AK Ungr, Knaizl

Advokátní kancelář
Ungr, Knaizl & spol., s.r.o.
Purkyňova 547/43
301 00 Plzeň

www.akungr.cz

Naše zn. : 79/17

V Plzni dne 17.4.2017

Statutární město Plzeň
se sídlem: nám. Republiky 1, PSČ 306 32
IČ: 00075370 DIČ: CZ 00075370
jednající prostřednictvím: Kanceláře primátora města Plzně
adresa: Republiky 16, PSČ 301 00
zastoupeným: Václavem Pachem, vedoucím VKpmP

Kontakty:

AK Ungr, Knaizl & spol. s.r.o.,
Purkyňova 547/43
301 00 Plzeň

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni
v oddíle C, vložce 27811

IČO : 291 60 383

Tel.: +420 377 223 993
Fax.: +420 377 223 993

E-mail: info@akungr.cz
Web: www.akungr.cz

personální složení :

JUDr. Pavel Ungr, advokát
ungr@akungr.cz
Zapsán u ČAK pod č. 13460

Mgr. Zdeněk Knaizl, advokát
knaizl@akungr.cz
Zapsán u ČAK pod č. 15421

Mgr. Karel Hostaš, advokát
hostas@akungr.cz
Zapsán u ČAK pod č. 02383

Mgr. Jiří Vopička, advokát
vopicka@akungr.cz
Zapsán u ČAK pod č. 15583

Mgr. Marcela Ungrová
ungrova@akungr.cz
Zapsaná u ČAK pod č. K36574

Mgr. Martina Hladíková
hladikova@akungr.cz
Zapsaná u ČAK pod č. K40530

V souladu s příkazní smlouvou ze dne 6.4.2017, ve spojení s ust. § 1 odst. 2 zákona č. 85/1996 Sb., předkládáme toto

S t a n o v i s k o

o možných právních dopadech zastavení investičního záměru

I.
Podklady, východiska a prameny

Níže podávané stanovisko a z něj plynoucí právní závěry jsou opřené a čerpají skutkově zejména z :

a) usnesení zastupitelstva města Plzně ze dne 16.3.2017, zejm. výrok pod bodem IV. odst. 2;
b) klientem předané stati o informacích o vzniku a vývoji výrobního území v Liticích v letech 1995 – 2017, *(26 str.)*;
c) tiskové zprávy Magistrátu města Plzně ze dne 15.2.2017;
d) vyjádření Magistrátu města Plzeň, Odboru stavebně správního ze dne 29.4.2016;
e) územně plánovací informace Magistrátu města Plzeň, Odboru stavebně správního ze dne 17.1.2017;
f) územně plánovací informace Magistrátu města Plzeň, Odboru stavebně správního ze dne 21.2.2017;
g) výňatku z platného územního plánu města Plzně;

h) podkladů z Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně k územní studii, včetně projednání studie s MO Plzeň 6, včetně kladných vyjádření ÚMO Plzeň 6 k změnám územního plánu;
i) územní studie Litice – Na vršku, včetně pozvánek k projednání;
j) usnesení MO Plzeň 6 č. 3/17, 11/17 a 12/17, připomínky MO Plzeň 6 k projektové dokumentaci 2.3.2017;
k) vyjádření spol. ACCOLADE ze dne 2.3.2017, 11.3.2017 a 9.3.2017;
l) souhlasného stanoviska MO Plzeň 6 k projektové dokumentaci dopravního napojení ze dne 20.12.2016, záznam z projednání;
m) schválení územního plánu města Plzně ze strany MO Plzeň 6, usnesení 45/16;
n) listiny nazvané jako „otevřený dopis občanů Litic Primátorovi a radě města Plzně" ze dne 7.2.2017 *(doručeno 17.2.2017)*;
o) námitek Ing. Bosáka, zastupitele MO Plzeň 6 ze dne 7.3.2017, včetně jím navrhovaných postupů k zamezení realizace stavebního *(investičního)* záměru – změna územní studie a nepřenechání městských pozemků, jenž mají být dotčeny stavbou */zejména dopravní infrastruktury/*, do dispozice stavebníka */investora záměru/*;
p) změny v dotčeném území z pohledu vývoje územního plánu, včetně zprávy o tomto vývoji adresované MO Plzeň 6;
q) fotodokumentace, vizualice záměru;
r) článků ze sdělovacích prostředků se zaměřením na názory o možných postupech směřujících k zastavení záměru – Hospodářské noviny 26.1.2017, iDnes 13.2.2017, regionpodlupou.cz ze dne 22.3.2017, plzensky.denik.cz ze dne 16.3.2017, 22.3.2017, 7.3.2017, 27.2.2017, 17.2.2017, qap.cz ze dne 24.3.2017.

Zpracovatel upozorňuje, že v rámci skutkových zjištění vychází toliko z výše uvedených pramenů. Dané stanovisko se podává bez zřetele ke konkrétní podobě a obsahu projektové dokumentace *(, o které zpracovatel ani neví, že by měla býti již snad zpracována)*, či jiných obsahových náležitostí zamýšleného stavebního */investičního/* záměru. Jedním dechem zpracovatel dodává, že znalost konkrétních jednotlivostí a náležitostí případné projektové dokumentace není ani pro účely tohoto stanoviska a jeho úkolového zaměření potřebná. Neb o náležitostech projektové dokumentace a její konformnosti se zákonem rozhoduje vždy stavební úřad v rámci tzv. státní správy ve smyslu ust. § 7 odst. 2 ve spojení s ust. § 61 zákona č. 128/2000 Sb *(dále též jako „ZoB")* a ust. § 6 zákona č. 183/2006 Sb. *(dále též jako „StavZ")*. Má-li se totiž toto stanovisko zabývat právními dopady případného zastavení daného záměru, je potřebné předně míti vymezená a individualizovaná právní či faktická jednání *(postupy)*, která mohou, alespoň s určitou mírou pravděpodobnosti, k zastavení daného projektu vésti[1]; z povahy věci však půjde zpravidla o postupy, které město Plzeň může činit v **samostatné působnosti**[2].

Postupy, které byť hypoteticky připadají do úvahy v rámci možného zastavení záměru, jež jsou své povahy výkonem státní správy, jakkoliv městem Plzeň vykonávané v přenesené působnosti, nikdy nemohou být pohnuty soukromým zájmem města, či jejich obyvatel, ale toliko vždy skutečnostmi rozhodnými z pohledu zákona[3]. Tyto postupy lze toliko v rámci samostatné působnosti iniciovat, navrhovat a procesně uplatňovat, nicméně jejich hodnocení z pohledu vlivu na správní akty vedoucí k aprobaci či reprobaci záměru, je vždy věcí státní správy.

[1] k tomu též srov. níže uvedené vymezení zadaného úkolu
[2] byť i ty mají své zákonné limity, viz. dále
[3] míněno hypotézy toho právního ustanovení, které je potřeba na daný vztah aplikovat

Se stálým zřetelem na výše uvedená východiska je stanovisko zpracováváno.

II.
Obecné zaměření stanoviska
a
konkrétní vymezení zadaného úkolu

Městem Plzeň je ve vztahu ke zpracovateli vymezeno rozborové zadání dle ust. čl. 2 ve spojení s ust. čl. 3.1. příkazní smlouvy ze dne 6.4.2017 tak, že cit. : .. zastupitelstvo města Plzně přijalo usnesení č. 80 ze dne 16. 3. 2017, kterým se dožaduje **informace o možných právních dopadech zastavení investičního záměru realizovat Stavbu, přičemž úkolem zpracovatele je zpracování právního stanoviska ve smyslu tohoto usnesení zastupitelstva města Plzně č. 80 ze dne 16. 3. 2017** a *in concreto (čl. 3 odst. 3.1. příkazní smlouvy)* **a dále analýzy možných kroků klienta, které by byly způsobilé zastavit realizaci stavby, a jejich dopadů na klienta.** Stavbou se pak pro účely daného požadovaného stanoviska míní stavební *(či v tomto stanovisku též investiční)* záměr společnosti Accolade CZ XIV, s.r.o., člen koncernu, IČO 03559149, Sokolovská č.p. 394/17, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86 - „Průmyslový park Litice" - zahrnující zejména výstavbu areálu logistických hal, které jsou navrhovány jako skladové, případně s drobnou výrobou, s nezbytným administrativním, sociálním a technickým zázemím[4] *(dále též jako "záměr")*.

S předstihem podání vlastního stanoviska je potřeba důrazně poukázat na skutečnost, že zadání, jakkoliv žádá analýzu možných kroků města Plzeň způsobilých zastavit realizaci záměru *(stavby)*, žádné takové kroky *(postupy)* nenaznačuje. Závěry tohoto stanoviska jsou tedy odvislé od volné úvahy zpracovatele o takových postupech, které by za dané situace hypoteticky přicházely do úvahy. Dané skutečnosti je potřebné zmínit s tím, že jistě zpracovatel nutně nemusel níže obsáhnout veškeré myslitelné postupy, přičemž byly-li by zde takové opomenuté postupy, je potřeba k nim případně zadat doplňující nová stanoviska.

