

## MEMORANDUM

**Klient:** Město Pyšely  
Nám. T. G. Masaryka 4  
251 67 Pyšely

**Od:** Mgr. Martin Láník  
**Ref:** Mgr. Ing. Josef Hejda

V Praze dne 16. 4. 2020  
*e-mailem*

**Věc:** PRÁVNÍ VZTAHY K VODOVODNÍ A KANALIZAČNÍ SÍTI MĚSTA PYŠELY

### 1. Zadání

Naši advokátní kancelář požádalo Město Pyšely, IČO: 00240664, se sídlem Nám. T. G. Masaryka 4, 251 67 Pyšely (dále jen „**Klient**“) o posouzení právních možností postupu Klienta ve věci právních vztahů k vodovodu a kanalizaci.

Klient v minulosti přijal od občanů příspěvky na stavbu vodovodu a kanalizace, převedl na občany spoluvlastnické podíly na vodovodu a kanalizaci a poskytuje některým občanům zvýhodněné ceny vodného a stočného, a to na základě smluv sjednaných s občany (dále jen „**Smlouvy**“). Uvedený stav je pro Klienta problematický jak z hlediska vlastnických vztahů k vodovodu a kanalizaci tak i z hlediska předpisů regulujících ceny vodného a stočného. Klient má za to, že v současnosti je dříve na základě Smluv zavedená praxe dotací na vodné a stočné ekonomicky i právně obtížně obhajitelná. S ohledem na to má Klient zájem právní vztahy na základě Smluv k vodovodu a kanalizaci podrobit právnímu rozboru a do budoucna vyjasnit.

Při zpracování tohoto stanoviska jsme vycházeli z informací poskytnutých Klientem a z následujících dokumentů:

- zápisy ze zasedání zastupitelstva;

- smlouva č. 667 o převodu spoluvlastnického podílu na stavbě ze dne 15. 3. 2007; smlouva o finančním zabezpečení výstavby kanalizačních přípojek a plynových přípojek ze dne 20. 11. 2000; dodatek č. 1 ke Smlouvě č. 272 o finančním zabezpečení výstavby ČOV, kanalizace a vodovodu ze dne 16. 5. 2007 (vzorová znění Smluv);

a z právních předpisů, především ze zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“), zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**ObčZ**“), zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (dále jen „**ZoVK**“), zákona č. 526/1990 Sb., zákona o cenách (dále jen „**ZoC**“) a zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (dále jen „**ZoO**“). V případě poskytnutí dalších informací, předložení další dokumentace nebo na základě vzájemné dohody jsme připraveni toto stanovisko či jeho určité části či aspekty dále doplnit, upravit nebo rozpracovat.

K níže uvedeným právním závěrům jsme dospěli na základě výkladu zákona, který níže popsanou problematiku neupravuje explicitně. Nemůžeme proto vyloučit ani jiný výklad práv a povinností, plynoucí z uvedených skutečností ze strany jakéhokoli orgánu státní správy, instituce nebo osoby.

## 2. Stanovisko

Problematika posuzovaná v tomto stanovisku je poměrně komplikovaná a nepřehledná. Analyzovaná právní jednání jsou do značné míry vadná a je zřejmé, že postrádají systémovost a určitost. Uzavření Smluv nepředcházely odborný rozbor právních otázek souvisejících se vznikem sjednaných závazků a jejich důsledky. Z uvedeného lze usuzovat, že k uzavření Smluv došlo do značné míry „spontánním“ jednáním stran reflektujícím tehdejší potřebu získat co nejrychleji finanční prostředky na výstavbu vodovodu a kanalizace „výměnou“ za slevy na vodném a stočném.

Vodovod a kanalizace v obci vznikaly postupně. S ohledem na to nelze za současného stavu určit, která část nynějšího vodovodu a kanalizace má být předmětem spoluvlastnictví na základě Smluv, a která část je ve výlučném vlastnictví Klienta.

Smlouvy jsou nejen proto do značné míry neurčité a nesrozumitelné. Samotný předmět převodu není řádně vymezen. Smlouvy upravující jednotlivé převody spoluvlastnických podílů na občany obce lze podle našeho názoru považovat za neplatné pro nesrozumitelnost a neurčitost projevu vůle, případně pro neoddělitelnost od neplatného ujednání o slevě na vodném a stočném.

Rovněž formální náležitosti Smluv a proces jejich schválení vykazují zásadní nedostatky, které jsou dle našeho názoru samostatně důvodem pro neplatnost těchto Smluv.

Praxe poskytování dvojích cen vodného a stočného je diskriminační a nemůže podle našeho názoru požívat právní ochrany. Závazek Klienta poskytovat slevy na vodném a stočném „*spoluvlastníkům*“ části vodovodní a kanalizační sítě považujeme za neplatný pro rozpor se zákonem. V této souvislosti je třeba upozornit, že cena vodného a stočného účtovaná odběratelům de facto monopolním dodavatelem, nemůže odrážet vztahy mezi případnými spoluvlastníky vodovodní a kanalizační sítě. Jejich případná práva a povinnosti by musely být upraveny samostatnou dohodou o výkonu práv spoluvlastníků a samostatnou dohodou s Klientem.

