

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
Juras & Kijas

Partneři
JUDr. Josef Juras -
JUDr. Milošlav Kijas
Asociovaní advokáti
JUDr. Martina Hrazdílková
Mgr. Petr Zemlák

Jiráskovo náměstí 8
702 00 Moravská Ostrava
tel./fax. 596 127 196/195
e-mail: sekretariat@advokatiova.cz

Statutární město Ostrava
Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
k rukám místostarostky
Ing. Petry Bernfeldové
Prokešovo nám. 1803/8
729 29 Ostrava

DEV Company, spol. s r.o. - odstoupení od kupní smlouvy ze dne 14.7.2008

Vážená paní místostarostko,

ve shora uváděné věci jsem dopisem ze dne 27.11.2012 sdělil negativní stanovisko společnosti DEV Company, spol. s r.o. (dále jen klient) k odstoupení od kupní smlouvy učiněné dopisem ze dne 8.11.2012. Stanovisko jsem odůvodnil tím, že:

- odstoupení od smlouvy je neurčité, neboť v něm není skutkově vymezen důvod odstoupení, a proto je neplatné,
- Město Ostrava, Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen Městský obvod) svým jednáním záměrně zmařil splnění povinnosti klienta podle kupní smlouvy, a z tohoto důvodu je odstoupení rovněž neplatné.

Současně jsem také avizoval částečnou neplatnost kupní smlouvy v části o nevrácení kupní ceny v případě odstoupení od smlouvy.

Dne 18.1.2013 proběhlo osobní jednání, které sice problém nevyřešilo, a bylo pouze dohodnuto, že Městský obvod sdělí právní stanovisko písemně do 31.1.2013. Stanovisko jsem obdržel s mírným zpožděním až v průběhu jarních prázdnin dne 4.2.2013 a poté jsem ještě onemocněl, proto na stanovisko Mgr. Zbyňka Baláže i já reaguji s mírným zpožděním.

Předně konstatuji, že došlo ke shodě v tom smyslu, že Mgr. Baláž zcela souhlasí s mým posouzením o neplatnosti ujednání o smluvní pokutě a že z již konstantní judikatury Nejvyššího soudu ČR vyplývá povinnost vrátit kupní cenu v plné výši. Stanovisko mého klienta k odstoupení se však nezměnilo, naopak průběh jednání i stanovisko Mgr. Baláže ze dne 4.2.2013 jej ještě více přesvědčilo o správnosti svého názoru.

Nejprve bych se chtěl vyjádřit k formální stránce věci, tedy k námitce neurčitosti. Můj klient trvá na tom, že v odstoupení od smlouvy skutkově vymezení důvodu odstoupení „*nepodali jste řádnou žádost o zahájení územního řízení na vydání územního rozhodnutí pro umístění objektu na pozemcích výše uvedených do doby 30 měsíců ode dne účinnosti kupní smlouvy, tj. do 14.1.2011*“ je neurčité, neboť z něj

nevyplývá, proč vlastně Městský obvod odstoupuje od smlouvy. Jinými slovy řečeno, **z odstoupení není možné poznat, proč považujete žádost mého klienta za nikoli řádnou.** Přitom není sporu o tom, že žádost o zahájení územního rozhodnutí byla mým klientem skutečně dne 16.8.2010 podána. Konkrétní důvod odstoupení je poprvé uveden v dopise Mgr. Zbyňka Baláže ze dne 4.2.2013, z něhož vyplývá, že „neřádnost“ spatřujete v tom, že žádost neobsahuje všechny zákonem požadované náležitosti.

