

U S N E S E N Í

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Aleny Polednové a soudců JUDr. Jany Šalomounové a Mgr. Martina Šebka ve věci žalobce obchodní společnosti **AMÁDEUS REAL, a.s.**, se sídlem Praha 1, Dlouhá 13, IČ 27241131, zastoupené Mgr. Vladimírem Uhdem, advokátem v Praze 1, Klimentská 1207/10, proti žalovanému **statutárnímú městú Plzeň**, se sídlem Plzeň, náměstí Republiky 1/1, IČ 00075370, zastoupeného JUDr. Sylvii Sobolovou, Ph.D., advokátem se sídlem Praha 1, Jungmannova 745/24, **o zaplacení částky 1.835.010.545,- Kč s příslušenstvím**, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu Plzeň-město, č. j. 13 C 13/2016 ze dne 4. 5. 2016,

takto:

Rozsudek soudu I. stupně se z r u š u j e a věc se mu vrací k dalšímu řízení.

Odůvodnění

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu žalobce, kterou se domáhal po žalovaném zaplacení částky 1.835.010.545,- Kč s příslušenstvím a uložil neúspěšnému žalobci zaplatit žalovanému náklady řízení.

1. Odvolání žalobce

Proti tomuto rozsudku se odvolal žalobce, který namítl nesprávná skutková zjištění a nesprávné právní závěry, dále to, že soud nepřihlédl k některým tvrzením žalobce a důkazům, aniž by pro to měl důvod a ve věci rozhodoval vyloučený soudce.

Pro postup soudu I. stupně je charakteristická snaha omlouvat selhání či protiprávní jednání žalovaného veřejným zájmem, výsledkem referenda či jiným způsobem. Podstatou protiprávního jednání žalovaného je vývoj jeho přístupu k projektu. Zprvu mu byl nakloněn (2008 – 2011), byl seznámen s charakterem stavby (jeden celek) a dával opakovaně najevo, že pokud žalobce splní dílčí požadavky na úpravu projektu, podpoří jeho realizaci. Žalobce na požadavky žalovaného reagoval, i když byly nad rámec legislativních či územních požadavků a vycházel mu vstříc (např. rozšíření projektu na městské pozemky za účelem zarovnaní uliční čáry, smluvní souhlas s plněním regulačních podmínek apod.). Poté, co žalovaný v létě 2012 zaznamenal negativní reakce občanských skupin a po peticích za referendum, začal se chovat velice zdrženlivě, začal vznášet další výhrady vůči projektu, začal tvrdit, že stavba se nehodí, je příliš objemná a ač nevznesl konkrétní požadavky na změnu projektu, odmítl potvrdit splnění regulačních podmínek. Po referendu v lednu 2013 odmítl umožnit realizaci projektu bez ohledu na splnění regulačních podmínek žalobce.

Soud přitom tyto skutečnosti zcela pominul. V rozsudku dospěl k závěru, že jednání žalovaného k projektu bylo více méně indiferentní. Žalovaný pouze prosazoval veřejný zájem a nikdy o realizaci projektu nestál. Žalovaný ale projekt spoluvytvářel, požadoval úpravy a podmiňoval těmito úpravami umožnění realizace projektu. Z přílohy č. 3 žalobce (podklad pro jednání ÚKR) např. vyplývá, že na jednání bude stanoveno, zda žalovaný bude mít požadavky na stavbu divadla, kulturního sálu apod., případně požadavky na počet parkovacích míst. Na základě požadavků žalovaného doplnil žalobce do projektu prostor pro setkávání lidí v podobě krytého náměstí, plochy pro děti, sport, prostory k bydlení atd., posílení městského bulváru, úpravy hmotového řešení stavby, doplnění obchodního parteru, doplnění zeleně, podmínek pro cyklisty. Nejmarkantnějším požadavkem bylo schválení regulačních podmínek pro udělení řady souhlasných stanovisek. Požadavky žalovaného jsou uvedeny například v dopise ze dne 20. 6. 2012. Žalobce je vypořádal, což potvrdila i svědkyně Vostracká. Žalobci nezbývalo než požadavky žalovaného plnit a byl do nich tedy nucen.

Žalovaný požadoval zahrnutí městských pozemků do projektu k zarovnání uliční čáry. Žalovaný toto v řízení popíral a soud uzavřel tuto otázku neurčitě s tím, že tato skutečnost nebyla prokázána a jisté indicie dávají za pravdu žalovanému, a to proto, že indicie spočívají v žádostech žalobce o pronájem městských pozemků. Tento závěr dovodil i z výslechů svědků Ing. Vostracké a Mgr. Petříka, přičemž tyto si navzájem odporovaly. Dospěl k závěru, že strany se nakonec dohodly, což nedává odpověď, která ze stran toto iniciovala. Závěry soudu svědčí o tom, že soudce si na tuto otázku udělal závěr ještě před přípravným jednáním, a pak se snažil hledat argumenty. Z provedených důkazů vyplývá, že žalovaný požadoval zahrnutí městských pozemků do projektu. Regulační podmínky zahrnutí pozemků vyžadují. Vyjádřil se tak i Mgr. Petřík na rozpravě o usnesení rady. Vyjadřovala se tak média i informativní zpráva ze dne 8. 12. 2011. Soud přitom za rozhodující považoval žádosti o pronájem a prodej městských pozemků, které podal předchůdce žalobce v letech 2008 – 2012 a přitom pominul fakt, že žádosti o pronájem jsou součástí procesu k získání titulu k majetku municipality a neposkytují vodítko, kdo inicioval zahrnutí městských pozemků do projektu. Soud se nepozastavil nad nepravdivým tvrzením svědkyně Vostracké k této otázce. Ta svůj výstup neváhala korunovat nesmyslným a nelogickým tvrzením o platanech, které by mohly zasahovat do projektu. Pokud by se ale žalobce obával něčeho takového, těžko by mohlo být řešením posunutí hranice projektu na městské pozemky, tedy blíže ke stromům. K této otázce měl soud k dispozici souladné výpovědi Mgr. Petříka a Ing. Chaloupky, jim odpovídající novinové články, jim odpovídající písemný důkaz v podobě záznamu z rozpravy rady žalovaného, kde je požadavek na zarovnání uliční čáry ze strany žalovaného potvrzen. Těmito důkazům odpovídající žádosti žalobce a logice věci. Žalobce mohl zarovnat uliční čáru pouze na svých pozemcích, a to se stejným ekonomickým benefitem, o kterém soud polemizuje na straně 43. K otázce zarovnání uliční čáry tedy soud učinil chybný skutkový závěr.

Projekt adekvátně splňoval regulační podmínky. Žalobce tvrdil a prokázal, že regulační podmínky byly souhrnem žalovaným vytvořených pravidel. Žalovaný ve finální fázi začal některé vágně stanovené využívat k tomu, aby odmítal uznat splnění regulačních podmínek, ač k projektu neměl žádné připomínky. Na konci roku 2012 byl spor jen o to, zda projekt splňuje regulační podmínky ve vztahu k požadavku na členění do dílčích hmot. Regulační podmínky jsou v této otázce vágní, což musí být vykládáno k tíži žalovaného. Vágnost podmínek potvrdil znalec Ing. arch. Sapák. Ani žalovaný a jeho komise nedokázali vytknout na podzim roku 2012 konkrétní nedostatky a omezili se pouze na tvrzení, že regulační podmínky nebyly splněny. Regulační podmínky podle žalobce byly splněny na

nejvyšší možnou mírou (viz dopis ÚKR z 5. 12. 2012). Regulační podmínky je nutno vyložit v duchu zásady contra proferentem, tedy v neprospěch jejich tvůrce a v pochybnostech ve prospěch žalobce. Soud tuto otázku nesprávně uzavřel.

Plnění regulačních podmínek je kontinuální proces a žalovaný nedůvodně požadoval finální splnění již ve fázi územního řízení. S žalovaným shodně došli k závěru, že konečné splnění regulačních podmínek může být posouzeno až v územním řízení o projektu, resp. až při stavbě projektu. To odpovídá i smlouvě o smlouvě budoucí, která měla být uzavřena do 30. 6. 2013 a měla platit do roku 2019. Po celou dobu měla obsahovat povinnost žalobce plnit regulační podmínky. Za této situace žalobce nemohl splnit regulační podmínky, naopak strany měly uzavřít budoucí smlouvu a pokračovat v přípravě projektu a zde řešit, zda jsou regulační podmínky plněny či nikoli. V této fázi postačovala ochota žalobce měnit projekt podle požadavků žalovaného. Regulační podmínky byly interním dokumentem žalovaného, který je také zpracoval. Žalovaný se snažil navodit dojem, že žalobci byla dána možnost je připomínkovat a komentovat. Soud došel ještě dál než žalovaný a uvedl, že žalobce s regulačními podmínkami bezvýhradně souhlasil, na jejich tvorbě aktivně participoval, neboť zástupce žalobce byl jako host přítomen jednání zastupitelstva, kde byly regulační podmínky schváleny. Takový závěr je zcela chybný. Zápis z jednání ze dne 28. 7. 2011 nesvědčí o tom, že by žalobce s regulačními podmínkami souhlasil. Souhlas vyjádřili pouze přítomní členové pracovní skupiny. Zástupci žalobce členy pracovní skupiny nebyly, zástupci žalobce nebyly ani v místnosti schůze, což potvrdil i Mgr. Petřík. Žalobce byl s tímto dokumentem seznámen před schválením zastupitelstva. Komentáře Mgr. Petříka (jde-li skutečně o jeho komentáře) k logičnosti textu představují zcela jinou úroveň připomínkování než společná tvorba. Soud zcela nesprávně uzavřel, že žalobce patrně prostřednictvím Mgr. Petříka nebo Ing. Chaloupky provedli úpravy regulačních podmínek tak, jak je zachybuje příloha č. 30. Navíc vycházet ze způsobu formátování textu, který je shodný pro počítačové systémy Microsoft Word, je zcela nepřikazné.

