



Mgr. Jana Hamplová
advokátka

Advokátní kancelář: U Brány 16, 78985 Mohelnice

Zadavatel: Zábřežští patrioti

Zadání: Posouzení platnosti či neplatnosti Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy mezi Městem Zábřeh, IČ: 00303640, a obchodní společností WANEMI CZ s.r.o., IČ: 26867281 ze dne 12.10.2006 a možných odpovědnostních vztahů z této smlouvy vyplývajících pro Město Zábřeh a jednotlivé zastupitele jako fyzické osoby (dále jen „smlouva“)

Věc: **PRÁVNÍ POSOUZENÍ dle zadání**

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy mezi Městem Zábřeh, IČ: 00303640 a obchodní společností WANEMI CZ s.r.o., IČ: 26867281 ze dne 12.10.2006 (dále jen „smlouva“)

Předmětem právního posouzení jsou tyto otázky:

- I. Platnost či neplatnost smlouvy
- II. Možné uplatnění odpovědnosti ze smlouvy vůči Městu Zábřeh
- III. Možné uplatnění odpovědnosti vůči jednotlivým zastupitelům města

Mohelnice dne 22. září 2008
© **Mgr. Jana Hamplová**
advokátka



Závěry právního hodnocení (plný text hodnocení následuje za tímto shrnutím)

1. Platnost či neplatnost smlouvy

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy mezi Městem Zábřeh, IČ: 00303640 a obchodní společností WANEMI CZ s.r.o., IČ: 26867281 ze dne 12.10.2006, je absolutně neplatná, a město jí není vázáno.

2. Posouzení možné odpovědnosti města

Proti městu může být ze strany společnosti uplatněn nárok o náhradu škody, ale tento nárok bude u soudu v případě, že smlouva bude shledána za absolutně neplatnou, ztěžít obhajitelný už co do základu, neboť město neporušilo žádnou zákonnou ani smluvní povinnost. Na uzavření absolutně neplatné smlouvy se podílely oba subjekty shodnou měrou. Další argumentaci ponechává autorka právního názoru bez komentáře, neboť by poskytovala předčasné informace o možné právní obraně protistraně města Zábřeh

3. Posouzení možné odpovědnosti zastupitelů

Proti zastupitelům jako jednotlivcům nelze uplatňovat žádnou náhradu škody.

Návrh na Usnesení ZM:

ZM prohlašuje, že Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy mezi Městem Zábřeh, IČ: 00303640 a obchodní společností WANEMI CZ s.r.o., IČ: 26867281 ze dne 12.10.2006, považuje za absolutně neplatnou, a proto se jí město necítí vázáno.

ZM ukládá starostovi města sdělit tento postoj zastupitelstva obchodní společnosti WANEMI CZ a.s.

ZM ukládá radě města pro případ soudního sporu se společností WANEMI CZ a.s. zajistit kvalifikované právní zastoupení pro obranu zájmů města

Následuje podrobný právní rozbor nahrazující důvodovou zprávu.

I. Platnost či neplatnost smlouvy

Smlouva byla uzavřena na základě tohoto procesního postupu:

1. Dne **10.5.2006** proběhla **informativní neveřejná schůzka**, na které společnosti WANEMI CZ představila zastupitelům svůj projekt.
2. Dne **21.6.2006** mělo být rozhodnuto ZM o zveřejnění záměru prodeje pozemků.
3. Na zasedání zastupitelstva města Zábřeh dne **13.9.2006** byl schválen následující **záměr města:**

„ZM souhlasí se zveřejněním záměru prodeje pozemků v k.ú. Zábřeh na Moravě p.č. 3965/8, 3965/9, 3968/2 a pozemky ve zjednodušené evidenci p.č. 463/1, 480, 487/1, 487/2, 479, 464/1, 465/1, 464/3, 461/1, 461/3, 481, 484, 485, 486/1, 486/2, 488, 489, 490, 496/1, 497/1, 497/101, 527/1, 528, 807, 881, 884, 885, 888, 889, 890, 893, 894, 896, 1920/3, 1924, 1967, 462/1, 475, 466/1, 466/2, 478, 476, 477, 804/2, 872, 880, 1190/1, v rozsahu zákresu v situačním plánu společnosti WANEMI CZ s.r.o., se sídlem v Nemili. Záměr prodeje bude realizován za předpokladu, že uvedené parcely budou ve vlastnictví města Zábřeh.“