Problematickým zdá se býti též zadání úkolu s jakýmsi restriktivním akcentem na ty postupy *(kroky)*, které by byly **způsobilé zastavit předmětný stavební** *(investiční)* **záměr.** V tomto smyslu by bylo chybou již předem nepovšimnout si, že ne všechny postupy mohou způsobit fatální, nevratnou a nezhojitelnou překážku v realizaci daného záměru. Některé postupy, jak bude níže rozebráno, totiž mohou vésti toliko ke vzniku překážek, které kupř. při změně kvantity či kvality projektu *(záměru)* nepovedou k jeho zastavení, nýbrž toliko k větší či menší změně, či půjde o takové překážky, které projekt nezastaví, ani nepovedou k jeho kvalitativní či kvantitativní změně, nýbrž jeho realizaci toliko temporálně *(časově)* pozdrží. Byť snad jen odhadnout ve smyslu věty předchozí, jaký vliv by měl jakýkoliv zvažovaný postup, by znamenalo mít věrné poznatky nejen o záměrech, smýšlení, úmyslech a ekonomickém potenciálu stavebníka *(Accolade)*, ale dokonce i současných vlastníků pozemků, na kterých se záměr hodlá realizovat, jakož i poznatky o případné prognóze trhů, ekonomiky, vývoje *(životního prostředí, infastruktury, apod.)* na daném území, etc.. Právě z těchto popsaných důvodů tedy v níže podaném stanovisku nebude podrobněji rozlišováno, zda zvolený a komentovaný postup povede k úplnému zastavení projektu či toliko jen k vytvoření určité překážky uskutečnění projektu. **Již na tomto místě tedy**

[4] srov. ust. čl. 2 odst. 2.1. smlouvy příkazní ze dne 6.4.2017

zpracovatel dává na vědomí, že jakkoliv se o níže uvažovaných komentovaných postupech uvažuje jako o postupech způsobilých za určitých okolností *(nedostatek vůle, prostředků, času, možností jiného variantního řešení v dílčích částech projektu, atp. na straně stavebníka)* **zamezit uskutečnění daného stavebního** */investičního/* **záměru, je zde vysoká míra pravděpodobnosti, že za jiných okolností, může jít toliko o postup vytvářející jen odstranitelnou překážku k dokončení projektu** */záměru/*. V tomto smyslu je zcela patrné, že i odhad právních následků těchto postupů, nevíme-li, zda jejich volbou bude záměr zastaven či jen pozdržen, natož, aby bylo předpokládatelné, jaké následky nastanou kupř. v majetkové sféře stavebníka, vlastníků dotčených pozemků, či jiných dotčených osob, je v současné době ryze spekulativní a jen těžko předvídatelné.

In fine výše uvedené nutně znamená, **že i.)** absence zadání vymezení konkrétních postupů, které by město Plzeň zvažovalo, **ii.)** absence znalosti úmyslů, potřeb, možností, schopností a majetkových poměrů stavebníka *(Accolade)*, **iii.)** absence možnosti reálného a relevantního povědomí zpracovatele o tom, zda případně zvolený níže popisovaný postup, bude mít za následek zamezení záměru či zda bude jen pro jeho realizaci odstranitelnou překážkou, činí toto stanovisko do určité míry úvahové a indikativní. Toto stanovisko je tak generální a ryze obecný akademický pohled na možné následky při nemožnosti zohlednění všech rozhodných skutečností. Proto jej nelze užít jako závaznou oporu a ujištění pro žádný z níže naznačených postupů a řešení *(kroků)*. V tomto smyslu je proto potřeba toto stanovisko vnímat jako indicii určenou pro obecné rozhodnutí zda, proti záměru aktivně právním či faktickým jednáním postupovat či nikoliv. V případě budoucí snahy skutečně učinit jakékoliv konkrétní právní či faktické jednání za účelem stavební záměr popsaný shora zcela zastavit, bude potřeba provést podrobnou analýzu toho či onoho vybraného postupu s přihlédnutím ke konkrétním specifickým okolnostem případu, recentním rozhodným skutečnostem nastalým ke dni předpokládaného projevu vůle *(konkrétního kroku)*, přičemž pro tuto případně žádoucí podrobnou analýzu může býti toto generální stanovisko jistě bez dalšího východiskem.

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným skutečnostem zpracovatel má za to, že postupy *(právní a faktická jednání)*, připadající s přihlédnutím k danému zadání do úvahy, mohou býti zejména tyto :

a) **změna územního plánu města Plzně s akcentem na dotčené území - Litice, Na vršku,**
b) **změna územní studie,**
c) **užití vymezujících procesních úkonů v územních či stavebních řízeních *(námitky, opravné prostředky, atp.)*,**
d) **neumožnění majetkových dispozic stavebníka *(Accolade)* s pozemky města Plzně dotčenými stavebním záměrem *(zejména dopravní infrastrukturou),***
e) **neumožnění napojení na stávající infrastrukturní sítě energetických médií, které jsou případně ve vlastnictví města Plzně,**
f) **případné nabytí *(odkup)*, pozemků dotčených stavebním záměrem od stávajících vlastníků,**
g) **dohoda se stavebníkem *(investorem)***

III.
Možné právní následky jednotlivých vybraných postupů města majících za následek ovlivnění proveditelnosti záměru

A) <u>změna územního plánu města Plzně s akcentem na dotčené území - Litice, Na vršku,</u>

Dle ust. § 43 StavZ platí, že územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání *("urbanistická koncepce")*, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území *("plocha přestavby")*, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu *(odst. 2 citovaného ustanovení)*. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti *(§ 30 odst. 4 StavZ)*; marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká.

Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování[5] v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce. <u>Územní plán je závazný pro</u> pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, <u>pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí.</u>

Pro účely daného stanoviska je nutné konstatovat, že dotčené území je podrobeno územně plánovacímu instrumentu v podobě platného územního plánu města Plzně[6] a předmětný záměr počítající obecně s výstavbou areálu logistických hal, které jsou navrhovány jako skladové, případně s drobnou výrobou, s nezbytným administrativním, sociálním a technickým zázemím, v jeho souladu[7].

Z výše uvedeného pak logicky vyplývá, že došlo-li by ke schválení změny územního plánu pro území Litice, Na vršku, o jehož pořízení *(míněno změny územního plánu)* **rozhoduje zastupitelstvo města Plzně, a to i ze svého podnětu[8] v samostatné působnosti[9], a to do té míry, že by nadále toto území nebylo vymezeno zejména**

---

[5] srov. ust. § 18 – 102 StavZ

[6] Lokalita 6_5 Litice Na Vršku, zastavitelná část 6_5a, 6_11a, 6_13

[7] z této these se pro účely tohoto stanoviska vychází, a to i s oporou Územně plánovací informace vydané dle ust. § 21 StavZ MMP, odborem stavebně správním dne 17.1.2017 pod č.j. MMP/015113/17 a vyjádření téhož úřadu ze dne 29.4.2016. Tato these vychází toliko z obecného vymezení záměru, nikoliv z jeho případných nuancí, které zpracovateli nejsou známy

[8] srov. ust. § 44 písm. a) StavZ.

[9] srov. ust. § 6 odst. 5 StavZ.

jako plocha výroby a skladování, byl by každý projekt obdobného druhu na daném území vyloučen.

S předstihem úvah o možných následcích takové změny územního plánu je však potřeba uvésti, že právě případ hypotetické změny územního plánu města Plzně dává určitou pravděpodobnost, že by konkrétní diskutovaný záměr spol. Accolade nemusel být změnou územního plánu, a to i za situace, kdyby skutečně byla přijata, dotčen. Vezme-li se v úvahu doba procesu vzniku současného územního plánu a jeho procesní etapy[10], který trval cca. **tři roky**[11], je možné se domnívat, že do doby účinků případné změny územního plánu města Plzně, by současný záměr mohl za určitých okolností být již dávno uskutečněn dle stávajícího platného a účinného územního plánu[12]. Na tuto temporální možnost lze usuzovat i při úvahách o dílčích změnách územního plánu, neboť i jen dílčí změny územního plánu podléhají stejným procesním etapám[13], což znamená, že ani v dílčích změnách územního plánu se překotná rychlost účinků změny očekávat nemůže.

Soudní řízení o zrušení změny územního plánu

Došlo-li by přeci jen k prosazení vůle města Plzně ke změně územního plánu pro dané území, je v prvé řadě potřeba počítat *(, v procesní fázi nazvané řízení o územním plánu)*, s námitkami vlastníků dotčených pozemků ve smyslu ust. § 52 odst. 2 StavZ. Nebylo-li by na tyto námitky **vlastníků** pozemků dotčených případnou změnou reflektováno a pomineme-li nyní[14] možné revize v rámci přezkumu územního plánu dle ust. § 174 zákona č. 500/2004 Sb. *(dále též jako „SprŘ.")*, lze pak s velice vysokou pravděpodobností očekávat **procesní návrh na zrušení opatření obecné povahy[15] dle ust. § 101a an. zákona č. 150/2002 Sb.** *(dále též jako „SŘS")*. V tomto řízení by :

i.) bylo **pasivně legitimované[16] město Plzeň[17]**, neboť dle ust. § 101a odst. 3 SŘS je odpůrcem ten, kdo vydal opatření obecné povahy, jehož zrušení nebo zrušení jeho části je navrhováno,

ii.) **aktivně legitimovaným**[18] podat návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí byl ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. K tomu zpracovatel dodává, že tímto aktivně legitimovaným subjektem by zpravidla měl být vlastník změnou dotčeného pozemku *(přičemž může jít i o vlastníky přilehlých, avšak změnou objektivně dotčených*

[10] návrh na pořízení (§ 46 StavZ.), zadání (§ 47 StavZ), pořízení (§ 44 StavZ), návrh územního plánu (§ 50 StavZ), řízení o územním plánu (§ 52 StavZ.), Vydání územního plánu (§ 54 StavZ.).
[11] I. Králová in. URBANISMUS A ÚZEMNÍ ROZVOJ – ROČNÍK XVII – ČÍSLO 3/2014, str. 12-17.
[12] nutno připomenout, proti kterému co do zkoumaného území, nikdo nebrojil.
[13] zde srov. ust. § 55 odst. 2 StavZ. - Pokud není změna územního plánu pořizována na základě zprávy o uplatňování územního plánu nebo postupem podle § 55 odstavce 3 (tedy po zrušení), postupuje se dále v rozsahu této změny obdobně podle § 43 až 46 a § 50 až 54 a přiměřeně podle § 47.
[14] s přihlédnutím k účelu tohoto stanoviska zpracovatel věří, že si tuto hospodárnost lze dovolit.
[15] pozn. míněno tedy oné případné změny územního plánu.
[16] tedy proti městu Plzeň by procesní návrh směřoval.
[17] k tomu též srov. výrok pod bodem III. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR č.j. 1 Ao 1/2009 - 120
[18] tedy ten, kdo de iure může návrh podat.

pozemků), který proti změně již dříve procesně brojil[19]. Aktivně legitimovaným účastníkem však nemůže býti nájemce pozemků dotčených změnou, což dovodil Nejvyšší správní soud ve své rozhodovací praxi[20]. Za splnění určitých okolností může dle rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu býti aktivně legitimovaným subjektem k podání návrhu dle ust. § 101a SŘS i městská část[21]. Jedním dechem zpracovatel, pro vyloučení všech pochybností a nedorozumění uvádí, že dle jeho názoru je však možnost úspěšného napadení současného územního plánu ze strany městského obvodu Plzeň 6 vyloučena[22], neboť za současné situace je městský obvod Plzeň 6 zjevně neoprávněnou osobou k podání takového návrhu ve smyslu ust. § 46 odst. 1 písm. c) SŘS. K takovému názoru dochází zpracovatel s oporou rozhodovací praxe soudů, neboť oprávněným k podání návrhu není : **i.)** ten kdo, nevyslovil v procesu přijímání a schvalování nového územního plánu obce své námitky nebo připomínky proti novému funkčnímu využití pozemků, a tedy obci neumožnil se s těmito výhradami seznámit a reagovat na ně prostřednictvím vypořádání námitek nebo připomínek[23] a **ii.)** jestliže tvrzený zásah do práva navrhovatelů nastal již v důsledku předchozí územně plánovací dokumentace a nový územní plán toto omezení pouze beze změn převzal, nejsou navrhovatelé přijetím nového územního plánu dotčeni[24].

