

JUDr. Jan Olejníček, advokát
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
Na Příkopě 853/12, 110 00 Praha 1
tel.: 776 488 642, e-mail: info@oslg.cz

Městská část Praha 22
Úřad městské části
Nové náměstí 1250/10
104 00 Praha 114
K rukám Tomáše Kaněry, starosty

Věc: Stanovisko k eventuálnímu využití opravného prostředku proti prvoinstančnímu rozhodnutí soudu

Vážený pane starosto, vážení radní, vážení členové zastupitelstva,

úvodem předkládáme, že při zpracování tohoto stanoviska, ve kterém jsme posuzovali, zda se Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, 104 00 Praha 114 (dále jen „MČ 22“), měla odvolat proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 27.10.2021, č.j. 31 C 155/2019-157 (dále také jen „Rozsudek“) a využít tak opravný prostředek proti prvoinstančnímu rozhodnutí soudu, jsme vycházeli při jeho zpracování mimo jiné i z níže položených otázek:

Jednotlivé otázky:

- *Prvoinstanční soud Rozsudkem nevyhověl žalobě MČ 22 ze dne 27.11.2019 (dále jen „Žaloba“) podané proti Cocktail Media s.r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1, 110 00, IČ 27166589 (dále jen „CM“), na určení neplatnosti smluv uzavřených mezi danými subjekty, a to Smlouvy o právu provést stavbu ze dne 1.10.2018 (dále jen „Smlouva o právu“) a Smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení služebností ze dne 4.10.2018 (dále jen „Smlouva o smlouvách“), a konstatoval, že MČ 22 neosvědčila dostatečně právní zájem. Může CM kromě nákladů na právní zastoupení požadovat náhradu škody a domáhat se plnění uzavřených smluv po MČ 22?*
- *Lze podat v téže věci ze strany MČ 22 novou žalobu? A pokud by soud na základě nové žaloby pravomocně rozhodl o neplatnosti žalovaných smluv, mohla by CM jako žalovaná uplatňovat po MČ 22 jako žalobkyni škody, které jí tímto soudním rozhodnutím vznikly?*

- *Jaký vliv by na vznik nároku na úhradu způsobených škod měla skutečnost, že MČ 22 jako žalobkyně neplatnost daných smluv svým jednáním sama způsobila a také doba, která uplynula od podpisu smluv?*
- *Hrozí MČ P22 stejná rizika i v případě, že by někdy v budoucnu rozhodl soud o neplatnosti daných smluv dle § 43 odst. 2 zákona 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoHMP“), dle kterého k neplatnosti právního jednání z důvodů stanovených v § 35 odst. 7, § 36 odst. 1 a 2 a § 72 odst. 2 ZoHMP přihlédné soud i bez návrhu?*
- *MČ 22 podanou žalobou žádala soud o meritorní rozhodnutí. Soud dospěl k závěru, že MČ 22 neprokázala ve věci naléhavý právní zájem. V případě pokračování soudního sporu nebo pokud by došlo k novému soudnímu jednání (např. dle § 43 odst. 2 ZoHMP) zabýval by se soud opět naléhavým právním zájmem, resp. šlo by opět o určovací žalobu a musel by být naléhavý právní zájem prokázán?*
- *Soud se ve svém odůvodnění Rozsudku nezabýval otázkou jednání starosty (podáním žaloby na CM jako žalovanou), které nemělo oporu ve schváleném usnesení RMČ nebo ZMČ, viz § 72 odst. 1 ZoHMP. Jaký vliv by tato skutečnost mohla mít na pokračování soudního sporu?*
- *Mohla MČ 22 v minulosti nebo může v současnosti (v každém případě po uzavření předmětných smluv) jednostranně revokovat souhlas (usnesení RMČ) s uzavřením předmětných smluv? A jaké právní důsledky by to mělo?*

