

Právní rozbor

Datum:	31.12.2018
Vypracoval:	HKR advokátní kancelář, s.r.o.
Klient:	Obec Statenice
Věc:	Právní rozbor k účinnosti Smlouvy o spolupráci a finančním zajištění přípravy a realizace ČOV ze dne 17.05.2018
Stran:	5

1 Úvod

Právní rozbor jsme zpracovali na základě žádosti Obce Statenice, IČO: 00241679, se sídlem 25262 Statenice, Statenická 23 (dále také jako „**Obec**“).

Účelem tohoto právního rozboru je vyjádřit se výlučně k následujícím dotazům Obce týkajících se Smlouvy o spolupráci a finančním zajištění přípravy a realizace čistírny odpadních vod (ČOV), uzavřené dne 17.05.2018 mezi Obcí na straně jedné a společností ALFA PRAHA s.r.o., IČO: 256 15 467, se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1 (dále také jako „**Společnost**“) na straně druhé (dále také jako „**Smlouva**“), a to:

- (i) Nabyla Smlouva účinnosti, pokud nejsou naplněny skutečnosti dle čl. VI odst. 1 a 2 Smlouvy?
- (ii) Může Společnost požadovat po Obci v čl. V Smlouvy ujednané sankce pro případ nezahájení realizace výstavby čistírny odpadních vod (ČOV) v důsledku toho, že Smlouva nenabyla účinnosti?

Účelem tohoto právního rozboru je současně doporučení Obci postupu s ohledem na provedenou analýzu skutkového a právního stavu věci.

Při zpracování právního rozboru jsme vyšli pouze ze znění Smlouvy, tedy nikoli jiných podkladů, které se posuzované věci sice mohou týkat, nicméně ze strany klienta nám nebyly předloženy. Pokud klient má takové podklady k dispozici, žádáme o jejich předložení s tím, že provedeme jejich dodatečné posouzení a hodnocení, případně je zohledníme v našich závěrech a doporučeních.

1.1 K ÚČINNOSTI SMLOUVY

Z čl. VII odst. 6 Smlouvy vyplývá, že tato Smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran, tj. dnem 17.05.2018 a účinnosti dnem splněním odkládacích podmínek dle čl. VI odst. 1 a 2 této Smlouvy.

Podle čl. VI odst. 1 Smlouvy nabývá tato Smlouva účinnosti za splnění těchto podmínek:

- (i) územní plán Obce bude schválen a vyhlášen tak, že umožní na pozemcích specifikovaných v čl. I odst. 1 Smlouvy zbudovat čistírnu odpadních vod (ČOV);

Podle čl. VI odst. 2 Smlouvy smluvní strany stvrdí splnění podmínek, se kterými je svázána tato odkládací podmínka písemnou formou (prohlášením), které podepíše statutární zástupci smluvních stran po předchozím odsouhlasení zastupitelstvem obce Statenice.

V posuzovaném případě je nesporné, že účinnost Smlouvy je vázána na splnění odkládací podmínky.

Smlouva je platná, ale protože v okamžiku jejího uzavření nebyly splněny náležitosti její účinnosti, nezpůsobuje právní následky. Následky právního jednání, jimiž mohou být vznik, změna nebo zánik práv či povinností, nenastaly, nastal však pouze určitý přechodný (dočasný) stav, kdy jsou Obec a Společnost sice svým právním jednáním vázány, avšak právní jednání je v období od svého vzniku do splnění podmínky neúčinné. Tento stav bude ukončen splněním odkládací podmínky. Právní následky nastávají s účinností až od okamžiku uskutečnění podmínky s účinky ex nunc (od splnění).

Z pohledu posuzované problematiky je stěžejní otázkou pro posouzení účinnosti Smlouvy, zda je účinnost Smlouvy vázána na splnění jedné (čl. VI odst. 1 písm. a) nebo více (čl. VI odst. 1 písm. a) a odst. 2) odkládacích podmínek.