Pokud připustíme hypotézu o neplatnosti Smluv a protiprávním poskytnutí slev na vodné a stočné v minulých letech, je možné dovozovat, že Klientovi vznikly nároky na vydání bezdůvodného obohacení odpovídající výši poskytnutých slev. Na druhou stranu mohou být v důsledku neplatnosti Smluv dovozovány také nároky občanů na vydání bezdůvodného obohacení ve výši poskytnutých příspěvků na výstavbu „*původní*“ části vodovodu a kanalizace. Investiční příspěvky občanů ze Smluv však byly poskytnuty před více než 10 lety a nároky na jejich případné vrácení jsou již promlčené.

Výši případných vzájemných nároků Klienta a obce je možné vyčíslit a podle našich informací by v případě započtení takových vzájemných nároků byla ve většině případů suma nároků Klienta vyšší. Lze tedy uzavřít, že ve většině případů došlo ze strany občanů k jakémusi „*zkonzumování*“ poskytnutého investičního příspěvku.

Vymáhání nároků Klienta v případech, kdy by jeho nároky převyšovaly nároky občanů, nicméně považujeme za krajní řešení, a to s ohledem na délku trvání případného sporu, výši nákladů vynaložených na vedení takových sporů, a dále s ohledem na budoucí záměry Klienta a morální rozměr věci. V opačných případech, tj. za situace, kdy by potenciální nároky konkrétního občana, který „*nezkonzumoval*“ investiční příspěvek vráceným

plněním ve formě slev, doporučujeme ke zvážení možnost narovnat vztahy uzavřením individuální dohody o narovnání.

Závěrem tedy shrnujeme, že jako hospodárné a právně možné se nám jeví takové řešení nastalé situace, kdy Klient obvyklým způsobem rozhodne o tom, že:

- 1) vhodnou formou oznámí občanům právní závěry tohoto stanoviska;
- 2) zruší dvojí ceny vodného a stočného a stanoví nové jednotné (nedotované) ceny vodného a stočného platné ode dne, ke kterému budou provedeny odečty vodoměrů;
- 3) v individuálních případech narovná vzájemné nároky z titulu bezdůvodného obohacení,
- 4) v případě sporu pokud možno smírně narovná s občany sporné vlastnické vztahy k vodovodu a kanalizaci.

### 3. Odůvodnění stanoviska

#### 3.1. Skutkový stav

Část občanů obce Klienta přispěla na vybudování vodovodu a kanalizace příspěvkem (podle Smluv ve výši cca 50 000 Kč nebo nižším po odečtu příspěvku na vybudování plynu; podle zápisů ze zasedání zastupitelstva příspěvek činil včetně výnosů ze stavebních spoření částku ve výši 72 500 Kč). Příspěvky podle Smluv nezahrnují částky převedené na Klienta z výnosů stavebních spoření občanů. Vlastníci bytových jednotek v bytových domech platili jen 25.000 na bytovou jednotku.

Část investice do vybudování vodovodu a kanalizace byla hrazena z dotace.

S občany obce Klienta, kteří přispěli na vybudování vodovodu a kanalizace příspěvkem, Klient uzavřel Smlouvy a dosud jim účtoval nižší ceny vodného a stočného. Na zasedání zastupitelstva ze dne 26. 6. 2006 byla stanovena nedotovaná výše vodného 51,68 Kč a stočného 68,60 Kč za m<sup>3</sup> (celkem 120 Kč za m<sup>3</sup>) a dotovaná výše vodného 18 Kč a stočného 18 Kč za m<sup>3</sup> (celkem 36 Kč za m<sup>3</sup>). Ceny byly následně zastupitelstvem upravovány.

Smlouvy zahrnují nejprve prohlášení klienta, že je vlastníkem blíže neurčeného „vodovodu a kanalizace sestávající z: vodovodní a kanalizační sítě, čistírny odpadních vod, vodojemu s úpravnou vody, přečerpávacích šachet a studní“ (článek I. odst. 1. Smluv).

Dále je ve Smlouvách konstatován závazek vlastníka nemovitosti poskytnout Klientovi „investiční příspěvek na výstavbu ČOV, kanalizace a vodovodu v Pyšelicích, Zaječicích, Nové Vsi a Kovářovicích.“ (článek I. odst. 2. Smluv).

Smlouvy rovněž obsahují následující závazek Klienta (článek II. odst. 1):

*„Obec Pyšely tímto převádí na vlastníky nemovitosti spoluvlastnický podíl na vodovodu a kanalizaci v rozsahu ideální 1/6000, tedy v rozsahu, který odpovídá poměru investičního příspěvku dle čl. I odst. 2 k celkové hodnotě vodovodu a kanalizace. U vlastníků, kteří doposud nesplnili smluvní povinnost podle ustanovení čl. I. odst. 2 této Smlouvy se účinnost převodu předmětných spoluvlastnických podílů odkládá ke dni, kdy bude ze strany vlastníků nemovitostí v plné výši uhrazen příspěvek dle čl. I odst. 2. Na ty vlastníky nemovitostí, kteří svůj investiční příspěvek podle čl. I odst. 2 uhradili v plném rozsahu, přechází spoluvlastnické podíly okamžikem podpisu této smlouvy. Obec se zároveň zavazuje spoluvlastníkům podílů či majitelům nemovitostí, kteří řádně plní platební povinnosti touto smlouvou smlouvené, poskytnout snížení úplaty za vodné*

*a stočné, přičemž výše vodného a stočného a snížení úplaty budou oznámeny na úřední desce obecního úřadu.“*

Podíl na vodovodu a kanalizaci činí v některých Smlouvách 1/6000 a v některých Smlouvách činí 1/3000. Důvody takto rozdílných ujednání neznáme.