Zpracovateli totiž není známo, že by jakýkoliv subjekt brojil svými námitkami v procesu vzniku územního plánu města Plzně proti funkčnímu vymezení území Litice, Na Vršku, ba co více z podkladů předaných ke zpracování tohoto posudku je zřejmé, že městský obvod Plzeň 6 prostřednictvím svých zastupitelů tento územní plán výslovně schválil[25]. Z předložených podkladů[26] navíc jasně vyplývá, že dané dotčené území s výrobou a skladováním počítá již po dobu cca. deseti let a tudíž současný územní plán města Plzně není způsobilý zasáhnout do práv jeho recipientů[24].

[19] k tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR č.j. 9 Ao 2/2009 - 54

[20] zde srov. výrok pod bodem I. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR č.j. 1 Ao 1/2009 - 120

[21] zde srov. rozhodnutí rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ČR č.j. 3 Ao 9/2011-219 - městská část hlavního města Prahy je způsobilá podat návrh na zrušení územního plánu hlavního města Prahy nebo jeho části

[22] *mutatis mutandis* to samé platí i u jiných subjektech a dokonce i případných spolcích; srov. I.ÚS 59/14.

[23] zde srov. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR č.j. 9 Ao 2/2009 - 54 ze dne 18. 11. 2009 - Námitkou omezení vlastnických a jiných věcných práv spočívající v určení jiného funkčního využití pozemků v novém územním plánu obce se soud může na návrh vlastníka takových pozemků zabývat v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s. pouze tehdy, vyslovil-li vlastník dotčených pozemků (navrhovatel) v procesu přijímání a schvalování nového územního plánu obce své námitky nebo připomínky proti novému funkčnímu využití pozemků, a tedy obci umožnil se s těmito výhradami seznámit a reagovat na ně prostřednictvím vypořádání námitek nebo připomínek dle § 53 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006.

[24] zde srov. rozhodnutí Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 13/2012 – 99 ze dne 15. listopadu 2012 - jestliže tvrzený zásah do vlastnického práva navrhovatelů nastal již v důsledku předchozí územně plánovací dokumentace a nový územní plán toto omezení pouze beze změn převzal, nejsou navrhovatelé přijetím nového územního plánu dotčeni.

[25] srov. usnesení MO Plzeň 6 č. 45/16 ze dne 13.6.2016, číslo ZMO : 5, výrok II., a III.,

[26] srov. podklady uvedené v čl. I. písm. p) shora

S odkazem na shora uvedená východiska a i s neustálým zřetelem na určitou nucenou obecnost tohoto stanoviska dovoluje si zpracovatel dovozovat, že došlo-li by ke změně územního plánu města Plzně a tím k jinému funkčnímu vymezení lokality Litice, Na Vršku a podal-li by proti této změně některý z vlastníků přímo změnou dotčených pozemků návrh ve smyslu ust. § 101a an. SŘS, byla by procesní pozice města Plzeň jako odpůrce *(§ 101a odst. 3 SŘS)* dle názoru zpracovatele velice komplikovaná. Dle osobního přesvědčení zpracovatele by za stávajících a známých skutečností byl takový navrhovatel spíše úspěšný a to nejen meritorně, ale též co do práva na náhradu nákladů řízení. Jestliže totiž **i.)** dotčené území s výrobou a skladováním počítá již po dobu cca. deseti let, **ii.)** napadená změna by byla vyvolána */což bohužel nebude těžké prokázat/* toliko odporem občanů založeném na obecné a vágní nechuti k rozměrnějším objektům pro výrobu a skladování, obavám z kriminality a z agenturních zaměstnanců, navíc za situace, kdy proti tomuto vymezení území nikdo nebrojil a naopak uzemní samospráva daného území toto plně schválila, atp.[27] a tedy nikoliv konkrétně tvrzeným porušením zásad územního plánování, pak toto oproti zájmům zohledňovaným nejen zákonem, ale i rozhodovací praxí soudů, zřejmě neobstojí. Zde zhotovitel opírá své závěry kupř. o rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR č.j. 1 Ao 1/2009 – 120, ve kterém Nejvyšší správní soud ČR vyložil úvahové směry, kterými se v daných případech má postupovat. V daném rozhodnutí Nejvyšší správní soud dovodil, že .. ***podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)...***

Zpracovateli nejsou známy žádné skutečnosti, které by shora naznačené zásady ochrany práv současných vlastníků, při zohlednění shora uvedeného, mělo prolomit.

Náhrada za změnu v území

V návaznosti na shora uvedené závěry je poté na místě uvést, že byl-li by přeci jen územní plán dílčím způsobem změněn *(a pro účely této části stanoviska předpokládejme, že změna bude dána nemožností umísťovat do území stavby skladovací a výrobní)* a nedošlo-li by hypoteticky ke zrušení této změny ve smyslu ust. § 101a an. SŘS, je na místě býti srozuměn s tím, že změna v možnosti užít pozemek provedená změnou územního plánu s sebou může nésti povinnost toho, kdo vydal onu změnu územního plánu[28], k náhradě za změnu v území. Stavební zákon v souladu s dosavadní rozhodovací praxí zejména Ústavního soudu stanoví v ust. § 102, že vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení **určení pozemku k zastavění** na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, **náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku**. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí oprávněna vykonávat práva z nich

[27] srov. podklady uvedené v čl. I. písm. n), o) a r) shora
[28] zde srov. ust. § 102 odst. 5 StavZ.

vyplývající *(dále též jako „oprávněný"),* pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma. Zákonodárce tedy v rovině námi posuzovaného případu výslovně mezi takové oprávněné zjevně řadí případně i Accolade[29].

Dle ust. § 102 odst. 5 StavZ. dále platí, že povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec, jejíž orgány vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu. **Výslovně se pak stanoví, že nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.**

Zpracovatel konstatuje a upozorňuje, že modelujeme-li v této části stanoviska skutkový stav, kdy samo město Plzeň ve své samostatné působnosti iniciuje takovou změnu územního plánu, kterou má na mysli ust. § 102 odst. 2 StavZ., pak by bylo vyloučeno, aby mohlo žádat kompenzaci dle ust. § 102 odst. 6 StavZ.[30], čímž by veškeré náklady takto vzniklé zůstaly na pomyslných „bedrech" rozpočtu města Plzně.

Zpracovatel se zcela v možných uplatnitelných právech stran těch, jejichž práva byla změnou územního plánu narušena, shoduje s P. Coufalíkem[31] z brněnské Právnické fakulty. Zpracovatel ve shodě s P. Coufalíkem má za to, že z hlediska zásahů do vlastnického práva se územní plán zpravidla považuje za stanovení mezí výkonu vlastnického práva, za který nenáleží náhrada[32]. Z rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu ČR přitom vyplývá, že vlastníci pozemků nemají právo na to, aby byl jejich pozemek zařazen do jimi požadované kategorie, případně aby byl v této kategorii napořád[33].

Zákonodárce zjevně veden snahou zvýšení právní jistoty recipientů právních norem stanovil v § 102 StavZ **pro některé typové případy[34]** povinnost poskytnutí náhrady, která náleží vlastníkovi pozemku či jiné oprávněné osobě. Jak již bylo výše uvedeno, podle § 102 odst. 2 StavZ náleží náhrada vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková

[29] má-li Accolade vlastnické právo k některému z dotčených pozemků, kterých by se změna týkala, či má-li na těchto pozemcích práva stavět či je pro tyto účely užít. Splnění jedné či dokonce obou podmínek lze u Accolade více než důvodně očekávat.

[30] Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v území, jsou oprávněny požadovat kompenzaci náhrady od orgánu, na základě jehož požadavku obsaženého ve stanovisku nebo závazném stanovisku bylo zrušeno určení pozemku k zastavění. Pokud požadavek vedoucí ke zrušení zastavitelnosti pozemku byl uplatněn obecním úřadem nebo krajským úřadem a zcela jednoznačně vyplynul ze zákona, nařízení nebo usnesení vlády, vyhlášky nebo směrnice ministerstva, je za orgán podle věty první považován stát. Ve věcech kompenzace náhrady jednají za stát příslušná ministerstva a jiné správní úřady. Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v území, jsou oprávněny požadovat kompenzaci náhrady též od žadatele o vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, které byly důvodem pro náhradu. Obec nebo kraj jsou povinny uplatnit požadavek na kompenzaci do 3 měsíců od uhrazení náhrady. Kompenzace náhrady musí být uhrazena do 3 měsíců od doručení oprávněného požadavku obce nebo kraje, který tuto náhradu uhradil.

[31] srov. COUFALÍK, Petr. in. Omezení vlastnického práva ochrannými pásmy a územními plány v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu. Právní rozhledy. 2016, č. 13-14, s. 474-480

[32] srov. kupř. rozsudek ESLP z 23. 9. 1982,Sporrong a Lönnroth proti Švédsku, č. 7151/75 a 7152/75. a Kocourek, T. Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí. 1. vyd. Praha: Leges, 2012, s. 68.

[33] srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51; nebo ze dne 13. 7. 2010, č. j. 8 Ao 3/2010-194.

[34] a proto není vyloučeno domáhat se náhrady též dle jiných právních norem, nastane-li újma za skutkových okolností nespadajících do hypotézy ust. § 102 StavZ.