4. Takto byl záměr zveřejněn na úřední desce města po dobu 15 dnů.
5. Dne **26.9.2006** je datován geometrický plán firmy Geprojekt s.r.o.
6. Následně bylo schváleno **usnesení o smlouvě**, a to na zasedání zastupitelstva dne **11.10.2006**.

„ZM schvaluje uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě se společností WANEMI CZ s.r.o., se sídlem v Nemili na prodej pozemků v k.ú. Zábřeh na Moravě, v předloženém znění s následujícím doplněním:

- a) V čl. 6. BKS se v odst. 2 písm. c) na konci doplní věta: *Smluvní strany se zavazují spolu s kupní smlouvou zapsat do katastru nemovitostí věcné právo zpětné koupě*
- b) V čl. V se doplní věta: *Právo zpětné koupě se tímto zřizuje jako právo věcné, které podléhá zápisu do katastru nemovitostí.*
- c) V čl. 1. písm. c) se doplní *„veškeré páteřní inženýrské sítě“.*

6. Ve smlouvě podepsané dne **12.10.2006** je mimo jiné uvedeno

ČL.1, odst.B

Budoucí prodávající hodlá budoucímu kupujícímu prodat pozemky“, popř. jejich části,jejichž seznam je uveden v příloze 1, v rozsahu dle geometrického plánu..., který je přílohou 2 k této smlouvě.“

Čl.1, odst.C

Budoucí prodávající Město Zábřeh se zavazuje v předmětné „Průmyslové zóně Leštinská“ vybudovat veškeré páteřní inženýrské sítě potřebné pro plnohodnotnou realizaci investice budoucího kupujícího, a to v rozsahu uvedeném dále v této smlouvě.“

Čl. 2.

1) *Budoucí prodávající je vlastníkem nemovitostí, mj. pozemku jejichž seznam je uveden v příloze č. 3 této smlouvy. Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk na LV č.3366 pro obec Zábřeh, k.ú.Zábřeh na Moravě.*

2) *Budoucí prodávající dále jedná o nabytí nemovitostí, pozemku jejichž seznam je uveden v příloze č.4 této smlouvy.*

Čl. 3.

1) *Budoucí prodávající se zavazuje, že po nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby energetického zdroje a papírny v lokalitě "Průmyslová zóna Leštinská", nejpozději však do tří let ode dne uzavření této smlouvy, prodá pozemky v k.ú.Zábřeh na Moravě - p.č. 3965/26, 3965/33, 3965/34, 3965/35 a 3969/2, v rozsahu dle geometrického plánu firmy Geprojekt S.r.o. Šumperk č.pl. 3762-262/2006 ze dne 26.9.2006 a dále p.č.3965/28 a 3965/29, o celkové výměře 87088 m2 budoucímu kupujícímu, který se zavazuje tyto pozemky koupit.*

2) Pozemky, které dosud nejsou ve vlastnictví budoucího prodávajícího, se budoucí prodávající zavazuje převést do vlastnictví budoucího kupujícího pouze za podmínky, že je před podpisem kupní smlouvy nabude do svého vlastnictví. V případě, že tyto pozemky nebo některý z nich nezíská budoucí prodávající do svého vlastnictví do podpisu kupní smlouvy, stává se tato smlouva o smlouvě budoucí v části týkající se takových nezískaných pozemků neúčinná.

