

Sekanina Legal

Mgr. Ondřej Sekanina, LL.M.
Attorney-at-law
Arbitrator

Hvězdova 1567/23
Praha 4
140 00

+420 606 652 622
sekanina@sekaninalegal.eu
www.sekaninalegal.eu

Vážený pan
Andrej Babiš
Ministr financí České republiky
Ministerstvo financí České republiky
Letenská 15
118 10 Praha 1

V Praze dne 30. června 2016

Věc: Oznámení o existenci sporu podle článku 9 dohody o ochraně a podpoře investic uzavřené mezi Českou republikou a Spojenými arabskými emiráty

Vážený pane ministře,

1. Jsem právním zástupcem¹ společnosti Alcor Holdings Ltd., registrační číslo: A310/07/09/1365, se sídlem Dubai, P.O. Box 186549 (dále jen „Alcor Holdings Ltd.“).²
2. Jakožto právnická osoba se sídlem v Dubaji je Alcor Holdings Ltd. investorem ve smyslu článku 1(2)(b) dohody o podpoře a ochraně investic, která byla uzavřena mezi Českou republikou a Spojenými arabskými emiráty dne 23. listopadu 1994 a vstoupila v platnost dne 25. prosince 1995 (dále jen „Dohoda“).³

¹ Plná moc ze dne 16. května 2016, viz příloha č. 1.

² Výpis z obchodního rejstříku společnosti Alcor Holdings Ltd., viz příloha č. 2.

³ Dohoda byla vyhlášena ve sbírce zákonů pod č. 69/1996 Sb.

3. Společnost Alcor Holdings Ltd. byla dne 18. listopadu 2009 zapsána do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 158337 jako majoritní vlastník (99%) společnosti Alcor Holdings CZ s.r.o., IČ 28990897, se sídlem Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1 - Nové Město (dále jen „Alcor Holdings CZ s.r.o.“).⁴ Společnost Alcor Holdings Ltd. měla tedy v České republice chráněnou investici ve smyslu článku 1(1)(b) Dohody.

4. V období od 28. ledna 2010 do 16. června 2011 uzavřela společnost Alcor Holdings CZ s.r.o. kupní smlouvy, na základě kterých se stala vlastníkem následujících nemovitostí - pozemků:

(i)

(ii)

(iii)

(iv)

(v)

⁴ Výpis z obchodního rejstříku společnosti Alcor Holdings CZ s.r.o., viz příloha č. 3.

Celkem se jedná o pozemky o celkové výměře 22.659 m² (dále jen „Pozemky“).⁵ Rovněž Pozemky byly součástí chráněné investice Alcoru Holdings Ltd. dle čl. 1(1)(a) Dohody.

5. Pozemky jsou v plném rozsahu zastavěny stavbami pozemních komunikací, a to:
- (i) pozemky v k.ú. Štěrboholy, Strašnice a Hostivař tělesem pozemní komunikace Jižní spojka/Štěrboholská spojka;
 - (ii) pozemky v k.ú. Stodůlky tělesem pozemní komunikace Rozvadovská spojka;
 - (iii) pozemky v k.ú. Ďáblice tělesem pozemní komunikace Cínovecká.

Všechny tyto pozemní komunikace jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy (dále jen „Komunikace“).⁶

