

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2016

K bodu programu

INFORMÁCIA O PRIEBEHU SÚDNEHO SPORU VO VECI „AUPARK“

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál prerokovaný:

KF, KDaKS, MR

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Jakub Ulaher, PhD., LL.M.
vedúci odboru právneho a majetkového

Žilina, február 2016

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2016

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. berie na vedomie

1. predloženú informáciu o priebehu súdneho sporu vo veci „AUPARK“.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mesto Žilina je žalovaným subjektom vo veci náhrady ujmy vo výške 17 560 914,55 € s príslušenstvom. Tento spor má korene ešte v predaji Námestia Ľ. Štúra pre výstavbu obchodného centra AUPARK a následnom súdnom spore, vyvolanom mestom, o určenie neplatnosti prevodu týchto nehnuteľností.

Týmto materiálom chceme podať krátku informáciu o doterajšom priebehu sporu a najnovších výsledkoch.

Stručná genéza sporu je popísaná v nasledujúcej časti.

MATERIÁL

Mesto Žilina kúpnu zmluvou zo dňa 19.1.2004 odpredalo spol. AUPARK II, spol. s.r.o. pozemky parc. č. 6684 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 17 618 m² a 6665/2 – ostatné plochy o výmere 1433 m² (všetko tzv. bývalé Námestie Ľ. Štúra – kat. úz. Žilina), spolu za kúpnu cenu 50 000 000,- Sk. Odpredaj týchto pozemkov bol odsúhlasený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 81/2003 zo dňa 15.12.2003.

Vklad uvedenej zmluvy do katastra bol povolený dňa 5.11.2004 (pod V-5523/04).

Dňa 29.6.2007 nadobudlo právoplatnosť stavebné povolenie pre stavbu AUPARK ŽILINA – SHOPPING CENTER pre stavebníka AUPARK Žilina, s.r.o. (pôvodne AUPARK II, spol. s.r.o.).

Dňa 18.4.2007 podalo Mesto Žilina Okresnému súdu Žilina návrh na začatie konania (žalobu), ktorou sa domáhalo určenia, že vyššie uvedená zmluva bola absolútne, teda od počiatku neplatná. Rovnako dňa 18.4.2007 Mesto Žilina podalo návrh na vydanie predbežného opatrenia, ktorý bol uznesením Okresného súdu Žilina č. k. 13C 292/2007-63 zo dňa 24.4.2007 zamietnutý, ale na odvolanie Mesta Žilina uvedené uznesenie Krajský súd v Žiline zmenil tak, že uznesením č. k. 5Co/172/2007-117 zo dňa 11.7.2007 nariadil **predbežné opatrenie**, ktorým zakázal spol. AUPARK Žilina, spol. s.r.o. vykonávať stavebné zmeny a úpravy na nehnuteľnostiach zapísaných v katastri nehnuteľností na LV č. 7657 (odkúpené pozemky) a taktiež zakázal tieto pozemky previesť na tretie osoby alebo zaťažiť ich právom tretích osôb, a to všetko až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Okresný súd Žilina rozsudkom č. k. 13C/292/2007-708 zo dňa 12.3.2009 návrh mesta zamietol. Krajský súd v Žiline svojim rozsudkom č. k. 5Co/167/2009-800 zo dňa 17.9.2009 rozsudok Okresného súdu Žilina potvrdil, a rozsudok sa tak stal právoplatným dňa 18.1.2010. Konanie o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy sa tak právoplatne skončilo v neprospech mesta (predaj námestia tak nebol účinne a právoplatne spochybnený).

Dňa 18.1.2012 podala spol. AUPARK Žilina, spol. s.r.o. (aktuálnym žalobcom je GETWAY MANAGEMENT, a.s. – do 1.10.2013 AUPARK Holding, a.s., na ktorú boli tieto práva a povinnosti prevedené z AUPARK Žilina, spol.s.r.o.) proti Mestu Žilina žalobu o náhradu ujmy vo výške 17 560 914,55 € s príslušenstvom. Svoj nárok opiera o ustanovenie § 77 ods. 3 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok, podľa ktorého *ak predbežné opatrenie zaniklo alebo bolo zrušené z iného dôvodu, než preto, že sa návrhu vo veci samej vyhovel alebo preto, že právo navrhovateľa bolo uspokojené, navrhovateľ je povinný nahradiť ujmy tomu, komu predbežným opatrením vznikli. Rozhodne o tom na návrh súd, ktorý nariadil predbežné opatrenie. Žalobca vo svojom návrhu uplatňuje škodu, ktorá mu mala vzniknúť v priamej príčinnej súvislosti s predbežným opatrením, vydaním na návrh mesta, ktoré však zaniklo právoplatnosťou rozhodnutia vo veci samej, teda potvrdzujúcim rozsudkom č. k. 5Co/167/2009-800 zo dňa 17.9.2009, ktorým potvrdil prvostupňový rozsudok, zamietajúci nárok mesta. Týmto sa skončilo konanie vo veci samej a zároveň týmto momentom došlo aj k zániku nariadeného predbežného opatrenia. Podľa ustanovenia § 77 ods. 1 písm. b) zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok *predbežné opatrenie zanikne, ak sa návrhu vo veci samej nevyhovelo.**

Konanie je vedené na Okresnom súde Žilina pod sp. zn. 18C 43/2012.