POROVNÁNÍ ZVEŘEJNĚNÉHO ZÁMĚRU A TEXTU SMLOUVY Z HLEDISKA TOTOŽNOSTI NEMOVITOSTÍ

Pozemky, které mají být předmětem prodeje dle zveřejněného záměru	Pozemky, které mají být předmětem prodeje dle smlouvy
p.č. 3965/8, 3965/9, 3968/2 a pozemky ve zjednodušené evidenci p.č. 463/1, 480, 487/1, 487/2, 479, 464/1, 465/1, 464/3, 461/1, 461/3, 481, 484, 485, 486/1, 486/2, 488, 489, 490, 496/1, 497/1, 497/101, 527/1, 528, 807, 881, 884, 885, 888, 889, 890, 893, 894, 896, 1920/3, 1924, 1967, 462/1, 475, 466/1, 466/2, 478, 476, 477, 804/2, 872, 880, 1190/1 „v rozsahu zákresu v situačním plánu společnosti WANEMI CZ s.r.o., se sídlem v Nemili.“	A. Pozemky, popř. jejich části,jejichž seznam je uveden v příloze 1, v rozsahu dle geometrického plánu..., který je přílohou 2 Dále specifikováno v č.3, odst.1 p.č. 3965/26, 3965/33, 3965/34, 3965/35 a 3969/2 B. Pozemky jejichž seznam je uveden v příloze č. 3 Dále specifikováno v čl. 3, odst.1 p.č. 3965/28 a 3965/29 C. Nespecifikované pozemky, které ještě nejsou vlastnictvím prodávajícího
	V budoucí kupní smlouvě jsou pozemky pak specifikovány takto: p.č. 3965/26, 3965/33, 3965/34, 3965/35, 3969/2, v rozsahu dle geometrického plánu firmy Geprojekt s.r.o. Šumperk p.č.3965/28 a 3965/29, o celkové výměře 87088 m ²

Z Ustanovení zákona o obcích upravující dispozice s nemovitostmi

Zákon o obcích č. 128/2000 Sb, §39, odst.1:

Záměr obce prodat... nemovitý majetek,...obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru.

Zvláštním zákonem se má na mysli ustanovení §5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

§5 Zápis údajů o právních vztazích a jiných údajů do katastru

(1) V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny

a) pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu,

b) pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem (§29 odst. 3), parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží.

Z výše uvedeného vyplývá tento závěr:

1. Zveřejněný záměr města Zábřeh prodat nemovitosti ze svého majetku a uzavřená smlouva uvádějí zcela jiné nemovitosti. Na tom nic nemění fakt, že čísla uváděná ve smlouvě vyjadřují parcelní čísla po oddělení novým geometrickým plánem. Mezi zveřejněným záměrem a následně uzavřeným smluvním aktem musí být naprostá shoda pokud jde o přesné určení nemovitosti, proto také zákon o obcích striktně označuje na zvláštní zákon, který tyto náležitosti stanoví. Protože zveřejněný záměr města prodat nemovitosti neobsahuje ty nemovitosti, které pak byly skutečně do smlouvy zaneseny, **je smlouva takto uzavřená absolutně neplatná.**
2. Zveřejněný záměr však není v souladu s citovaným zákonem ještě v jiných ohledech. Záměr obce má být zveřejněn proto, **aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.** Tímto způsobem však záměr zveřejněn nebyl. Záměr byl zveřejněn preferenčně a zcela tendenčně ve prospěch společnosti WANEMI CZ, čemuž mimochodem odpovídá i předcházející neveřejné seznamování zastupitelů s projektem společnosti WANEMI CZ. Zveřejněný záměr tak vylučoval rovnou soutěž ostatních případných zájemců, když již předem bylo deklarováno, že nemovitosti budou prodány společnosti WANEMI CZ. V žádné části zápisu ze zastupitelstva není rovněž uvedeno, kdy byla na podatelnu Města doručena oficiální nabídka společnosti WANEMI CZ doručena v době od zveřejnění záměru.
3. **Protiprávní je rovněž zahrnutí pozemků, které ještě Město Zábřeh nevlastnilo,** protože nejenže je v této části smlouva naprosto neurčitá, ale především zcela obchází zákonný postup podle § 39, odst.1 zákona o obcích.
4. Na posouzení platnosti smlouvy má dále vliv **stanovení ceny,** která není v místě a čase obvyklá s ohledem na veřejnou podporu soukromému sektoru, která je ve smlouvě deklarována (vybudování inženýrských sítí), a kdy tato odchylka není nikterak odůvodněna.
*§ 39, odst.2 zákona 128/2000 Sb. o obcích: Při úplatném převodu majetku se **cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá,** nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.*
5. Zveřejněný záměr pak je **zcela neurčitý** i v tom smyslu, že případný zájemce (odlišný od WANEMI CZ) z něj nemohl dovodit podstatnou část obsahu budoucího vztahu s městem – nemohl tušit, že Město chce uzavírat jen budoucí smlouvu, nemohl vědět, jak a kde se může přihlásit s nabídkou, jaké jsou cenové požadavky města, nebyla známá výměra a řada dalších náležitostí.
6. Není jisté, **zda existuje v podací knize pošty nabídka společnosti WANEMI CZ datovaná po zveřejnění záměru,** a zda se tedy, **paradoxně,** nerozhodovalo o budoucím prodeji nemovitostí této společnosti bez toho, aby ona sama o to projevila kvalifikovaný zájem dle zákona o obcích. Tato informace není dostupná, nicméně ze zápisu zastupitelstva dne 11.10.2006 nevyplývá, že by předsedající nějakou nabídku společnosti WANEMI zastupitelstvu předkládal. **Vznikla by tak paradoxní situace, kdy by Město rozhodlo prodat pozemky WANEMI CZ, aniž ta o ně oficiálně požádala.** Žádosti před datem zveřejnění nelze brát jako kvalifikovanou nabídku, ale pouze jako iniciování procesu prodeje, kterému buď město vyhoví nebo ne.