Přitom zároveň vycházíme z informací, které jsme od Obce obdrželi, a to že první odkládací podmínka byla splněna, neboť územní plán Obce byl schválen, vyhlášen a umožňuje na pozemcích specifikovaných v čl. I odst. 1 Smlouvy zbudovat čistírnu odpadních vod (ČOV). Splnění této odkládací podmínky jsme proto nepřezkoumávali a dále se s ní v právním rozboru nezabýváme.

Pokud jde o ujednání obsažené v čl. VI odst. 2 Smlouvy, pak jeho výkladem, za použití ujednání v čl. VII odst. 6 Smlouvy, se přikláníme k závěru, že se taktéž jedná o odkládací podmínku, a to o jednu, případně dokonce dvě odkládací podmínky. To znamená, že k účinnosti Smlouvy je dle tohoto ustanovení zapotřebí (i) předchozí odsouhlasení návrhu písemného stvrzení (prohlášení) statutárních zástupců smluvních stran o naplnění čl. VI odst. 1 písm. a) Smlouvy zastupitelstvem Obce, případně (ii) písemné stvrzení (prohlášení) statutárních zástupců smluvních stran jako takové. Zastupitelstvo Obce by tedy mělo schválit skutečnost, zda územní plán Obce byl schválen a vyhlášen tak, že umožní na pozemcích specifikovaných v čl. I odst. 1 Smlouvy zbudovat čistírnu odpadních vod (ČOV), či nikoliv. Pokud zastupitelstvo splnění první odkládací podmínky odsouhlasí, podepíše starosta Obce prohlášení o stvrzení odkládacích podmínek.

Naproti tomu lze uvažovat i o možnosti výkladu, odlišnému než námi výše podporovaný, a sice že odkládací podmínka je ve Smlouvě obsažena pouze v jejím čl. VI odst. 1 (pouze tento odstavec je jako odkládací podmínka označen) a čl. VI odst. 2 stanoví procesní povinnost smluvních stran, která však není odkládací podmínkou účinnosti Smlouvy. Pro tento závěr však nesvědčí shora

zmíněné znění čl. VII odst. 6 Smlouvy, ve kterém je s ohledem na účinnost Smlouvy obsažen odkaz na čl. VI jak odst. 1, tak i odst. 2 Smlouvy.

V uvedené souvislosti jsme se zabývali i otázkou posouzení odkládacích podmínek z hlediska pravidel obsažených v občanském zákoníku, tj. v zákoně č. 89/2012 Sb. (dále také jako „OZ“) týkajících se záměrného nesplnění odkládací podmínky smluvní stranou, které je nesplnění ku prospěchu. Podle 549 odst. 2 OZ zmaří-li záměrně, aniž je k tomu oprávněna, splnění podmínky strana, které je nesplnění podmínky na prospěch, považuje se podmínka za splněnou. Toto ustanovení tedy stanoví pro tento případ fikci splnění odkládací podmínky. Podle našeho názoru nelze považovat za záměrné a neoprávněné zmaření odkládací podmínky jednání, se kterým byla Společnost v době uzavření Smlouvy srozuměna a k němuž dala svým podpisem na Smlouvě svůj souhlas. V poměrech posuzované věci proto nelze aplikovat ustanovení § 549 odst. 2 OZ, neboť nedošlo k záměrnému zmaření podmínky. Jestliže Společnost sama podpisem Smlouvy vzala na vědomí, resp. souhlasila s tím, že účinnost Smlouvy je závislá na stvrzení podmínek písemnou formou (prohlášením) „*po předchozím odsouhlasení zastupitelstvem obce Statenice*“ akceptovala současně možnost, že souhlas zastupitelstva Obce nemusí být udělen. Proto nelze postup Obce, který Společnosti znemožnil realizovat výstavbu čistírny odpadních vod (ČOV) na základě Smlouvy, považovat za záměrné zmaření podmínky.