Odstoupení od smlouvy je právním úkonem, který v případě odstoupení od kupní smlouvy o prodeji nemovitosti musí být učiněn písemně. Přitom určitost projevu vůle musí vyplývat z textu listiny, na níž je tento projev vůle zaznamenán, a není postačující stav, kdy je smluvním stranám jasné, co je předmětem úkonu, není-li to jinak z právního úkonu samotného objektivně seznatelné¹. V daném případě není v odstoupení od smlouvy obsažen údaj o chybějících přílohách a tento nedostatek nelze zhojit tím, že se dodatečně uvedou důvody, v čem jedna ze smluvních stran spatřuje naplnění „neřádné“ žádosti. Opak by totiž mohl vést k tomu, že by se skutkové důvody mohly v podstatě donekonečna doplňovat. Již z tohoto důvodu proto považuje můj klient i nadále odstoupení od smlouvy za neurčité a tudíž neplatné. Podle ustálené soudní praxe² **„přitom údaj o důvodu odstoupení je imanentní součástí každého jednostranného odstoupení od právního úkonu; bez uvedení tohoto údaje nelze pokládat jednostranné odstoupení od právního úkonu za perfektní a nemůže mít za následek zrušení smlouvy“.**

Po stránce skutkové pak je třeba zdůraznit, že dne 16.8.2010, tedy ve lhůtě, bylo na příslušném úřadu MMO odboru stavebně-správním v Ostravě klientem požádáno o vydání rozhodnutí o umístění stavby - územního rozhodnutí stavby „Novostavby polyfunkčního domu na pozemcích p.č. 302/1, 297/13, 197/14, 197/15, 300/12 v k.ú. Moravská Ostrava“. Je pravdou, že územní řízení bylo dne 17.3.2011 zastaveno pro chybějící přílohy:

- vyjádření SMO ÚMOB Moravská Ostrava a Přívoz, odboru místního hospodářství, dopravy a obchodu,
- povolení zvláštního užívání místní komunikace pro umístění inženýrských sítí.

Žádost o vydání územního rozhodnutí je upravena v § 86 zákona č. 183/2006 Sb., kde se v odst. 1 uvádí, že žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb. Podle odst. 2 žadatel k žádosti připojí:

- a) doklady o vlastnickém právu nebo o právu provést stavbu,
- b) rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních předpisů a závazná stanoviska,
- c) stanoviska vlastníků veřejně-dopravní a technické infrastruktury a dokumentaci záměru.

Podle odst. 6 obsahové náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí a jejich příloh stanoví prováděcí předpis. Tímto předpisem je vyhláška č. 503/2006 Sb., která v příloze 3B stanoví cca 50 různých příloh. Všechny tyto přílohy jsou vymezeny samozřejmě pouze v obecné rovině.

Z uvedeného je zřejmé, že pro úspěšné získání územního rozhodnutí je nutně nejen správně vyplnit formulář žádosti, ale také přiložit celou řadu příloh. Jedná se tedy o poměrně složitou a komplikovanou záležitost. V praxi je proto zcela běžné, že přílohy se doplňují v průběhu územního řízení, a to i podle pokynů stavebního úřadu. Stavební úřad ve výzvě ze dne 14.9.2010 vyzval mého klienta k tomu, aby v podkladech pro rozhodnutí odstranil nedostatky spočívající v doložení 5 dokladů a

¹ viz Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 23 Cdo 1723/2011

² viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR 30 Cdo 1233/2011

upravil dokumentaci v souladu se stanoviskem odboru ochrany životního prostředí ze dne 24.8.2010. K doplnění těchto podkladů byla poskytnuta lhůta do 21.2.2011.

Dne 4.1.2011 proběhlo před stavením úřadem jednání, jehož účelem mělo být ověření kompletnosti podkladů pro vydání územního rozhodnutí. Stavební úřad konstatoval, že chybějící doklady byly doloženy s výjimkou:

- povolení z vlastního užívání místní komunikace pro umístění inženýrských sítí vydaného SMO ÚMOB Moravská Ostrava a Přívoz,
- souhlas vlastníků stavbou dotčených pozemků (podle čl. 8 odst. 2 statutu Města Ostravy jsou dotčené pozemky svěřeny Městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz)

Souhlas s umístěním stavby na obecních pozemcích p.č. 302/2 a 298/3 byl udělen teprve usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz ze dne 23.6.2011, přičemž smlouva o poskytnutí práva provést stavbu byla uzavřena až dne 19.7.2011.

