jako budoucí kupující prokázal zajištění financování kupní smlouvy, šlo by zřejmě o **nesplnění smluvního závazku** a BD jako budoucí kupující by se zřejmě nakonec úspěšně domohl ve smyslu ustanovení § 1787 občanského zákoníku (OZ) toho, že obsah smlouvy určí soud a nahradí tak rozhodnutí ZMČ a podpis starosty.

O žalobě BD by rozhodoval Obvodní soud pro Prahu 4 o odvolání pak Městský soud v Praze, řízení by se mohlo protáhnout včetně odvolání cca na dva roky.

Nicméně v řízení bychom proti žalobě mohli pouze argumentovat:

- že SoSB je neplatná,
- budoucí kupující neprokázal, že splnil podmínky pro uzavření smlouvy – zejména neprokázal, že má zajištěné financování kupní ceny,
- že povinnost uzavřít budoucí smlouvu zanikla ve smyslu ustanovení § 1788 OZ, neboť se změnili se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí zřejmě vycházely, do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela.

Šanci dosáhnout zamítnutí žaloby vidím malou.

Domnívám se, že MČ je SoSB zavázána uzavřením kupní smlouvy za uvedených podmínek, které byly schváleny bývalým ZMČ a smlouva následně podepsána.

Není asi sporu, že uvedené pozemky jsou natolik funkčně spojené s budovou BD (která je navíc stále ve spoluvlastnictví MČ), že nikdo jiný s výjimkou možných spekulantů to nemůže mít zájem za tuto cenu koupit. Problém je tedy jenom v ceně.

Pokud bychom argumentovali, že smlouva je neplatná z důvodu nižší ceny než obvyklé, tak podle ustanovení § 36 odst. 2 zákona o hlavním městě Praze se při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. **Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.**

U soudu by bylo možné argumentovat, tím, že v SoSB byla sjednána smlouva nižší než obvyklá (dle cenové mapy) a odchylka nebyla řádně zdůvodněna. Kupní cena opírá o znalecký posudek na určení ceny obvyklé, který zdůvodňuje odchylku od cenové mapy. Problém je, akorát v tom, že znaleckých posudků bylo více s různou výší kupní ceny.

Tím by však bylo popřeno rozhodnutí ZMČ ze září 2018 a uzavření SoSB.

Zahájení soudního sporu představuje riziko povinnosti hradit náklady řízení v případě pravděpodobného neúspěchu, kdy by soud zřejmě vycházel z tarifní hodnoty **7.922.500,-Kč** při rozhodování o nákladech právního zastoupení advokátem, což představuje cca 40 tis. Za úkon právní služby a celkové náklady je právního zastoupení protistrany, které by byla nucena hradit by mohli překonat hranici 200 tis. Kč.

Uplatnění jiné škody, kterou zmiňuje Mgr. Veverka ve svém dopise ze dne 2.3.2020 v důsledku neuzavření kupní smlouvy je možné, ale není jasné v čem by tato škoda měla konkrétně spočívat. Mohlo by jít např. o bankovní poplatky a náklady, které BD vynaložilo při vyřizování úvěru.

Závěr:

Za současného stavu ZMČ bude rozhodovat uzavření kupní smlouvy, k jejímuž uzavření je již zavázána uzavřením SoSB a předchozím schválením ZMČ ze dne 12. 9. 2018. Neuzavření by znamenalo porušení smluvního závazku vůči BD a vystavení se nákladnému a zřejmě neúspěšnému soudnímu řízení.

Sjednaná cena se opírá o znalecký posudek pana Ing. Jana Beneše. Dle mého názoru je třeba při schválení kupní smlouvy potřeba odůvodnit, že i tím, že její neschválení a neuzavření by bylo porušením dříve sjednaného smluvního závazku a mohlo by znamenat vyvolání poměrně vysokých a zbytečných nákladů soudního řízení, k němuž by pravděpodobně došlo a měla by být s odkazem na znalecký posudek ve smyslu ustanovení § 36 odst. 2 zákona o hl. městě Praze odůvodněna výše ceny s ohledem na specifickou pozemku na němž stojí objekt kupujícího, nemožnost ho prodat někomu jinému.

V Praze 7. dubna 2020

JUDr. David Černý