Město tak postupovalo způsobem, kterým od počátku preferovalo jednu obchodní společnost, na základě její žádosti spustilo mechanismus prodeje, přizpůsobený zcela podnikatelskému záměru jednoho soukromého subjektu, způsobem zveřejnění záměru nepřipustilo rovnou soutěž ostatních zájemců, text zveřejnění záměru a uzavřená smlouva spolu nekorespondují, nemovitosti nejsou označeny dle zvláštního zákona, resp. se toto označení liší ve všech položkách, do smlouvy zahrnulo i pozemky, které doposud nevlastní, čímž zcela popřelo nejen občanské právo, ale obešlo tím zákon o obcích, prodejní cena není v místě a čase obvyklá a není nijak ošetřen právní režim veřejné podpory vybudováním inženýrských sítí.

Pro úplnost se dodává nad rámec nutné argumentace (bez vlivu na výše uvedené):

1. Pokud jde v čl. 3 smlouvy uvedeno, že

„Budoucí prodávající se zavazuje, že po nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby energetického zdroje a papírny v lokalitě "Průmyslová zóna Leštinská", nejpozději však do tří let ode dne uzavření této smlouvy, prodá pozemky...“,

znamenalo by to, že by je **Město mělo prodat v každém případě bez ohledu na to, že územní rozhodnutí bude vydáno.** To znamená, že pozemky by muselo prodat za každé situace nejpozději do 3 let, za sjednanou cenu. Pokud jde o domnělou „pojistku“ v kupní smlouvě spočívající **v právu zpětného odkupu**, pak není řešeno, kdo by hradil zhodnocení nemovitostí – k tomu by totiž město bylo povinno, kdyby se chtělo stát znovu vlastníkem. Mohlo by se tedy stát, že společnost nezrealizuje záměr, pro který pozemky hodlá nabýt, ale pozemky zhodnotí (komunikace, IS, chodníky, terénní úpravy atd.), a Město, kdyby chtělo využít práva zpětné koupě, by od něho muselo ustoupit, protože by nemělo na to společnosti uhradit zhodnocení nemovitostí. Tento právní režim je tedy zcela nevhodný pro podobný komplikovaný právní vztah.

2. Pokud by se kupující společnost v kupní smlouvě zavázala, že **pozemky nepřevede na jinou osobu po dobu realizace projektu** (čl.V. navržené kupní smlouvy), je toto ustanovení neplatné pro nepřípustné omezení vlastnického práva, pomíjeje situaci, kdy ke změně vlastníka může dojít mimo vůli společnosti (konkurs, likvidace...). Město by tedy v této části nemělo žádnou jistotu, pokud ji od této deklarace očekávalo.