Již dne 20.10.2010, po výzvě MMO odboru stavebně-správního odstranění nedostatků v podkladech pro rozhodnutí požádal klient SMO ÚMOB Moravská Ostrava a Přívoz, odbor místního hospodářství, dopravy a obchodu o povolení zvláštního užívání místní komunikace pro umístění inženýrských sítí ke stavbě „Polyfunkčního domu Poděbradova/Kolejní“. Žádost byla podána v dostatečném časovém předstihu proto, aby do 21.2.2011 požadované povolení bylo možné doložit. V uvedeně době můj klient nejenže nedostal požadované povolení, ale dokonce o jeho žádosti nebylo rozhodnuto.

Aby bylo vyhověno žádosti o zvláštní užívání místních komunikací Poděbradova a Kolejní, muselo dojít k opětovnému přepracování dokumentace pro územní rozhodnutí - přeložky NN a VN, přípojky VN a následně nově zažádat vlastníky dotčených pozemků SMO a SMO ÚMOB Moravská Ostrava a Přívoz o souhlas s umístěním a realizací stavby chodníků a inženýrských sítí, ale už jen pro přeložky NN a VN a přípojku VN. V mezidobí však již vypršela platnost smlouvy o budoucí smlouvě a tak bylo provozovatelem ČEZ Distribuce, a.s. od smlouvy, která je přílohou žádosti, odstoupeno. K vypršení platnosti došlo následně i u jiných vyjádření dotčených orgánů státní správy a správců inženýrských sítí (např. RWE Distribuční služby, Dalkia ČR, OVaK, a.s.), kdy pro potřeby nové žádosti o územní řízení bude zapotřebí zajistit větší část dokumentace opětovně.

Ze strany Městského obvodu byly vzneseny požadavky na změny projektové dokumentace týkající se přeložek NN a VN provozovatele ČEZ Distribuce a.s. Na základě těchto požadavků muselo dojít k úpravě přeložek kabelových vedení. Některé navrhované úpravy však nemohly být provedeny, proto, že požadované úpravy byly v rozporu se závaznými technickými normami (viz dopis Městského obvodu ze dne 15.4.2011 a stanovisko klienta ze dne 31.5.2011).

V daném případě se tedy jedná o situaci, kdy jeden z účastníků kupní smlouvy svou činností, resp. nečinností, zmařil druhému účastníkovi možnost splnit povinnost vyplývající z kupní smlouvy. Městský obvod svou obstrukční činností a průtahy při projednávání žádosti mého klienta způsobil stav, že můj klient nemohl v dohodnuté lhůtě připojit k žádosti o vydání územního rozhodnutí všechny potřebné přílohy, tedy stav umožňující Městskému obvodu realizovat své právo - odstoupit od smlouvy. Za této situace je tento úkon Městského obvodu (odstoupení od smlouvy) úkonem učiněným v rozporu s dobrými mravy. Podmínky pro odstoupení od smlouvy totiž byly vyvolány Městským obvodem zneužitím práva. Kdyby k tomuto zneužití práva nedošlo, získal by můj klient všechny potřebné přílohy řádně a včas a Městský obvod by neměl důvod odstoupit od smlouvy. Podle ustálené soudní praxe

má takové zneužití práva v hmotně-právní rovině ten důsledek, že navazující odstoupení od smlouvy (k němuž by nemohlo dojít, nebýt zneužití práva) je pro rozpor s dobrými mravy neplatné podle § 39 občanského zákoníku³. Stejně tak jako se neplatností právního úkonu nemůže dovolávat ten, kdo neplatnost způsobil, nemůže platně od smlouvy odstoupit ten, kdo způsobil, že druhá strana nemohla dodržet povinnost dohodnutou ve smlouvě.