V prvé řadě poukazujeme na to, že dle našeho právního názoru jsou jak Smlouva o právu, tak Smlouva o smlouvách (dále jen „předmětné smlouvy“) platné, když obsahují jasné a dostatečně určité závazky, jenž byly uzavřeny v písemné formě a jejichž uzavření předcházelo rozhodnutí příslušného orgánu MČ 22, a to RMČ, přičemž současně byly dodrženy i podmínky dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“), a dle ZoHMP (když mimo jiné nebylo nutné vyvěsit záměr takových úkonů, jelikož věcná břemena nejsou v § 36 odst. 1 ZoHMP uvedena a tento výtět je taxativní).

Pokud jde o RMČ, ta byla příslušná k rozhodování o uzavření předmětných smluv dle § 94 odst. 3 ZoHMP. Nepříslušnost ZMČ k rozhodnutí v dané věci vyplývá z výkladu § 89 odst. 2 písm. e) ZoHMP a § 89 odst. 2 písm. l) ZoHMP, když je zřejmé, že v případě zřízení věcných břemen nejde ani o nabytí a převod hmotných nemovitých věcí, jak upravuje první z výše uvedených ustanovení, ani o nabytí a převod práva stavby a smluvní zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví hlavního města Prahy, jak upravuje druhé z výše uvedených ustanovení, což je věcné právo k věci cizí mnohem větší intenzity než je samotné věcné břemeno.

K samotné Smlouvě o právu a Smlouvě o smlouvách ještě poukazujeme na to, že představují jedny z kroků vedoucích k naplnění záměru CM v předmětném území odsouhlaseném ze strany MČ 22, zejména pak RMČ, a zřejmě proto obě obsahují tzv. salvátorské klauzule, jejichž účelem je zajistit platnost co největších částí daných smluv. Pokud by se tedy některá dílčí ustanovení těchto smluv ukázala být neplatnými, je v souladu se zásadou pacta sunt servanda a zásadou legitimního očekávání povinností obou smluvních stran předmětných smluv, tedy i MČ 22, vyvinout potřebné úsilí a součinnost vůči druhé smluvní straně, aby neplatná ustanovení byla nahrazena ustanoveními platnými při zachování účelu sjednaného v předmětných smlouvách.

V této části stanoviska tak lze konstatovat dílčí závěr, že předmětné smlouvy byly platně uzavřeny a i kdyby tomu tak nebylo, bylo by povinností smluvních stran postupovat ve vzájemné součinnosti k odstranění těch částí smlouvy, které jsou dotčeny neplatností, a nahradit je novými a platnými ujednáními při zachování původního účelu předmětných smluv.

K samotné Žalobě je třeba nejprve uvést, že zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OSŘ“), upravuje v § 80 nad rámec § 79 uvedeného zákona pro daný typ žalob další speciální obsahovou náležitost, a to hmotněprávní podmínku úspěšnosti, jejíž smyslem je právě pro účely zahájení řízení postulovat, že řízení o určení existence či neexistence práva a právního poměru může být úspěšně vedeno jen v případě, že na výsledném určení má žalobce objektivně naléhavý právní zájem. Existence naléhavého právního zájmu na požadovaném soudním určení práva či právního poměru je tak hmotněprávní podmínkou úspěchu takové žaloby, když neosvědčí-li žalobce naléhavý právní zájem, nemůže být úspěšný a soud žalobu bez dalšího zamítá. Cílem je mimo jiné se vyhnout a omezit tzv. šikanózně podané žaloby, kterými by kdokoliv a kdykoliv mohl zpochybňovat jistotu již existujících právních vztahů, aniž by na tom měl objektivně naléhavý právní zájem.