1.2 PRÁVNÍ NÁSLEDKY NEÚČINNOSTI SMLOUVY

Podle čl. V odst. 3 Smlouvy smluvní strany si ujednaly, že Obec je povinna zahájit výstavbu čistírny odpadních vod (ČOV) do třech (3) měsíců od splnění podmínek uvedených v čl. II (i) až (iii), resp. od splnění povinností zde uvedených pod písm. a) až c), přičemž tyto podmínky, resp. povinnosti musí být splněny kumulativně. Dále se smluvní strany dohodly, že v případě, že Obec stavbu čistírny odpadních vod (ČOV) v uvedené lhůtě nezahájí nebo dojde-li ze strany kterékoliv ze smluvních stran k odstoupení od této Smlouvy před zahájením výstavby čistírny odpadních vod (ČOV), je Obec povinna převést vlastnické právo k pozemkům, jakož i veškerou dokumentaci (zejména dokumentaci stavby ČOV, jakož i další dokumenty nezbytné pro realizaci stavby ČOV), zajištěnou Společností dle této Smlouvy, Společnosti, a to za cenu, za kterou Obec pozemky od Společnosti nabyla dle této Smlouvy. Smluvní strany si dále ujednaly, že Společnost v takovém případě stavbu zafinancuje a podíl Obce na stavbě bude Společnosti uhrazen ze strany Obce v poměru rozdělení EQ jak stanoveno výše v této Smlouvě.

Podle V odst. 4 Smlouvy si smluvní strany ujednaly, že v případě, kdy nebude vyčleněna kapacita čistírny odpadních vod (ČOV) tak, jak je uvedeno v čl. 1 odst. 4 této Smlouvy pro potřeby Společnosti v rozsahu dle této Smlouvy nebo v případě, kdy Společnosti nebude umožněno využívat kapacit čistírny odpadních vod (ČOV) v rozsahu v této Smlouvě stanoveném, je Společnost oprávněna domáhat se po Obci náhradu vzniklé škody, a to ve výši odpovídající maximálně výši Společností vynaložených nákladů na přípravu a realizaci výstavby projektu, jakož i výstavby čistírny odpadních vod (ČOV), v obvyklé výši, zejména potom náklady na koupi pozemků pro výstav-

bu projektu, jakož i pozemků pro stavbu čistírny odpadních vod (ČOV), náklady na projektovou přípravu realizace projektu a výstavby čistírny odpadních vod (ČOV).

Máme za to, že výše specifikované nároky Smlouvou podmíněné nevznikají, neboť Smlouva jako taková nenabyla účinnosti.

Přes uvedený závěr vycházející z konkrétních ustanovení Smlouvy je podle našeho názoru třeba zmínit i obecnou deliktní odpovědnost Obce podle ustanovení OZ, která platí nad rámec konkrétních ustanovení Smlouvy přímo ze zákona. Domníváme se totiž, že v posuzovaném případě nezáhájení výstavby čistírny odpadních vod (ČOV) podle Smlouvy by bylo za určitých podmínek možné podřadit také pod institut prevenční povinnosti (§ 2900-2903 OZ) a v návaznosti na její porušení vyvolat odpovědnost Obce za Společnosti tím způsobenou škodu. Zejména s ohledem na právě uvedené pro případ rozhodování Obce, resp. jejích zástupců ve smyslu čl. VI odst. 2 Smlouvy uvádíme, že podle § 159 odst. 1 OZ, který se vztahuje i na členy zastupitelstva Obce, se ten, kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Z tohoto ustanovení jsou dovozovány tři „kvality“, které musí mít zastupitel při rozhodování na zřeteli: loajalita, znalosti a pečlivost. Pokud by hlasováním zastupitele v rozporu s péčí řádného hospodáře vznikla obci škoda, může ji po zastupitelích, kteří tohoto standardu péče nedbali, vymáhat. Na odpovědnost zastupitelů se použijí pravidla OZ, ze kterých mimo jiné plyne to, že k tomu, aby obci zastupitel odpovídal, nemusí jednat vědomě na její škodu, ale postačí, že jedná nedbale. Tato nedbalost se dokonce presumuje (§ 2911 OZ). Podle § 159 odst. 3 OZ se opět má za to, že nedbale jednal ten, kdo jednal v rozporu s péčí řádného hospodáře. Pokud tedy obci vznikne v důsledku rozhodnutí člena zastupitelstva škoda, je na zastupiteli, aby tuto vyvratitelnou domněnku vyvrátil a prokázal, že nedbale nejednal. Bude tedy muset prokázat, že jednal s péčí řádného hospodáře, tedy loajálně, s potřebnými znalostmi a pečlivě. Při rozhodování Obce, resp. jejích zástupců je tak třeba vzít do úvahy i uvedené skutečnosti a před tím než k rozhodnutí dojde, učinit takové kroky, aby pro případ, že Smlouva nenabude účinnosti z důvodů na straně Obce, nedošlo ke vzniku obecné odpovědnosti Obce za škodu případně Společnosti vzniklou.

