EDI LIBEREC a.s.

EDI Liberec, a.s., Na Okraji 439/44, PSČ 162 00 PRAHA 6 – Veleslavín, IČO: 250 42 467, zapsána u Městského soudu v Praze, spis. zn.: B 17545

Úřad městského obvodu Liberec - Vratislavice n. N.
Došlo -4 .03. 2019
Č.j. ..... Přil. .....
Vyř. dne .....
Č. dopor. / Zpracov. / Ukl. znak

Městský obvod Liberec - Vratislavice nad Nisou
k rukám starosty pana Lukáše Pohanky
Tanvaldská 50
463 11 Liberec 30

V Liberci dne 4.3.2019

Věc: Právní stanovisko k vlastnictví „projektu" bytové domy Nová Ruda, Vratislavice n. N.

Vážený pane starosto,

na základě vaší reakce ze dne 20.2.2019 o prokázání, že společnost EDI Liberec a.s. vstoupila do práv a povinností a je smluvní stranou Smlouvy č. 6100/2008/8525 ze dne 14.3.2008 a všech dodatků, namísto společnosti NOVÁ Ruda s.r.o., Vám přikládáme právní stanovisko k vlastnictví „projektu" bytové domy Nová Ruda, Vratislavice n. N., vypracovaný advokátní kanceláří Brodský & Brodská, ČAK 13951, V Jámě 699/1, Praha 1 – Nové město, ze dne 27.2.2019.

S pozdravem

Ing. Miloslav Ježek
člen představenstva
EDI Liberec a.s.

EDI Liberec a.s.
Na Okraji 439/44
162 00 Praha 6 – Veleslavín
IČO: 25042467, DIČ: CZ250424...

Přílohy:

Příloha č. 1 Právní stanovisko Právní stanovisko k vlastnictví projektu bytové domy Nová Ruda, Vratislavice n. N., ze dne 27.2.2019

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
BRODSKÝ & BRODSKÁ

Mgr. Lenka Brodská
advokát

tel.: 225 376 211
fax: 225 376 212
mobil: 777 639 836

V Jáně 699/1
110 00 Praha 1 - Nové Město
email: lenka.brodska@akbrodsky.cz

V Praze dne 27. 2. 2019

e m a i l e m
EDI Liberec, a.s.
Vážený pan
Ing. Miloslav Ježek

Věc: Právní stanovisko k vlastnictví „projektu" bytové výstavby Nová Ruda ve Vratislavicích nad Nisou

Vážený pane inženýre,

níže Vám sděluji své právní stanovisko k problematice vlastnictví k projektu bytové výstavby Nová Ruda ve Vratislavicích na Nisou.

I.
Zadání a předložené podklady

Mým úkolem bylo se vyjádřit k právní otázce vlastnictví projektu – investičního záměru „Obytný soubor Vratislavice – Nová Ruda" s kontextu Dohodou o postoupení práv a povinností uzavřené mezi společností EDI Liberec, a.s., IČ: 25042467 (dříve European Development & Investment, a.s.) – *dále jen „EDI"*, jako postupitelem, společností NOVÁ RUDA s.r.o., IČ: 28677684 – *dále jen „NR"*, jako postupníkem a Statutárním městem Liberec, jako vedlejším účastníkem dne 10. 9. 2009.

K posouzení mi byly předloženy tyto dokumenty:

1) Smlouva o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 mezi Statutárním městem Liberec a EDI uzavřené dne 14. 3. 2008, včetně dodatků č. 1, 2 a 3 (bez příloh)
2) Dohoda o postoupení práv a povinností ze dne 10. 9. 2009
3) Dopis starosty MO Liberec – Vratislavice nad Nisou ze dne 20. 2. 2019, zn. CJ_VRA_0076712019
4) Úplný výpis z obchodního rejstříku NŘ a EDI ke dni 27. 2. 2019
5) Stanovy EDI ze dne 4. 12. 2006
6) Internetový výpis z katastru nemovitostí k pozemkům parc.č. 2196/2, parc.č. 2197/1, a parc.č. 2199/1, vše v k.ú. Vratislavice nad Nisou