6. Alcor Holdings Ltd. důvodně předpokládal, že Magistrát hl. m. Prahy s Alcorem Holdings CZ s.r.o. uzavře, tak jak je běžné a obvyklé, nájemní smlouvu. To se však z důvodů odmítavého postoje Magistrátu hl. m. Prahy nepodařilo. Z toho důvodu začalo vznikat bezdůvodné obohacení, které se v praxi rovná běžnému nájemnému. Alcor Holdings Ltd. se prostřednictvím Alcoru Holdings CZ s.r.o. snažil dosáhnout vydání bezdůvodného obohacení, a to jednak jednáním s Magistrátem hl. m. Prahy, jednak v občanském soudním řízení, které však během trvání chráněné investice, tj. po dobu pěti let, nevedlo k jakémukoli výsledku. Magistrát hl. m. Prahy se vzdor velmi jasné právní situaci k oprávněnému požadavku Alcoru Holdings CZ s.r.o. postavil záporně a toto dlužné nájemné, resp. bezdůvodné obohacení dlouhodobě odmítá vydat. Svůj odmítavý postoj odůvodňuje tak, že Alcoru Holdings CZ s.r.o. nepřísluší ničeho, neboť na Pozemcích je umístěn veřejný statek. Později Magistrát hl. m. Prahy zaujal postoj, že nadále nebude s Alcorem Holdings CZ s.r.o. jednat a vyčká pravomocného rozsudku v občanském soudním řízení.⁷

7. Komunikace jsou na Pozemcích umístěny bez příslušného právního titulu ve smyslu občanskoprávním. Dle ustálené judikatury Ústavního soudu ČR a Nejvyššího soudu ČR za takovéto situace vzniká bez dalšího vlastníkově komunikací vůči vlastníkově pozemků

⁵ Výpisy z katastru nemovitostí, viz příloha č. 4.

⁶

⁷

bezdůvodné obohacení, a to již samotnou existencí komunikací na pozemcích, bez ohledu na to, jakým způsobem a za jakým účelem vlastník komunikací tyto používá.⁸ Je přitom nepochybné, že tento nárok na vydání bezdůvodného obohacení je nárokem objektivním, kdy se nezkoumá, kdo danou situaci zapříčinil. Rovněž bylo již českými soudy opakovaně judikováno, že takový nárok na vydání bezdůvodného obohacení není v rozporu s dobrými mravy ani v situacích, kdy ten, kdo nárok uplatňuje, nabyl pozemky již zastavěné.

8. Dne 24. února 2016 společnost Alcor Holdings Ltd. svůj podíl na společnosti Alcor Holdings CZ s.r.o. prodala, protože po své zkušenosti s přístupem Magistrátu hl. m. Prahy nehodlá již v České republice nadále žádným způsobem podnikat. Tímto převodem se tedy společnost Alcor Holdings Ltd. své investice v České republice zbavila, nicméně nyní uplatňuje mezinárodně-právní nárok, který jí vůči České republice vznikl během doby, kdy svou investici v České republice měla, jak je specifikováno dále.
9. Výše uvedená jednání hl. m. Prahy nepochybně představují porušení standardu spravedlivého a rovného zacházení obsaženého v článku 2(3) Dohody a jsou svévolným opatřením ve smyslu stejného článku Dohody. Společnost Alcor Holdings Ltd. měla zcela jistě legitimní očekávání, že hl. m. Praha bude řešit nastalou protiprávní situaci konstruktivně, a že bez průtahů uzavře nájemní smlouvu, popř. vydá bezdůvodné obohacení, které jí vzniká existencí Komunikací na Pozemcích bez soukromoprávního titulu. Tato očekávání však byla zmařena postojem hl. m. Prahy, který lze zcela jistě charakterizovat jako nepředvídatelný, postrádající dobrou víru, a svévolný.
10. Pro stanovení výše bezdůvodného obohacení se v obdobných situacích podle českého práva standardně vychází z výše nájemného obvyklého v daném čase a místě. Výši požadovaného bezdůvodného obohacení tedy v souladu s čl. 13 odst. 1 Dohody počítá Alcor Holdings Ltd. dle Zásad cenové politiky při pronajímání nebo výpůjčce komunikací a jejich součástí, částí pozemků a ploch ve vlastnictví hl. m. Prahy, pronajímaných OOA MHMP a TSK hl. m. Prahy – usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2141 ze dne 14. prosince 2004 (dále jen „Předpis 2141“).⁹ Samo hl. m. Praha používá Předpis 2141 nejen při uzavírání nájemních smluv na pozemky a komunikace ve svém vlastnictví, ale rovněž k vymáhání bezdůvodného obohacení, pokud někdo užívá jeho pozemky či komunikace

⁸ K tomu viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. listopadu 2009, sp. zn. 28 Cdo 2056/2009 a celá řada další judikatury.