Z obsahu Rozsudku je evidentní, že soud v dané konkrétní věci v rámci řízení splnění takového hmotněprávní podmínky neshledal, a proto Žalobě nevyhověl. Z našeho pohledu je takovéto rozhodnutí věcně správné a spravedlivé, když dodáváme, jak je již výše uvedeno, že máme za to, že Žaloba nemohla být úspěšná též i z dalších důvodů, když samotnou Smlouvu o právu a Smlouvu o smlouvách považujeme za platné a naplňující realizaci samotného záměru CM v širším smyslu.

Podání Žaloby tak lze považovat za excés ze strany MČ 22, kdy v této souvislosti nelze opomenout, že její podání vycházelo, jak vyplývá z dostupných podkladů, toliko z vůle jedné osoby, a to bývalého starosty, který se svým jednáním dostal do rozporu s ustanovením předmětných smluv a usnesením RMČ, neboť bylo jeho právní povinností v případě své pochybnosti o obsahu smluv a jím presumované neplatnosti řešit tyto otázky s druhou

smluvní stranou a odstranit tak tyto případné nedostatky novým smluvním ujednáním. Takovýto postup však nebyl bývalým starostou zvolen a nemůže jej legitimizovat ani případný argument změny politické reprezentace na straně MČ 22, neboť platí právní závazek pacta sunt servanda. Tím, že o podání žaloby rozhodl toliko bývalý starosta, převzal také výlučně odpovědnost za právní spor a jeho důsledky, přičemž lze považovat za více než nešťastné, že s ohledem na případné faktické i právní dopady vyplývající z podané Žaloby, nevzal v potaz politický názor ani RMČ a ani ZMČ. S ohledem na absenci projednání podané Žaloby v RMČ a ZMČ jsme toho právního názoru, že toto jednání bývalého starosty je na samé hraně zákona, přičemž podotýkáme, že uvedený soud se v odůvodnění předmětného Rozsudku touto otázkou ani nezabýval, neboť shledal ještě větší nedostatek v podané Žalobě, a to absenci naléhavého právního zájmu, což však nemá žádný vliv na správnost, platnost či závaznost předmětného Rozsudku.

V této části stanoviska tak lze konstatovat dílčí závěr, že bývalý starosta podáním Žaloby porušil právní závazek vyplývající z uzavřených smluv, když měl své případné pochybnosti o obsahu předmětných smluv řešit v součinnosti s druhou smluvní stranou a ne prostřednictvím podané Žaloby. Tímto postupem pak porušil zásadu pacta sunt servanda, zásadu legitimního očekávání a v neposlední řadě vážnou pochybnost vzbuzuje i otázka, zda byl oprávněn učinit samostatně rozhodnutí o podané Žalobě, když se tímto rozhodnutím dostal do faktického rozporu s dříve projevenou vůlí RMČ v jejím usnesení. Bývalý starosta tak na základě výlučně své vlastní projevené vůle učinil MČ 22 účastníkem sporu, a to bez jakéhokoli projevu politické vůle RMČ či ZMČ.

Výrokem III. předmětného Rozsudku byla CM přiznána náhrada nákladů řízení vedeného o podané Žalobě. CM tak náhrada dalších nákladů předmětného řízení nenáleží. Tím však není dotčeno právo CM požadovat po MČ 22 náhradu případné další, jiné škody způsobené změnou vůle na straně MČ 22, resp. jejího bývalého starosty, která by s ní byla v příčinné souvislosti (jako lze předpokládat např. uhrazené úroky, vyšší cenu materiálu a další náklady související se zdržením realizace záměru z důvodu neplnění smluvních závazků MČ 22), jejichž výši a naplnění všech dalších zákonných znaků by však CM musela prokázat. V dané souvislosti poukazujeme na to, že dle našeho právního názoru však na straně MČ 22 vzniklo regresní právo na náhradu takto vzniklé škody vůči bývalému starostovi činnému v době změny vůle na straně MČ 22 nezakládající se na rozhodnutí RMČ, a to jak v podobě nákladů řízení na straně MČ 22 a nákladů řízení uhrazených CM dle Rozsudku, tak v případě, že by MČ 22 uhradila CM další vzniklou škodu, též v rozsahu takové další škody za splnění zákonných podmínek. K uvedenému tak pro úplnost podotýkáme, že nedodržení podmínek dle § 72 odst. 1 ZoHMP na straně bývalého starosty činného v době změny vůle na straně MČ 22 by mělo dle našeho právního názoru zásadní význam při posuzování oprávněnosti proti němu ze strany MČ 22 vzneseného regresního nároku.

