



statutární město Plzeň
Odbor právní a legislativní MMP
náměstí Republiky 16
306 32 Plzeň
www.plzen.eu
ID datové schránky: 61111111

Město Plzeň

Registrát města Plzně		C. dop.
Odbor příjmů z pohledávek a prodeje		
DOŠLO: - 8 - 10 - 2018		Zprac.
C. j.:	Priloha:	Ukl. z
35494/101		

Spisová značka:
Číslo jednací: MMP/235794/18
Vyřizuje: Mgr. Bc. Jan Vlasta
e-mail: vlasta@plzen.eu
telefon: +420 378 032 306

Odbor příjmů z pohledávek a prodeje
Kupkám Mgr. Bohuslavy Kylarové
vedoucí odboru
Škroupova 5
301 00 Plzeň

Plzeň 4. 10. 2018

Kupní smlouva 2009/001208 – smluvní pokuta

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Statutární město Plzeň uzavřelo s Pavlem Prunnerem, nar. (dále jen kupující) dne 30. dubna 2009 kupní smlouvu na prodej nemovitých věcí v katastrálním území Plzeň, a to pozemků p. č. 10065/1, p. č. 10065/2, p. č. 10065/3, p. č. 10065/4, p. č. 10065/5, p. č. 10065/6, p. č. 10065/7 a p. č. 10065/8. Následně byl k této smlouvě dne 11. prosince 2013 uzavřen dodatek č. 1. Nemovitě věci byly kupujícímu prodány za účelem výstavby víceúčelového domu a kupující se zavázal dokončit stavbu domu a zahájit její užívání ve smyslu § 119 a násl. zákona č. 183/2006 Sb. nejdéle do 31. prosince 2016. V případě nedodržení stanoveného termínu byla sjednána jednorázová smluvní pokuta ve výši 250.000 Kč, která je splatná do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro dokončení stavby domu a zahájení jejího užívání, a kupující se zavázal tuto smluvní pokutu uhradit statutárnímu městu Plzeň bez ohledu na zavinění. Závazek kupujícího k úhradě výše uvedené smluvní pokuty je zajištěn kaucí. Složená kauce případně bez dalšího statutárnímu městu Plzeň v případě, že kupující neuhradí statutárnímu městu Plzeň řádně a včas smluvní pokutu.

Kupující převedl výše uvedené nemovitě věci darovací smlouvou uzavřenou dne 18. června 2012 na Pavla Prunera, . V této darovací smlouvě nebyl zmíněn výše uvedený závazek dokončit stavbu domu. Prohlášením vkladatele ze dne 20. listopadu 2012 o vkladu do základního jmění právnické osoby se výše uvedené nemovitě věci k 31. lednu 2017 staly vlastnictvím PANTA REI, a.s. Dne kupující zemřel.

Z předložených dokladů nevyplývá, že by statutárnímu městu Plzeň byly předloženy doklady o tom, že by na výše uvedených nemovitých věcech byla k 31. prosinci 2016 dokončena stavba domu a bylo zahájeno její užívání ve smyslu § 119 a násl. zákona č. 183/2006 Sb. Toto nevyplývá ani z výpisu listu vlastnictví z katastru nemovitostí. Dle sdělení PROP MMP stavba domu nebyla do 31. prosince 2016 dokončena.

Vzhledem k době uzavření výše uvedené kupní smlouvy 2009/001208, dodatku č. 1 k této kupní smlouvě, a vzhledem k ustanovení § 3028 a § 3073 zákona č. 89/20012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je nutné závazkové vztahy a práva ze zajištění závazku posuzovat podle ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném k 31. prosinci 2013 (dále jen ObčZ).

Vzhledem k tomu, že kupující zemřel, je na danou věc nutné aplikovat ustanovení § 579 odst. 1 ObčZ, ve kterém je uvedeno, že smrtí dlužníka povinnost nezanikne, ledaže jejím obsahem bylo plnění, které mělo být provedeno osobně dlužníkem. Aby došlo k zániku závazku, muselo by se jednat o takový závazek, u kterého plnění spočívá na zvláštních vlastnostech či schopnostech dlužníka, takže je vyloučeno, aby byly provedeny třetí osobou od dlužníka odlišnou. Kupující (dlužník) se zavázal dokončit stavbu domu a zahájit její užívání ve smyslu § 119 a násl. zákona č. 183/2006 Sb. nejdéle do 31. prosince 2016. Vzhledem k povaze výše uvedeného závazku, se domnívám, že se nejednalo o závazek, který by smrtí kupujícího zanikl, proto jsou tímto závazkem vázání dědicové kupujícího. Vzhledem k ujednání výše uvedené kupní

smlouvy 2009/001208 ve znění dodatku č. 1, tak do 31. prosince 2016 mělo dojít k dokončení stavby a zahájení jejího užívání. Tato skutečnost nenastala, a proto měla být do 30 dnů uhrazena smluvní pokuta ve výši 250.000 Kč. Pokud tato smluvní pokuta nebyla uhrazena, připadla, podle čl. VII. výše uvedené kupní smlouvy 2009/001208 ve znění dodatku č. 1, složená kauce ve výši 250.000 Kč bez dalšího statutárnímu městu Plzeň, které se stalo vlastníkem této částky prvním dnem prodlení kupujícího s úhradou výše uvedené smluvní pokuty.

Závazek dokončit stavbu a zahájit její užívání ve smyslu § 119 a násl. zákona č. 183/2006 Sb. trvá. Statutární město Plzeň není v souladu s § 545 odst. 2 ObčZ oprávněno požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a není oprávněno se domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu, protože toto nebylo ve výše uvedené kupní smlouvě 2009/001208 ve znění dodatku č. 1 smluvně upraveno.

Statutární město Plzeň může v souladu s čl. VI. kupní smlouvy 2009/001208 ve znění dodatku č. 1 od smlouvy odstoupit, ale vzhledem k tomu, že výše uvedené nemovité věci jsou nyní ve vlastnictví PANTA REI, a.s., není zcela jednoznačné, zda by tento postup vedl k navrácení převedených nemovitých věcí statutárnímu městu Plzeň, protože zde existují protichůdná stanoviska Ústavního soudu České republiky (např. nález ústavního soudu ze dne 23. ledna 2001 sp. zn. II. ÚS 77/2000) a Nejvyššího soudu České republiky (např. stanovisko Občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. dubna 2006 sp. zn. CpjN 201/2005). Vzhledem k výše uvedenému by tento postup (odstoupení od smlouvy) mohl vést k dlouhému soudnímu sporu s nejistým výsledkem.

S pozdravem

Mgr. Bc. Jan Vlasta
Odbor právní a legislativní MMP