újma[35] v důsledku zrušení **určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu**, a to v obvyklé výši vynaložených nákladů na přípravu výstavby. V této souvislosti také odborná literatura pojednává o náhradě za zmařenou investici[36]. Zpracovatel opětovně ve shodě s P. Coufalíkem[31] má za to, že by vlastníkovi pozemku či oprávněné osobě měla náležet náhrada i v jiných případech, v nichž bude na svém vlastnickém právu územním plánem omezen nad spravedlivou míru, byť takový zásah bude ospravedlnitelný legitimními cíli.

Správnost takového závěru potvrzuje i rozhodovací praxe soudů; v obecné rovině se tímto v rámci soudního přezkumu územního plánu zabýval Nejvyšší správní soud ČR, který zcela jasně dovodil, **že pokud územním plánem dojde k zásahům do vlastnického práva, jejichž intenzita přesáhne spravedlivou míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty svého vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit mu adekvátní náhradu ve shodě s čl. 11 odst. 4 Listiny. Nejvyšší správní soud ČR zdůraznil, že se jedná o otázku výslovně neupravenou v zákoně, neboť podle čl. 11 Listiny platí, že každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva vyjma zásahu *de minimis* musí být kompenzován. Jelikož zákonodárce upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, dospěl Nejvyšší správní soud ČR k jasnému závěru, že uvedenou náhradu je možné přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného užití § 102 StavZ, podle něhož se stanoví subjekty povinné k výplatě náhrad, lhůty a procedury k jejich poskytnutí a pravidla o soudní ochraně**[37].

Zcela neopomenutelná je též poslední rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR, který v obecné rovině rovněž připustil, že je možné nahradit i újmu, která není nahraditelná podle § 102 odst. 2 StavZ. Nejvyšší soud nicméně dovodil, že se věc nebude posuzovat na základě přímé aplikace čl. 11 Listiny s přiměřeným použitím § 102 StavZ, nýbrž je třeba při posuzování náhrady újmy postupovat podle zákona č. 82/1998 Sb. *(dále též jako „OdpŠk")***, který řeší odpovědnost za škodu způsobenou výkonem veřejné moci**[38].

Jak správně uvádí P. Coufalík, shoda mezi Nejvyšším soudem ČR a Nejvyšším správním soudem ČR je tedy na tom, že se má odškodňovat případně i jiná újma než ta, na kterou je výslovně pamatováno v § 102 odst. 2 StavZ., spor nejspíše nebude ani o tom, že by o újmě měly rozhodovat soudy v civilním soudnictví. Otázkou ovšem je, na základě čeho je třeba vzniklou újmu odškodnit, tedy zda na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny s přiměřenou aplikací § 102 odst. 2 StavZ, jak uvádí Nejvyšší správní soud ČR, nebo

[35] zpracovatel se domnívá, že v daném případě je skutečně myslitelná toliko náhrada majetkové újmy. Dle zpracovatele povaha věci a vztahů souvisejících neumožňuje ani úvahu o naplnění hypotézy ust. § 2971 Obč.Z. - odůvodňují-li to zvláštní okolnosti, za nichž škůdce způsobil újmu protiprávním činem, zejména porušil-li z hrubé nedbalosti důležitou právní povinnost, anebo způsobil-li újmu úmyslně z touhy ničit, ublížit nebo z jiné pohnutky zvlášť zavrženíhodné, nahradí škůdce též nemajetkovou újmu každému, kdo způsobenou újmu důvodně pociťuje jako osobní neštěstí, které nelze jinak odčinit.

[36] Potěšil, L. et al. Stavební zákon – online komentář. 3. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 3/2014, § 102

[37] srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, body 47–50

[38] srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 25 Cdo 3444/2013 - Vydání (změna) územního plánu zastupitelstvem obce je výkonem veřejné správy podle stavebního zákona, svěřené do samostatné působnosti obce, a nárok účastníka na náhradu tím způsobené škody, který nepodléhá režimu náhrady za změnu v území podle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (ve znění pozdějších předpisů), se posuzuje podle zákona č. 82/1998 Sb. (ve znění pozdějších předpisů).

je třeba postupovat v režimu OdpŠk, jak naopak dovozuje Nejvyšší soud ČR. Řešení této otázky není však pro Statutární město Plzeň jako příkazce významné.

Opět ve shodě s P. Coufalíkem[31] zpracovatel konstatuje, že jakkoliv se může na první pohled zdát, že se jedná o rozpor, je patrné, že obě dvě přístupové konstrukce k náhradě újmy budou koexistovat. V situaci, kdy bude žalobce spatřovat újmu v nezákonném územním plánu či v nesprávném úředním postupu, který k vydání územního plánu vedl, pak bude skutečně nezbytné postupovat v režimu zákona č. 82/1998 Sb. Tímto však náhrada možné újmy nemůže de iure skončit, neboť by docházelo k protiústavnímu *denegatio iustitiae*[39]. Pokud by se bez dalšího postupovalo toliko v režimu zákona č. 82/1998 Sb. *(OdpŠk)*, pak bychom mohli vlastníkovi či oprávněné osobě poskytnout odškodnění v zásadě jen za skutkového stavu, že by se předtím domohl zrušení změny územního plánu *(srov. § 21 odst. 2 OdpŠk)*, v opačném případě by žaloba byla nejspíše zamítnuta. Vlastník či oprávněná osoba by se však změny územního plánu nemusel(a) domoci s tím, že by mu soud ve správním soudnictví při soudním přezkumu územního plánu sice přisvědčil a dospěl k závěru, že bylo do jeho vlastnického práva zasaženo nad spravedlivou míru, ale mohl by shledat, že takový zásah sleduje legitimní cíl a že při předpokládaném poskytnutí spravedlivé náhrady je i přiměřený, a proto není dán důvod ke zrušení územního plánu[40]. S přihlédnutím k judikatorním trendům Ústavního soudu a zásadám soukromého práva, jakož i základní ochrany vlastnictví je v zásadě nezbytné nezbytné být srozuměn se závěrem, že újmu, která nevznikla přímo nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, lze odškodnit přímo na základě čl. 11 odst. 4 Listiny a dle názoru zpracovatele s analogickým užitím zásad vyjádřených v ust. § 102 StavZ. a zásad vyjádřených v zákoně č 89/2012 Sb. *(dále též jako „Obč.Z.")*.

In fine k této části stanoviska zpracovatel dodává, že v případě změny územního plánu města Plzně v dílčí části Litice, Na Vršku, kterou iniciuje a provede samo město Plzeň *(a nedojde ke zrušení této změny, viz. výše)* se téměř s jistotou dá očekávat nutnost města Plzně vynaložit prostředky :

a) na kompenzaci práv vlastníků pozemků a jiných oprávněných osob *(tedy zřejmě i Accolade)* dle ust. § 102 StavZ vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku,

b) na kompenzaci i jiné újmy nespadající pod případy uvedené v hypotéze ust. § 102 Stav.Z., a to jak v režimu náhrady škody dle ust. OdpŠk, tak i Obč.Z. *(srov. výše uvedené závěry)*. Tyto jiné újmy by zjevně mohly představovat i jakési derivátní

[39] odmítnutí spravedlnosti – srov. kupř. nález Ústavního soudu ČR sp.zn. II. ÚS 623/02 - Tvrzení o porušení práva na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 2 Listiny základních práv a svobod bude mít místo zejména tam, kde se soud odmítne protiprávně věcí vůbec zabývat (denegatio iustitiae). Toto základní právo v prvém plánu garantuje právo každého na přístup k soudu ve věci přezkumu rozhodnutí orgánu veřejné správy a ve spojení s čl. 36 odst. 1 Listiny zahrnuje samozřejmě i právo na to, aby soud v takovém případě rozhodnutí orgánu veřejné správy přezkoumal stanoveným postupem, tj. ve spravedlivém řízení, v souladu s příslušnými procesními předpisy při respektování jednotlivých záruk práva na soudní a jinou právní ochranu podle hlavy páté Listiny.

[40] srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, body 51 a 52

skutečné škody[41] a zejména ušlý zisk[41], který(á) vznikl(a) v přímé a příčinné souvislosti s nemožností užít pozemek dle původního územního plánu a původních záměrů.

Jak již bylo výše konstatováno, je toto stanovisko nutně obecné, a to z důvodu absence povědomí o rozhodných skutečnostech. V případě odhadů, prognóz a předpokladů výsledků řízení o náhradu újmy to platí násobně. Nicméně lze konstatovat, že pokud bychom hovořili o případných hypotetických vztazích se spol. Accolade, u nichž alespoň v obecných obrysech známe záměry této společnosti na daném území, známe-li i relativně pokročilou fázi, ve které se realizace jeho projektu nachází, tak se lze s vysokou pravděpodobností domnívat, že vznikla-li by v přímé a příčinné souvislosti[42] s nemožností užít pozemek dle původního územního plánu a původních záměrů újma, bylo by město Plzeň pravděpodobně povinno náhradu poskytnout. Pokud by nedošlo k dobrovolnému nahrazení újmy, rozhodoval by o její náhradě soud[43]. Předpokládat plnění procesních povinností jedné či druhé strany ve smyslu ust. § 101 odst. 1 písm. a) a b) o.s.ř. se nyní samozřejmě vůbec nedá, nicméně bylo-li by :

i.) na jedné straně, tedy na straně toho, kdo zasáhl změnou územního plánu do práv poškozeného prokázáno, že tak udělal svévolně, s vědomím toho, že *(derogovaný)* zrušený způsob užití pozemku byl zavedený deset let před jeho zrušením, aniž by proti němu kdy někdo brojil, že změna byla pohnuta toliko odporem občanů založeným na obecné a vágní nechuti k rozměrnějším objektům pro výrobu a skladování, obavám z kriminality a z agenturních zaměstnanců, navíc za situace, kdy proti tomuto vymezení území nikdo roky nebrojil a naopak územní samospráva původní funkční užití daného území plně schválila, to vše aniž by zrušený uzemní plán odporoval zásadně zásadám územního plánování,

a

ii.) na druhé straně, tedy na straně poškozeného, prokázáno, jaký záměr měl být na pozemcích realizován, jak a v jaké výši měl generovat výnosy a náklady,

lze skutečně reálně uvažovat i o možnosti **<u>čelit žalobám z tzv. zmařené investice</u>**, což de iure není nic jiného než žaloba na náhradu ušlého zisku (*lucrum caesans*)[44]. Ať již by byla

[41] srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 30 Cdo 4851/2014 - Za škodu se považuje majetková újma vyjádřitelná v penězích. Skutečná škoda znamená zmenšení majetkového stavu poškozeného oproti stavu před škodnou událostí. Ušlým ziskem je pak újma spočívající v tom, že u poškozeného nedojde k rozmnožení majetkových hodnot, ačkoliv se to s ohledem na pravidelný běh věcí dalo očekávat.