⁹ Předpis 2141, viz příloha č. 7.

bez předchozího uzavření nájemní smlouvy.¹⁰ Alcor Holdings Ltd. tedy požaduje stejnou částku, jakou by v obdobné situaci požadovalo a muselo požadovat samo hl. m. Praha.

11. Za dobu, kdy Alcor Holdings Ltd. vlastnil prostřednictvím Alcoru Holdings CZ s.r.o. Pozemky zastavěné Komunikacemi ve vlastnictví hl. m. Prahy, činí výše požadovaného bezdůvodného obohacení 487.579.020,- Kč. Protože Alcor Holdings Ltd. byl 99%-ním vlastníkem společnosti Alcor Holdings CZ s.r.o., uplatňuje Alcor Holdings Ltd. 99% z výše uvedené částky bezdůvodného obohacení, tj. 482.703.230,- Kč.¹¹
12. Na úrovni mezinárodního práva ochrany investic je nepochybné, že hostitelský stát odpovídá i za jednání resp. nečinnost svých samosprávných celků. Česká republika tak dle Dohody odpovídá i za jednání resp. nečinnost hl. m. Prahy.¹² Protože hl. m. Praha soustavně odmítala a odmítá nárok Alcor Holdings CZ s.r.o. vznikající dle českého práva uspokojit a trvá na tom, že Alcoru Holdings CZ s.r.o. nenáleží ničeho, uplatňuje nyní Alcor Holdings Ltd. odpovídající mezinárodně-právní nárok vůči České republice.
13. Ve smyslu článku 9(2) Dohody tímto zahajují jednání o smírném řešení sporu mezi Alcor Holdings Ltd. a Českou republikou. Já i můj klient jsme připraveni Vám poskytnout více informací o výše uvedených skutečnostech a setkat se s Vámi při nejbližší příležitosti osobně.
14. Současně si vyhrazuji právo doplňovat fakta, na kterých Alcor Holdings Ltd. zakládá své mezinárodněprávní nároky, a to zejména, avšak nikoli výlučně, co se týče průtahů v soudním řízení, ve kterém Alcor Holdings CZ s.r.o. vůči hl. m. Praze vymáhá vydání bezdůvodného obohacení podle českého práva. Za stejného předpokladu si rovněž nad rámec tohoto oznámení vyhrazuji právo uplatňovat i porušení jiných standardů ochrany obsažených v Dohodě.
15. Nakonec prosím vezměte na vědomí, že doručením tohoto oznámení začíná běžet šestiměsíční lhůta pro smírné řešení sporu, stanovená v článku 9(2) Dohody. Pokud tato lhůta uplyne marně, je společnost Alcor Holdings Ltd. připravena zahájit investiční

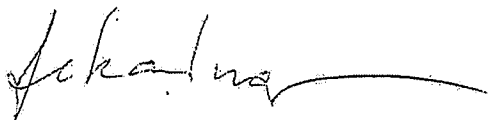
¹⁰

¹¹ Přehled bezdůvodného obohacení podle jednotlivých pozemků, viz příloha č. 9.

¹² Viz ILC Draft Articles on State Responsibility, komentář k čl. 4, dále viz např. *Metalclad v Mexico*, ICSID Case No. ARB(AF)97/1, rozhodčí nález ze dne 30. srpna 2000.

arbitráž ve smyslu téhož článku Dohody. Doufám však, že investiční arbitráže nebude potřeba a že spor vyřešíme smírnou cestou.

V úctě,



Mgr. Ondřej Sekanina, LL.M.
Advokát a rozhodce