CM se dle našeho právního názoru může bez jakýchkoli pochybností domáhat plnění závazků MČ 22 plynoucích ze Smlouvy o právu a Smlouvy o smlouvách (v jejím případě pokud jde o uzavření budoucích smluv o zřízení služebností až po splnění podmínek dle čl. 2 odst. 2.2 dané smlouvy).

V této části stanoviska tak lze konstatovat dílčí závěr, že v souvislosti s podanou Žalobou svědčí MČ 22 regresní právo náhrady vzniklé škody vůči bývalému starostovi. Podaná Žaloba nemá a neměla vliv na existenci právního závazku mezi smluvními stranami a v tomto smyslu se kterákoliv smluvní strana může úspěšně domáhat plnění z uzavřených předmětných smluv.

Proti Rozsudku nepodala MČ 22 (a proti výroku III. ani CM) odvolání. Jak jsme již výše uvedli, tak podání samotné Žaloby považujeme toliko za exces ze strany MČ 22, resp. jejího bývalého starosty, a proto postup, kdy MČ 22 nepodala opravný prostředek – odvolání proti Rozsudku - považujeme za věcně správný a spravedlivý. Nepodání odvolání ze strany MČ 22 zejména do výroků I. a II. Rozsudku považujeme i za zcela logické, správné a hospodárné, když jednak z našeho pohledu nemohla být Žaloba, resp. odvolání úspěšné a dále nepodáním odvolání se nepokračovalo ani v další gradaci jednání, kterým by se porušoval právní závazek z uzavřených předmětných smluv ze strany MČ 22. Rozsudek je tak dle § 159 OSŘ v právní moci, dle § 159a odst. 1 a 3 OSŘ je závazný pro účastníky řízení (MČ 22 a CM) a též pro všechny orgány. Rozsudek tak představuje v dané věci překážku věci pravomocně rozsouzené (res iudicata) a případná další žaloba ze strany MČ 22 by nemohla být nad rámec výše uvedených důvodů úspěšná právě pro tuto nepřekročitelnou překážku.

Jak je výše uvedeno, máme za to, že Smlouva o právu i Smlouva o smlouvách byly platně uzavřeny. Pokud by však byly z nějakého důvodu neplatné a jednalo by se o náhradu z toho vzniklé škody, bylo by nutné posuzovat, kdo takovouto neplatnost zavínil. Máme za to, že případná neurčitost závazku či nezahrnutí Smlouvy o smlouvách pod režim ZRS by byla přičitatelná oběma smluvním stranám. Naopak nerozhodnutí příslušného orgánu MČ 22 či nevyvěšení záměru dle § 36 odst. 1 ZoHMP, pokud by byl třeba, by bylo dle našeho právního názoru přičitatelné pouze MČ 22. Pokud jde o otázku plynutí času, ta by mohla mít vliv na promlčení nároku v rámci subjektivní promlčecí lhůty (objektivní promlčecí lhůta by vzhledem k datu uzavření předmětných smluv uplynula až v říjnu roku 2028), která by se musela posuzovat v každém konkrétním případě zvlášť.