[42] k tomu srov. kupř. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 28 Cdo 399/2010 - O vztah příčinné souvislosti se jedná, vznikla-li škoda následkem určité právem reprobované události, tedy je-li doloženo, že nebýt protiprávního úkonu ke škodě by nedošlo. <u>Nemusí jít přitom o příčinu jedinou, nýbrž i o jednu z příčin, která se podílí na nepříznivém následku, o jehož odškodnění jde, avšak musí jít o příčinu podstatnou.</u>

[43] srov. ust. § 102 odst. 5 věty poslední StavZ. a ust. § 12 a § 13 obč.Z.

[44] srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 30 Cdo 2385/2014 - Ušlý zisk jako druh majetkové újmy (škody) spočívá v nedosažení toho, čeho by poškozený při neexistenci škodní události za normálních okolností, při pravidelném běhu věcí, dosáhl. Ušlý zisk tedy znamená ztrátu očekávaného přínosu. Při posuzování ušlého zisku nepostačuje pouhá pravděpodobnost zvýšení majetku poškozeného v

zvažována náhrada skutečné škody či ušlého zisku, zohledňovat tuto možnou eventualitu sporu *(jakožto následku změny územního plánu)* je na místě o to více, že by následkem změny územního plánu mohlo být zamezení realizace projektu, u kterého sám stavebník *(Accolade)* hovoří v miliardách investičních prostředků.

B) <u>změna územní studie</u>

V prvé řadě k této části stanoviska zpracovatel opětovně akcentuje, že obdobně jako v případě teoretické změny územního plánu, nemusí změna územní studie vésti vůbec k zamezení realizace záměru. Je na místě upozornit, že tato *these* platí pro úvahy o změně územní studie o to více. Dle názoru zpracovatele je vůbec možnost změny územní studie svým volním jednáním *(míněno jednáním města)* v samostatné působnosti velice problematická.

Územní studie je dle ust. § 25 ve spojení s ust. § 30 StavZ. územně plánovacím podkladem, který plní obdobnou funkci, jakou plnily urbanistická studie, územní generel nebo územní prognóza, pořizované podle zákona č. 50/1976 Sb. *(tehd. StavZ.)* dle potřeby a uvážení orgánů územního plánování. Územní studie je podkladem pro pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace a jejích změn a pro rozhodování v území. **Podstatné je neztrácet ze zřetele, že územní studie, na rozdíl od regulačního plánu, není závazným podkladem pro územní rozhodování, je** *(pakliže je vložena do evidence územně plánovací činnosti)* **podkladem toliko neopominutelným, avšak odchylné rozhodnutí je ze strany stavebních úřadů možné, byť je třeba v územním rozhodnutí jej zdůvodnit a v odůvodnění prokázat, že bylo nalezeno z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení[45].**

Územní studie dle ust. § 30 StavZ. navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací[46], z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.. Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle § 25 StavZ., návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

---

budoucnosti, ale musí být postaveno najisto, že při pravidelném běhu věcí, pokud by nebylo protiprávního jednání škůdce, mohl poškozený důvodně očekávat zvětšení svého majetku. Pro výši ušlého zisku je určující, jakému majetkovému prospěchu, k němuž mělo reálně dojít, zabránilo jednání škůdce, jinak řečeno, o jaký reálně dosažitelný, nikoliv hypotetický, prospěch poškozený přišel. Je tedy nutné vycházet z částky, kterou by v předmětném období za obvyklých podmínek poškozený získal s přihlédnutím k nákladům vynaloženým na dosažení tohoto zisku, popř. k nákladům na dosažení tohoto zisku potřebným.

[45] metodický pokyn k institutu územní studie Ministerstva pro místní rozvoj, prosinec 2010, https://www.mmr.cz/getmedia/f653ecc5-e6e8-4825-b36d-374042a4b167/UzemniStudie_17122010.pdf

[46] což je případem územního plánu města Plzně pro lokalitu Litice, Na Vršku

V případě zkoumané lokality Litice, Na vršku, je územní studie již vydána a závazně vložena podle § 25 StavZ., do evidence územně plánovací činnosti[47]. **Jakkoliv by změna této územní studie, kterou dle všech dostupných podkladů stavebník** *(Accolade)* **svým záměrem naplní, naplňuje a hodlá naplnit, mohla vésti možná k zamezení projektu či nejméně vytvoření překážky v jeho realizaci v původním zamýšleném rozsahu, čehož si jsou vědomy i odpůrci projektu[48], je dle názoru zpracovatele chybou se domnívat, že toto může učinit město Plzeň v samostatné působnosti**. **Chybou je též domnívat se, že** *(i kdyby zcela hypoteticky město Plzeň mohlo samo svévolně /míněno bez zřetele na zákonné kautely/ měnit územní studii)* **nebylo by možné vydat územní rozhodnutí i dle původní studie**. Důvodem proč, je takový závěr chybný, je :

a) skutečnost, že dle jasné dikce ust. § 6 StavZ. obec pořizuje územní studii v přenesené působnosti a je povinna odhlédnout od svých *(a v zájmu svých občanů)* soukromých zájmů, pohnutek, tužeb, obav atp., přičemž je toliko vázána zákonem. To platí dle názoru zpracovatele i pro toho, kdo ve smyslu StavZ. územní studii zpracovává. Tudíž měnit územní studii z důvodů vyjádřených obav, které jsou seznatelné v daném případě ze sdělovacích prostředků, otevřených dopisů, atp., pokud nynější územní studie, u níž stavebník postupuje nyní v dobré víře v její obsah, není v rozporu se zásadami územního plánování, je značně problematické. Tím zpracovatel rozhodně nemíní dojít k závěru, že územní studie obecně řečeno je nezměnitelná, nicméně zohledňujíce nynější skutkový stav, kdy proti jejímu obsahu, jakož i proti územnímu plánu, ze kterého se jako jeho požadavek rodí, nebylo doposud brojeno, ač zcela prokazatelně brojeno býti mohlo, je její změna v režimu přenesené působnosti zkrátka problematická. Její změna *(jakkoliv je z pohledu přenesené působnosti za daných okolností hůře představitelná)* by spíše, než k zamezení záměru, vedla dle odhadu zpracovatele k tomu, že by ji *(onu změnu)* stavební úřad zcela nerespektoval *(k čemuž je při patřičném odůvodnění oprávněn)* a rozhodoval v územním řízení i z části *contra* této změněné územní studii. Stejně tak lze odhadovat, že pokud by stavebník navrhl územní rozhodnutí dle původní studie a stavební úřad se snad přidržel té změněné, byla by vysoká míra pravděpodobnosti, že stavebník by si vynutil změnu územního rozhodnutí v instančním postupu či zrušení negativního územního rozhodnutí ve správním soudnictví.

b) že jak již bylo výše naznačeno, územní studie není za každých okolností pro stavení úřad závazná; viz. výše.

V neposlední řadě, jakkoliv si zpracovatel nyní velice obtížně dokáže představit, že by se město Plzeň odvážilo z důvodu soukromých obav části svých občanů změnit územní studii, která je pořizována a tím pádem i zpracovávána v souladu se zásadami platnými pro přenesenou působnost, konstatuje následující :

S plným odkazem na závěry uvedené shora, pro případ změny územního plánu, je potřeba připustit i možnost, že nebude-li vlastník pozemku či osoba oprávněně disponující

[47] srov. územní studii Litice, Na Vršku z 10/2016 ve znění zadání odboru stavebně správního magistrátu města Plzně

[48] srov. námitky Ing. Bosáka, zastupitele MO Plzeň 6 ze dne 7.3.2017, včetně jím navrhovaných postupů k zamezení realizace stavebního (investičního) záměru

s danými dotčenými pozemky moci využít tyto pozemky k původně zamýšleným účelům *(navíc vycházeje z dobré víry v doposud vydanou územní studii),* a to v přímé a příčinné souvislosti se změnou územní studie, vznikne mu (jí) právo na náhradu újmy. I v tomto případě totiž shodně s výše uvedeným musí platit to, co Nejvyšší správní soud ČR zdůraznil, tedy že se jedná o otázku výslovně neupravenou v zákoně, neboť **podle čl. 11 Listiny platí, že každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva vyjma zásahu *de minimis* musí být kompenzován**. Jelikož zákonodárce upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, dospěl Nejvyšší správní soud ČR k jasnému závěru, že uvedenou náhradu je možné přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného užití § 102 StavZ, podle něhož se stanoví subjekty povinné k výplatě náhrad, lhůty a procedury k jejich poskytnutí a pravidla o soudní ochraně[37]. Dle názoru zpracovatele toto může přiměřeně platit i v případě, kdy škodný následek nastane na základě změny územní studie.

Shodně se závěrečným výkladem k tématu změny územního plánu tedy platí, že předpokládat plnění procesních povinností jedné či druhé strany ve smyslu ust. § 101 odst. 1 písm. a) a b) o.s.ř. se nyní samozřejmě vůbec nedá, nicméně bylo-li by :

i.) prokázáno na jedné straně, tedy na straně toho, kdo zasáhl změnou územní studie do práv poškozeného, že tak udělal svévolně, s vědomím toho, že *(derogovaný)* zrušený způsob užití *(regulace)* pozemku byl přijat v dobré víře a zákonem předpokládaným způsobem, aniž by proti němu kdy někdo brojil, že změna byla pohnuta toliko odporem občanů založeným na obecné a vágní nechuti k rozměrnějším objektům pro výrobu a skladování, obavám z kriminality a agenturních zaměstnanců, navíc za situace, kdy proti tomuto vymezení území nikdo nebrojil a naopak územní samospráva původní regulační užití daného území toto plně schválila, to vše aniž by zrušená uzemní studie odporovala zásadně zásadám územního plánování,

a

ii.)prokázáno na druhé straně, tedy na straně poškozeného, prokázáno jaký záměr měl být na pozemcích realizován, jak a v jaké výši měl generovat výnosy a náklady,

lze skutečně reálně uvažovat i zde o možnosti **čelit žalobám z tzv. zmařené investice**, což *de iure* tedy opět není nic jiného než žaloba na náhradu ušlého zisku *(lucrum caesans)*. Ať již by byla zvažována náhrada skutečné škody či ušlého zisku, zohledňovat tuto možnou eventualitu sporu *(jakožto následku změny územního plánu)* je na místě o to více, že by následkem změny územní studie mohlo být zamezení realizace projektu, u kterého sám stavebník *(Accolade)* hovoří v miliardách investičních prostředků.

