

Štichová Alena

Předmět:

FW: Dotaz - smluvní pokuta - pozemek od PF ČR

From: Pešek Stanislav

Sent: Thursday, January 24, 2013 2:26 PM

To: Štichová Alena

Subject: RE: Dotaz - smluvní pokuta - pozemek od PF ČR

Hezký den,

Ve věci směnné smlouvy mezi městem Plzní a manž. Maškovými a případného přenosu stávajících povinností města Plzně na kupující je můj názor následující:

Ve smlouvě o bezúplatném převodu pozemků mezi městem Plzní a Pozemkovým fondem ČR, na jejímž základě město Plzeň nabylo nyní směňovanou nemovitost do svého vlastnictví, je jako důvod pro případné dodatečné peněžní plnění ze strany města uvedena změna stávajícího územního plánu. Vzhledem k tomu, že změna územního plánu je v pravomoci města a rovněž skutečností, že město Plzeň nabylo pozemek bezúplatně, mi takováto povinnost ve vztahu k městu nepřipadá v rozporu s dobrými mravy a tudíž na ní nepohlížím stejně, jako na právní vztahy dále popsané.

Pokud se výše uvedenou povinnost pokusíme převést na nové nabyvatele, je třeba si uvědomit následující: Povinnost dle smlouvy o bezúplatném převodu nemovitosti vůči městu Plzni nezanikne a v případě změny územního plánu bude město nadále povinno uhradit stanovenou částku Pozemkovému fondu ČR (neboť směnná smlouva mezi městem a manž. Maškovými nijak nezasahuje vztah mezi městem a Pozemkovým fondem ČR.)

Přenést konečnou finanční ztrátu z města na manž. Maškovi lze v zásadě prostřednictvím smluvní pokuty. Ta je však zákonem definována jako sankce za porušení smluvní povinnosti. Manž. Maškovi však rozhodně nemají pravomoc měnit územní plán, případně nemohou jeho změně zabránit. Nelze jim tedy takovouto povinnost uložit (občanské právo je zásadně založeno na subjektivní odpovědnosti – tedy odpovědnosti za určité zaviněné jednání subjektu, zatímco takto formulovaná povinnost by zakládala odpovědnost objektivní – tedy za následek bez ohledu na zavinění – to je ovšem aplikovatelné pouze v určitých specifických případech a nikoli v tomto). Povinnost manž. Maškových by tedy musela být formulována tak, aby její porušení bylo závislé na jejich vůli. Lze si např. představit takovýto text: „...Manž. Maškovi prohlašují, že předmětný pozemek využijí pouze v souladu s územním plánem platným ke dni podpisu této smlouvy a že se zdrží jakéhokoli jednání, které by mohlo vést ke změně tohoto územního plánu. Pokud manž. Maškovi poruší některou z povinností dle předchozí věty, zavazují se prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši Kč. Dále se manž. Maškovi zavazují, že v případě jakékoli formy zcizení předmětného pozemku zavází nové nabyvatele k výše uvedeným povinnostem včetně povinnosti úhrady smluvní pokuty. Manž. Maškovi se zavazují v případě jakékoli formy zcizení předmětného pozemku předložit městu Plzni předem návrh dotčené smlouvy a k povinnosti neuzavírat tuto smlouvu bez předchozího souhlasu města Plzně.“ (není to zcela dokonalé, v podstatě bychom museli dát přesnou formulaci povinností do každé další převodní smlouvy). Toto řešení je jistě možné, má ale řadu úskalí: jednak pokud výše smluvní pokuty bude dosahovat výše hodnoty pozemku, pak by ji soud mohl označit jako rozpornou s dobrými mravy a v takovém případě bychom neměli nárok na jakoukoli kompenzaci. A za druhé, ke změně územního plánu nemusí dojít z popudu manž. Maškových. V takovém případě jde úhrada ceny pozemku zcela k tíži města.

Bylo by ještě možné uvažovat o přenesení povinnosti na manž. Maškovi ve stejném znění, v jakém je ve smlouvě o bezúplatném převodu nemovitosti. Pak by ovšem nešlo o smluvní pokutu, ale o objektivní odpovědnost kupujících za určitou, na jejich vůli v zásadě nezávislou skutečnost. Takto konstruovaná povinnost je však podle mého názoru zjevně v rozporu s dobrými mravy. Manž. Maškovi by předali městu Plzni nemovitost stejné hodnoty, jakou sami získali a navíc by byli stiženi možnou sankcí za něco, co mohou v nejlepším případě ovlivnit jen nepřímo. Takovou povinnost by snad bylo možné aplikovat pouze v případě, že by manž. Maškovi získali ve smluvním vztahu nějakou

výhodu – např. pozemek vyšší hodnoty, než je ten jejich. Pak by bylo možné argumentovat, že toto zvýhodnění je vykoupeno rizikem případné změny územního plánu a s tím spojené sankce (analogicky jako např. u smlouvy o sázce). Pak by patrně o porušení dobrých mravů nešlo.

Z mého pohledu jsou tedy možná řešení uvedené směny komplikovaná, popř. pro město nedostatečná. Z tohoto důvodu bych nedoporučoval použít pro směnu pozemek zatížený takovouto povinností.

S pozdravem

S. Pešek

Příloha č.