



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Marka Cigánka a soudců JUDr. Věry Skalické a JUDr. Martina Hynka v právní věci žalobce **WS International a.s.**, se sídlem v Hodoníně, Perunská 2, IČ 26222540, zastoupeného JUDr. Petrem Dítě MBA, LL.M., advokátem se sídlem v Olomouci, Horní nám. 19, proti žalovanému **městu Šlapanice**, se sídlem ve Šlapanicích, Masarykovo nám. 100/7, IČ 00282651, zastoupeného JUDr. Radkem Ondrušem, advokátem se sídlem v Brně, Těsnohlídkova 9, o náhradu škody, o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu Brno-venkov ze dne 27.11.2009, č.j. 8C 1105/2003-471,

t a k t o :

I. Rozsudek soudu I. stupně se v napadených výrocích I., III., IV. **m ě n í** tak, že žaloba, aby žalovaný byl zavázán zaplatit žalobci částku 1.058.950,- Kč s příslušenstvím, se **zamítá** a žalobce je povinen nahradit žalovanému náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 207.483,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.

II. Rozsudek soudu I. stupně se ve výrocích V. a VI. **m ě n í** tak, že žalobce je povinen zaplatit České republice na účet Okresního soudu Brno-venkov na náhradě nákladů řízení částku 53.390,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou podanou dne 29.7.2007 uplatnil žalobce nárok na náhradu škody spočívající ve vynaložených nákladech na právní zastoupení a činnost architektonické kanceláře za účelem výstavby administrativního a skladovacího areálu částečně i na pozemku parc. č. 1259/1 v k.ú. Šlapanice, když žalovaný převedl předmětný pozemek do vlastnictví Statutárního města Brna, ačkoli smlouvou o smlouvě budoucí ze dne 16.8.2000 se zavázal k prodeji tohoto pozemku společnosti WS Teleshop Development s.r.o. a zastupitelstvo žalovaného na schůzi dne 29.6.2000 vyslovilo s výstavbou souhlas.

Shora označeným rozsudkem soud I. stupně žalobě vyhověl co do částky 1.058.950,- Kč s příslušenstvím, když smlouvu o smlouvě budoucí ze dne 16.8.2000 shledal od počátku neplatnou s ohledem na plnění nemožné ve smyslu ustanovení § 37 odst. 2 o.z., neboť pozemek, který měl být předmětem budoucí kupní smlouvy, přešel dle zákona č. 172/1991 Sb. na Statutární město Brno účinností tohoto zákona, tj. dnem 24.5.1991 a na straně žalovaného shledal odpovědnost za vzniklou škodu dle ustanovení § 420 o.z. v důsledku porušení tzv. prevenční povinnosti ve smyslu ustanovení § 415 o.z. počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám, když dovodil, že žalovaný, který již v lednu 2000 věděl o uplatněném nároku města Brna na předmětný pozemek, neměl smlouvu o smlouvě budoucí vůbec uzavírat a pokud tak již učinil, měl zbývající smluvní strany informovat o změně ve vlastnictví k předmětnému pozemku. Zavinění žalovaného bylo shledáno v jeho vztahu k protiprávnímu jednání ve formě vědomé nedbalosti, když žalovaný věděl, že svým jednáním může způsobit škodu (musel si být vědom toho, že podpisem trojstranné smlouvy započnou veškeré nutné činnosti a práce potřebné k výstavbě plánovaného areálu žalobce, neboť o záměru žalobce věděl a sám ho schválil), avšak bez přiměřených důvodů spoléhal na to, že ji nezpůsobí. Jako nerozhodnou posoudil soud I. stupně skutečnost, že žalobce nebyl smluvní stranou smlouvy o smlouvě budoucí, a to proto, že žalobce byl smluvně vázán k výstavbě areálu se společností WS Teleshop Development s.r.o., jež byla smluvní stranou a za tímto účelem vynaložil předmětné náklady.

Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včasné a přípustné odvolání a zejména napadal závěry soudu I. stupně ohledně aktivní legitimace žalobce, pasivní legitimace žalovaného a případného spoluzavinění poškozeného na vzniklé škodě. Poukazuje na skutečnost, že to nebyl žalobce, kdo uzavíral smlouvu o smlouvě budoucí, žalobce byl vázán samostatnou smlouvou se společností WS Teleshop Development s.r.o. a dále že žalobce si škodu způsobil minimálně částečně sám, a to jednak tím, že nejednal se Statutárním městem Brnem o případném odkoupení pozemku a jednak mohl sám v průběhu stavebního řízení zjistit z katastru nemovitostí, kdo je vlastníkem pozemku. Dále v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu ČR vznesl námitku chybného právního posouzení možnosti hradit culpa in contrahendo (nedostatek při uzavírání smlouvy) jako škodu a poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 25 Cdo 695/2003, dle kterého se z důvodu neuzavření smlouvy vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí hradí škoda smluvní straně, přičemž v daném případě se o škodu smluvní strany nejedná.