Žalovaný zastavil jakoukoli spolupráci a diskusi ohledně plnění regulačních podmínek po oznámení výsledku referenda. Poté odmítal jakoukoli podobu projektu a neuváděl, jak by měl být projekt upraven. Soud se ztotožnil s tvrzením žalovaného, že postoj žalovaného byl po celou dobu konzistentní a zdrženlivý. Z obsahu komunikace z podzimu 2012 je však zjevný zcela jiný tón (přílohy č. 50 a 98). Žalovaný pouze obecně uvádí, že projekt je naddimenzovaný a o jeho osudu by mělo rozhodnout zastupitelstvo. Odvážně tvrdila svědkyně Vostracká, že žalobce již v této fázi projekt upravovat nechtěl. O opaku svědčí mail Ing. Kouřima a dopis žalobce ze dne 15. 1. 2013. Žalovaný se připravoval na to, že bude chtít projektu zabránit, i když žalobce splní podmínky. Žalovaný obstruoval a nově uváděl, že projekt jako takový nemůže v lokalitě vzniknout a tento skutkový závěr soud I. stupně pominul. Žalovaný po referendu odmítl jakoukoli spolupráci bez ohledu na regulační podmínky. Žalovaný tvrdil, že na jeho rozhodnutí referendum žádný vliv nemělo a že projekt nepodpořil z řady důvodů, zejména nesplnění regulačních podmínek. S tímto se ztotožnil i soud. V návaznosti na výsledek referenda žalobce, který se obával o osud projektu, požádal žalovaného o informaci, zda bude souhlasit s uzavřením budoucí smlouvy, jak předpokládá nájemní smlouva a zda žalovaný poskytne součinnost k realizaci projektu případně upraveného či zmenšeného, zda je ochoten k některé verzi projektu dát kladné stanovisko v územním řízení či zda jinou formou realizace umožní žalobci dokončit obchodní záměr. Odpovědi žalovaného nesou dva společné jmenovatele. Kategorický nesouhlas s realizací projektu a zmenšeného projektu a referendum jako jediný důvod nesouhlasu. O tom svědčí korespondence – příloha č. 59, dopis z 1. 2. 2013, kde žalovaný odmítl uzavřít budoucí

smlouvu a zdůvodnil to referendem, přestože rada žalovaného v usnesení č. 830 z 31. 5. 2012 (příloha č. 43) vyslovila s budoucí smlouvou souhlas a v usnesení č. 858 z 12. 6. 2012 ho znovu potvrdila. V dopise ze dne 14. 2. 2013 (příloha č. 86) odmítl žalovaný vydat jakékoli stanovisko k projektu pro účely územního řízení znovu s ohledem na výsledky referenda, v dopise ze dne 20. 2. 2013 (příloha č. 14) odmítl žalovaný vydat jakékoli stanovisko nezbytné pro realizaci projektu i zmenšeného projektu a v dopise ze dne 16. 4. 2013 (příloha č. 60) odmítl žalovaný poskytnout součinnost k realizaci projektu, odmítl napojení inženýrských sítí, napojení na komunikaci, zábory chodníků a vozovek a všechny tyto kroky odůvodnil výsledkem referenda, což potvrdil svědek Ing. Chaloupka. S tímto skutkovým závěrem souhlasí i soud. Důvodem odmítavého stanoviska bylo referendum. Tento závěr je klíčový a v jeho důsledku nelze po žalobci požadovat splnění regulačních podmínek či takovým splněním podmiňovat nárok na náhradu škody. Žalovaný tedy odmítl projekt bezvýhradně z důvodu výsledků referenda a je zarážející, že z takto zjištěného skutkového závěru soud učinil závěr, že důvodem odmítnutí projektu bylo nesplnění regulačních podmínek.

Soud I. stupně věc i nesprávně posoudil. Postavil své rozhodnutí na závěru, že žalobce měl i poté, co žalovaný po výsledku referenda dal najevo, že stavbu projektu i ve zmenšené variantě nedopustí, usilovat o splnění regulačních podmínek a poté, co by je splnil a popřípadě i znaleckým posudkem jejich splnění prokázal, mohl by teprve od žalovaného očekávat plnění jeho povinností směřujících k realizaci projektu. Podle žalobce se nemusel tento pokoušet o uznání splnění regulačních podmínek po prohlášení žalovaného, že neumožní projekt realizovat. Žalobce má za to, že regulační podmínky na podzim 2012 splnil, a i pokud by soud dospěl k závěru, že je nesplnil, nemá tato skutečnost vliv na kroky žalovaného vůči realizaci projektu a právní postavení stran. V důsledku referenda by žalovaný projekt nepodpořil ani v případě splnění regulačních podmínek. Pokud tedy žalovaný prohlásil, že neumožnil v důsledku referenda splnění projektu, nemůže po žalobci požadovat plnění jeho závazků, tedy vyvíjet zbytečnou snahu o splnění regulačních podmínek. Splnění regulačních podmínek po referendu by žalovaný neuznal. Splnění regulačních podmínek po referendu by pouze zvyšovalo škodu. Není pravdou, že by žalobce směřoval dvě záležitosti, a to postoj žalovaného k projektu a otázku splnění či nesplnění regulačních podmínek žalobce. Je naopak uměle od sebe tyto záležitosti oddělovat. Žalobce nemohl v poklidu připravovat projekt, pokud mu žalovaný ve čtyřech dopisech sdělil, že nedopustí jeho realizaci. Je chybný závěr soudu, že splnění regulačních podmínek mělo být posuzováno žalovaným. Takové ujednání nájemní smlouva neobsahuje. Navíc v soukromoprávních vztazích je nemyšlitelné, aby o splnění smluvní povinnosti rozhodovala pouze jedna strana, tj. zastupitelstvo žalovaného, popřípadě jiné orgány žalovaného. Pokud soud převzal tvrzení zaměstnankyně žalovaného Vostracké, jde o alarmující nedostatek v rozhodování soudu a stranění žalovanému. Důvodem nesouhlasu byl výsledek referenda a nesouhlasné stanovisko je pak pro stavební úřad jediným důvodem v zamítnutí žádosti o umístění stavby v územním řízení. Je evidentní, že regulační podmínky nemají na posouzení porušení právních povinností žalovaného a vznik jeho odpovědnosti dopad. Soud pochybil, když uzavřel, že porušení právní povinnosti žalovaného lze vyloučit, pokud nebyly regulační podmínky splněny. Referendum není důvodem, pro který by nemohla vzniknout odpovědnost žalovaného. Místní referendum představuje jeden ze způsobů, jak se vytváří vůle obce. Je nerozhodné, jak je tato vůle vytvořena. Pokud určitý subjekt porušuje své závazky, byť v souladu s výsledky referenda, je za toto porušení právně zodpovědný. Tento závěr podporuje ve své judikatuře i Ústavní soud ve svém rozhodnutí III. ÚS 600/13 a není důvod zlehčovat toto rozhodnutí, jak činí soud I. stupně. Toto rozhodnutí

vychází z nálezu Ústavního soudu III. ÚS 263/09. Soud I. stupně referendum chybně považuje za specifický liberační důvod pro jednání žalovaného.

Soud učinil nesprávné právní závěry ohledně obsahu nájemní smlouvy. Uvedl, že posouzení splnění regulačních podmínek bylo věcí jednostranného úsudku žalovaného, resp. jeho komise architektů a nelze rovněž souhlasit s tím, že regulační podmínky měly být splněny do 30. 6. 2013, neboť i v navazujícím postupu mělo docházet k jejich naplňování. Soud uzavřel, že nájemní vztah zanikl splněním rozvazovací podmínky, tj. neuzavření smlouvy budoucí do 30. 6. 2013. Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nebylo otázkou libovůle žalovaného, ale jeho legitimně očekávanou skutečností, k níž byl za daného stavu povinen. Pokud žalovaný z důvodu referenda odmítl uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí, záměrně způsobil nesplnění podmínky (viz § 36 odst. 4 obč. zákoníku). V dané situaci žalovaný nezkoumal splnění či nesplnění regulačních podmínek a nájemní smlouva měla trvat až do okamžiku prodeje městských pozemků žalobci, žalovaný neměl právo svévolně smlouvu o smlouvě budoucí neuzavřít, a proto se k takové podmínce nepřihlíží. Žalovaný porušil své právní povinnosti a odpovídá za škodu. Porušil nájemní smlouvu, neumožnil žalobci realizovat projekt a tedy užívat předmět nájmu. Soud, ač uvedl, že dosažení účelu nájemní smlouvy a povinnost žalovaného umožnit výstavbu bylo vázáno na splnění podmínek, se jimi nezabýval. Odnětím původně uděleného souhlasu k umístění projektu na městské pozemky ze dne 30. 7. 2012 a novým stanoviskem z 11. 10. 2013 porušil své závazky vyplývající z nájemní smlouvy a zmařil realizaci projektu. Svým prodlením neposkytl součinnost žalobci ke splnění jeho povinnosti a způsobil i jiné škody. Žalovaný jednal zaviněně. Žalovaný porušil povinnost nejednat úmyslně v rozporu s dobrými mravy. Po referendu se rozhodl zmařit projekt při plném vědomí následků, jaké to bude mít pro žalobce a byl si vědom toho, že bez jeho součinnosti projekt nevznikne, že žalobce investoval do projektu značné peníze a že zmařením projektu mu vzniknou další škody (viz prohlášení primátora Zrzaveckého v tisku). Soud uzavřel, že kroky žalovaného byly ospravedlněny výsledkem referenda. Na referendum nelze nahlížet jako na důvod ospravedlňující jakékoli jednání. Žalovaný tedy porušil povinnost předcházet škodám. Žalobce měl veškeré důvody k tomu, aby věřil, že bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, kterou předpokládala sjednaná nájemní smlouva, která tvořila páteř spolupráce mezi žalobcem a žalovaným. Smlouva o smlouvě budoucí byla schválena radou žalovaného. Neodůvodněné rozhodnutí k odepření uzavření smlouvy je typickým příkladem situace, kdy vzniká předsmluvní odpovědnost s důvodu absence legitimního důvodu k ukončení jednání. Žalovaný také porušil svoji povinnost jednat poctivě. Žalovaný učinil v průběhu vzájemných jednání názorový obrat.

Další námitka žalobce spočívala v tom, že soud některé důkazy neprovedl jako například výslech svědka Balihara, Luboše Kouřima a podle jeho názoru řízení trpí i dalšími vadami, které mohou mít za následek nesprávné rozhodnutí věci. Žalobce přitom reagoval na poučení soudu dle ust. § 118a odst. 1 a 3 o.s.ř. Pokud soud dospěl k závěru, že i po provedeném dokazování některé skutečnosti nebyly prokázány, měl žalobce znovu poučit. Nesprávné je i rozhodnutí o nákladech řízení a dále pak namítl podjatost vyřizujícímu soudci.

2. Vyjádření žalovaného k odvolání žalobce

Žalovaný se k odvolání žalobce písemně vyjádřil. Uvedl, že v průběhu mnohaletých jednání přistupoval k žalobci a jeho úmyslu realizovat projekt stejně jako k jakémukoli subjektu s obdobným záměrem. Poskytnutí městských pozemků od počátku vázal na splnění odůvodněných podmínek týkajících se obecně vzhledu a provedení projektu. Tyto podmínky

byly formulovány v regulačních podmínkách. Regulační podmínky představovaly zcela stěžejní dokument, neboť pouze a teprve za předpokladu jejich úplného splnění ze strany žalobce mohlo následně dojít k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, na jejímž základě měl žalovaný prodat žalobci městské pozemky. Nejprve bylo schváleno, že bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí a následně smlouva nájemní. Žalovaný však ve snaze vyjít žalobci vstříc a umožnit mu zahájení realizace projektu dříve, než splní všechny regulační podmínky, přijal usnesení č. 876 ze dne 21. 6. 2012, jímž zrušil podmínku uzavření nájemní smlouvy až po schválení uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Týmž usnesením vložil do nájemní smlouvy rozvazovací podmínku, dle které nájemní smlouva měla pozbýt své účinnosti za podmínky, že do 30. 6. 2013 nedojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Ke dni 30. 6. 2013 projekt žalobce nespĺňoval zcela regulační podmínky, rozvazovací podmínka byla naplněna a nájemní vztah skončil. Na možnost aktivace rozvazovací podmínky přitom žalovaný upozornil žalobce dopisem ze dne 24. 6. 2013.