C) užití vymezujících procesních úkonů v územních či stavebních řízeních (námitky, opravné prostředky, atp.)

Obecně lze konstatovat, že pokud se město Plzeň v samostatné působnosti jako účastník stavebního či jiného řízení bude negativně vymezovat ke konkrétnímu stavebnímu záměru

a jeho námitky budou z pohledu zákona relevantní *(podstatné)*, důvodné a oprávněné *(nebudou šikanózní)*, nemůže z toho důvodu vzniknout jakákoliv právní odpovědnost za škodu, neboť by toliko bylo využíváno procesních oprávnění daných zákonem. V tomto smyslu si lze tedy zejména představit negativní stanoviska k záměru, odvolání proti rozhodnutím či žaloby ve správním soudnictví. To vše předpokládejme v rovině konstruktivních a věcných argumentů. Rovněž pak jistě zcela zásadní nedání souhlasu s dispozicemi s pozemky města potřebnými k uskutečnění daného stavebního záměru ve smyslu ust. § 86 odst. 2 StavZ[49]. Bez souhlasu ke stavbě na tzv. městských pozemcích, či právu na nich stavbu provést, by záměr stavebníka odporoval ust. § 90 Stav.Z.

K možnosti vzniku škody v případě nedání takového souhlasu, jakož i k možnosti si právní titul ke stavbě komunikací vynutit, viz. níže.

D) <u>neumožnění majetkových dispozic stavebníka (Accolade) s pozemky města Plzně dotčených stavebním záměrem (zejména dopravní infrastrukturou),</u>

Obecně je potřeba k této materii konstatovat, že nakládání se svým vlastnictvím v mezích zákona nemůže na straně vlastníka vzniknout odpovědnost za škodu. Již ze samotného pojmového vymezení škody by zde chyběla ta nejzásadnější složka nutná pro vznik odpovědnosti, a to jednání *contra legem* (*porušení právního pravidla*). Komentářová literatura nemá sporu o tom, že vlastník věci má zpravidla určitá typická práva, která jsou pro vlastnické právo charakteristická. Jde nepochybně o práva věc držet, užívat a požívat její plody a užitky a právo věc zcizit či s ní jinak disponovat. Dále jde o *ius abutendi*, tedy právo působit na podstatu věci, měnit ji, ba i zničit. Vlastník má též právo opřít se neoprávněným zásahům. Tato práva jsou zakotvena v jiných ustanoveních Obč.Z, často jen implicitně[50]. Dle A. Randy platí, že vlastnictví je „pojmová právní možnost neomezeného nakládání s věcí"; není tedy jen „sumou neboli jednotou všech jednotlivých oprávnění, která k věci mysliti lze"[51]. Z daného se podává, že slovy tehdejších předpisů v mezích zákona[50, 52] se o osudu, užití a využití svého vlastnictví může město Plzeň rozhodnout dle své libé vůle, aniž by měly nastat odpovědností následky.

Jakkoliv samo o sobě není nakládání se svým vlastním majetkem způsobilé ke vzniku škody, resp. odpovědnosti za ni, mohou ke vzniku odpovědnosti vésti **i.)** okolnosti za jakých je právo nakládat se svým majetkem prováděno, či **ii.)** vybočení z oněch implicitně vymezených mezí zákona.

---

[49] srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 607/2014 - Udělení či neudělení souhlasu vlastníka pozemku, jímž je obec, spadá do samostatné působnosti obce. Soudy nemohou obcím nařizovat, za jakých okolností mají souhlas se stavbou udělit. Nic na tom nemůže změnit ani skutečnost, že jde o pozemky sloužící obecnému užívání.

[50] J. SPÁČIL in: SPÁČIL, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, KRÁLÍK, Michal, LASÁK, Jan, NOVOTNÝ, Marek, PETR, Bohuslav, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 140. ISBN 978-80-7400-499-5, str. 141.

[51] Randa, A., Kasanda, V. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. Praha 1922, str. 1-6, reprint Wolters Kluwer 2008

[52] kupř. v případě obce též v mezích zákona č. 128/2000 Sb., o obecním zřízení, zejm. jeho ust. § 38

Výše uvedené jakkoliv jistě nezáživné scholastické popisování obsahu vlastnického práva je však podstatné i pro posouzení možných následků neumožnění majetkových dispozic stavebníka *(Accolade)* s pozemky města Plzně dotčených stavebním záměrem[53].

Za určitých okolností je totiž možné v případě, kdy město „nedovolilo stavět spol. Accolade silnici na městských pozemcích“[54], připustit vznik odpovědnosti za škodu a za splnění zákonem předpokládaných okolností lze též získat právo zřídit na pozemcích města komunikace i bez vůle města.

1) Předsmluvní odpovědnost

Jakkoliv zpracovatel nemá poznatky o tom, do jaké míry již zástupci města Plzně jednali se společností Accolade o budoucím právním využití *(právních titulech k užívání)* předmětných pozemků a do jaké fáze tato jednání dospěla, nelze nevidět, že na taková jednání a víru v ně i nezúčastněný pozorovatel může do určité míry usuzovat. Nelze totiž ztrácet ze zřetele skutečnost, že stavbu komunikace a okružní křižovatky k I/27 si dle dostupných podkladů vymiňovalo právě město Plzeň a též městský obvod Plzeň 6[55] s tím, že na tuto výminku stavebník *(Accolade)* přistoupil a v souladu s ní dále ve všech svých postupech progredoval *(podával územně plánovací informace, jednal s jinými vlastníky přilehlých pozemků, progredoval ve zjišťovacím řízení /EIA/, apod.)*. S přihlédnutím k těmto skutečnostem se zdá býti nepravděpodobné, že by mezi stavebníkem *(spol. Accolade)* a vlastníkem pozemků, tedy městem Plzeň neprobíhala jednání, která by nemohla nésti určitou míru důvěry Accolade v možnost budoucího užití těchto pozemků. Zpracovatel zdůrazňuje, že absence těchto jednání a z toho plynoucí důvěry v uzavření určitého užívacího titulu samozřejmě vyloučená vůbec není, nicméně se zpracovateli zdá tato možnost vzhledem k výše uvedenému spíše jako nepravděpodobná. Z těchto důvodů je potřeba zmínit, že Obč.Z. takové případy v rámci institutu tzv. předsmluvní odpovědnosti dle ust. § 1728 a § 1729 Obč.Z. výslovně upravuje. Dle těchto ustanovení platí, že každý může vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, ledaže jednání o smlouvě zahájí nebo v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít. Při jednání o uzavření smlouvy si smluvní strany vzájemně sdělí všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu, a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít. **Dále platí, že dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. Strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech[56].**

[53] přičemž se jedná o pozemky 93/1, 93/3, 2243/8, 2246/16, 583/25, 583/91, 525/6, 2243/3 v k.ú. Litice– srov. územně plánovací informaci ze dne 21.2.2017 *(dále též jako „předmětné pozemky“)*

[54] daný obrat je jakousi licencí písemných námětů ing. Bosáka ze dne 7.3.2017 nazvaných jako – podklady pro zasedání zastupitelstva města Plzně dne 16.3.2017, str. poslední.

[55] srov. vyjádření starosty MO Plzeň 6 Ing. Janoška in. iDnes.cz 13.2.2017, srov. příslušná usnesení MO Plzeň 6, srov. podmínku dle odst. 2) územně plánovací informace ze dne 17.1.2017, srov. podmínky územní studie a jeho přípravu a projednání za účastí stavebníka, viz. prezenční listina, atp..

[56] uvažovalo-li by snad město být i jen v hypotézách o neudělení souhlasu s užíváním pozemků je nejméně prevenčně na místě postupovat dle ust. § 2902 Obč.Z. a tuto skutečnosti protistraně sdělit.

Vzhledem ke skutečnosti, že dané ustanovení toliko neproniklo do judikatury soudů, lze odkázat na původní judikaturu soudů a do jisté míry i na komentářovou literaturu. Dle komentářové literatury je základním předpokladem práva na náhradu újmy, že proces sjednávání smlouvy již dospěl do takového stadia, kdy druhá smluvní strana může důvodně očekávat uzavření smlouvy. Nepoctivost jednání smluvní strany přitom spočívá v tom, že takové očekávání svým jednáním vyvolala a následně bez spravedlivého důvodu jednání ukončila. Takové očekávání nastane až výsledek sjednávání smlouvy dojde do stadia, kdy strany ve své podstatě dospěly ke shodě na obsahu právního jednání. Půjde o takové případy, kdy nepoctivá strana svým jednáním dala najevo, že z hlediska její vůle už se nejedná o volnou úvahu, zda smlouva bude uzavřena či ne. Často půjde o případy, kdy obsah právního jednání je dohodnut a zbývá naplnění posledního kroku – dosažení požadované formy, doložení naplnění určitého předpokladu *(doložení znaleckého posudku, finanční způsobilosti, kontrola provozu)*, splnění podmínky *(absolvování zkoušky)*, se kterou spojuje nepoctivá strana svůj souhlas s uzavřením smlouvy. Musí zde tedy být objektivně posuzována vysoká pravděpodobnost, že smlouva bude uzavřena. O důvodné očekávání druhé strany, že smlouva bude uzavřena, se může jednat pouze v případech, kdy jej vyvolala nepoctivá smluvní strana *(srov. NS 29 Odo 1335/2005)*. Nemůže se jednat o nepoctivé jednání smluvní strany, jestliže očekávání druhé smluvní strany o uzavření smlouvy nemá oporu v projevech smluvní strany při uzavírání smlouvy, ale v okolnostech mimo vlastní sjednávání smlouvy. Například smluvní strana může očekávat uzavření smlouvy s ohledem na blížící se termín zániku předchozího závazku, druhá smluvní strana však žádným způsobem takové očekávání svým jednáním nezavdala. Konečně je třeba říci, že komentářová literatura vyložila i přístup k poslední podmínce, jež musí být splněna – absence spravedlivého důvodu; když se uvádí, že spravedlivým důvodem není pouhá změna situace na trhu, výhodnější konkurenční nabídka, změna stanoviska k uzavření smlouvy bez podložení **objektivními důvody**.[57]