V doplnění odvolání pak žalovaný poukazuje na rozpor mezi skutkovými tvrzeními ohledně vzniku škody uplatněnými v žalobě a příčinou vzniku škody, na níž je postaveno rozhodnutí soudu I. stupně, jež nebyla v žalobním návrhu uplatněna. Právní posouzení smlouvy ze dne 16.8.2000 jako neplatné od počátku ve smyslu ustanovení § 37 odst. 2 o.z. považuje za nesprávné, neboť o nemožnosti plnění by bylo možno uvažovat až od souhlasného prohlášení žalovaného a Statutárního města Brna, které bylo základem pro změnu zápisu vlastnictví v katastru, a to navíc jen na straně žalovaného, nikoli na straně Metropolitní kapituly u sv. Václava v Olomouci jako třetí smluvní strany a na takový skutkový stav by pak bylo nutno aplikovat ustanovení § 575 o.z. Dále namítá, že ze smlouvy ze dne 16.8.2000 nevyplývala pro žalovaného povinnost udělit žalobci souhlas ke stavbě (příčemž neudělení povolení ke stavbě bylo příčinou vzniku škody), žalovaný by ani neměl právní povinnost souhlasit s umístěním ani výstavbou a z toho pak dovozuje, že žalovaný ve vztahu ke vzniku škodu žádnou svou povinnost neporušil, proto škodu žalobci nezpůsobil. S odkazem na ustanovení § 42 o.z., jež upravuje zvláštní druh odpovědnosti za škodu vzniklou v důsledku neplatného právního úkonu, žalovaný z opatrnosti vznesl námitku promlčení. Konečně pak vytýká soudu I. stupně nesprávné posouzení otázky vzniku škody za situace, kdy žalobce může výsledky práce architekta využít poté, co bude přijat zákon o vrácení bývalé církevní půdy církvi a tím nastane ve vztahu k Metropolitní kapitule odkládací podmínka pro uzavření budoucí kupní smlouvy, tyto náklady proto nebyly vynaloženy marně. Ze všech těchto důvodů žalovaný navrhl, aby odvolací soud napadené rozhodnutí změnil tak, že se žaloba zamítá, případně zrušil a věc vrátil se závazným právním názorem soudu I. stupně k dalšímu jednání a rozhodnutí.

Žalobce v písemném vyjádření k odvolání vyjádřil názor, že žalobce byl se žalovaným v právním vztahu, neboť v době územního a stavebního řízení byl žalovaný evidován jako vlastník pozemku, který měl být zastaven logistickým centrem žalobce a žalobce proto jednal za vědomí a se souhlasem společnosti Schweizer s.r.o. (dříve WS Teleshop Development s.r.o.) přímo se žalovaným o svém záměru výstavby, uvedený projekt prezentoval žalovanému (mimo jiné na zasedání Rady města Šlapanice dne 11.7.2001) a žalovaný vydal žalobci souhlas s umístěním stavby na pozemku pův. PK 1259/1 v k.ú. Šlapanice. Žalovaný již v době uzavření trojstranné smlouvy o smlouvě budoucí několik měsíců věděl o požadavku Statutárního města Brna o vydání předmětného pozemku a v době, kdy žalobci udělil souhlas s využitím pozemku pro umístění stavby, dokonce již akceptoval požadavek na vydání, zamlčel existenci možné právní vady a skutečnost, že mu pozemek nepatří a že bude vydán třetí osobě. Porušení právní povinnosti ze strany žalovaného tak žalobce dovozuje jak vůči společnosti Schweizer s.r.o. jako smluvní strany smlouvy o smlouvě budoucí, tak i vůči žalobci, a to minimálně porušením obecné prevenční povinnosti dle § 415 o.z. a z tohoto důvodu považuje žalobce námitku nedostatku aktivní legitimace za neopodstatněnou a v této souvislosti odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 29 Odo 378/2001, přičemž má za to, že o dopadu protiprávního jednání žalovaného do právní a majetkové sféry žalobce nebylo v řízení pochyb. Žalobce je přesvědčen, že učinil vše, aby vzniku škody předešel, o přechodu vlastnického práva k pozemku na město Brno se dozvěděl až na místním šetření konaném v rámci stavebního řízení dne 3.12.2002, a to nikoli od žalovaného, který ho neinformoval nikdy, ale od přítomných zástupců města Brna. Ve