Vážená paní místostarostko, stejně jako můj klient jsem i já pevně přesvědčen, že odstoupení od smlouvy učiněné dopisem ze dne 8.11.2012 je neplatným právním úkonem, který nevedl ke zrušení kupní smlouvy a vlastnické práv mého klienta k předmětným pozemkům stále trvá. Můj klient má samozřejmě zájem stavbu v původním rozsahu realizovat. Žádá proto, aby toto jeho stanovisko bylo projednáno příslušnými orgány obce a aby zastupitelstvo na nejbližším zasedání revokovalo usnesení Zastupitelstva Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 0417/ZMOB1014/10/12 ze dne 30.10.2012 a schválilo uzavření dohody o narovnání, která by konstatovala neplatnost odstoupení od smlouvy, zrušení usnesení o odstoupení a učinila by nesporným, že vlastnické právo mého klienta dosud trvá. S ohledem na nutnost opětovného vyžádání podkladů pro potřebná úřední povolení pak součástí této dohody by měly být i nové termíny pro podání příslušné žádosti. Za dostačující je přitom lhůta tři měsíců od uzavření této dohody.

V Ostravě dne 25.2.2013



DEV Company, spol. s r.o.
v plné moci JUDr. Josef Juras

Přílohy:

- Zápis z jednání ve věci územního řízení sp. zn. S-SMO/218656/10/Správ. pro umístění stavby „Polyfunkční dům“ ze dne 4.1.2011

³ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR 28 Cdo 2287/2011

Zápis z jednání ve věci územního řízení spis.zn.S-SMO/218656/10/Správ, pro umístění stavby „Polyfunkční dům“, o kterou požádala společnost DEV COMPANY, spol. s r.o.
 Jednání bylo uskutečněno dne 4.1.2011 z důvodu revize podkladů požadovaných výzvou č.j.SMO/245656/10/Správ./Ing.Koz ze dne 14.9.2010

Přítomni: Ing. Jiří Kozelský (za stavební úřad)
 Eva Václavová (za společnost DEV COMPANY, spol. s r.o.)

Pracovníkem žadatele byl stavební úřad seznámen s podklady požadovanými výše uvedenou výzvou a to:

- vyjádření společnosti Dalkia Česká republika, a.s. ze dne 16.9.2010 zn.OÚ/Ko/1101/2010 k napojení předmětné stavby
- stanoviskem SMO ÚMOB Moravská Ostrava a Přívoz, odbor místního hospodářství, dopravy a obchodu ze dne 20.9.2010 č.j.MOaP/41274/10/OMH/Br k dokumentaci pro územní řízení navržené stavby
- vyjádření společnosti UPC Česká republika, a.s. ze dne 30.9.2010 zn.Ku 3432 k navržené přeložce telekomunikačního vedení
- souhlas Měteřské školy Ostrava, p.o. s umístěním novostavby polyfunkčního domu na pozemcích p.č.300/2 a 303 v k.ú.Moravská Ostrava
- změna KS 1092-2010-OŽP vydaná Magistrátem města Ostravy, odborem ochrany životního prostředí dne 7.12.2010 č.j.SMO/302654/10/OŽP/LA, kterým byla vypuštěna podmínka č.1 části C) předmětného koordinovaného stanoviska (vydané dne 24.8.2010 č.j.SMO/192919/10/ÚHA/KOZ, pod číslem KS 1092/2010). S podmínkou č.2 části C) je navržená stavba tedy v souladu.

Výše uvedené podklady byly stavebnímu úřadu předloženy jako originály a proto bylo s pracovníkem žadatele dohodnuto jejich doložení v kopii až společně se zbývajícími doklady vyžadovanými výše uvedenou výzvou, a to:

- původní stanovisko SMO ÚMOB Moravská Ostrava a Přívoz (místního hospodářství, dopravy a obchodu) k umístění stavby
- doložit souhlas vlastníka stavebního pozemku

Dne 4.1.2011

Za stavební úřad: Ing. Jiří Kozelský

Za společnost DEV COMPANY, spol. s r.o.
 Eva Václavová