Ve Smlouvách doložených Klientem je tak stanoven závazek Klienta převést na vlastníky nemovitostí spoluvlastnický podíl na vodovodu a kanalizaci a závazek Klienta poskytnout snížení úplaty za vodné a stočné a závazek občana poskytnout příspěvek na výstavbu vodovodu a kanalizace.

Smlouvy mají různá data, přičemž byly uzavírány v rozmezí několika let. Klient není schopen dohledat všechny Smlouvy. Nelze tak vyloučit ani ujednání odchylná od výše citovaných.

### 3.2. K převodu podílu na vodovodu a kanalizaci

Závazek Klienta převést spoluvlastnický podíl k vodovodu a kanalizaci ve Smlouvách je podle našeho názoru neurčitý, a to především proto, že není jednoznačně definován předmět převodu – vodovod a kanalizace nejsou ve Smlouvách jednoznačně identifikovány – např. v orientačním plánu (např. katastrální mapě) nebo vymezením pozemků, na kterých se předmět převodu nachází.

Je proto otázkou, zda je možné ztotožnit předmět převodu podle Smluv s konkrétními věcmi (s konkrétní věcí). Ze samotného znění Smluv nelze tyto věci jednoznačně identifikovat a otázka platnosti převodu spoluvlastnických podílů bude tak záležet na výkladu vůle jednotlivých stran podle Smluv.

Vodovody a kanalizace, resp. inženýrské sítě obecně, jsou liniovou stavbou podle ustanovení § 509 ObčZ, podle kterého:

*„Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“*

Všechny věci jsou buď věcmi movitými, nebo nemovitými.

Podle § 498 ObčZ:

*„(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*

*(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“*

Z výše uvedeného je zřejmé, že:

- 1) inženýrské sítě **nejsou** součástí pozemku (§ 509 ObčZ);
- 2) inženýrské sítě jsou souborem věcí (věcí hromadnou), patří k nim vedení a další stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí; tyto věci, pokud jsou součástí inženýrské sítě, nejsou rovněž součástí pozemku (§ 509 ObčZ); a
- 3) pokud jednotlivé části inženýrských sítí půjde přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty, budou tyto části inženýrských sítí věcmi movitou, v opačném případě půjde o **věc nemovitou** (§ 498 ObčZ).

Vodovod a kanalizace jsou složenými (hromadnými) věcmi skládajícími se z více částí a součástí. Se součástí věci nelze samostatně disponovat, kdežto s částí věci samostatně disponovat lze, což vyplývá například z § 2202 ObčZ umožňující nájem části věci. Částí inženýrské sítě je naopak část vedení, případně stavba či zařízení provozně související s provozem inženýrské sítě, se kterou lze samostatně nakládat a která by mohla být samostatným předmětem právních vztahů.

Definici vodovodů a kanalizací lze nalézt též v ustanovení § 2 odst. 1 a 2 zákona ZoVK, podle kterého:

*„(1) Vodovod je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující vodovodní řady a vodárenské objekty, jimiž jsou zejména stavby pro jímání a odběr povrchové nebo podzemní vody, její úpravu a shromažďování. Vodovod je vodním dílem.*

*(2) Kanalizace je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových vod samostatně, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace. Odvádí-li se odpadní voda a srážková voda společně, jedná se o jednotnou kanalizaci a srážkové vody se vtokem do této kanalizace přímo, nebo přípojkou stávají odpadními vodami. Odvádí-li se odpadní voda samostatně a srážková voda také samostatně, jedná se o oddílnou kanalizaci. Kanalizace je vodním dílem.“*

Vlastnické vztahy k vodovodu se nezapisují do katastru nemovitostí.

Podle § 5 odst. 1 ZoVK

*„Vlastnické vztahy k vodovodům a kanalizacím, jakož i k vodovodním přípojkám a kanalizačním přípojkám se nezapisují do katastru nemovitostí. Na majetkovou evidenci vodovodů a kanalizací se nevztahuje zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.“*

**Převod podílů na vodovodu a kanalizaci na občany (fyzické osoby) je právně možný.**

**Otázka zda na základě Smluv platně došlo k převodu vlastnictví podílů, a na kterých věcech, je velmi složitá a závisí na výkladu a skutkových okolnostech.**

Směr případného soudního výkladu naznačuje judikatura Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 944/2007 ze dne 10.12.2009:

*„Vodovod ve smyslu zákona o vodovodech a kanalizacích představuje hromadnou věc, která se skládá z vodovodního řadu a vodárenských objektů; zákon zjevně předpokládá, že jejich vlastníky mohou být subjekty odlišné, neboť odlišuje vlastníka vodovodního řadu a vlastníka vodárenských objektů. Jestliže zákon č. 274/2001 Sb. počítá s tím, že vlastníky vodovodního řadu a vodárenských objektů mohou být odlišné subjekty, vyplývá z toho závěr, že vodovodní řad je samostatnou stavbou ve smyslu občanského práva a samostatnými stavbami jsou i vodárenské objekty. Proto samotná okolnost, že na vodovodní řad jsou připojeny vodárenské objekty, nečiní z těchto věcí věc jedinou v právním režimu hlavní věci a její součástí potud, že vodovodní řad by představoval věc hlavní a vodárenské objekty jeho součástí, a to bez ohledu na funkční propojenost.“*

Podle usnesení Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 5337/2015 ze dne 05. 12. 2017:

*„Pod pojem kanalizace se tedy zahrnují jednotlivé kanalizační stoky, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod a stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace, které dohromady tvoří jeden funkční celek. Kanalizace je složenou věcí (universitas rerum cohaerentium), ve které si každá z původních věcí zachová svou individualitu a je samostatným*

*předmětem právních vztahů. Toto mimo jiné vyplývá z § 8 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích, podle kterého vlastníci provozně souvisejících kanalizací, popřípadě jejich části provozně souvisejících, upraví svá vzájemná práva a povinnosti písemnou dohodou tak, aby bylo zajištěno kvalitní a plynulé provozování kanalizace [srov. RUBEŠ, Pavel. Zákon o vodovodech a kanalizacích (č. 274/2001 Sb.). Komentář. Praha: Wolters Kluwer (ČR), 2014. Komentář k § 2.]*

*Z uvedeného je zřejmé, že kanalizační stoka může být samostatnou věcí a předmětem právních vztahů. Avšak samostatnou věcí a předmětem právních vztahů nemůže být pouhá část kanalizační stoky. Neboť platí, že součástí věci není způsobilým předmětem občanskoprávního vztahu a sdílí to, co se po právní stránce týká hlavní věci (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90, uveřejněný pod č. 4/1992 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, rozh. obč.).“*

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 32 Cdo 3051/2014 ze dne 28.06.2016:

*„Věc hromadná je tedy zvláštním předmětem právních vztahů, odlišným od věci v právním smyslu a založeným na fikci, v jejímž důsledku se na určitý kvalifikovaný soubor věcí v právním smyslu nahlíží tak, jako by šlo o jednu věc; účelem této právní konstrukce je zjednodušení právního styku. Každá z věcí, z nichž sestává hromadná věc, si přitom zachovává způsobilost být samostatným předmětem právních vztahů. Začlenění do hromadné věci nelze ztotožňovat se situací, kdy se původně samostatná věc stane součástí jiné věci ve smyslu § 120 odst. 1 obč. zák., například v důsledku zpracování (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 6. 2003, sp. zn. 35 Odo 124/2003, uveřejněný pod číslem 81/2004 Sbírkou rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu).*

*Prosazuje-li tedy dovolatelka závěr, že sedací nábytek se stal součástí hromadné věci, z čehož dovozuje, že jej poté již nelze od hromadné věci odloučit, pak se zásadně mylí. Jednotlivé věci v právním smyslu nepozbývající začleněním do věci hromadné svou právní povahu a lze jimi i nadále samostatně disponovat a tak je ze souboru věci hromadné vyjmout, dokonce i v takovém případě, kdy je hromadná věc tvořena relativně stálou množinou složek a vynětím jedné z nich by došlo k popření smyslu univerzality (srov. shodně již citované dílo Melzer, F., Tégl, P. a kol. Občanský zákoník – velký komentář). Jestliže začleněním do věci hromadné věc v právním smyslu nezaniká, nemá takové jednání za následek ani zánik vlastnického práva k ní; opačný závěr zastávaný dovolatelkou postrádá jakoukoliv oporu.*

*Dovolatelka ostatně ve své argumentaci pomíjí pravidlo, jež bylo sice výslovně vyjádřeno až v § 501 o. z., z povahy věci však nutně platilo i za předchozí právní úpravy, totiž že jednotlivé věci tvořící věc hromadnou musí náležet témuž vlastníku; jinak by přeci nemohlo být s věcí hromadnou nakládáno jako s celkem, což je právě účelem tohoto právního instrumentu. Skutečnost, že veškeré její složky náleží jednomu vlastníku, patří mezi pojmové znaky hromadné věci. Nemůže se tedy stát součástí věci hromadné věc, k níž svědčí vlastnické právo osobě odlišné od vlastníka hromadné věci.“*

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 32 Cdo 2591/2008 ze dne 21. 4. 2010:

*„Jako je náležitostí vůle její určitost, tak je náležitostí projevu vůle její srozumitelnost. Projev vůle nemohl by splnit svou funkci ani v případě danosti určité vůle, kdyby projev vůle tuto vůli nevyjadřoval srozumitelně. Srozumitelnost projevu chybí, pokud pro neúplnost, rozpornost anebo pro jinou příčinu, danou v rovině projevu, nikoliv v rovině vůle, nevyplývá z něj jeho obsah, tedy např. pokud není zřejmé, zda se věc prodává anebo kupuje, který z účastníků je kupujícím a který prodávajícím, jaká věc se kupuje atd. V případě nesrozumitelnosti projevu je zapotřebí se pokusit o její odstranění výkladem (§ 35 obč. zák.). Nesrozumitelnost projevu se dá obvykle eliminovat, pokud se jedná skutečně o chybu v projevu a nikoliv o nesrozumitelnost způsobenou neurčitostí vůle. Výsledkem výkladu právního úkonu tedy musí být zjištění srozumitelného a určitého obsahu projevu vůle. Pokud i po použití všech (interpretčních)*