výstavbě pak pokračovat nemohl s ohledem na nemožnost uzavřít kupní smlouvy za jím nabízených podmínek a s ohledem na nárůst cen pozemků v dané lokalitě, nabídnuto mu bylo pouze zřídit odvozené užívací právo k pozemku. Má za to, že byl v samostatném právním vztahu k žalovanému, když přímo žalobci svědčil souhlas žalovaného s umístěním stavby a pokud by byly shledány jakékoli nedostatky trojstranné smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy, nezbavovalo by to žalovaného odpovědnosti za škodu vůči žalobci. Z těchto důvodů navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v napadených výrocích potvrdil jako věcně správný.

Odvolací soud poté, co přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení jeho vydání předcházející z pohledu uplatněných odvolacích důvodů a doplnil dokazování smlouvou o spolupráci v oblasti výstavby ze dne 3.9.2000, učinil závěr, že odvolání žalovaného je důvodné.

Porušení právní povinnosti, jež vedlo ke vzniku škody, žalobce v obsahu žaloby ze dne 25.7.2003 na straně žalovaného spatřoval v tom, že žalovaný přes smluvní zákaz vyjádřený ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní a blokační ustanovení § 29 zákona o půdě a v rozporu se souhlasným vyjádřením zastupitelstva k záměru vybudovat na pozemcích administrativní a skladovací areál, tyto pozemky bez vědomí žalobce převedl a žalobce o této skutečnosti neinformoval.

Ve vyjádření žalobce ze dne 28.2.2005 (č.l. 99 spisu), jež je dle svého obsahu vnitřní změnou žaloby, spočívající v tvrzení jiných skutkových okolností, dovozoval žalobce v souladu s ustanovením § 42 o.z. vznik škody z absolutní neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 16.8.2000, a to z důvodu počáteční nemožnosti jejího plnění ve smyslu ustanovení § 37 odst. 2 o.z., když vlastnictví k předmětnému pozemku p.č. 1259/1 v k.ú. Šlapanice přešlo ze zákona č. 172/1991 Sb. na Statutární město Brno dnem 24.5.1991, žalovaný tak již v době uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní nebyl vlastníkem a nemohl na nikoho převést vlastnického právo.

V rámci podaného vyjádření k odvolání žalovaného pak žalobce dovozuje vznik škody z porušení samostatného právního vztahu mezi ním a žalovaným, jež vznikl na základě souhlasu žalovaného ze dne 12.7.2001 s umístěním stavby, tedy v podstatě se vrací k důvodům původní žaloby.

Již z výše uvedeného je možno dovodit, že sám žalobce si nebyl zcela jistý, zda a z jakých důvodů hledat příčiny vzniku své škody na straně žalovaného.

Prvotní příčina dle žalobce spočívala v porušení smlouvy o smlouvě budoucí, když žalovaný pozemek v rozporu s blokačním ujednáním ve smlouvě i ustanovením § 29 zákona č. 229/1991 Sb. převedl na jiný subjekt. Již toto skutkové tvrzení žalobce neobstojí za situace, kdy vlastnictví předmětného pozemku nebylo převedeno (na základě právního úkonu) na jiný subjekt, ale přešlo (na základě právní skutečnosti) ze zákona č. 172/1991 Sb. bez ohledu na vůli povinného subjektu věc vydat, když souhlasné prohlášení o přechodu vlastnictví ze dne 12.11.2001 sloužilo pouze jako

podklad pro změnu zápisu v katastru nemovitostí. V této skutečnosti proto nelze spatřovat protiprávní jednání žalovaného, resp. porušení jeho smluvní povinnosti.

Pokud se žalobce dovolává neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní pro počáteční nemožnost plnění ve smyslu ustanovení § 37 odst. 2 o.z. a z této skutečnosti pak odvíjí svůj nárok na náhradu škody ve smyslu ustanovení § 42 o.z., má odvolací soud za to, že takové právo by svědčilo pouze přímým účastníkům neplatné smlouvy, za kterého však žalobce považovat nelze (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 25 Cdo 1097/2002).