AUPARK Žilina, spol. s.r.o. previedla (s účinnosťou od 31.7.2007) na AUPARK Holding, a.s. všetky práva a povinnosti, vyplývajúce zo stavebného povolenia pre stavbu AUPARK ŽILINA – SHOPPING CENTER, takže obmedzenia a zákazy z predbežného opatrenia, nariadeného proti AUPARK Žilina, s.r.o. boli bezvýznamné, keďže práva zo stavebného povolenia boli prevedené na AUPARK Holding, a.s. Následne boli všetky práva a povinnosti súvisiace s uvedenou stavbou prevedené zmluvou o predaji podniku zo dňa 31.12.2010 z AUPARK Holding, a.s. na AUPARK Žilina, spol. s.r.o. Zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa 27.7.2013 došlo k prechodu práv a povinností z pôvodného navrhovateľa AUPARK Žilina, spol. s.r.o. na AUPARK Holding, a.s. (v súčasnosti GETWAY MANAGEMENT, a.s.).

Žalobca svoj nárok na náhradu ujmy, spôsobenej predbežným opatrením, odôvodnil v zásade na tomto skutkovom základe (zostručnené):

1. AUPARK Žilina, spol. s.r.o. mala s HB REAVIS MANAGEMENT, spol. s.r.o. uzatvorenú zmluvu o budúcej zmluve o dielo. HB REAVIS MANAGEMENT, spol. s.r.o. odstúpila od tejto zmluvy a uplatnila si dohodnutú zmluvnú pokutu. Neskôr obe tieto spoločnosti uzavreli dohodu o urovnaní, na základe ktorej sa mala zmluvná pokuta znížiť v prípade, ak AUPARK Žilina, spol. s.r.o. uhradí do určeného dátumu zníženú výšku zmluvnej pokuty a zriadi v prospech HB REAVIS MANAGEMENT, spol. s.r.o. záložné právo. Toto však AUPARK Žilina, spol. s.r.o. nemohla dosiahnuť, pretože stále bolo v platnosti predbežné opatrenie. V dôsledku toho preto ostala v platnosti pôvodná pokuta a tým, že nebola splnená

podmienka na jej zníženie, AUPARK Žilina, spol. s.r.o. si rozdiel medzi plnou a zníženou (už zaplatenou) výškou zmluvnej pokuty uplatnil voči mestu z titulu tvrdenej príčinnej súvislosti s účinkami nariadeného predbežného opatrenia.

2. Z dôvodu existencie predbežného opatrenia a z neho vyplývajúcej nemožnosti zriadiť záložné právo k nehnuteľnostiam nemohlo byť pre financovanie výstavby použité záložné právo ako zabezpečovací inštitút, ale poskytnutie cudzích zdrojov so zvýšenou úrokovou sadzbou. Rozdiel medzi úrokovými sadzbami si AUPARK Žilina, spol. s.r.o. uplatnil voči mestu z titulu tvrdenej príčinnej súvislosti s účinkami nariadeného predbežného opatrenia.
3. Pretože AUPARK Holding, a.s. nemohol získať dostatočné finančné zdroje na financovanie výstavby (z dôvodov existencie zákazu zriadiť záložné právo k nehnuteľnostiam, čo malo skomplikovať získanie cudzích zdrojov) sa predĺžila doba výstavby a otvorenia nákupného centra. V dôsledku tohto si AUPARK Žilina, spol. s.r.o. uplatnil ušlý zisk voči mestu z titulu tvrdenej príčinnej súvislosti s účinkami nariadeného predbežného opatrenia.
4. Z dôvodu predĺženia výstavby taktiež AUPARK Holding, a.s. musela užívať verejné priestranstvo (pre umiestnenie oplotenia) dlhšie. AUPARK Žilina, spol. s.r.o. si preto uplatnil voči mestu nárok na uhradenú daň za záber verejného priestranstva za predĺžený čas výstavby z titulu tvrdenej príčinnej súvislosti s účinkami nariadeného predbežného opatrenia.
5. Spolu s bývalým Námestím Ľ. Štúra bol spoločnosti AUPARK Žilina, spol. s.r.o. mestom odpredaný aj pozemok parc. č. 6665/2 v kat. úz. Žilina – na druhej strane ulice oproti OC AUPARK za zastávkou MHD. V tejto lokalite boli a sú viaceré predajné stánky, ktoré mali v tom čase ešte stále uzavreté nájomné zmluvy s mestom na prenájom pozemkov. Z dôvodu, že po dobu trvania predbežného opatrenia nemohla AUPARK Žilina, spol. s.r.o. ako vlastník pozemku s týmito nájomcami uzavrieť nové nájomné zmluvy, malo dôjsť k ujme – ušlému nájomnému.

Mesto Žilina od začiatku tento nárok považovalo za bezdôvodný a viackrát komunikovalo, že sa vie spoločnostiam z portfólia AUPARK len ospravedlniť, ale nemôže pristúpiť na žiadnu dohodu o uznaní a zaplatení žalovanej pohľadávky.

Dňa 10.12.2015 Okresný súd Žilina vyhlásil rozsudok, ktorým celý návrh žalobcu v tejto veci zamietol. Písomné vyhotovenie rozsudku bolo účastníkom konania doručené. Rozsudok zatiaľ nie je právoplatný, žalobca proti nemu podal odvolanie, o ktorom bude rozhodovať Krajský súd v Žiline.

Materiál bol prerokovaný v komisii finančnej, v komisii dopravy a komunálnych služieb a v mestskej rade bez zmien s odporúčením zobrať predloženú informáciu na vedomie.