*způsobů a prostředků zůstane smysl projevu vůle nesrozumitelný či neurčitý, v rozsahu nesrozumitelnosti anebo neurčitosti je nerealizovatelný; z tohoto důvod občanský zákoník v ustanovení § 37 odst. 1 spojuje neurčitost a nesrozumitelnost projev vůle, resp. právního úkonu s neplatností. (Luby, Š.: Výber z diela a myšlienok, IURA EDITION, s.r.o., Bratislava 1998, str. 161 a násl.).*

*Ústavní soud např. ve svém nálezu ze dne 19. března 2002, sp. zn. I. ÚS 222/2000 (in ASPI), připomenul nezbytnost rozlišovat hodnotící kritéria určitosti a srozumitelnosti právních úkonů, jejichž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitostem, v občanskoprávní a katastrální rovině (konkrétně v řízení o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti). Zdůraznil, že tato kritéria vycházejí z toho, že **určitost právního úkonu se týká jeho obsahové stránky, vztahující se k jeho předmětu (věci, práva) zejména pak k označení tohoto předmětu takovým způsobem, aby byl nezaměnitelně rozpoznatelný od předmětů jiných.** Judikoval dále, že u nedostatků v označení právního úkonu je **nutno rozlišovat, zda zakládají skutečně vadu umožňující záměnu předmětu úkonu, nebo zda spočívají jen v jinak nepřesném či neúplném označení tohoto předmětu;** o takový případ by šlo tehdy, jestliže správné označení úkonu bylo zjistitelné podle dalších identifikujících znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem (§ 35 odst. 2 obč. zák.), popř. **objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn.** V předmětné věci Ústavní soud se sice ztotožnil s obecně uznávaným názorem zaujímaným i judikaturou obecných soudů, že je třeba dbát na správné označení nemovitosti – právě z důvodu ochrany vlastnického práva - přesto dospěl k závěru, že (nyní již podrobněji rozvedeno do jedinečných skutkových okolností případu z něj vzešel judikovaný právní názor Ústavního soudu) „údaj o číselném označení předmětné parcely (č. 186) je ve smlouvě uveden toliko v důsledku jasně chyby, a že předmětem převodu je ve skutečnosti předmětná parcela s číselným označením p.č. 1863“, když podle Ústavního soudu „její označení p.č. 186 tudíž nemohlo způsobit nesrozumitelnost a neurčitost smlouvy.“*

Právní posouzení otázky, k jakým věcem byl převáděn podíl podle Smluv, proto při nekonkrétnosti Smluv (nesrozumitelnosti a neurčitosti projevu vůle) závisí do značné míry na skutkových okolnostech (na určitosti vůle smluvních stran).

Vůle smluvních stran by byla neurčitá v případě, že by byl předmět převodu zaměnitelný s jinými věcmi. K tomu by bylo nutné nejprve posoudit, které nemovité věci k okamžiku uzavření Smluv (k okamžiku uzavření konkrétní Smlouvy) byly ve vlastnictví Klienta (ČOV, samostatné vodovodní řady, samostatné kanalizační stoky, přečerpávací šachty a studně, vodojemy, úpravny vody a jiné vodárenské stavby) a zda tyto věci tvořily jeden funkční celek (tj. zda Klient vlastnil jeden nezaměnitelný funkční celek vodovodu s nezaměnitelnými součástmi a jeden nezaměnitelný funkční celek kanalizace s nezaměnitelnými součástmi).

Pokud ne, tak je vůle projevená ve Smlouvách dle citované judikatury neurčitá a Smlouvy jsou neplatné. Pokud ano pak by nejspíš bylo možné dojít k závěru, že předmětem převodu měly a mohly být pouze tyto nezaměnitelné funkční celky.

Pokud by byl jasný předmět převodu, záleželo by na tom, zda smluvní strany měly vůli převést spoluvlastnický podíl k výše uvedeným výkladem určeným věcem.

Pokud jde o vůli Klienta, tato vzniká specifickým způsobem podle ZoO. Vůle Klienta je formována rozhodnutím zastupitelstva obce.