II.
Stručné skutkové shrnutí věci

EDI uzavřela dne 14. 3. 2008 se Statutárním městem Liberec, jakožto vlastníkem pozemků parc.č. 2196/2, parc.č. 2197/1, a parc.č. 2199/1, vše v k.ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „*Pozemky*"), Smlouvu o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525, která byla doplněna/měněna dodatky č. 1, 2

a 3, a jejímž předmětem byl nájem Pozemků s jejich následnou koupí ve prospěch EDI, kdy na Pozemcích měl být ze strany EDI realizován investiční záměr „Obytný soubor Vratislavice – Nová Ruda" (dále jen „Smlouva"). K tomuto následně pro vadu Pozemků – zatížení stavbou radiostožáru a věcného břemene ale nedošlo, tj. nedošlo k převodu Pozemků do vlastnictví EDI.

EDI byla v rozhodné době jediným společníkem NR, a to až do dne 9. 7. 2014, kdy došlo k převodu podílu EDI v NR na třetí osobu - Club pro Informační Společnost, o.s., IČ: 266 24 001.

Dne 10. 9. 2009 byla uzavřena Dohoda o postoupení práv a povinností mezi EDI, jako postupitelem, NR jako postupníkem a Statutárním městem Liberec, jako vedlejším účastníkem, jejímž předmětem bylo úplatné postoupení práv a povinností EDI ze Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 mezi Statutárním městem Liberec a EDI uzavřené dne 14. 3. 2008, ve znění dodatků č. 1, 2 a 3, na NR (dále též jen „Dohoda").

III.
Právní posouzení věci

Právo nájmu Pozemků s jejich následnou koupí byla uzavřena mezi Statutárním městem Liberec a EDI, přičemž účelem uzavření dané smlouvy byl ve smlouvě i dodatcích výslovně vyjádřený investiční závěr EDI na výstavbu „Obytného souboru Vratislavice – Nová Ruda" na dotčených Pozemcích.

V souvislosti se zamýšlenou realizací předmětného investičního záměru, založila EDI 100% dceřinou společnosti NR. Ze žádného předloženého dokumentu se však nepodává, že by investiční záměr výstavby „Obytného souboru Vratislavice – Nová Ruda" na dotčených Pozemcích měl v době uzavření Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 mezi Statutárním městem Liberec a EDI uzavřené dne 14. 3. 2008 ve znění č. 1, 2 a 3 náležet do dne 10. 9. 2009 zcela nebo z části NR.

Dohodou o postoupení práv a povinností ze dne 10. 9. 2009 pak mělo dojít k převedení práv a povinností plynoucích EDI ze Smlouva o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 mezi Statutárním městem Liberec a EDI uzavřené dne 14. 3. 2008 ve znění č. 1, 2 a 3 na NR. Ačkoli na základě této Dohody měla proběhnout „záměna" účastníka Dohody na pozici nájemce, lze konstatovat, že Dohoda pro svoji neplatnost nemohla takovýto následek vyvolat.

A.

Zde je třeba poukázat na skutečnost, že právní řád až do 31. 12. 2013, tedy v době účinnosti ještě zákona č. 40/1964 Sb. a zákona č. 513/1991 Sb., účinného do 31. 12. 2013, neznal institut tzv. postoupení smlouvy. Cedování práv a povinností ze smlouvy tak bylo v době uzavření Dohody přinejmenším obtížné a představovalo vytvoření kontraktu, který v sobě obsahoval vlastně dvě různé smlouvy – smlouvu o postoupení práv dle ust. § 524 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. účinného do 31. 12. 2013 a smlouvu o převzetí dluhu dle ust. § 531 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. účinného do 31. 12. 2013.