Dne 3. 1. 2014 byla rozhodnutím odboru stavebně-správního Magistrátu města Plzně zamítnuta žádost žalobce o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby projektu, a to z důvodu absence vlastnického nebo i jiného práva k dotčeným pozemkům, které by umožňovaly provedení projektu. Dne 21. 1. 2014 žalovaný z opatrnosti odstoupil od nájemní smlouvy a téhož dne žalobce oznámil žalovanému, že činnost na projektu ukončuje. Žalovaný k záměru žalobce přistupoval vždy střízlivě, nikdy mu nepřislíbil bezpodmínečný souhlas s realizací projektu v rámci územního řízení, naopak tento podmínil splněním regulačních podmínek. Nesplnění regulačních podmínek nezapříčinil žalovaný. Regulační podmínky nelze je vykládat v duchu zásady contra proferentem, čímž argumentuje žalobce při výkladu těchto regulačních podmínek a s takovým výkladem žalovaný nesouhlasí. Regulační podmínky nepředstavují smluvní ujednání ani jiné soukromoprávní ujednání, ale jsou veřejnoprávním aktem obce. Navíc znění regulačních podmínek je dostatečně určité a srozumitelné. Odkázal v této souvislosti na komentářovou literaturu k § 266 odst. 4 zákona č. 513/1991 Sb. a také na rozhodnutí Nejvyššího soudu 28 Cdo 1770/2007. Navíc regulační podmínky byly projednány na společném jednání za účasti zástupců žalovaného, poradní komise architektů, zástupců žalobce a architektů žalobce. Žalobce při tvorbě těchto podmínek ani při jiné příležitosti nevyjádřil svoje připomínky k jejich znění, případně k neurčitosti těchto podmínek. Žalovaný odmítá námitky žalobce, že by znění regulačních podmínek, resp. kritérium členění do dílčích hmot bylo velmi nejasné. I znalec ak. arch. Sapák označil pouze příslušné formulace za vágní s tím, že v praxi je jejich vágnost obvyklá. Doc. ing. arch. Jehlík, přední odborník z oboru urbanismu, pak uvedl, že regulační podmínky stanovily zřetelná a srozumitelná pravidla. I požadavek na členění objemu nové zástavby do dílčích hmot je srozumitelný. Dle názoru žalovaného lze tak z obou soudem provedených důkazů učinit závěr, že regulační podmínky stanovily zřetelně a srozumitelně požadavky na podobu projektu. K otázce splnění regulačních podmínek žalovaný uvedl, že žalobce předložil poslední vizualizaci projektu v září 2012, kde komise architektů konstatovala, že došlo k pozitivní změně pojetí řešení průčelí objektu při Americké třídě a že členění fasády do tří rozdílných částí se jeví jako vhodné. Žalobci však byla vytknuta neúměrná hmota projektu vzhledem k dané lokalitě a přilehlé urbanistické struktuře, a to že neodpovídá dimenzím centra města ani dimenzím městského obchodního domu. Z tohoto důvodu regulační podmínky splněny nebyly. Znalec Sapák v rámci posuzování podmínky členění do dílčích hmot konstatoval, že předmětná regulační podmínka byla splněna úpravami vyjádřenými v dokumentu projektu datovaném prosince 2011. Tehdy vytýkal především otázku střešní roviny, kdy projekt této části byl někde na půli, možná na třech čtvrtinách splnění regulačních podmínek. Doc. ing. arch. Jehlík uvedl, že regulační podmínky splněny nebyly. Uvedl, že ambice města byly srozumitelně sděleny základními

regulačními podmínkami a také konzultačními vyjádřeními zástupců města, projekt OC Aréna Plzeň ani žádná z dokumentací této fázi předcházejících nesplňuje dostatečně základní regulační podmínky. Podle doc. ing. arch. Jehlíka bylo možno hodnověrně tvrdit, že regulační podmínky šlo dostatečně naplnit při zachování rozsahu charakteru a celkových nákladů investičního záměru interpretovaného v dokumentaci pro územní rozhodnutí. Současně sdělil, že k tomu cíli se projekt blížil ve všech postupných krocích, že obě strany dostatečně komunikovaly, aby bylo možno společného záměru dosáhnout. Bylo tedy prokázáno, že projekt nesplnil regulační podmínky, resp. je nesplnil v jejich úplnosti. Námitka žalobce, že plnění regulačních podmínek je kontinuální proces, který měl pokračovat i po 30. 6. 2013, je zcela lichá. Regulační podmínky měly být splněny do konce měsíce června 2013. Soud proto dospěl ke správnému závěru, že projekt nenaplňoval regulační podmínky.

K otázce vlivu referenda na projekt žalovaný uvedl, že domněnka žalobce, že k realizaci projektu nedošlo s ohledem na výsledek referenda, je neopodstatněná a žalobce se tak snaží pouze omlouvat své vlastní pochybení, které bylo příčinou nezdařilé realizace projektu. Referendum a jeho výsledek bylo zásadní událostí pro vztah mezi žalobcem a žalovaným, nicméně z respektování výsledku referenda orgány obce nelze dovozovat implicitní porušení právní povinnosti žalovaného vůči žalobci. Je jasné, že novou nájemní smlouvu či smlouvu o smlouvě budoucí již orgány obce schválit a uzavřít jménem žalovaného nemohly. Pokud by však žalobce regulační podmínky včas splnil, závazky z nájemní smlouvy by nezanikly a smlouva o smlouvě budoucí by mohla být uzavřena. Referendum nezpůsobilo zmaření projektu, resp. porušení právních povinností žalovaného. Žalovaný jednal v souladu s výsledkem referenda a plnil všechny své právní povinnosti vůči žalobci, přičemž to byl jen a pouze žalobce, kdo nedokázal zajistit soulad projektu s regulačními podmínkami.

Žalovaný rovněž souhlasil s tím, jak věc po právní stránce soud I. stupně posoudil. K otázce nájemní smlouvy žalovaný uvedl, že domníval-li se žalobce, že pouze na základě nájemní smlouvy vystaví na městských pozemcích projekt, byla tato domněnka nesmyslná, neboť jakákoli další smlouva, včetně smlouvy o smlouvě budoucí by v takovém případě byla naprosto nadbytečná. Dočasnost nájemní smlouvy byla jednoznačně deklarována. Argumentace žalobce je zjevně účelová. Žalovaný navíc jednal po celou dobu nájemního vztahu zcela v souladu s nájemní smlouvou, když žalobci přenechal městské pozemky k podnikatelským účelům. Ukončení nájemního vztahu přitom zapříčinil sám žalobce, když dopustil naplnění rozvazovací podmínky uvedené v nájemní smlouvě. Žalovaný neporušil nájemní smlouvu, když po 30. 6. 2013 přestal plnit své závazky v ní obsažené, resp. když od nájemní smlouvy z opatrnosti dodatečně odstoupil za účelem vyloučení jakýchkoli diskusí ohledně trvání právního vztahu. Žalovaný tedy neodpovídá za škodu podle ust. § 420 odst. 1 obč. zákoníku, protože neporušuje žádnou svoji povinnost podle nájemní smlouvy, z čehož také vyplývá, že se nemohl dostat do zaviněného prodlení věřitele ve smyslu ust. § 522 obč. zákoníku. Nevznikla ani odpovědnost za škodu v důsledku jednání žalovaného v rozporu s dobrými mravy. Žalovaný nikdy nejednal vůči žalobci s úmyslem mu způsobit škodu, ale naopak k němu přistupoval transparentně a s takovou mírou součinnosti, která v každé fázi realizace projektu odpovídala právním povinnostem žalovaného a veřejnému zájmu. Žalovaný se nechoval vůči žalobci nemravně, resp. nejednal v rozporu s dobrými mravy a není proto odpovědný za škodu podle § 424 obč. zákoníku. Nebyla splněna ani podmínka porušení předsmuvních povinností, tedy předsmuvní odpovědnost žalovaného. Žalovaný neučinil ničeho k tomu, aby došlo ke škodě na majetku žalobce, naopak konzultováním a upozorněním žalobce na nesplnění regulačních podmínek jednal tak, aby bylo případné škodě předejito. Totéž bohužel nelze tvrdit o žalobci, který ačkoli o možnosti nesplnění regulačních podmínek

věděl, přesto je nesplnil a nyní se snaží přičítat důsledky tohoto svého pochybení žalovanému. Jednání žalovaného taktéž nebylo nepoctivé, naopak je možné ho označit za příkladné a splňující veškeré atributy poctivého jednání, jak je předpokládá princip poctivého jednání. Ve věci nerozhodoval podjatý soudce. Žalovaný vyslovil souhlas s postupem soudu, co se týká provádění důkazů, případně neprovádění důkazů. Rovněž poučení účastníkům byla použita dostatečně a v souladu s občanským soudním řádem a rovněž bylo správně rozhodnuto o nákladech řízení. Navrhl proto, aby rozsudek soudu I. stupně byl potvrzen a žalobci uložena povinnost zaplatit žalovanému náklady řízení.

3. Vyjádření žalobce k vyjádření žalovaného k odvolání ze dne 27. 3. 2017

Po vyjádření žalovaného k odvolání následovala reakce žalobce. Zde zopakoval svou předchozí argumentaci a doplnil, že žalovaný přijal nový územní plán dne 8. 9. 2016. Nový územní plán zcela znemožňuje realizaci projektu žalobce na jeho pozemcích. Jako další podmínka je zařazení požadavku územní studie, což fakticky znamená, že zde nelze stavět do roku 2020. K další argumentaci žalovaného obsaženou v jeho vyjádření k odvolání žalobce uvedl, že žalovaný opodstatňuje zamítnutí žaloby pouze tím, že žalobce nesplnil regulační podmínky. Bagatelizuje tím sjednanou nájemní smlouvu. Tvrdí, že žalobce nemohl na základě nájemní smlouvy projekt realizovat a že nezakládala souhlas žalovaného s umístěním projektu v územním řízení. Tato argumentace je v rozporu s textem smlouvy - ta uvažuje o trvání smlouvy až do roku 2019 a i dále by se obsahu smlouvy mohl změnit nájemní vztah na dobu neurčitou. Je pravdou, že nájemní smlouva předpokládala další navazující smlouvy. Přesto na základě samotné nájemní smlouvy mohlo k realizaci projektu dojít. Zároveň byl žalovaný povinen dle této nájemní smlouvy povinen udělit souhlas s umístěním stavby na městských pozemcích. Nájemní smlouva ukládala žalobci povinnost do 30. 9. 2014 podat žádost o stavební povolení. Jiná interpretace smlouvy je nesmyslná. Žalobce nepožadoval po žalovaném bezpodmínečnou podporu a součinnost, ale plnění jeho právních povinností. Jestliže by k neplnění povinností žalovaného vyplývajících z nájemní smlouvy došlo z jiných důvodů než pro neplnění regulačních podmínek, dopustil se žalovaný porušení právních povinností, což sám připustil ve svém vyjádření. Setrval na své argumentaci, že žalobce regulační podmínky plnil. Regulační podmínky byly pro žalobce závazné na základě uzavřené nájemní smlouvy. Je tedy je nutno vykládat standardními výkladovými metodami.

