

DOLEJŠOVÁ KABELOVÁ

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ / ATTORNEY AT LAW

JUDr. Kristýna Dolejšová Kabelová
advokátka, číslo osv. ČAK 11792
Ke Stírce 490/57, 182 00 Praha 8
IČ:71466479, DIČ:CZ7861100060
tel.:+420776000609, fax:+420242489830
www.akddk.cz, email:info@akddk.cz

Městys Liteň

Liteň, Náměstí 71

267 27

V Praze dne 05.11.2015

Vážení,

na základě naší dohody si Vám dovoluujeme sdělit stručné písemné stanovisko ve věci právního posouzení předložené Dohody podle § 1902 nového občanského zákoníku o změně a doplnění některých závazků, práv a povinností Smlouvy o spolupráci a součinnosti ze dne 23.6. 2011 (dále jen „Dohoda“) mezi smluvními stranami společností Stříbrný potok, s.r.o., IČ 27634094, se sídlem Tetín 41, PSČ 266 01, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120371 (dále jen „společnost Stříbrný potok“) a Městysem Liteň, IČ 00233501, se sídlem Liteň, Náměstí 71, PSČ 267 27 (dále jen „Městys Liteň“).

I. Úvod

Na úvod je nutné uvést, že právní posouzení Dohody jakýmkoliv způsobem nehodnotí ekonomickou stránku Dohody, tj. zda z hlediska obchodního je předmětné ujednání výhodné či nikoliv. Posouzení smlouvy z hlediska ekonomického by vyžadovalo samostatné posouzení odborníkem z této oblasti.

Ke zpracování tohoto stanoviska jsme měli k dispozici:

- 1) Dohodu
- 2) Smlouvu o spolupráci a součinnosti ze dne 23.6. 2011 při přípravě a realizaci výstavby čistíčky odpadních vod, přístupové komunikace k ní a veřejné kanalizace Městysem Liteň a výstavby rodinných domů s přístupovou a obslužnými komunikacemi a inženýrskými sítěmi společností Stříbrný potok, s.r.o. v územní lokalitě Z-02 v Litni, spolu se Smlouvou o budoucí kupní smlouvě a smlouvou o předkupním právu k nemovitostem (dále jen „Smlouva“).

II. Právní posouzení Dohody

Článek I Dohody

Tento článek pouze rekapituluje stav splnění podmínek pro uskutečnění výstavby předmětné čistírny odpadních vod (dále jen „ČOV“) a příjezdové komunikace a další výstavby dle toho, jak to bylo ujednáno ve Smlouvě, a to konkrétně v čl. IV. Tento článek neobsahuje problematiku

ustanovení.

Článek II Dohody

V čl. II odst. 2 Městys Liteň prohlašuje, že po zprovoznění vodního zdroje Li-5 je zajištěn dostatek pitné vody z veřejného obecního vodovodu i pro vlastníky a uživatele budoucích nejméně 30 RD vybudovaných na pozemcích společnosti Stříbrný potok parc. č. 719/7 a parc. č. 727/1 v k.ú. Liteň. K tomuto ustanovení uvádíme, že k tomu, aby toto ustanovení bylo zahrnuto do Dohody by mít Městys Liteň postaven najisto, že je skutečně pravdivé, tj. že lze prohlásit, že je zajištěn dostatek pitné vody. Městys Liteň by v případě uzavření Dohody s touto textací odpovídal za pravdivost tohoto prohlášení. Je třeba upozornit, že dle ust. § 583 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) jednal-li někdo v omylu o rozhodující okolnosti a byl-li v omyl uveden druhou stranou, je právní jednání neplatné. V případě, že by vyšlo najevo, že toto ustanovení je neplatné a v případě, že by společnost Stříbrný potok prokázala, že se jednalo o rozhodující okolnost, mohlo by toto vést ke vznesení námitky neplatnosti dle ust. § 586 NOZ společností Stříbrný potok. V této souvislosti je třeba uvést, že dle ust. § 579 odst. 2 NOZ kdo způsobil neplatnost právního jednání, nahradí škodu z toho vzniklou straně, která o neplatnosti nevěděla. Tedy Městysu Liteň by mohla v případě nepravdivosti tohoto prohlášení vzniknout povinnost k náhradě škody.