3. Závazek veřejnoprávního subjektu, tedy Města, poskytnout soukromoprávnímu subjektu maximální součinnost při realizaci jeho projektu, **je nepřípustnou veřejnou podporou.**

4. V tomto právním hodnocení není specifikováno, **v kterých technických ukazatelích došlo k uvedení v omyl zastupitelstva města**, neboť je zřejmé, že výše uvedené postačuje k hodnocení uzavřené smlouvy jako smlouvy absolutně neplatné, nicméně podotýká se, že i odlišnosti od původně deklarovaných ukazatelů, hodnot a dalších parametru projektu jsou jen dalším důvodem pro konstatování, že mimo všech výše uvedených právních argumentů byla smlouva uzavřena v rozporu s dobrými mravy a za situace, kdy zastupitelé mohli být v některých bodech uvedeni v omyl.

5. Hlasováním zástupce společnosti WANEMI CZ a.s. v orgánech města Ing.Vladimíra Casky bez oznámení o osobním zájmu mohlo dojít k rozporu se zákonem o střetu zájmů (Zákon o střetu zájmů 159/2006 Sb.), konkrétně

§8 Oznámení o osobním zájmu, Veřejný funkcionář je povinen při jednání ústavního orgánu nebo jiného státního orgánu anebo orgánu územního samosprávného celku, ve kterém vystoupí v rozpravě, předloží návrh nebo je oprávněn hlasovat, oznámit svůj poměr k projednávané věci, jestliže se zřetelem k výsledku projednání věci by mu mohla vzniknout osobní výhoda nebo újma anebo má-li na věci jiný osobní zájem; a může být v tomto směru podána správní žaloba, aby soud posoudil míru porušení zákona a uložil dotyčnému sankci.

II. Možné uplatnění odpovědnosti ze smlouvy vůči Městu Zábřeh

Obecně lze říci, že obchodní společnost může po městu uplatňovat náhrady škod jak uzná za vhodné (tedy např. i nesmyslně), ovšem **druhou věcí je, zda tento svůj nárok obhájí u případného soudu.**

Pokud je smlouva absolutně neplatná, jsou strany povinny vrátit si přijatá plnění, tedy např. Město Zábřeh zálohu na kupní cenu, pokud ji přijalo. To však není škoda, k to je vrácení plnění druhému.

Pokud jde o přípravu projektu, Město Zábřeh nenese za budoucího kupujícího podnikatelské riziko, vyjma případu, kdyby nějakou skutečnou škodu přímo zavinilo. Taková situace zde nenastává. **V případě, že je smlouva absolutně neplatná, v praxi „jako by nebyla“, tedy z jejího textu nelze dovozovat odpovědnost za cokoli.**

V úvahu by připadala jen odpovědnost ze zákona, tedy za zaviněné způsobení škody. Prokázat v daném případě zaviněné způsobení škody je velmi složité, protože Město Zábřeh zde vystupuje pouze jako prodejce pozemků, nikoli partner společnosti s odpovědností za výsledek projektu nebo za náklady za jeho přípravu, a pokud by zde navíc bylo i spoluzavinění společnosti (např. že nepodala kvalifikovanou nabídku po zveřejnění záměru, nebo uváděla zastupitelstvo v omyl), je úspěšné uplatnění škody pouze hypotetické.

Pokud partneři uzavřeli absolutně neplatnou smlouvu, je vina na obou z nich, tedy ani z tohoto důvodu nelze klást vinu pouze k tíži Města Zábřeh – není k tomu důvod.

Další argumentaci ponechává autorka právního názoru bez komentáře, neboť by poskytovala předčasné informace o možné právní obraně protistraně města Zábřeh

III. Možné uplatnění odpovědnosti vůči jednotlivým zastupitelům města

Osobní odpovědnost zastupitelů za škodu je zcela vyloučena.

Mgr.Jana Hamplová
advokátka