Podle § 85 písm. a) ZoO (ve znění před účinností zákona č. 106/2016 Sb., tj. před 1. 7. 2016)

*„Zastupitelstvu obce je dále vyhrazeno rozhodování o těchto majetkoprávních úkonech:*

*a) nabytí a převod nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, převod bytů a nebytových prostorů z majetku obce,“*

Podle bodu 5. zápisu ze schůze zastupitelstva Klienta ze dne 26. 6. 2006:

*„Byl projednán návrh starosty na převedení podílů na kanalizaci a vodovodu těm občanům, kteří poskytli obci investiční příspěvek na výstavbu sítí. Důvodem je novelizace zákona o vodovodech a kanalizacích a snaha obce zajistit, aby dílo, na kterém se významně podíleli občané, ani v budoucnu by nemohlo být předmětem spekulací a tunelování. Bez přispění těchto občanů by nebylo možno stavbu ani zahájit ani dokončit.*

*V budoucnu každý, kdo řádně splnil nebo plní své povinnosti z uzavřené smlouvy, se může stát spoluvlastníkem díla, a to jedné třítisíciny, po zaplacení částky 72.500,-, což je hodnota investičního příspěvku v minulosti již poskytnutého.*

*Rozhodnuto, že vlastníci podílů mohou svůj podíl prodat pouze obci Pyšely nebo jinému vlastníku nemovitosti se souhlasem obce Pyšely.*

*Rozhodnuto též, že obec Pyšely smí prodat pouze po jednom podílu na každou nemovitost v Pyšelích, větší množství podílů pak pouze se souhlasem všech spoluvlastníků.*

*Zastupitelstvo rozhodlo, že smlouvy o převodu podílů je nutno v tomto směru doplnit.*

*S těmi, co řádně plní uzavřenou smlouvu, bude se zacházet jako s majiteli podílu, k převodu podílu však dojde až po zaplacení. S těmi co uzavřenou smlouvu řádně neplní, se bude zacházet až do splnění, případně do nahrazení ušlého zisku obce, jakoby majiteli podílu nebyli.*

*Schváleno všemi devíti hlasy zastupitelů.“*

Rovněž není úplně jasné, jakou vůli zastupitelstvo Klienta projevilo. Protokol neuvádí přesné znění rozhodnutí zastupitelstva. Není tak jasné, s čím vším zastupitelstvo souhlasilo, tj. zda zastupitelstvo souhlasilo bez výhrad s návrhem starosty, nebo zda souhlasilo pouze s tím, co následuje za slovem „Rozhodnuto“.

Vůle zastupitelstva nejspíš směřovala k převodu podílu na občany za podmínek podle Smluv, byť opět není jasné, na kterých věcech, a rovněž není jasné, proč se v některých Smlouvách převádí jedna šestitisícina namísto jedné třítisíciny.

Podmínkou uzavření Smluv bylo zveřejnění záměru prodat podíl na majetku obce.

Podle § 39 odst. ZoO:

*„Záměr obce prodat, směniti nebo darovati nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech 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.“*

Záměr byl zveřejněn rovněž velmi nekonkrétním způsobem dne 22. 5. 2006 s následujícím textem:

*„Obec Pyšely zveřejňuje záměr převést podíly na vodovodu a kanalizaci Obce Pyšely na jednotlivé občany, kteří přispěli na jejich výstavbu a to v rozsahu jejich příspěvků.“*

Ze zveřejnění není jasné, jaké podíly budou převáděny, na jakém majetku a za jakých podmínek.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 29 Cdo 32/2016 ze dne 20. 12. 2017:



*„Účel publikace záměru obce prodat nemovitost není naplněn pouze v případě, obsahuje-li listina obecné sdělení o záměru převést nemovitosti a výslovnou výzvu občanům k předložení jejich nabídek. Tento účel může být splněn i v případě, že je zveřejněn záměr obce prodat nemovitosti konkrétnímu zájemci, s jasnou a určitou identifikací nemovitostí a s výzvou občanům uplatnit v zákonné lhůtě připomínky k zamýšlenému převodu (viz opět rozsudek sp. zn. 28 Cdo 3757/2007).“*

Podle rozsudku sp. zn. 28 Cdo 3757/2007, ze dne 16. 07. 2008:

*„Účelem právní úpravy publikace záměru obce mj. prodat nemovitý majetek (§ 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb.) je především **informovat občany o dispozicích s obecním majetkem; jde o to, aby příslušné úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce a případně aby měli možnost projevit sami zájem o nabytí věci, resp. práv plynoucích z obecního majetku.***

*Tyto postuláty zveřejnění záměru obce prodat předmětné nemovitosti splňovalo. Došlo k němu též v otevřené 15-ti denní lhůtě v relaci k následnému projednání zamýšleného převodu v orgánu obce (1. 7. – 2. 8. 2001). Dovolací soud není toho názoru, že účel publikace záměru obce prodat nemovitost je naplněn jen tehdy, obsahuje-li listina obecné sdělení o záměru převést nemovitosti a výslovnou výzvu občanům k předložení jejich nabídek. Tento účel může být splněn i v případě, že je zveřejněn záměr obce prodat nemovitosti konkrétnímu zájemci, s jasnou a určitou identifikací nemovitostí a s výzvou občanům uplatnit v zákonné lhůtě připomínky k zamýšlenému převodu.*

*... je též otázkou, nakolik je nadále udržitelný závěr před lety učiněný Ústavním soudem, podle něhož mohou vady obecního úkonu negativně působit i vůči druhé smluvní straně; ostatně týž soud, jak je patrné například z nálezů sp. zn. I. ÚS 625/03, II. ÚS 87/04, zaujal v mezidobí značně restriktivní postoj k formalistickému „zneplatňování“ právních úkonů.“*

Smlouvy by měly podle ZoO obsahovat doložku o předchozím schválení.