2 ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

2.1 ZÁVĚRY

- 1. V posuzovaném případě se prostřednictvím výkladu přikláníme k názoru (s ohledem na znění čl. VII odst. 6 Smlouvy), že účinnost Smlouvy je vázána na splnění dvou, případně tří odkládacích podmínek - (i) územní plán Obce bude schválen a vyhlášen tak, že umožní na pozemcích specifikovaných v čl. I odst. 1 Smlouvy zbudovat čistírnu odpadních vod (ČOV), (ii) předchozí odsouhlasení návrhu písemného stvrzení (prohlášení) statutárních zástupců smluvních stran o naplnění čl. VI odst. 1 písm. a) Smlouvy zastupitelstvem Obce, případně (iii) písemné stvrzení (prohlášení) uvedené skutečnosti statutárních zástupců smluvních stran jako takové. Pokud ke splnění uvedených**

podmínek dosud nedošlo, Smlouva je sice platná, ale není účinná, tedy mezi jejími stranami není vymahatelná.

2. Pro případ, že se Obec, resp. její zástupci rozhodnou postupovat tak, aby Smlouva účinnosti nenabyla, tj. postupovat tak, aby nedošlo k naplnění odkládacích podmínek založených Smlouvou a tudíž ani k výstavbě čistírny odpadních vod (ČOV), je třeba mít takový postup náležitým způsobem odůvodněný, nejlépe založený na odborném posudku, který takovéto závěry podpoří, mimo jiné aby takový postup mohl být klasifikován jako postup člena zastupitelstva Obce konaný s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí. V opačném případě, to jest v případě rozhodnutí, které by se nezakládalo na relevantních informacích a podkladech, existuje hrozba, že se Společnost může po Obci domáhat náhrady škody, byť by Smlouva nenabyla účinnosti.

2.2 DOPORUČENÍ

S ohledem na provedenou analýzu lze Obci dát následující doporučení:

1. Za účelem získání podpory našeho názoru uvedeného v Závěru bodu 1, tj. že čl. VI odst. 2 Smlouvy je skutečně odkládací podmínkou, nikoli pouhým procesním ujednáním stanovícím stranám povinnosti, kterým nedošlo k odložení účinnosti Smlouvy, doporučujeme prověřit znění návrhů Smlouvy z doby jejího vyjednávání, má-li je Obec k dispozici, případně vznést takový dotaz na osoby podílející se na zpracování návrhu Smlouvy.
2. Pokud by Obec, resp. její zástupci měli pochybnosti o výhodnosti nabytí účinnosti Smlouvy pro Obec, a tedy zda čistírna odpadních vod (ČOV) má být dle Smlouvy realizována, doporučujeme nechat si před jejich rozhodnutím v této věci zpracovat odborný posudek, v rámci kterého by otázky výhodnosti naplnění Smlouvy pro Obec a souladu stavu pro případ nabytí účinnosti Smlouvy s právními předpisy, byly posuzovány a hodnoceny.

Za HKR advokátní kancelář s.r.o.

Mgr. Jiří Hnát, advokát
JUDr. Jana Havlíčková, advokátka