4. Replika žalovaného k vyjádření žalobce ze dne 27. 3. 2017

Žalovaný na to uvedl, že žalobce pomíjí, že soud I. stupně zamítl žalobu z důvodu nedostatku porušení povinností na straně žalovaného a že tato otázka je nyní předmětem odvolacího řízení. Žalobce uvádí skutečnosti, které nemohou pro odvolací řízení relevantní, neboť jde o jednání, ke kterým došlo po vzniku škody. Žalovaný nesouhlasí s tvrzením žalobce, že žalovaný se v referendu rozhodl projekt zmařit. Žalovaný v referendu nerozhodoval a rozhodovat nemohl. Pouze výsledky referenda argumentoval, když reagoval na požadavky žalobce, které byly v rozporu s výsledkem referenda. Žalobce pomíjí tu skutečnost, že kdyby na místo rezignace na plnění regulačních podmínek, tyto splnil, existoval by závazek z nájemní smlouvy, jehož platnosti se výsledek referenda nemohl dotknout. Splnění regulačních podmínek bylo závazkem žalobce. Aplikace § 522 obč. zák. je zcela lichá. Žalobce ke splnění regulačních podmínek nepotřeboval součinnost žalovaného. Není také jasné, proč by ke splnění regulačních podmínek mělo být nutné uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Naopak rada města hlasovala dne 31. 5. 2012 v usnesení č. 830, že o uzavření takové smlouvy bude hlasováno až tehdy, až budou podmínky splněny. Vyřešení

otázky, kdo vznesl požadavek zahrnutí městských pozemků, nemůže zvrátit právní závěry soudu prvního stupně. Na závěr žalovaný zopakoval, že k realizaci projektu nedošlo nikoli v důsledku referenda, ale z důvodu nesplnění regulačních podmínek. Regulační podmínky byly vydány jako veřejnoprávní akt žalovaného (usnesení žalovaného z 1. 9. 2011). Byly srozumitelné (vyjádření doc. Ing. arch. Jana Jehlíka). Z důvodu srozumitelnosti nepřichází zásada jejich výkladu contra proferentem vůbec v úvahu. Dle názoru žalovaného nelze situaci označit za ultimum ratio. Žalobce měl možnost a prostor, aby údajnou nesrozumitelnost regulačních podmínek řešil před jejich aplikací. Dále se žalovaný vyjádřil k nákladům řízení.

5. Námitka podjatosti

Předtím, než se odvolací soud zabýval věcí samou, posuzoval námitku podjatosti, kterou vznesl žalobce v rámci podaného odvolání. Soudce Okresního soudu Plzeň-město, který věc vyřizoval, se k vnesené námitce podjatosti vyjádřil podáním ze dne 16. 1. 2017. Uvedl, že nemá žádný vztah k věci, účastníkům ani jejich zástupcům. V průběhu řízení před soudem I. stupně účastníci námitku podjatosti nevznesli, jeho podjatost nemůže být založena tím, že účastníkům sdělil svůj předběžný právní názor na věc, který byl ve vztahu k žalobci nepříznivý. K žalobci přistupoval stejně jako k žalovanému, tj. nestranně, dbal na ochranu procesních práv účastníků řízení. Většina tvrzení žalobce v doplnění odvolání je polemikou s hodnocením provedených důkazů a odkázal na odůvodnění rozsudku. Pokud se měl vyjádřit ke svým vyjádřením do médií, tak se nejednalo z jeho strany o „ochotnou prezentaci v řízení“, nýbrž o informování veřejnosti o průběhu řízení, přičemž se jednalo o kauzu, o které nepochybně v Plzni každý slyšel a logicky zájem médií o ni byl enormní. Veřejnost má právo na informace i o průběhu soudních řízení. Citace článku ze dne 9. 9. 2015 uvedené v odvolání je neúplná. Veřejnosti nebylo sděleno, že „žaloba bude zamítnuta“, ale že za stavu tvrzení a předložených důkazních prostředků v daném okamžiku pokládá žalobu za nedůvodnou a bylo sděleno, že žalobce bude poučen o svých procesních povinnostech, které musí splnit, pokud chce být v řízení úspěšný. Nemůže za to, jakým způsobem média jeho vyjádření interpretovala.

Podle ust. § 14 odst. 1, 4 o.s.ř. soudci a přísedící jsou vyloučeni z projednávání a rozhodnutí věci, jestliže se zřetelem na jejich poměr k věci, k účastníkům nebo jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jejich nepodjatosti. Důvodem k vyloučení soudce nebo přísedícího nejsou okolnosti, které spočívají v postupu soudce nebo přísedícího v řízení o projednávané věci nebo v jeho rozhodování v jiných věcech.

Na základě citovaného ustanovení a na základě stanoviska vyřizujícího soudce, které k věci podal (čl.516), dospěl odvolací soud k závěru, že soudce nebyl při rozhodování této věci podjatý a tuto námitku neshledal jako důvodnou. Soud prvního stupně vycházel při projednávání této věci a ve svém rozhodnutí ze svého právního závěru, který byl pro žalobce nepříznivý. Žádný poměr k věci a účastníkům řízení ale neměl a koneckonců ani nebyl žalobcem uváděn. Okolnosti, které spočívají v postupu ve věci, nemohou být samy o sobě důvodem k pochybnostem o nepodjatosti soudce, neboť postupem soudce v projednávané věci se projevuje samotný výkon soudnictví.

6. Odvolací řízení

Odvolací soud ve smyslu § 212 a násl. o.s.ř. tedy přezkoumal rozhodnutí soudu I. stupně včetně řízení, které mu předcházelo, přihlédl k obsahu odvolání, vyjádření

žalovaného k odvolání a dalším podáním obou účastníků, ke kterým došlo v průběhu odvolacího řízení, doplnil dokazování, zopakoval dokazování před soudem I. stupně a dospěl po provedeném jednání k závěru, že zatím nejsou podmínky pro potvrzení či pro změnu napadeného rozhodnutí soudu I. stupně.

Co se týče formálního postupu soudu I. stupně při posuzování této věci, tj. provádění důkazů a také šíře dokazování, která odpovídala přijatým právním závěrům soudu I. stupně, pak soudu I. stupně v této souvislosti nelze nic vytknout, kromě výjimky uvedené níže v kapitole 7 týkající se otázek procesního postupu soudu prvního stupně. Soud I. stupně postupoval v souladu s občanským soudním řádem. Řízení bylo koncentrované, přehledně a pečlivě vedené. Efektivně se soud vypořádal i s velmi obsáhlou důkazní materií.

Stejně tak samotné odůvodnění rozsudku odpovídá zásadám dle § 157 o.s.ř. V odůvodnění soud přehledně popsal skutkový stav věci. Pokud jde o uváděnou chronologii (viz strana 18 - 25 rozsudku), pak odvolací soud se touto časovou chronologií ztotožňuje a rovněž z ní po doplnění důkazů provedených v odvolacím řízení vychází. Listinné důkazy uvedené v chronologii odrážejí vývoj věci mezi účastníky na základě listinných důkazů.

Odvolací dospěl v některých otázkách k jiným skutkovým závěrům a na základě toho pak i k jiným právním závěrům.

7. Procesní otázky v řízení před soudem prvního stupně

Soud prvního stupně nepostupoval správně při hodnocení znaleckého posudku akad. arch. Sapáka. Lze přisvědčit tomu, že písemný znalecký posudek nebyl formálně bezvadný. Nelze se však ztotožnit s tím, že by takový posudek nemohl být doplněn. Jak písemná část znaleckého posudku, tak ústní část znaleckého posudku jsou neoddelitelné součásti znaleckého zkoumání. Znalec by měl mít k dispozici komplexní podklady a soud by mu měl poskytnout širokou součinnost. Znalec má právo nahlédnout do spisu či ho mít k dispozici a rovněž účastníci mají povinnost součinnosti spolupráce se znalcem. To platí i v případě, kdy znalecký posudek je vypracován na základě požadavku jedné ze stran sporu. Znalec podává znalecký posudek s doložkou ve smyslu § 127a o.s.ř. a jde o rovnocenný posudek jako v případě znalce ustanoveného soudem. Odvolací soud z hlediska kvalifikace znalce Sapáka nepochybuje o tom, že měl odbornou erudici k vypracování předmětného znaleckého posudku a v tomto se s názorem soudu prvního stupně ztotožňuje. Nesouhlasí však s tím, že by znalec neměl právo nahlédnout do spisu, obzvláště za situace, že znalec se tohoto úkonu dožadoval v souvislosti s doplněním písemného posudku.

Nadto znalecký posudek znalce Sapáka ani co do šíře zkoumaných skutečností nebyl úplný. Zabýval se totiž splněním regulačních podmínek ve fázi odpovídající létu 2012, nikoli později. Bylo ale zjištěno, že projekt se dále měnil a pro posouzení věci bylo velmi důležité zabývat se plněním regulačních podmínek i po létě 2012.

Tento nedostatek byl procesním postupem odvolacího soudu napraven.

8. Dokazování před odvolacím soudem

Odvolacím soudem byly zopakovány důkazy provedené soudem prvního stupně: přílohy žalobce označené jako přílohy číslo 1 - 29 včetně znaleckého posudku – příloha č. 15, 30 – 38, 68 – 81, 82 – 94, 96 – 106, 111 – 113, včetně důkazů uváděných v použité chronologii soudu prvního stupně v rozsudku na stránkách 19 – 24, spis odboru stavebně správního Magistrátu m. Plzně, čl. 55, čl. 139, odborné posouzení doc. ing. arch. Jana Jehlíka čl. 159 - 165, čl. 304 – usnesení zastupitelstva č. 585, znalecký posudek ak. arch. Jana Sapáka.

Odvolací soud dokazování doplnil výpisem z obchodního rejstříku týkajícím se žalobce na čl. 437–444 (v průběhu řízení došlo k nástupnictví na straně žalobce – viz usnesení Okresního soudu Plzeň – město č. j. 13 C 13/2015 – 449 ze dne 28. 7. 2016), články z tisku čl. 481-483, notářským zápisem NZ 206/2017, N 219/2017 sepsaným notářkou JUDr. Markétou Menclerovou ze dne 7. 3. 2017 včetně příloh na čl. 564 – 565, důkazy navrženými žalobcem po poučení odvolacího soudu (usnesení KS v Plzni č. j. 10 Co 546/2016 -624 ze dne 4. 4. 2017) na čl. 646, tj. žádostí o posouzení záměru z 18. 3. 2011, zápisem z jednání ze dne 20. 7. 2011, prezentací projektu z jednání ze dne 20. 7. 2011, dopisem žalobce ze dne 8. 2. 2012 včetně příloh, zřizovací listinou ÚKR, dopisem Mgr. Jana Petříka ze dne 12. 5. 2017, e-mailem žalobce ze dne 15. 6. 2017 včetně příloh, dopisem žalobce ze dne 2. 10. 2012 včetně příloh, e-mailem Mgr. Petříka ze dne 24. 1. 2013, dopisem žalobce ze dne 29. 1. 2013, dopisem žalobce ze dne 11. 2. 2013 a znaleckým posudkem znalce ing. arch. Jana Sapáka, to vše v přílohách žalobce doručených odvolacímu soudu dne 16. 5. 2017 označených čísly 134 – 145.

Tyto důkazy nepřinesly zásadně nic nového a podstatného. Pouze dokreslily zjištěný skutkový stav věci. Znalecký posudek znalce Sapáka vypracovaný v průběhu odvolacího řízení bude hodnocen samostatně.

V reakci na důkazy předložené žalobcem předložil další důkazy žalovaný. Jedná se především o e-mailovou korespondenci (čl. 671 - 673) týkající se komunikace účastníků ohledně projektu, zejména co se týká jeho vzhledu) a komunikace mezi Ing. arch. Janem Soukupem (člen komise architektů) s Irenou Královou ohledně zjišťování obchodních ploch a služeb v centrální oblasti Plzně a listinu podepsanou tímto architektem z 27. 6. 2012, kde uvádí že navrhovaný dům svou hmotovou strukturou neodpovídá místu a vzhledem ke kapacitě obchodních ploch vytvoří nepřekonatelného konkurenta, čímž také dojde k podlomení ekonomické základy vlastníků domů v této oblasti a takový objekt považuje za zcela špatný.