Podle § 41 ZoO:

*„Podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina osvědčující tento právní úkon doložkou, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny.“*

Absence doložky nicméně nemá podle odborné literatury za důsledek neplatnost, ale jde o formální odstranitelný nedostatek.

Výše uvedené okolnosti mohou mít za následek neplatnost Smluv. Otázka neplatnosti je však otázkou výkladu a v daném případě není možné předjímat případné soudní rozhodnutí.

Judikatura ústavního soudu přitom akcentuje prioritu výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady.

Podle nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 625/03 ze dne 14. 4. 2005:

*„Dalším základním principem výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s ním spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy. Neplatnost smlouvy má být tedy výjimkou, nikoliv zásadou.“*

### 3.3. K závazku poskytnout slevu na vodném a stočném

Závazek Klienta poskytovat zvýhodněné ceny vodného a stočného považujeme za odporující zákonu, a to především § 6 zákona č. 634/1992 Sb., zákona o ochraně spotřebitele, podle kterého:

*„Prodávající nesmí při prodeji výrobků nebo poskytování služeb spotřebitele diskriminovat.“*

Obecně článek 1 listiny základních práv a svobod stanoví, že lidé jsou svobodní a rovní v důstojnosti i v právech.

Dále např. podle § 2 odst. 1 zákona č. 198/2009 Sb., antidiskriminačního zákona:

*„Pro účely tohoto zákona se právem na rovné zacházení rozumí právo nebýt diskriminován z důvodů, které stanoví tento zákon nebo přímo použitelný předpis Evropské unie v oblasti volného pohybu pracovníků3).“*

Dvojí ceny vodného a stočného nejsou standardní a neodpovídají požadavkům vodoprávní regulace. Cena vody je regulována některými předpisy na základě ZoVK a ZOC.

Podle § 20 odst. 1 až 3 ZoVK:

*„(1) Vodné a stočné má jednosložkovou nebo dvousložkovou formu.*

*(2) Jednosložková forma je součinem ceny podle cenových předpisů 17a) a množství odebrané vody podle § 16 nebo vypouštěných odpadních vod a srážkových vod podle § 19.*

*(3) Dvousložková forma obsahuje složku, která je součinem ceny podle cenových předpisů 17a) a množství odebrané vody podle § 16 nebo vypouštěných odpadních vod a srážkových vod podle § 19 a pevnou složku stanovenou v závislosti na kapacitě vodoměru, profilu přípojky nebo ročního množství odebrané vody. Podíl jednotlivých složek stanoví cenový předpis. 17a) Způsob výpočtu pevné složky stanoví prováděcí právní předpis.“*

ZoVK počítá pouze s jednotnými cenami stanovenými výše uvedeným postupem.

Podle § 2 odst. 3 ZoC:

*„Prodávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch.“*

Podle § 2 odst. 5 písm. b) ZoC:

*„Nepřiměřený majetkový prospěch získá*

*b) kupující, jestliže nakoupí zboží za cenu*

*1. výrazně nedosahující oprávněných nákladů nebo nižší, než je cena obvyklá, v případě zneužití výhodnějšího postavení na trhu,*

*2. nižší než minimální nebo pevnou úředně stanovenou cenu.“*

Jsme toho názoru, že praxe dvojitých (dotovaných) cen vodného a stočného může naplňovat dispozice uvedených ustanovení.

Ceny vodného a stočného jsou cenami věcně usměrňovanými, kdy zákonodárce stanoví zákonné limity pro jejich stanovení.

Podle § 6 ZoC:

*„(1) Věcné usměrňování cen spočívá ve stanovení podmínek cenovými orgány pro sjednání cen. Tyto podmínky jsou*

*a) maximální rozsah možného zvýšení ceny zboží ve vymezeném období, nebo*

*b) maximální podíl, v němž je možné promítnout do ceny zvýšení cen určených vstupů ve vymezeném období, nebo*

*c) závazný postup při tvorbě ceny nebo při kalkulaci ceny, včetně zahrnování přiměřeného zisku do ceny.“*

Dvojí ceny vodného a stočného tak mohou být přestupkem podle § 16 odst. 1 písm. d) nebo e) ZoC:

*„(1) Fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba se jako prodávající dopustí přestupku tím, že*

*d) sjedná nebo požaduje cenu, jejíž výše nebo kalkulace není v souladu s podmínkami věcného usměrňování cen podle § 6 odst. 1,*

*e) nedodrží při prodeji cenu, která je v souladu s podmínkami věcného usměrňování cen podle § 6 odst. 1,“*

Za takový přestupek je možné uložit pokutu podle § 16 odst. 4 písm. b) ZoC:

*„(4) Za přestupek lze uložit pokutu*

*b) ve výši jedno až pětinasobku nepřiměřeného majetkového prospěchu, jde-li vyčíslit, zjištěného za kontrolované období, nejvýše za dobu jeho posledních 3 let, nebo do 1000000 Kč, je-li výše nepřiměřeného majetkového prospěchu nižší než 1000000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a) až f), odstavce 3 písm. a) nebo odstavce 2 písm. b),“*

ZoC stanoví i možnost vrácení nepřiměřeného majetkového prospěchu.