Je zásadní otázkou, kterou samozřejmě případně vyloží až judikatura soudů, zda nesouhlas občanů se stavbou, což je ryze subjektivní kategorie, může naplnit ony nutně objektivní důvody. Neméně podstatnou otázkou, mající výrazný dosah do námi zkoumaných vztahů je, zda v případě negociačních jednání obce může býti dáno důvodné očekávání v uzavření smlouvy u druhého kontrahenta tehdy, kdy o uzavření smlouvy s určitým obsahem nerozhodly orgány obce k tomu zákonem určené. Rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR v souladu s ust. § 38, § 39 a § 41 dospěla k závěru, že *oprávnění rozhodovat o právních úkonech obce, tj. o tom, zda a případně jaký právní úkon obec učiní, je ze zákona beze zbytku rozděleno mezi obecní radu a obecní zastupitelstvo. Žádný z těchto orgánů však nemůže vystupovat jménem obce navenek. Toto oprávnění přísluší výlučně starostovi. Starosta obce (města) však nemůže vytvářet sám vůli obce; může pouze tuto vůli navenek sdělovat a projevovat.* ***Rozhodnutí obecního zastupitelstva nebo obecní rady je třeba v daných souvislostech považovat za zákonem stanovenou podmínku právního úkonu (condicio legis).*** *Stěžejní pravomoc rozhodovat ve věcech samosprávy obce je zákonem svěřena zastupitelstvu obce, které musí postupovat zákonem předepsaným způsobem, aby mohlo vytvořit vůli, kterou navenek projeví starosta obce, aby byly splněny podmínky pro řádný projev vůle obce. Zastupitelstvo může rozhodovat pouze na svých veřejných zasedáních, ne na jiných jednáních či schůzích. Právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce (a obdobně obecní radou) provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle*

[57] HULMÁK, M. in: HULMÁK, Milan, PETROV, Jan, LAVICKÝ, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ŠILHÁN, Josef, DÁVID, Radovan, RICHTER, Tomáš, LASÁK, Jan. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 60. ISBN 978-80-7400-535-0., str. 61-62

§ 41 odst. 2 zákona o obcích. Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové elementární prověření druhá smluvní strana neučiní, nemůže se později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního úkonu. S ohledem na zásadu „ignorantia iuris non excusat" (neznalost zákona neomlouvá), je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku[58].

Z výše uvedených závěrů Nejvyššího soudu ČR se dá usuzovat na to, že o důvodném očekávání uzavření jakékoliv smlouvy, tím spíše takové, jejímž předmětem je majetek města, se dá do doby rozhodnutí k tomu určeného orgánu obce, legitimně pochybovat. Na druhou stranu, jde o specifické vztahy soudní praxí neřešené a je otázkou, zda právě rozhodnutí k tomu určeného orgánu obce není oním posledním krokem, se kterým spojuje nepoctivá strana svůj souhlas s uzavřením smlouvy, jak o tom uvažuje M. Hulmák[57].

Poukazuje se na to, a dává se tímto k pečlivému uvážení, že pokud jednání města a spol. Accolade postoupila do takové fáze, že je objektivně spravedlivé uzavření např. nájemních či služebních smluv očekávat, může vzniknout, za použití určitého výkladového přístupu, v případě neuzavření smlouvy odpovědnost za škodu. Komentářová literatura uvádí, že nejsou stanovena ani žádná zvláštní pravidla, pokud jde **o určení rozsahu náhrady újmy**. **Uplatní se proto obecná pravidla pro vyčíslení skutečné škody** *(např. náklady jednání o smlouvě, rozdíl v ceně plnění ze smlouvy uzavřené namísto smlouvy, která uzavřena nebyla)*, **ale i ušlého zisku** *(např. ušlý zisk ze smlouvy s jinou osobou, která by byla uzavřena nebýt nepoctivého jednání druhé smluvní strany)*.

Zákon přímo neomezuje možnost požadovat náhradu újmy v podobě ušlého zisku ze smlouvy, která v rozporu s očekáváním smluvní strany v důsledku nepoctivého jednání uzavřena nebyla. M. Hulmák uvádí, že obecně tyto nároky vyloučit nelze. Prokáže-li poškozený, že v případě absence nepoctivého jednání by k uzavření smlouvy došlo, není důvod právo na náhradu této újmy odmítnout. Stejně jako se nebrání prokázání újmy vzniklé neuzavřením smlouvy s třetí osobou[59]. Správnost této these se podává i z aplikovatelné judikatury Nejvyššího soudu ČR přijaté před účinností Obč.Z; Nejvyšší soud dovodil, že ***jde-li o majetkovou újmu spočívající ve vynaložení nákladů v souvislosti s jednáním o uzavření smlouvy a přípravou návrhu smlouvy, Nejvyšší soud ve shodě se soudem odvolacím akcentuje, že potencionálním smluvním partnerům (zájemcům o uzavření smlouvy) zpravidla vznikají náklady, jejichž povaha a výše závisí na typu předpokládané smlouvy, s jejichž vynaložením musí počítat bez ohledu na to, zda zamýšlená smlouva bude nakonec uzavřena či nikoliv. Vynaložení těchto „obvyklých" provozních nákladů přitom za odškodnitelnou majetkovou újmu ve smyslu ustanovení § 420 obč. zák. považovat nelze. Oproti tomu v případě vynaložení nákladů, které nelze považovat za – pro uzavření smlouvy konkrétního typu – běžné (obvyklé), a jejichž potřeba vyvstala v důsledku specifických***

[58] srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.3.2015, sp.zn. 25 Cdo 1329/2014

[59] HULMÁK, M. in: HULMÁK, Milan, PETROV, Jan, LAVICKÝ, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ŠILHÁN, Josef, DÁVID, Radovan, RICHTER, Tomáš, LASÁK, Jan. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 60. ISBN 978-80-7400-535-0., str. 62

požadavků druhé strany, nelze vyloučit možnost jejich posouzení jako škody podle výše odkazovaného ustanovení.

Závěrem k tomuto sub. tématu se dodává, že budou-li splněny výše uvedené skutečnosti rozhodné z pohledu ust. § 1729 Obč.Z. a současně, vyjde-li se z toho, že důvodné očekávání v uzavření smlouvy je možné máti i bez rozhodnutí příslušného orgánu obce, je reálné předpokládat možnost uplatnění práv z odpovědnosti za škodu.

2) Následky v případě jednání v rozporu s dobrými mravy

Zcela subjektivní kategorií je možnost vzniku škody stavebníka, nemožností užít pozemky k vybudování silniční infrastruktury, pokud by odepření takového užití mohlo být spojeno s nedostatkem dobrých mravů. S přihlédnutím k obecnosti skutečností, které jsou známy, a které pro posouzení takových následků jsou podstatné, toho nelze mnoho uvést. Východiska uplatnění takové újmy by samozřejmě bylo esenciálně spojené s jednáním popsaným v bodu 1) výše, nicméně některá jeho specifika, je vhodné zmínit, a to jakkoliv není vůbec zřejmé, že by třeba hrozba posouzení jednání města jako rozporná s dobrými mravy byla aktuální.

Ustanovení užívající institutu dobrých mravů patří mezi normy s relativně abstraktní hypotézou. Nejvyšší soud ČR k tomu uvádí, že ***ustanovení § 2 odst. 3 o. z. patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Odpovídající úsudek soudu musí být podložen důkladnými skutkovými zjištěními a musí současně přesvědčivě dokládat, že tato zjištění dovolují v konkrétním případě závěr, že výkon práva je s dobrými mravy skutečně v rozporu. Dovolací soud má oprávnění učinit otázku aplikace ustanovení § 2 odst. 3 o. z. o zákazu výkonu práva v rozporu s dobrými mravy předmětem svého přezkumu jen v případě zjevné nepřiměřenosti relevantních úvah soudů v nalézacím řízení.***[60]

Při velmi rychlém exkursu do prvorepublikové legislativy, která je nesporným inspiračním východiskem stávajícího Obč.Z., lze seznat, že tehdejší autoři komentářové literatury dovodili, že .. ustanovení o dobrých mravech patří mezi ustanovení pružná, tj. ustanovení, jejichž skutková podstata není vyjádřena přesně a strnule. V takových případech musíme přesně rozlišovati stránku formální a obsahovou. Po obsahové stránce jest jisto, že příslušný obsah nenalezneme přímo vyjádřen v samém právním řádě. Právní řád zde dává svému orgánu – soudci poukaz, aby se obrátil k obsahu jiného normového souboru než právního. Takové poukazy jsou nutné, aby byl obsah právního řádu v souhlase s cítěním doby. Po formální stránce všechna pravidla, jež soudce čerpá z jiného normového než právního souboru, stávají se tím pravidly právními, ba dokonce můžeme si představiti věc tím způsobem, že do právního řádu, tedy také do občanského zákoníku, nenáležejí jen ta pravidla, jež jsou v něm výslovně „vypsána“, nýbrž rozsah občanského zákoníka jest značně větší, neboť díky takovým ustanovením, jako jest ustanovení o dobrých mravech,

[60] srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 599/2015 ze dne 30. srpna 2016

občanský zákoník se automaticky rozšiřuje o celou řadu pravidel, která jsou jinak pravidly „dobrých mravů“…[61]

Bude tedy předně vždy záviset na soudu, jaké konkrétní v řízení tvrzené a prokázané skutečnosti bude mít za daných okolností příčící se dobrým mravům a které nikoliv.

V každém případě je potřeba upozornit na to, že dle ust. § 2909 Obč.Z. platí, že škůdce, který poškozenému způsobí škodu úmyslným porušením dobrých mravů, je povinen ji nahradit; vykonával-li však své právo, je škůdce povinen škodu nahradit, jen sledoval-li jako hlavní účel poškození jiného. Zásady pro stanovení výše škody a předpoklady viz. shora.