V této souvislosti je třeba uvést, že z čl. IV Dohody pak vyplývá, že se předpokládá, že by mohlo vyjít najevo, že nebude zajištěn dostatek pitné vody, tedy i s ohledem na tuto skutečnost by bylo nutné stávající textaci tohoto článku změnit, aby nemohl způsobit následky shora uvedené.

V čl. II odst. 4 je pak návazně uvedeno, že *„Na základě shora uvedených skutečností došlo ke změně podmínek vyjádřených v závazném stanovisku Městysu Liteň ze dne 24.3. 2009 a v záznamu z ústního jednání ze dne 11.3. 2009 ve smyslu čl. IV, odst. 4.1. tak, že současná i budoucí kapacita veřejného obecního vodovodu umožňuje připojit na tento vodovod i nejméně 30 RD v budoucnu vybudovaných v lokalitě Z-02 v Litni společnosti Stříbrný potok s.r.o.“* Stejně jako je uvedeno k čl. II odst. 2 uvedení této skutečnosti do Dohody by mohlo být bez dalšího prověřeni problematice z důvodu výše uvedených.

Článek III Dohody

V čl. III je zakotven nový závazek Městysu Liteň k umožnění společnosti Stříbrný potok, jakož i vlastníků nebo uživatelů budoucích nejméně 30 RD na pozemcích parc. č. 719/7 a parc. č. 727/1 v k.ú. Liteň, napojení domovními přípojkami, resp. místním (neveřejným) obslužným vodovodním řádem vybudovaným na uvedených pozemcích, na veřejný obecní vodovod a zajistit (garantovat) jim dodávky dostatečného množství pitné vody a na to navazující závazek udělit pro účely řízení o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení společnosti Stříbrný potok jako investorovi a stavebníkovi RD písemný souhlas k jejich napojení na veřejný obecní vodovod nebo jiné správními orgány požadované kladné stanovisko k tomu. Vedle skutečnosti, že ze smlouvy nevyplývá, jaké případné protiplnění Městys Liteň získává za přijetí tohoto nového závazku, je třeba opětovně, jak již bylo shora uvedeno, uvést, že přijetí závazku zajištění a garance dodávky dostatečného množství pitné vody je právně vymahatelné a v případě nesplnění této povinnosti by odpovídal Městys Liteň za škodu dle ust. § 2913 odst. 1 NOZ, dle kterého platí, že poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit.

Dále považujeme za problematické převzetí budoucího závazku bez bližší specifikace udělit pro účely řízení o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení společnosti Stříbrný potok jako investorovi a stavebníkovi RD písemný souhlas k jejich napojení na veřejný obecní vodovod nebo jiné správními orgány požadované kladné stanovisko k tomu.