Dohoda by tak v sobě musela kombinovat oba uvedené smluvní typy a splnit povinné náležitosti obou těchto smluvních typů, což Dohoda nesplňuje, neboť hovoří o postupu/převodu práv ale i povinností a převzetí dluhu EDI, jako nájemce, ze Smlouvy v Dohodě absentuje. Rovněž není možné odhlédnout od skutečnosti, že v Dohodě je sice odkazováno na Smlouvu, avšak Dohoda nikde nevymezuje, která práva a povinnosti EDI ze Smlouvy mají být postoupeny na NR. Dle mého názoru

nelze Dohodu považovat za řádný právní úkon vyvolávající účinky tzv. postoupení smlouvy, neboť v Dohodě absentuje řádně provedené převzetí dluhu, na jehož základě by postupník nabyl i povinnosti postupníka ze Smlouvy. Postoupení pouhých práv ze smlouvy pak není přípustné, protože od sebe nelze separovat práva a povinnosti smluvní strany dané smlouvou, jakožto vícestranným právním úkonem.

U předmětné smlouvy o nájmu s následnou koupí lze pak ještě namítat, že se jedná o situaci, kdy tato smlouva bylo Dohodou postoupena, ačkoli ze strany EDI i ze strany Statutárního města Liberec bylo na smlouvu plněno, což by také vylučovalo možnost postoupení práv a převzetí dluhů z postupitele na nabyvatele.

B.

Platnost Dohody pak nemůže obstát ani v konfrontaci s dikcí stanovy EDI účinnými ke dni uzavření Dohody. Dle ust. § 14 odst. 2 písm. j) stanov EDI platných v době uzavření Dohody, náleželo do působnosti valné hromady EDI rozhodování o prodeji nemovitého majetku společnosti.

Předmětem Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 mezi Statutárním městem Liberec a EDI uzavřené dne 14. 3. 2008 ve znění č. 1, 2 a 3 byl dle jejího čl. II. odst. 2.1.nájem a následná koupě pozemku parc.č. 2196/, 2197/1, 2199/1, vše v k.ú. Vratislavice, pro účely realizace investičního záměru „Obytný soubor Vratislavice – Nová Ruda". Dále v čl. III. uvedené smlouvy bylo sjednáno nájemné a v čl. VI. pak podmínky koupě předmětných nemovitostí, kdy zaplacené nájemné mělo přestavovat již zaplacenou první část kupní ceny.

Ačkoli tedy Smlouva o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 mezi Statutárním městem Liberec a EDI uzavřené dne 14. 3. 2008 ve znění č. 1, 2 a 3 představovala kombinaci nájemní a kupní smlouvy, nelze odhlédnout od faktu, že smyslem a účelem této smlouvy bylo v konečném důsledku nabytí dotčených pozemků do vlastnictví EDI, a nájem pozemků byl cestou postupného hrazení kupní ceny. Nepřímo se tedy jednalo s situaci, kdy samotná Smlouva o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 mezi Statutárním městem Liberec a EDI uzavřené dne 14. 3. 2008 ve znění č. 1, 2 a 3 predikovala vlastnictví Pozemků EDI, k němuž mělo dojít.

V širším kontextu celého zamýšleného obchodu v dané věci lze tedy konstatovat, že na základě smlouvy, která byla následně cedována Dohodou, mělo EDI nabýt dotčené Pozemky do svého vlastnictví. Aplikací extenzivního výkladu na § 14 odst. 2 písm. j) stanov EDI na Dohodu lze dospět k závěru, že Dohoda je ve své podstatě smlouvou o převodu nemovitého majetku a k rozhodnutí o uzavření takové smlouvy měla rozhodnout předem valná hromada EDI. Platnost Dohody tak bylo třeba její schválení valnou hromadou společnosti EDI, a to předem. Žádné rozhodnutí valné hromady EDI v tomto směru mi však nebylo předloženo.

Jestliže by tedy neexistovalo rozhodnutí valné hromady EDI o převodu nemovitého majetku EDI, bylo by dle našeho názoru nezbytné hledět na Dohodu jako na neplatnou.

IV.

Toto stanovisko je vyhotoveno k právnímu stavu ke dni 27. 2. 2019, avšak dle právních předpisů účinných v době rozhodných právních jednání v dané kauze.

Při revizi tohoto stanoviska je nezbytné zohlednit limitaci skutečností a poskytnutých podkladů, jak jsou tyto specifikovány shora v části I. tohoto stanoviska.

V případě jakýchkoliv dotazů či nejasností ohledně tohoto stanoviska se na mne neváhejte obrátit.

S pozdravem

Mgr. Lenka Brodská, advokát