O těchto důkazech platí to samé, co bylo řečeno o důkazech předložených žalobcem v odvolacím řízení.

Soud I. stupně dospěl mimo jiné také k závěru, že žalobce neprokázal, že by splnil regulační podmínky v jejich úplnosti, což bylo důvodem zamítnutí žaloby.

Jen tehdy, je-li účastník řízení poučen a přes poučení neprokáže svou skutkovou verzi rozhodné skutečnosti, může soud vyvodit závěr v podobě neunesení břemene důkazní, který vede k neúspěchu ve sporu.

Odvolací soud proto postupoval podle ust. § 118 odst. 3 o.s.ř. a poučil žalobce o tom, že dosud neprokázal, že plnil základní regulační podmínky pro zástavbu z července 2011 a v jaké fázi bylo splnění základních regulačních podmínek před referendem v lednu 2013. Učinil tak z toho důvodu, že ani odborné vyjádření ing. Jehlíka ani znalecký posudek ing. Sapáka nepracovali s dokumentací týkající se charakteru projektu a jeho souladu s regulačními podmínkami v období předcházející referendu v lednu roku 2013.

Důkazem, který žalobce v souvislosti s tímto poučením soudu předložil, je znalecký posudek ak. arch. Jana Sapáka, znalce projektování, posuzování autorství projektů architektonických děl, na kterého se obrátil žalobce a dle dotazů žalobce měl znalec odpovědět na následující otázky.

1) Ve stanovisku Města 2/2012 byly uvedeny výhrady k projektu, které žalovaný považoval tehdy za nesplněné a) propsání členění fasády projektu do střešní roviny projektu, b) odstranění pravidelné rytmizace a kulisového dělení fasády projektu, c) výraznější prolomení fasády, resp. členění objektu v místech proti Pařížské ulici. Byly tyto pokyny k úpravě projektu plněny investorem v následné verzi 6/2012, případně ve verzích pozdějších?

Znalec konstatoval, že požadavky obsažené v regulačních podmínkách byly velmi obecné a nejednoznačné a že bylo možno pozorovat snahu investora pokyny plnit v těch částech, které byly určité a jednoznačně srozumitelné. Na to, jak se mu to dařilo, není odpověď úplně snadná pro neurčitost a obecnost stanovených podmínek. Pokroky mezi jednotlivými etapami jsou však nepřehlédnutelné, stejně jako je zjevná snaha investora na podmínky reagovat. Znalci se jeví tato snaha být výrazná, její hodnota a proporce musí být dále zpřesňovány, ale s ohledem na povahu a rozložení věci se značnou pravděpodobností překračovala rozhodující část původně daných, dále nastolených, resp. zpřesňovaných požadavků. Ve verzi z června 2012, tj. při prostorových vizualizacích se zračí nepochybná snaha vyžadatele přicházející ze strany města plně dostat, což je patrné na vizualizacích jak v běhu fasád do ulice Americké, tak pojednání střešy, její architektonizaci, rozčlenění a materiálovém pokryvu, včetně vegetace. Ve verzích pozdějších jsou reakce dále rozšiřovány, jak o tom pojednává odpověď na následující otázku. Šlo o sblížení stanovisek veřejného zájmu a zájmu investora paralelně vedle správního řízení o územním rozhodnutí.

Ve stanovisku města 6/2012 byly uvedeny výhrady k projektu, pro které považuje město regulační podmínky v jeho verzi z června 2012 za nesplněné a kterými město po investorovi požadovalo a) pracovat dále s rytmizací fasády projektu při Americké, akcentovat vstup do projektu proti Pařížské a zvážit využití ohraničujících válců, zejména směrem k obchodnímu domu TESCO; b) použít neutrální barevnost fasády a soudobé ušlechtilé materiály a povrchy, potlačit barevnost; c) zpracovat funkční dělení projektu deklarované v textové části dokumentace pro územní řízení k projektu i do výkresu této dokumentace. Byly pokyny k úpravě projektu uvedené výše plněny investorem v projektu dle posledních poskytnutých podkladů, tj. z dopisu ze dne 2. 10. 2012, včetně verze 10/2012 a přiložených půdorysů?

K tomu znalec uvedl, že znalec měl k dispozici dokument z 2. 10. 2012, ke kterému je připojeno sedm vizualizací ilustrujících průčelí do ulice Americké a přilehlé části tzv. „střešní roviny“, přičemž z těchto zobrazení je jasné, že mezi červnem a říjnem došlo ke změně, a to s velkou pravděpodobností v reakci na požadavky města Plzně. Týká se to jak rytmizace fasády, jejich materiálového pojednání, odstranění východního válce vstupu, který byl

původně obdobný válcí vstupu na západním rohu a vytvoření vstupu v opozici ulice Pařížské. Znalec konstatoval, že těmito kroky investor reagoval na požadavky a jeho výsledky nelze přehlédnout.

Byly požadavky regulačních podmínek na členění projektu do dílčích hmot a na funkční členění splněny v úpravách projektu, které vyplývají z posledních poskytnutých podkladů, tj. z dopisu z 2. 10. 2012, včetně verze 10/2012 a přiložených půdorysů, resp. v jaké míře byly tyto požadavky regulačních podmínek splněny?

K tomu znalec uvedl, že investor vyvinul poznatelnou snahu vyhovět požadavkům, které na něho město kladlo. Výsledek jeho postupu je výrazný. Znalec pozoroval tyto výsledky již ve vizualizacích sedmi kusů formátu A4 připojených k přípisu Mgr. Jana Petřika ze dne 2. 10. 2012, když ke stejnému dokumentu byly připojeny čtyři půdorysy na dvou listech A4. Jsou tam konkrétně charakterizovány funkční plochy vyjádřené v konkrétním stavebním půdorysu. Znalec přisvědčil tomu, že funkční rozčlenění se minimálně blíží regulačním určením a snaží se doložit též výkresem rozčlenění ploch tvrzené v průvodní straně na stranách 9 a 10. Na přímý dotaz, zda v tomto bodě splňuje regulační podmínky, nelze odpovědět jednoznačně, neboť jsou přítomny i plochy, u kterých je nutno dalším, ne však složitým zkoumáním vyjasnit jednoznačně jejich charakter, přímou nebo dlenou příslušnost. Že je splnil, se však jeví dosti pravděpodobné, když plochy neobchodní citelně v těchto půdorysech nabyly na rozsahu a blíží se souhrnu 30 %. Pravděpodobnost, že i v tomto bodě plnil žalobce nebo byl nablízku plnění, je velká a že se snažil plnit, je nepochybné.

Byly požadavky na hmotové členění objektu dle regulačních podmínek splněny v úpravách projektu, které by vyplynuly z nákresu ing. arch. Luboše Kouřima, zaslaných dne 17. 12. 2012?

K tomu znalec uvedl, že hmotové členění by dle tohoto podkladu bylo plněno možná až příliš.

Závěrem uvedl, že žalobce na průběžně předkládané podmínky a požadavky, které město Plzeň prostřednictvím úvaru koncepce a rozvoje města Plzně a které většinou v jádru formulovala pracovní skupina architektů v původu vymezena hmotově a měřítkově: základními regulačními podmínkami, kterých nemalá část byla neurčitých a nepřesných, a teprve až následně (po prvních návrhových výstupech) pak postupně zpřesňovaných podmínek vyvíjel investor snahu na ně reagovat a v případě, kdy byly jednoznačné nebo jasně srozumitelné, je také plnil. Na podmínky formulované méně jasně a jednoznačně nemohla ani reakce být jednoznačná, a to nejen v případě tohoto investora, přesto i pro tento případ jsou zde projevy reakce a snahy (kterou jsou – co do časové souslednosti dokazovány obecně) a tyto reakce a snahy jsou nepřehlédnutelné. Uvedl, že zcela přesné vyšetření by si vyžádalo ještě další čas. Odvolací soud vyslechl znalce ak. arch. Jana Sapáka, ten na svých závěrech setrval a obhájil svůj závěr písemného znaleckého posudku.

Ze závěrů znaleckého posudku, které byly přesvědčivě podány a odpovídají i dalším provedeným důkazům, zejména obsahu stanovisek ÚKR z konce roku 2012, odvolací soud vychází. Vyplývá z nich, že žalobce regulační podmínky postupně naplňoval a na konci roku 2012 se blížil jejich naplnění. Ostatně i z odborného vyjádření doc. Jehlika vyplývá, že žalobce regulační podmínky postupně naplňoval. V tomto nebyly tyto důkazy v rozporu.

Odvolací soud provedl k důkazu znalecký posudek, který žalobce předkládal k prokázání výše škody (příloha č. 15). Neprováděl doplnění dokazování svědeckými výpověďmi ing. Vostracké, ing. Chaloupky, Mgr. Petříka a rovněž neprováděl další důkazy, které byly navrhovány svědeckými výpověďmi žalobce, tj. výpověď tehdejšího vedoucího stavebního odboru ing. Balihara, ani neprováděl výslech ing. arch. Luboše Kouřima. Vycházel z toho, že rozsah provedených důkazů postačuje k přijetí závěru o skutkovém stavu věci a jeho právním hodnocení. Svědecké výpovědi ing. Vostracké, ing. Chaloupky a Mgr. Petříka je pak právě nutno posuzovat zejména s ohledem na listinné důkazy a listinné důkazy jsou v této věci zásadní a určující. Odvolací soud se ztotožňuje se závěrem soudu I. stupně, že svědecké výpovědi nepřinesly zásadních nových skutečností nad rámec skutečností zjištěných z listinných důkazů a proto jejich výslech nebyly opakovány.

Předložené memorandum (čl. 567 – 585) také není důkazem, který by byl vzhledem k níže uvedeným závěrům odvolacího soudu, významným důkazem.

Odvolací zatím také neprováděl důkazy, které se týkají změn územního plánu města Plzně.

Pro rozhodnutí věci byly stěžejní tyto důkazy : Základní regulační podmínky (příloha žalobce č. 37), usnesení Rady města č. 830 ze dne 31. 5. 2012 (čl. 43 -51 spisu), usnesení Rady města č. 876 ze dne 21. 6. 2012 (čl. 56 - 57 spisu), nájemní smlouva (příloha žalobce č. 46), souhlasné stanovisko žalovaného k územnímu řízení ze dne 30. 7. 2012 (příloha žalobce č. 47) znalecký posudek ak. arch. Jana Sapáka vypracovaný v odvolacím řízení (příloha žalobce č. 147) a odborné vyjádření doc. Ing. arch. Jana Jehlíka (čl.159 - 165 spisu) ohledně plnění regulačních podmínek, listinné důkazy o komunikaci stran těsně před referendem (dopis Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně z 2. 10. 2012 – příloha žalobce č. 50, zápis z jednání ze dne 22. 11. 2012- příloha žalobce č. 52, dopis ÚKR ze dne 5. 12. 2012 (příloha žalobce č. 98) tedy v době řešení poslední nesplněné podmínky hmotového členění objektu a komunikace obou stran po referendu až do 30. 6. 2013, tedy dopis žalobce ze dne 15. 1. 2013 (příloha žalobce č. 58), dopis žalovaného ze dne 1. 2. 2013 (příloha žalobce č. 59), dopis žalovaného ze dne 14. 2. 2013 (příloha žalobce č. 86), dopis žalobce ze dne 19. 2. 2013 (příloha žalobce č. 62), dopis žalobce ze dne 28. 3. 2013 (příloha žalobce č. 101), dopis žalovaného ze dne 16. 4. 2013 (příloha žalobce č. 60), dopis ÚKR ze dne 29. 5. 2013 (příloha č. 104), dopis Správy veřejného statku ze dne 7. 6. 2013 (příloha žalobce č. 103), dopis žalobce ze dne 24. 6. 2013 (příloha žalobce č. 22 – čl. 85 spisu), dopis žalobce ze dne 29. 7. 2013 (příloha žalobce č. 105). Jde o důkazy svědčící o důležitých milnících zachycující stav jednání stran a vývoj projektu v průběhu času.