Pokud jde o další případné posuzování platnosti Smlouvy o právu či Smlouvy o smlouvách, s ohledem na zásady ovládající občanské soudní řízení je nepochybné, že soud nemůže sám od sebe takovouto otázku řešit. Muselo by být zahájeno příslušné soudní řízení, když jak je výše uvedeno, případné další řízení o žalobě dle § 80 OSŘ nemůže být v dané věci opětovně vedeno. Jako o jediném dalším v úvahu připadajícím řízení lze dle našeho právního názoru teoreticky uvažovat o řízení o určení obsahu budoucích smluv pro případ, že by MČ 22

nesplnila svou povinnost takové budoucí smlouvy po splnění ujednaných podmínek na výzvu CM uzavřít a CM by podalo příslušnou žalobu či příslušné žaloby. V takovém řízení by soud musel dodržet i § 43 odst. 2 ZoHMP a i bez návrhu přihlédnout k tam uvedeným ustanovením.

Závěrem poukazujeme na to, že jednotlivá usnesení RMČ po uzavření Smlouvy o právu či Smlouvy o smlouvách revokovat již nelze, resp. taková revokace by na platnost daných smluv s ohledem na nemožnost retroaktivního účinku takových úkonů neměla žádný vliv. Platnost daných smluv může být ukončena pouze dohodou a za splnění zákonných předpokladů odstoupením, či pokud jde o závazek uzavřít budoucí smlouvy o zřízení věčných břemen také za podmínek dle § 1788 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Závěr

Smlouva o právu i Smlouva o smlouvách byly dle našeho právního názoru platně uzavřeny, pro jejich uzavření byly splněny všechny zákonné podmínky a smluvní strany jsou jimi vázány. Pro úspěch Žaloby nebyla splněna hmotněprávní podmínka úspěchu takové žaloby, když dodáváme, že máme za to, že Žaloba nemohla být úspěšná též z dalších důvodů. Podání Žaloby považujeme za excés ze strany MČ 22, resp. jejího bývalého starosty, kterému nepředcházelo ani rozhodnutí RMČ zabývající se danou problematikou, které rozhodování v takových záležitostech náleží. CM může dle našeho právního názoru požadovat po MČ 22 náhradu případné jiné škody než nákladů proběhlého řízení způsobené změnou vůle na straně MČ 22, resp. jejího bývalého starosty, která by s ní byla v příčinné souvislosti. Dle našeho právního názoru pak na straně MČ 22 vzniklo regresní právo na náhradu takto vzniklé škody vůči bývalému starostovi činnému v době změny vůle na straně MČ 22 nezakládající se za rozhodnutí RMČ. CM se dle našeho právního názoru může domáhat plnění závazků MČ 22 plynoucích ze Smlouvy o právu a Smlouvy o smlouvách. Rozsudek představuje v dané věci překážku věci pravomocně rozsouzené (res iudicata) a případná další žaloba ze strany MČ 22 by nemohla být úspěšná. Pokud by přes vše výše uvedené měla být Smlouva o právu či Smlouva o smlouvách neplatná, pro posouzení náhradu z toho vzniklé škody bylo by nutné posuzovat, kdy takovou neplatnost zavinil. Pro případ, že by MČ 22 nesplnila závazek ze Smlouvy o smlouvách a bylo by ze strany CM zahájeno příslušné soudní řízení, soud by musel dodržet i § 43 odst. 2 ZoHMP. Jednotlivá usnesení RMČ po uzavření Smlouvy o právu či Smlouvy o smlouvách revokovat nelze, resp. taková revokace by na platnost daných smluv neměla žádný vliv.

V případě potřeby jsme připraveni naše právní stanovisko doplnit či odpovědět na další možné dotazy.

Právní názory obsažené v tomto stanovisku nemohou být považovány za právní názory zaručující, že správní orgány či soudy, které se případně budou v budoucnu zabývat problematikou popsanou v tomto právním stanovisku, dojdou ke stejnému či obdobnému závěru.

V Praze dne 01.03.2022

JUDr. Jan Olejníček
advokát

JUDr. Jan Olejníček
advokát - ČAK 10558
Na Příkopě 853/12, 110 00 Praha 1