Podle § 18 ZoC:

*„Uložení pokuty není dotčeno právo na vydání majetkového prospěchu tomu, na jehož úkor byl získán, ani odpovědnost prodávajícího nebo kupujícího. Nelze-li tento majetkový prospěch vydat tomu, na jehož úkor byl získán, stane se příjmem téhož rozpočtu jako pokuta.“*

**S ohledem na výše uvedené jsme toho názoru, že je s ohledem na právní jistotu a majetkové zájmy jak Klienta, tak i občanů, nezbytné praxi dvojích cen vodného a stočného opustit a zavést jednotné ceny vodného a stočného vypočtené v souladu se zákonem.**

Spoluvlastníci by podle zákona i z logiky věci jako odběratelé neměli být oproti ostatním odběratelům privilegováni. Tím spíše v odvětví provozu vodovodů a kanalizací, které je přirozeně monopolním prostředím a podléhá široké regulaci. Spoluvlastníci by se navíc za stávající situace měli podílet na výnosech a nákladech hospodaření se společnou věcí, což se podle nám dostupných informací neděje.

**Závazek Klienta poskytnout snížení úplaty (slevu) za vodné a stočné je tak možné považovat za odporující zákonu a z tohoto důvodu neplatný.**

Podle § 39 OZ:

*„Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.“*

### 3.4. K případné neplatnosti smluv

Uvedené nedostatky Smluv mohou mít za následek neplatnost Smluv.

Práva a povinnosti ze Smluv vznikly za účinnosti OZ (před 1. 1. 2014). Řídí se proto úpravou OZ.

Podle § 3028 ObčZ:

*„(1) Tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.*

*(2) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.*

*(3) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.“*

Nelze-li pro nesrozumitelnost (neurčitost) právního jednání zjistit jeho obsah (konkrétní práva a povinnosti), a to ani výkladem, jde podle OZ o absolutně neplatné právní jednání.

Podle § 37 odst. 1 OZ:

*„Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.“*

Neplatnost části smlouvy může mít za následek neplatnost dalších částí smlouvy, pokud tyto nelze oddělit.

Podle § 41 OZ:

*„Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž k němu došlo, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu.“*

Předmětné závazky jsou oba ve Smlouvách zařazeny do ustanovení článku II. odst. 1. Smluv a jsou vzájemně provázané. Podle našeho názoru se tedy jedná o neoddělitelná ujednání.

### 3.5. K vypořádání vzájemných plnění podle Smluv

Klient a občané si poskytli vzájemná plnění podle Smlouvy. Občané poskytli příspěvky na vybudování vodovodu a kanalizace a Klient dotoval pro tyto občany slevy na ceně vodného a stočného. Tato vzájemná plnění jsou v případě absence platného závazku bezdůvodným obohacením (bez právního důvodu).

Podle § 3028 ObčZ se práva a povinnosti vzniklé před účinností ObčZ, tj. před 01. 01. 2014, řídí OZ.

Podle § 451 OZ:

*„(1) Kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat.*

*(2) Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.“*

Na bezdůvodné obohacení vzniklé po 01. 01. 2014 se použije úprava ObčZ.

Podle § 2991 ObčZ:

*„(1) Kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil.*

*(2) Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.“*

Bezdůvodným obohacením na straně Klienta může být občanem zaplacený investiční příspěvek. Naopak bezdůvodným obohacením občana může být čerpané zvýhodnění v podobě sníženého vodného a stočného.

**Výši takových bezdůvodných obohacení nejspíše bude možné vyčíslit a započíst. Nepovažujeme to však za účelné, a to zejména proto, že dluhy z titulu bezdůvodného obohacení podléhají promlčení.**

Promlčecí lhůty, které počaly plynout před 1. 1. 2014, se řídí OZ. Promlčecí lhůty, které počaly plynout počínaje 1. 1. 2014 se řídí ObčZ.

Podle § 3036 ObčZ:

*„Podle dosavadních právních předpisů se až do svého zakončení posuzují všechny lhůty a doby, které začaly běžet přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i lhůty a doby pro uplatnění práv, která se řídí dosavadními právními předpisy, i když začnou běžet po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.“*

OZ stanoví subjektivní lhůtu dva roky od okamžiku, kdy se oprávněná osoba dozvěděla o okolnostech rozhodných pro počátek běhu promlčecí lhůty a objektivní lhůtu plynoucí od vzniku bezdůvodného obohacení (3 roky a 10 let).

Podle § 107 odst. 1 a 2 OZ:

*„(1) Právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení se promlčí za dva roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil.*

*(2) Nejpozději se právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení promlčí za tři roky, a jde-li o úmyslné bezdůvodné obohacení, za deset let ode dne, kdy k němu došlo.“*

ObčZ stanoví subjektivní lhůtu tři roky od okamžiku, kdy se oprávněná osoba dozvěděla o okolnostech rozhodných pro počátek běhu promlčecí lhůty, anebo kdy se o nich dozvědět měla a mohla (§ 619 ObčZ) a objektivní lhůtu plynoucí od vzniku bezdůvodného obohacení (10 a 15 let).

Podle § 629 odst. 1 ObčZ:

*„Promlčecí lhůta trvá tři roky.“*