9. Hodnocení závěrů soudu prvního stupně a závěry odvolacího soudu

Soud I. stupně se zaměřil na analýzu šesti základních skutečností, které shledal mezi účastníky sporné. Tyto sporné skutečnosti vymezil takto: a) kdo z účastníků řízení inicioval zahrnutí městských pozemků do projektu; b) zda žalovaný nutil žalobce k investicím do projektu a k jeho úpravám; c) zda žalobce splnil regulační podmínky; d) otázka související s uzavřením, obsahem a zánikem nájemní smlouvy; e) otázka související s přípravou, konáním a výsledkem referenda; f) otázky související s vyřizováním námítky podjatosti vznesené občanským sdružením Plzeňané o. s.

Vyřešení otázky, kdo z účastníků inicioval zahrnutí městských pozemků do projektu, není pro posouzení věci zásadní. Strany se nakonec na zahrnutí městských pozemků do projektu dohodly a jejich jednání vyústila v uzavření nájemní smlouvy, ze které tato skutečnost vyplývá. Tomu pak odpovídá i to, jak se vyjadřovalo žalované město v některých podáních, kde v podstatě uvádělo, že šlo o vzájemnou dohodu a i to, že se zahrnutím městských pozemků počítaly i regulační podmínky. Navíc zahrnutí městských pozemků do projektu mělo své opodstatnění pro obě strany.

Právě uzavřená nájemní smlouva je důležitým milníkem ve vývoji jednání obou stran a zásadní skutečností z hlediska tohoto sporu.

Ani vyřešení otázky, zda žalovaný nutil žalobce k investicím do projektu a k jeho úpravám není pro posouzení odpovědnosti za škodu žalovaného zvlášť významná. Lze shrnout, že na základě vzájemných jednání byly požadavky žalovaného v projektu realizovány a šlo o vzájemnou spolupráci mezi stranami.

Podstatné z hlediska tohoto sporu je, v jakém fázi vzájemných jednání byly požadavky žalovaného zapracovávány do projektu žalovaného a jaký byl charakter těchto požadavků. Tyto skutečnosti mohou mít vliv na určení případné škody.

V případě otázky plnění regulačních podmínek se soud I. stupně zabýval tím, zda regulační podmínky vznikly na základě vzájemné spolupráce mezi žalobcem a žalovaným či byly jednostranně připraveny a schváleny žalovaným, jak tvrdil žalobce.

Podle odvolacího soudu regulační podmínky byly nejprve územně plánovacím podkladem a jako takové měly dopadat na všechny stavebníky, které by v dané lokalitě přistoupily k budování nějakého projektu. To, že zde byly jakési připomínky ze strany žalobce, pak svědčí o tom, že ze strany žalovaného se žalobcem bylo kooperováno na tomto projektu. Pro dané území totiž přesnější územně plánovací podklady chyběly. Jakákoli konkrétnější regulace předmětného území a tedy možnost ze strany města ovlivnit stavby v tomto území nad rámec územního plánu, byla do doby přijetí Základních regulačních podmínek prakticky nulová. Otázka toho, zda byly projednávány s žalobcem či nikoli, nemá tedy z hlediska posouzení určitosti těchto regulačních podmínek žádný význam.

Jde tedy o veřejnoprávní akt, a to že regulační podmínky byly stanoveny v některých částech vágně, neurčitě, s možností různých výkladů, potvrdil ak. arch. Jan Sapák, a to jak ve znaleckém posudku, který byl k důkazu prováděn soudem I. stupně, tak i nyní v znaleckém posudku, který byl prováděn v rámci odvolacího řízení.

Skutečností, která byla zdrojem problémů a výkladu je především strana 3 první a druhý odstavec regulačních podmínek, kde se uvádí, že *„objem nové zástavby je nezbytné členit do dílčích hmot odpovídajících svojí velikostí a měřítkem maximálně hmotám stávajících objektů v předmětném bloku. Zásadní je hmotové členění nově navržené zástavby v poměrně velmi dlouhé linii při Americké, důležité je členění ve střešní rovině. Zástavba při Denisově nábřeží by měla svým měřítkem a pojetím navazovat na kvalitní stávající objekty Denisovo nábřeží č. 4 a č. 5.“* Jde tedy o velmi obecnou formulaci, přičemž jako hlavním problémem se ukázala podmínka, která se týká hmotového členění nově navržené zástavby v poměrně velmi dlouhé linii při Americké.

Nelze souhlasit jednoznačně se závěrem zpracovatele odborného vyjádření doc. Jehlíka o tom, že regulační podmínky stanovily zřetelná a srozumitelná pravidla, a to již z toho důvodu, že tento závěr právě je v rozporu jak se závěrem ak. arch. Jana Sapáka, ale je i s tím, jak probíhala jednání mezi účastníky tohoto řízení a že právě tento bod byl oběma stranami chápán rozdílně a že bylo velice obtížné v tomto bodu najít mezi účastníky shodu. Neshoda v otázce splnění regulačních podmínek trvá až do současné doby. Jde o kritérium hmotového členění, které není vyjádřeno nijak číselně, procentuálně či jiným exaktním způsobem a je tedy zřejmé, že při posuzování naplnění této podmínky ve velké míře hraje roli subjektivní posouzení naplnění těchto podmínek.

Odvolací soud považuje za nadbytečné obširné hodnocení regulačních podmínek tak, jak bylo učiněno soudem I. stupně, protože je podstatné zabývat se pouze tím, jaké konkrétní nesplnění regulačních podmínek žalovaný nakonec žalobci vytýkal. Je tedy nadbytečné se zabývat tím, zda podle názoru soudu mělo být v prostoru vybudováno několik budov či pouze jedna budova, jaká měla být měřítko těchto budov a ve vztahu k jakým budovám se tato měřítko měla posuzovat, zda byly splněny podmínky oslunění či zastínění, vzájemných odstupů objektů a nesouhlasí se závěrem, že jelikož projekt nikdy nebyl navržen jako soubor samostatných staveb, že žalobce nesplnil regulační podmínky.

V průběhu řízení před soudem I. stupně ani v průběhu řízení před soudem odvolacím však ze strany žádného z účastníků nepadla taková připomínka, nikdo z nich nechápal regulační podmínky tak, že by v daném prostoru neměla vzniknout pouze jedna stavba. Přiklání se k tomu názoru soudu I. stupně, který uvádí, že pokud celý proces přípravy projektu vycházel z konsenzu žalobce a žalovaného o tom, že regulační podmínky nevyžadují rozčlenění projektu do jednotlivých samostatných staveb, je nutno zabývat se tím, zda žalobce splnil regulační podmínky v části členění objemu nové zástavby do dílčích hmot, pokud jsou chápány tak, že nevyžadují rozčlenění projektu do jednotlivých samostatných objektů.

Soud prvního stupně při hodnocení splnění regulačních podmínek vycházel ze znaleckého posudku ak. arch. Jana Sapáka a odborného vyjádření doc. Ing. arch. Jana Jehlíka. Znalec Sapák hodnotil splnění regulačních podmínek ohledně projektu do doby léta 2012. Z podkladů, které měl znalec k dispozici, vyplynulo, že v té době nebyla splněna regulační podmínka týkající se střešní roviny projektu, ale již poslední vizualizace, kterou měl k dispozici, tj. z června 2012 se vyvíjela tak, aby s tímto problémem bylo dále pracováno. V té části, která se týkala střešní roviny, uvedl, že vývoj projektu byl tehdy někde na půli možná na $\frac{3}{4}$ cesty ke splnění regulačních podmínek. Co se týče artikulace fasády objektu při Americké ulici, půdorysných čar a výšek, dospěl k závěru, že regulační podmínky byly naplněny. Dále pak hodnotil obsah regulačních podmínek s tím, že je shledal jako vágní, ale že se jedná o obecný problém ze strany municipalit ve vztahu k regulaci zástavby. Uvedl, že regulační podmínky je možné považovat za územně plánovací podklad, protože municipalita tímto formuje své představy o využití daného území. Nejedná se o ideální postup, ale regulace regulačními podmínkami není obecně výjimečná. Dále soud I. stupně hodnotil odborné posouzení doc. ing. arch. Jana Jehlíka. Toto odborné posouzení bylo vypracováno ke dni 4. 9. 2015. Doc. ing. arch. Jan Jehlík je vedoucí Ústavu urbanismu fakulty architektury ČVUT, odborné posouzení není znaleckým posudkem, ale jelikož není žádný soudní znalec pro obor urbanistika, je možné k důkazu použít toto odborné posouzení. S tímto závěrem odvolací soud souhlasí. Soud I. stupně uvedl, že zpracovatel disponoval podstatně širším spektrem podkladových materiálů, že měl k dispozici veškeré vizualizace a disponoval i finální vizualizací ze září 2012. Zpracovatel odborného vyjádření uvedl, že regulační podmínky

stanovily zřetelná a srozumitelná pravidla pro zpracování projektové dokumentace projektu. I požadavek regulačních podmínek na členění objemu nové zástavby do dílčích hmot je srozumitelný a tento obecný regulativ je v kontextu dalších požadavků vymahatelný, zvláště v souvislosti s požadavkem na charakter zástavby a vztah k referenčním objektům. Podle jeho názoru ale poslední verze ze září 2012 nespĺňovala veškerá kritéria regulačních podmínek, byť měl projekt progresivní vývoj. Také uvedl, že regulační podmínky šlo dostatečně naplnit při zachování rozsahu, charakteru a celkových nákladů projektu.

Soud prvního stupně na základě posudku znalce Sapáka a na základě odborného vyjádření doc. Jehlíka dospěl k závěru, že žalobce ani poslední variantou projektu ze září 2012 nespĺnil regulační podmínky v části členění do dílčích hmot.

Soud I. stupně pak dále hodnotil plnění regulačních podmínek období po září 2012. Dospěl k závěru, že ani ve vztahu k této době se nepodařilo žalobci prokázat, že žalobce zcela splnil regulační podmínky. Žalobce k tomu předložil důkazy jako např. svědeckou výpověď Mgr. Petříka, že ing. Vostracká ústně potvrdila tehdejšímu náměstkovi ing. Rundovi, že žalobce zcela splnil regulační podmínky (mělo se tak stát za přítomnosti Mgr. Petříka přes hlasitý odposlech telefonního hovoru). Svědkyně toto ve své výpovědi popřela. Soud hodnotil novinový článek ze dne 23. 10. 2012 (příloha č. 53 žalobce), kde uvedla ing. Vostracká, že regulační podmínky žalobce víceméně splnil.