Pokud pak žalobce odvíjí svůj nárok na náhradu škody vůči žalovanému z porušení souhlasného stanoviska k záměru výstavby ze dne 12.7.2001, ve kterém spatřuje důvod navázání samostatného právního vztahu mezi žalobcem a žalovaným, pak třeba konstatovat, že není zřejmé, jaký závazek by byl žalovaným porušen. Žalovaný jako obec a tudíž účastník řízení o umístění stavby ve smyslu ustanovení § 34 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb. (stavební zákon) před stavebním úřadem - a nikoli tedy jako vlastník pozemku pouze sdělil své souhlasné stanovisko k umístění stavby na území obce, aniž by bylo možno dovozovat též povinnost umožnit realizaci stavby, případně tuto povinnost vymáhat či dovozovat právní následky, pokud k realizaci stavby nedojde.

Ze strany žalovaného pak nedošlo ani k porušení závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní, když závazek převést pozemek by žalovanému teprve vznikl na základě písemné výzvy ze strany WS Teleshop Development s.r.o. k uzavření kupní smlouvy, jež by byla uplatněna do 6 měsíců ode dne, kdy by došlo ke zproštění zakazu dle § 29 zákona č. 229/1991 Sb. převést nemovitost do vlastnictví jiné osoby, jak vyplývá z čl. IV. předmětné smlouvy. Předmětná smlouva navíc nezavazovala žalovaného k umožnění realizace stavby, ale pouze k zajištění práva na koupi pozemku parc. č. 1259/1 v k.ú. Šlapanice.

Odvolací soud tak neshledal na straně žalovaného takové okolnosti, které by vedly k závěru jak o porušení právní povinnosti vyplývající ze smlouvy či jiného závazkového právního vztahu, tak k závěru o odpovědnosti za škodu z neplatného právního úkonu ve vztahu k žalobci.

Poté, co odvolací soud provedl k důkazu smlouvu o vzájemné spolupráci ze dne 3.9.2000, uzavřenou mezi žalobcem a společností WS Teleshop Development s.r.o., učinil závěr, že žalobce by se mohl domáhat své případné škody pouze vůči tomuto svému smluvnímu partnerovi, jež se mu v čl. II. bodu 2.1 smlouvy zavázal umožnit výstavbu administrativního a skladovacího centra na pozemkové parcele 1259/1 v k.ú. Šlapanice a jeho provozování a tento svůj závazek nedodržel. Je třeba konstatovat, že žalobce od samého počátku, kdy činil přípravné kroky k uskutečnění výstavby, věděl, že by stavěl na cizím pozemku a pokud spoléhal na svého smluvního partnera, že mu realizaci stavby zajistí, přitom vše na náklady žalobce, bylo jeho rozhodnutí ohledně výstavby vysoce riskantní, neboť neměl žádné záruky, že se jeho záměr zdaří a vynaložené náklady nebudou marné.

Odvolací soud na základě výše uvedeného (aniž by považoval za potřebné zabývat se ostatními odvolacími námitkami či námitkou promlčení) neshledal žalobu důvodnou a za použití ustanovení § 220 o.s.ř. změnil rozsudek soudu I. stupně v napadeném výroku I. tak, že se žaloba i co do částky 1.058.950,- Kč s příslušenstvím zamítá a dle ustanovení § 224 odst. 2 a § 142 odst. 1 o.s.ř. uložil žalobci nahradit žalovanému náklady řízení před soudy obou stupňů.

Tyto náklady tvoří před soudem I. stupně paušální odměna za zastupování advokátem ve výši 73.930,- Kč dle § 3 odst. 1 bodu 6 vyhl. č. 484/2000 Sb. ve znění platném a účinném do 31.8.2006, paušální náhrada hotových výdajů ve výši 4.950,- Kč dle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. a 19% DPH dle § 137 odst. 3 o.s.ř., celkem 93.867,- Kč, před soudem odvolacím paušální odměna ve výši 58.480,- Kč dle § 3 odst. 1 bodu 5 vyhlásky č. 484/2000 Sb. ve znění platném a účinném od 1.9.2006, paušální náhrada hotových výdajů ve výši 900,- Kč dle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. a 20% DPH dle § 137 odst. 3 o.s.ř., celkem 71.256,- Kč, dále soudní poplatek z odvolání 42.360,- Kč, náklady řízení celkem 207.483,- Kč.

Ve výrocích o náhradě nákladů řízení státu pak rovněž s ohledem na výsledek řízení došlo ke změně a dle ustanovení § 148 odst. 1 o.s.ř. bylo uloženo, aby tyto náklady zaplatil v řízení neúspěšný žalobce.

Poučení: Proti tomuto rozsudku je možno podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu prvního stupně.

V Brně dne 29.6.2011

Za správnost vyhotovení:
Irena Pospíšilová

JUDr. Marek Cigánek, v.r.
předseda senátu