Článek IV. Dohody

Navzdory skutečnosti, že v čl. II odst. 2 Městys Liteň prohlašuje, že po zprovoznění vodního zdroje Li-5 je zajištěn dostatek pitné vody z veřejného obecního vodovodu i pro vlastníky a uživatele budoucích nejméně 30 RD vybudovaných na pozemcích společnosti Stříbrný potok parc. č. 719/7 a parc. č. 727/1 v k.ú. Liteň, čl. IV odst. 1 Dohody vychází z předpokladu, že je možné, že nastane situace, že toto prohlášení by bylo nepravdivé, když upravuje závazek Městysu Liteň v případě, že by dodatečně vyšlo najevo nebo se jinak v budoucnu ukázalo, že kapacita stávajících zdrojů pitné vody a veřejného obecního vodovodu, včetně vrtané studny Li-5, nedostačuje k plnému pokrytí potřeb pitné vody všech jejích odběratelů, zejména pak potřeb vlastníků a uživatelů nových RD vybudovaných na pozemcích parc. č. 719/7 a parc. č. 727/1 v k.ú. Liteň. V takovém případě čl. IV odst. 1 Dohody zavazuje Městys Liteň umožnit kdykoliv v budoucnu společnosti Stříbrný potok jako investorovi a stavebníkovi, později pak vlastníků a uživatelům těchto RD, přednostní napojení na vodní zdroj - vrtanou studnu Li-6 ve Vlencích o maximálním povoleném ročním odběru vody o objemu 34 500 m³. Navrhovaný čl. IV odst. 1 Dohody tak obsahově představuje další sankci pro případ, že by vyšlo najevo, že prohlášení s čl. II odst. 2 Dohody je nepravdivé. Zde vyvstává otázka, zda převzetí závazku přednostního zacházení s některými občany obce je v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Příkláním se k názoru, že toto právně možné je, nicméně zde není zřejmá ani ekonomická kauza takového závazku Městysu Liteň. V této souvislosti je však třeba podotknout, že toto závazek přednostního napojení je již uveden v čl. 4.3 Smlouvy.

Článek V. Dohody

Článek V. nově upravuje možnost smluvně převést na jiného (postoupením Smlouvy nebo její části) práva a povinnosti (závazky) ze Smlouvy a upravuje podmínky tohoto postoupení. Sjednání postoupení smlouvy tak, jak je uvedeno v čl. V považujeme za rizikové, které ač zdánlivě stanovuje další podmínky, nečiní proces postoupení smlouvy dostatečně bezpečný pro Městys Liteň. V případě zájmu je možné jednotlivá ustanovení detailněji analyzovat a poukázat na rizika interpretace navržené textace. V této souvislosti je třeba poukázat, že v případě postoupení smlouvy by mohlo dojít k postoupení např. na subjekt, jehož vlastnická struktura by mohla být nejasná, resp. jeho majetkové poměry by mohly být rizikové pro naplnění povinností ze smlouvy. S ohledem na tuto skutečnost nedoporučujeme zahrnout toto ustanovení do smlouvy. Je třeba poukázat na skutečnost, že vždy je možné smluvním ujednáním v budoucnu postoupit práva a závazky ze Smlouvy, přičemž v konkrétním případě po řádném prověření osoby, na kterou by Smlouvy byla postupována a i podmínek postoupení.

Článek VI. Dohody

V čl. VI je řešena změna výměr pozemků, které společností Stříbrný potok jako budoucím prodávajícím by měly být na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní převedeny na Městys Liteň jako budoucího kupujícího. Vzhledem k tomu, že toto smluvní ujednání vychází z faktického stavu, ke kterému se nemůžeme vyjadřovat, pouze uvádíme připomínku, že z textace článku nevyplývá, jakým způsobem je změna výměry reflektována ve výši kupní ceny.

III. Závěr

Závěrem si dovoluujeme uvést, že výše uvedené stanovisko s je právním názorem naší advokátní kanceláře. Při jeho zpracování jsme vycházeli z předložených podkladů, znění NOZ a využili jsme našich profesních znalostí a zkušeností. Nicméně ale upozorňujeme, že právní názor v tomto stanovisku uvedený není právně závazný, neboť podle českých právních předpisů současně platí, že jediným orgánem, jehož právní názor je závazný, je soud. Zároveň uvádíme, že jednotlivé body tohoto stanovisko by bylo možné v případě zájmu možné detailněji rozvést, nicméně s ohledem na požadavek stručného písemného stanovisko, jsme je uvedli pouze ve shora uvedeném znění.

V případě jakýchkoliv dotazů nás neváhejte kontaktovat, prosím.

Děkujeme za spolupráci.

S pozdravem

JUDr. Kristýna Dolejšová Kabelová, Ph.D.,
advokát