Odvolací soud souhlasí s tím, že soud I. stupně přistupoval k těmto svědeckým výpovědím opatrně. Podstatný je totiž obsah listin zachycujících průběh jednání mezi účastníky v tomto období.

Podle odvolacího soudu je důležité vyřešit otázku, v jaké fázi bylo splnění regulačních podmínek v období před referendem a zda žalobce regulační podmínky postupně plnil. V zásadě lze totiž uzavřít, že byly splnitelné (viz závěry znaleckého posudku a odborného vyjádření) a vzhledem ke lhůtě uvažované smlouvy o smlouvě budoucí, bylo možné na jejich splnění pracovat minimálně do 30. 6. 2013. Na konci roku 2012 bylo avizováno prostřednictvím ÚKR, že i podmínka hmotového členění byla splněna. Pokud je zároveň v tomto období vytýkáno, že stavba je naddimenzovaná, pak jde o námitku, která jde jednoznačně nad rámec regulačních podmínek. Regulační podmínky neomezovaly zastavěnou plochu. Znaleckým posudkem bylo rovněž prokázáno, že úpravami projektu provedenými do konce roku 2012, byly regulační podmínky velice blízko jejich splnění a že žalobce je postupně naplňoval.

Po referendu spolupráce na naplnění regulačních podmínek ze strany žalovaného ustala s odkazem na výsledky referenda, a ač žalovaný před referendem avizoval, že bude o jejich splnění rozhodovat zastupitelstvo (zápis z jednání dne 22. 11. 2012, důvodová zpráva usnesení Rady města č. 830), nikdy k tomu nešlo. Bez součinnosti žalovaného, která po referendu zcela ustala, nebylo možné dosáhnout splnění regulačních podmínek, případně rozhodnutí o tom, že splněny byly. Regulační podmínky se přitom staly součástí uzavřené nájemní smlouvy. Reakce žalované od z období po referendu odkazovaly pouze na výsledky referenda, nikoli na nespĺnění podmínek nájemní smlouvy a tedy i regulačních podmínek. Pouze jediná reakce žalovaného se týkala nespĺnění regulačních podmínek. V dopisu ze dne 24. 6. 2013 žalovaný sdělil, že regulační podmínky splněny nebyly, aniž by toto konstatování konkretizoval. Navíc šlo o reakci na stanovisko žalobce, že přes rozvazovací podmínku považuje žalobce za neexistující a i po 30. 6. 2013 zamýšlí plnit nájemní smlouvu. Žalovaný

vznášel konkrétní námitky a charakter jednání a vyjádření obou stran do konce roku 2012 svědčí o tom, že na splnění regulačních podmínek bylo intenzivně spolupracováno. Po referendu žalovaný přestal spolupracovat, žádné konkrétní námitky neměl, neargumentoval nesplněním konkrétních regulačních podmínek. Z jeho strany chyběla jakákoliv součinnost, na kterou by mohlo být žalobcem adekvátně reagováno.

K argumentaci soudu I. stupně na straně 57 rozsudku k otázkám souvisejícím s nájemní smlouvou odvolací soud uvádí, že v daném případě není podstatná otázka tvorby nájemní smlouvy. Není tedy zásadní, kdo a jaká ustanovení do smlouvy prosazoval, případně za jakých okolností. Tyto skutečnosti mohou mít jen dokreslující charakter.

Podstatný je obsah nájemní smlouvy, tj. to, na čem se strany dohodly a jakou smlouvu podepsaly, přičemž pro obě strany platí, že se s obsahem smlouvy seznámily a prohlásily, že smlouva je uzavřena na jejich pravé a svobodné vůli, bez tísně a nápadně nevýhodných podmínek a že jsou si strany vědomy právních následků nedodržení jednotlivých ustanovení smlouvy.

Každopádně lze k nájemní smlouvě uvést několik skutečností. To, že žalovaný obrátil svůj postup, když nejprve deklaroval, že bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí a až poté nájemní smlouva, není významná skutečnost. Svědčí spíše o vstřícném postoji žalovaného k projektu žalobce s tím, že z tohoto postupu vyplývá, že důvodem uzavření nájemní smlouvy bylo získání stanoviska žalovaného k řízení o umístění stavby, k jehož vydání záhy po uzavření nájemní smlouvy došlo.

Uzavření nájemní smlouvy předcházelo dlouhé období vyjednávání mezi účastníky řízení, tj. období od prvopočátku projektu, seznamování žalovaného s projektem žalobce, když prvním milníkem v tomto vyjednávání bylo přijetí regulačních podmínek. Přijetí regulačních podmínek bylo ve formě veřejnoprávního aktu a znamenalo pro žalobce to, že musel těmto regulačním podmínkám dostát, aby projekt mohl realizovat v rámci veřejnoprávních předpisů.

V okamžiku uzavření nájemní smlouvy vzniklo další fáze období vyjednávání mezi stranami, fáze kvalitativně vyšší. Účastníci se stali smluvními partnery, což obecně znamená pro každou ze stran povinnosti a práva z takového smluvního vztahu. Každá ze stran smlouvy běžně předpokládá, že smlouva, kterou podepisuje je v jejím zájmu. Jestliže však později dojde k situaci, kdy někdo ve svém odhadu chybí, je skutečnost, že smlouvu uzavřel, pádným důvodem, proč je splnění takové smlouvy minimálně slušné a v rovině právní znamená, že lze z neplnění takové uzavřené smlouvy, vyvozovat odpovědnost za nesplnění smlouvy. V daném případě je zde pak ještě významná souvislost s další předpokládanou smlouvou – smlouvou o smlouvě budoucí a pravděpodobností jejího uzavření při předpokládaném pravidelném běhu věci. Těmito smlouvami byl nastaven kontraktní proces.

Součástí nájemní smlouvy se staly i regulační podmínky.

Z obsahu nájemní smlouvy je evidentní, že cílem uzavření nájemní smlouvy byla realizace projektu. Žalobci byly mimo jiné ukládány povinnosti v souvislosti s podáním žádosti o stavební povolení. Žalobce se zavázal v termínu do 31. 3. 2018 projekt ukončit, měl povinnosti v souvislosti i s kolaudací apod. V případě neplnění těchto povinností mu byly stanoveny sankce.

Pokud jde o podmínky naplnění regulačních podmínek, obsahuje nájemní smlouva bod V n), ze kterého vyplývá: „*Nájemce se zavazuje splnit základní regulační podmínky pro zástavbu „Plzeň, Americká – Denisovo nábřeží – Sirková“, zapracované útvarem koncepce a rozvoje města Plzně v 07/11 schválené usnesením zastupitelstva města Plzně č. 437 ze dne 1. 9. 2011 (viz příloha č. 2 této smlouvy). V případě nesplnění této podmínky má pronajímatel právo odstoupit od nájemní smlouvy“.*

Z obsahu tohoto ujednání tedy vyplývá, že pokud by žalobce neplnil či nesplnil základní regulační podmínky, mohl žalovaný od nájemní smlouvy odstoupit.

Žalovaný odstoupil od nájemní smlouvy, avšak nikoli ve lhůtě, ve které tvrdí, že měly být regulační podmínky splněny, tj. do 30. 6. 2013. Odstoupil až následně v období, kdy bylo sporné, zda nájemní smlouva naplněním rozvazovací podmínky zanikla či nezanikla a jak také uváděl, odstoupil od smlouvy i z opatrnosti. Sám vycházel z toho, že nájemní smlouva zanikla rozvazovací podmínkou.

Nájemní smlouva pak obsahovala rozvazovací podmínku v oddíle V t), která zní: „*Nájemní smlouva pozbývá své účinnosti za podmínky, že do 30. 6. 2013 nedojde k uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní ve smyslu bodu III usnesení rady města Plzně č. 830 ze dne 31. 5. 2012.*

Z ujednání v nájemní smlouvě tedy nelze dovodit to, že by žalobce měl povinnost splnit regulační podmínky definitivně ve lhůtě do 30. 6. 2013, což vyplývá to i z toho, že i samotná smlouva o smlouvě budoucí tak, jak byla schválena zastupitelstvem, obsahuje ujednání o plnění regulačních podmínek. Měla-li být tedy uzavřena do 30. 6. 2013, jakožto smlouva o smlouvě budoucí s možností pozdějšího odkupu městských pozemků, pak z těchto ujednání lze dovodit, že regulační podmínky mohly být naplňovány i v další fázi, tzn. v době existence smlouvy o smlouvě budoucí a při realizaci projektu. Lze tedy přisvědčit žalobci, že proces plnění regulačních podmínek byl v daném případě kontinuální proces v rámci nastaveného kontraktačního procesu.

Odvolací soud se neztotožňuje se závěrem soudu I. stupně, že žalobce regulační podmínky nesplnil a že s ním tedy nemohla být uzavřena smlouva o smlouvě budoucí a že tedy nájemní smlouva k 30. 6. 2013 pozbyla účinnosti. V této souvislosti je nutno hodnotit kroky účastníků na podzim a na konci roku 2012 a dále po referendu a v období po referendu do konce června 2013 a stav splnění regulačních podmínek v tomto období.

Z doložených listin z tohoto období je zřejmé, že ze strany žalovaného v tomto období zbyly výtky pouze do členění hmoty projektu na Americké ulici. Žalobce byl chválen za změny projektu, které v minulém období udělal s tím, že ovšem tato podmínka stále podle žalovaného splněna nebyla. V této souvislosti je nutno zmínit především jednání z podzimu 2012, zejména tu část záznamu, kde je uvedeno stanovisko tehdejšího náměstka primátora ing. Runda, kde se uvádí, že o splnění regulačních podmínek bude nakonec rozhodovat zastupitelstvo. K těmto jednáním a výstupům docházelo v době, kdy již bylo evidentní, že bude referendum vyhlášeno a že tím pádem může dojít ke změně stanoviska žalovaného. ÚKR města Plzně se v jednom dokumentu ze dne 2. 10. 2012 vyjádřil tak, že podmínka hmotového členění splněna je, není však průkazně zaznamenána v dokumentaci projektu. V dopisu ze dne 5. 12. 2012 uvedl tentýž orgán, že se nachází v závěrečné fázi úpravy

projektu a většina regulačních podmínek byla splněna. Některé výtky žalovaného z tohoto období jsou však zcela nad rámec regulačních podmínek, jak bylo zjištěno jednak srovnáním obsahu těchto regulačních podmínek a kladených požadavků ze strany města, přičemž tyto skutečnosti byly potvrzeny i ustanoveným znalcem ak. arch. Janem Sapákem. Jedná se období, když již bylo zahájeno územní řízení, které pak žalobce s ohledem na situaci v souvislosti s referendem, přerušil. Lze tedy opět přisvědčit žalobci, že v tomto období lze nahlížet na stanoviska žalovaného ohledně splnění regulačních podmínek jako velmi opatrná a těžko lze uvažovat o tom, že by jednoznačně prohlásil, že regulační podmínky splněny byly. Ve dnech 11. – 12. 1. 2013 se konalo referendum. Po referendu to byl žalobce, který hodlal dále jednat s žalovaným o plnění regulačních podmínek a z odpovědi žalovaného je také zcela jednoznačné, že žalovaný v tomto období nikdy nevytýkal žalobci neplnění regulačních podmínek, ale vždy odkazoval na výsledky referenda, jehož výsledky ve vztahu k projektu byly negativní. O tom, že žalovaný neposkytoval v této době kooperaci žalobci v souvislosti s plněním regulačních podmínek, případně s realizací projektu ve zmenšené podobě svědčí i to, že žalobce byl vyzván již 7. 6. 2013 k vyklizení městských pozemků, a to vlastně ještě v době, kdy nájemní smlouva trvala. Dopis ze dne 24. 6. 2013 o možném splnění rozvazovací podmínky v nájemní smlouvě pak svědčí o stejné tendenci, protože je evidentní, že v předchozí době zde žádná spolupráce na plnění regulačních podmínek nebyla a spolupráce se žalobcem na projektu co do splnění regulačních podmínek vlastně byla odmítnuta. Bylo by neekonomické, aby za této situace žalobce projekt nadále přepracovával, když žalovaný se k němu nehodlal vůbec vyjadřovat.

Závěr, že došlo k řádnému splnění rozvazovací podmínky, tedy akceptovat nelze.

Bylo totiž prokázáno, že žalobce postupně regulační podmínky naplňoval, že již na podzim a na konci roku 2012 se projekt blížil naplnění regulačních podmínek na základě spolupráce účastníků, dále ale spolupráce po referendu nepokračovala a v tomto období po referendu až do konce měsíce června 2013 se žalovaný nikdy nevyjádřil v tom směru, že by žalobce regulační podmínky nesplnil až do okamžiku dopisu ze dne 24. 6. 2017, který je z doby, kdy již účinná spolupráce na splnění regulačních podmínek pokračovat nemohla vzhledem k avizované aktivaci rozvazovací podmínky a jejímu datu.

Byl to tedy žalovaný, který po referendu nenaplňoval uzavřenou nájemní smlouvu, a v důsledku tohoto nebyla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, jakožto dalšího smluvního instrumentu, důležitého pro realizaci projektu. Důvodem jím prezentovaným byly výsledky referenda.

Referendum je skutečně způsobem rozhodování obce. Otázky týkající se oprávněnosti položených otázek v referendu byly řešeny v jiném soudním řízení a v tomto řízení nemá smysl je řešit. Referendum proběhlo v souladu se zákonem o referendu.

Podstatné je, že obec je výsledky referenda zavázána a orgány obce jsou zavázány prosazovat názor občanů těmi prostředky, které jim právní řád dává k dispozici. Referendum představuje způsob, jímž občané mohou usměřňovat v konkrétních otázkách veřejného zájmu politickou reprezentaci obce a vůči této reprezentaci rozhodnutí o místním referendu také výhradně směřuje (nález ÚS III. 263/09).

Žalovaný tedy musel postupovat podle výsledků referenda. Žalovaný v důsledku výsledků referenda nemohl činit v samostatné působnosti ničeho, co by bylo v rozporu se

závazným výsledkem referenda. Orgány obce jsou zavázány prosazovat názor občanů těmi prostředky, které jim právní řád dává k dispozici.

Nelze však souhlasit s tím, co soud I. stupně v této souvislosti uvedl, že z této skutečnosti nelze vyvozovat závěr, že by tím žalovaný zmařil projekt žalobce. Výsledek referenda, který změnil předchozí rozhodnutí obce, k němuž se předtím zavázala, není důvodem, proč by odpovědnost za škodu nemohla vzniknout.

Je totiž evidentní, že původní rozhodnutí žalovaného přijaté prostřednictvím zastupitelstva či jiných kompetentních orgánů obce bylo jiné, zavazovalo žalovaného k jednáním směřujícím k realizaci projektu. Referendum toto rozhodnutí změnilo. Jde tedy typicky o kolizi se závazky dříve přijatými. Ze strany žalovaného byl nastavený kontraktní proces jednostranně ukončen s odkazem na změněné rozhodnutí žalovaného v důsledku referenda.

Z pohledu shora uvedených závěrů je pak nadbytečné se zabývat dalšími otázkou, kterou vymezil v rozsudku soud prvního stupně jako otázku mezi účastníky spornou pod bodem f) - s námitkou podjatosti, která byla vznesena občanským sdružením Plzeňané o. s. (strana 62 rozsudku soudu I. stupně).

Rovněž události a důkazy o nich svědčící, které se staly poté, co žalobce ukončil projekt v lednu 2014, nejsou pro posouzení odpovědnosti žalovaného rozhodující. Jedná se pouze o dokreslující skutečnosti vztahů mezi účastníky řízení.

Žalobce uplatňuje škodu na základě několika podstat – z důvodu porušení nájemní smlouvy, z důvodu úmyslného jednání žalovaného v rozporu s dobrými mravy, z důvodu porušení povinnosti žalovaného chovat se tak, aby u jiných nedocházelo ke vzniku škod, z důvodu porušení povinnosti žalovaného jednat poctivě. Soud prvního stupně neshledal odpovědnost žalovaného z žádného uvedeného důvodu a žalobu proto zamítl.

Podle odvolacího soudu žalovaný porušil své povinnosti vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy a své povinnosti v nastaveném kontraktním procesu, jak je výše uvedeno a v tomto rozsahu jeho odpovědnost vznikla. Souhlasí se soudem prvního stupně, že nevznikla na základě dalších uplatněných důvodů.

Podle odvolacího soudu v důsledku jednostranného ukončení kontraktních povinností vyplývajících z uzavřené nájemní smlouvy a směřující k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí vznikla odpovědnost žalovaného za škodu ve smyslu ust. § 415 obč. zák. a § 420 odst. 1 obč. zákoníku, když soud I. stupně správně uvedl, že nárok žalobce na náhradu škody se řídí ustanoveními občanského zákoníku na základě ust. § 3079 odst. 1 NOZ, neboť ke vzniku nároku mělo dojít před 1. 1. 2014.

Ustanovení § 415 obč. zák. vyjadřuje obecnou prevenční povinnost každého účastníka občanskoprávního vztahu dodržovat povinnosti uložené právními předpisy, vyplývající ze smlouvy, ale i bez konkrétně stanoveného pravidla, tj. povinnost určitým způsobem se chovat a nedodržení této povinnosti představuje protiprávní jednání. Tato povinnost odpovídá zásadě nepůsobit škody.

I když soud I. stupně považoval závěry Ústavního soudu řečené v usnesení ze dne 3. 10. 2013, sp. zn. III. ÚS 600/2013, za pouhé diktum, které se míjí s vlastními důvody pro rozhodnutí Ústavního soudu, pak odvolací soud má za to, že toto diktum v tomto případě platí. Ústavní soud zde dospěl k závěru, že pro případ, že obec výsledek referenda zaváže k jednání kolizním se závazky dříve přijatými, ponese za to standardní soukromoprávní odpovědnost.

Odvolací soud poukazuje také na rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 25 Cdo 127/2007 ze dne 2. 9. 2008, ze kterého vyplývá, že při respektování zásady smluvní volnosti a rovného postavení účastníků lze chování jednoho z potencionálních (budoucích) smluvních partnerů považovat za protiprávní ve smyslu ust. § 415 obč. zákoníku za předpokladu, že jednání o uzavření smlouvy dospělo do stádia, kdy jedna ze stran byla v důsledku chování druhé strany v dobré víře, že smlouva bude uzavřena a druhá strana ukončila jednání o uzavření smlouvy, aniž k tomu měla legitimní důvod. Porušení prevenční povinnosti má ovšem za následek vznik odpovědnosti za škodu podle ust. § 420 obč. zákoníku jen tehdy, jsou-li současně splněny další zákonem stanovené podmínky (tj. existence škody, příčinná souvislost mezi škodou a porušením prevenční povinnosti a zavinění škůdce) a nešlo-li o úmyslné jednání v rozporu s dobrými mravy (§ 424 obč. zákoníku), kdy příčinou vzniku újmy druhé strany bylo úmyslné jednání (alespoň ve formě nepřímého úmyslu) dobrým mravům odpovídající.

Odvolací soud dospěl k závěru, že první předpoklad pro vznik odpovědnosti žalovaného, tedy porušení shora uvedené povinnosti, byl naplněn a tímto jsou také vymezeny hranice odpovědnosti žalovaného.

To neplatí zatím o ostatních předpokladech vzniku odpovědnosti za škodu.

Dalším nezbytným předpokladem vzniku odpovědnosti je existence škody. Škoda je újma, která nastala v majetkové sféře poškozeného. Žalobce uplatňuje věcnou škodu v podobě škody skutečné a ušlého zisku. Žaloba postrádá přesnou specifikaci škody. Bude povinností žalobce, žalobu v této části doplnit a reagovat také na závěry odvolacího soudu o rozsahu odpovědnosti žalovaného vzhledem ke zjištěnému porušení jeho povinností. Nepostačí pouze odkaz na znalecký posudek. Žalobce musí konkretizovat dílčí škody, ze kterých se celková škoda skládá, neboť jejich charakter, doba vzniku a příčina vzniku takových škod bude pro posouzení významná.

Nezbytným předpokladem vzniku odpovědnosti za škodu je právě příčinná souvislost mezi protiprávním jednáním škůdce a vznikem škody, tedy v daném případě mezi porušením povinností žalovaného a vzniklou škodou.

Jen taková škoda, která je v příčinné souvislosti s porušením povinností žalovaného, může být předmětem odškodnění.

Žalovaný nenese odpovědnost za veškeré vynaložené výdaje a náklady žalobce v souvislosti s realizací projektu. Až do okamžiku uzavření nájemní smlouvy šlo čistě o soukromou iniciativu žalobce, o realizaci jeho investorského záměru a s tím související jeho podnikatelské riziko, pokud se projekt nezdaří.

K rozsahu škody upozorňuje odvolací soud na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Odo 1166/2004 z 11. 10. 2016, R 82/2007, kde se uvádí, že v případě porušení prevenční povinnosti ve smyslu § 415 obč. zák. škoda může spočívat pouze s vynaložením neobvyklých nákladů, jejichž potřeba vyvstala v důsledku požadavků strany, která jednání ukončila, nikoli v nákladech obvyklých, s jejichž vynaložením musí každá strana dopředu počítat.

Na základě shora uvedeného odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 219a odst. 2 o.s.ř.). Rozsah dalšího nutného doplnění a dokazování přesahuje možnosti dokazování před odvolacím soudem. V novém rozhodnutí rozhodne soud prvního stupně i o nákladech odvolacího řízení a zohlední i argumentaci žalobce ohledně účelnosti vynakládaných nákladů řízení.

Na závěr odvolací soud uvádí, že se pokusil o vytvoření podmínek pro smírné vyřešení věci ve smyslu § 99 o.s.ř. V tomto soudním řízení strany o smírné řešení sporu neprojevíly zájem, jak prezentovaly při odvolacím jednání. Přitom vzhledem ke stávající situaci by kompromisní uzavření sporu bylo více než žádoucí. Žalobce je vlastníkem pozemků v centrální části města. Žalovaný má jistě zájem na tom, aby se zde realizoval smysluplný objekt. Bez vzájemné spolupráce k tomu však nedojde a na obou stranách jsou vynakládány na soudní řízení nemalé náklady, které by bylo možné investovat mnohem rozumněji. Možnosti pro smírné vyřešení věci tu nadále stále jsou.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

V Plzni dne 26.06.2017

JUDr. Alena Polednová, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Dagmar Mertlová