Je tedy na zvážení, přičemž zpracovatel tento subjektivní soud rozhodně nehodlá podstupovat, neb mu to nepřísluší, zda zamezení v užití pozemku ke zbudování komunikačního přístupu ke stavebnímu záměru hal, za situace, kdy to bylo právě prokazatelně město a jeho městský obvod Plzeň 6, kteří si vybudování dané komunikace na daných pozemcích vymínily, a to přesně kvantitativním a kvalitativním způsobem, který hodlá stavebník respektovat, je ještě mravné či již nikoliv.

3) <u>Neposkytnutí oprávnění stavět a vést přes předmětné pozemky komunikaci za situace, kdy by dosavadní spojení s místem vlastního stavebního záměru (stavba hal) nebylo dostatečné</u>

V této sub. části podávaného stanoviska se důrazně upozorňuje na to, že myšlenka „nedovolilo stavět spol. Accolade silnici na městských pozemcích“[54], by mohla vésti možná k zamezení projektu či nejméně vytvoření překážky v jeho realizaci v původním zamýšleném rozsahu, čehož si jsou vědomí i odpůrci projektu[48], je dle názoru zpracovatele sama o sobě chybná. Současně může být za určitých okolností i chybou se domnívat, že neposkytnutí oprávnění k užití předmětných pozemků ke zbudování vymiňované komunikace, může býti bez právních následků v podobě odpovědnosti za škodu. Pro účely pojednání o tomto sub typu následků prozatím odhlížeje od výše uvedených výhrad.

Obecný soukromoprávní předpis, tedy Obč.Z., totiž implicitně ukládá vlastníkovi pozemku, na kterém je již stavba zřízena, či se na něm stavba zřizuje, aby se při splnění zákonných předpokladů se sousedním vlastníkem dohodl na právu cesty přes svůj pozemek. Občanský zákoník v ust. § 1029 až 1036 mimo jiné stanoví, že **vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.** Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. **Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvlášť zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.** Za

[61] V. Kubeš in. Sedláček.J., Rouček.F, Komentář k Čsl. Obecnému zákoníku občanskému, díl druhý, svazek IV. právnické nakladatelství Linhart. Praha 1936, str. 133

nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Povolí-li se spoluužívání cizí soukromé cesty, zahrne úplata i zvýšené náklady na její údržbu.

Bylo-li povoleno zřídit na dotčeném pozemku nezbytnou cestu jako umělou, zřídí a udržuje ji ten, v jehož prospěch byla povolena.

Soud nepovolí nezbytnou cestu,

a) převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty,

b) způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo

c) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.

Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit.
Obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. Přitom se uváží, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem stanoveným v § 1029 odst. 2 Obč.Z..

Při potřebě zřídit nezbytnou cestu jako umělou může vlastník dotčeného pozemku požadovat, aby žadatel do svého vlastnictví převzal pozemek potřebný pro nezbytnou cestu. Tehdy se cena stanoví nejen se zřetelem k ceně postoupeného pozemku, ale i s ohledem na znehodnocení zbývajícího nemovitého majetku dotčeného vlastníka.

Zpracovatel s odkazem na výše popsaná ustanovení Obč.Z. o právu nezbytné cesty má za to, že vůbec není vyloučeno, aby si stavebník pomocí tohoto institutu vynutil možnost zhotovení nové *(Obč.Z. hovoří o umělé cestě)* **komunikace na předmětných pozemcích, a to dokonce kvalitativně a kvantitativně požadovaných stavebním úřadem.** Možnost úspěšného využití tohoto institutu by samozřejmě záleželo na splnění a prokázání specifických okolností. Jejich prokázání však též vyloučené a priori není, tím spíše vezme-li se v potaz, že to bylo právě prokazatelně město Plzeň a jeho městský obvod Plzeň 6, které si vybudování dané komunikace na daných pozemcích vymínily, a to přesně kvantitativním a kvalitativním způsobem, který hodlá stavebník respektovat. Současně vezme-li se v potaz, že právě zhotovení komunikačního přístupu tímto způsobem zjevně zajistí nejmenší imise občanům žijícím v Liticích, majitelům sousedních nemovitostí, životnímu prostředí, apod..
Možnost úspěšného užití tohoto institutu lze dovodit i z recentní judikatury Nejvyššího soudu ČR. Takto nejvyšší soud ČR dovodil, že :

a) soud může rozhodnout o zřízení služebnosti pouze v případech stanovených zákonem. Povolení nezbytné cesty soudem (a to i formou služebnosti) je výslovně upraveno v § 1029 a násl. o. z. Soud může rozhodnout o povolení nezbytné cesty formou služebnosti cesty (§ 1276 o. z.), avšak jen za podmínek upravených v § 1029

odst. 1, 2 o. z., **tedy jen tehdy, jestliže vlastník nemůže nemovitou věc řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou**[62].

b) Žaloba na zřízení práva cesty je dostatečně určitá tehdy, pokud se z ní podává, k jakému pozemku a ve prospěch kterého pozemku má být právo cesty zřízeno; **jde-li o způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, vyplývající z právního předpisu, je v takovém případě na soudu, aby sám určil, kudy cesta povede a aby případně blíže vymezil i obsah práva cesty.**[63]

c) **Právo cesty lze zřídit jen přes pozemek, nikoliv přes budovu (tj. tak, že by cesta využívala budovu, vedla by přes její součást). Soud nemůže zřídit věcné břemeno nezbytné cesty přes prostor, tvořící uzavřený celek s budovou, jelikož by tím došlo k významnému zásahu do soukromí a vlastnického práva.**[64]

a zejména

d) Právo nezbytné cesty lze zřídit (povolit) jen v rozsahu nezbytném k řádnému užívání nemovitosti. Jelikož je rozhodnutí o zřízení práva cesty rozhodnutím konstitutivním, upravuje v rámci tohoto řízení hmotné právo podmínky pro vznik, změnu či zrušení práva jen rámcově **a dává široký prostor pro úvahu soudu, přičemž v hraničních případech jsou dány skutečnosti umožňující s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit různá řešení. Rozhodnutí ve věci je tak v zásadě na úvaze soudu, která však musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená.**[65]

Výše uvedené judikatorní závěry Nejvyššího soudu ČR tak vedou zpracovatele k tomu, že bude-li se v daných případech zvažovat **i.)** **dostatečnost komunikačního připojení** ve vztahu k hlavní činnosti prováděné na pozemku vlastníka bez přístupu, **ii.)** **omezenost řádného hospodaření bez takového připojení**, **iii.)** poměry na daném území, ale i jistě předchozí záměry stran a důvody jejich nerealizování, a to vše i s přihlédnutím k tomu, že v hraničních případech jsou dány skutečnosti umožňující s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit různá řešení[65], pak vynucení si práva zřídit na předmětných nejen pozemcích města Plzně novou umělou cestu vyhovující zadání územní studie a požadavkům stavebního úřadu[66], **je více než jen možné**. Tím spíše je na místě před tímto postupem míti respekt, když to bylo právě prokazatelně město Plzeň a jeho městský obvod Plzeň 6, které si vybudování dané komunikace na daných pozemcích dříve vymínily, a to přesně kvantitativním a kvalitativním způsobem, který hodlal stavebník respektovat.

Připomínat, že s takovým soudním řízením by byly spojeny nemalé náklady není jistě potřeba.

[62] srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1814/2015
[63] srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 4103/2016
[64] srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 2823/2016
[65] srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 2909/2016
[66] a získání tak podkladu dle ust. § 86 odst. 2 StavZ.

V každém případě je zpracovatel toho názoru, že Obč.Z. implicitně ve výše uvedených ustanoveních předpokládá, že jsou-li splněny podmínky dle ust. § 1029 an. Obč.Z., má vlastník přilehlého pozemku *(v tomto případě město Plzeň)* povinnost zřídit toto právo dohodou. Správnost této these se dá dovozovat nejen z gramatického výkladu ust. § 1029 odst. 1 Obč.Z., systematického výkladu při zohlednění ust. § 12 Obč.Z.[67], ale i ze závěrů rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR. Nejvyšší soud ČR v tomto smyslu dovodil, že .. ***služebnost nezbytné cesty by nemusela být povolena v případě, pokud by žadatel o nezbytnou cestou vůbec nestál o zajištění přístupu na základě nájemní či jiné obligační smlouvy, jejíž uzavření by v konkrétním případě objektivně postačovalo k zajištění přístupu a poskytnutí potřebné právní jistoty. Sice nelze dát obecné vodítko ke stanovení délky trvání nájemního poměru, která by zajišťovala žadateli o nezbytnou cestu potřebnou právní jistotu, a soud by v takovém případě mohl žalobu o povolení služebnosti nezbytné cesty zamítnout, nicméně měl-li být v souzeném případě sjednán nájemní poměr k pozemku umožňující přístup ke stavbě sloužící k podnikání na dobu jednoho roku, pak takové řešení potřebnou právní jistotu žadateli o nezbytnou cestu nedává…***[68]

I z výše uvedeného závěru Nejvyššího soudu se dá dovodit, že předpokladem zákonodárce je povinnost vlastníka přilehlého pozemku *(slovy daného ustanovení soused)* **zřídit cestu vlastníkovi nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, to vše za náhradu. Poruší-li případně město Plzeň svou povinnost umožnit stavebníkovi** *(je-li vlastníkem alespoň některého z pozemků dotčených stavebním záměrem)* **zřídit cestu** *(a to i umělou – novou)*, **poruší tak svou povinnost a může odpovídat za škodu vzniklou v přímé a příčinné souvislosti s porušením této povinnosti.**

Zmiňujeme-li se o přímé a příčinné souvislosti, pak v daném případě by pokrývala škodu zřejmě jen ve výši příčinných nákladů s nutností soudního vynucení a ve výši případného ušlého zisku po dobu, kdy by stavební záměr počal zisk generovat v případě dobrovolného umožnění zřídit cestu, do doby, kdy ji případně stavebník zřídil na základě rozhodnutí soudu.

Zásady pro stanovení výše škody a předpoklady viz. shora. Opětovně se uvádí, že je na zvážení, přičemž zpracovatel tento subjektivní soud rozhodně nehodlá ani v tomto případě podstupovat, neb mu to nepřísluší, zda zamezení v užití pozemku ke zbudování komunikačního přístupu ke stavebnímu záměru hal, za situace, kdy to bylo právě prokazatelně město a jeho městský obvod Plzeň 6, které si vybudování dané komunikace na daných pozemcích vymínilo, a to přesně kvantitativním a kvalitativním způsobem, který hodlá stavebník respektovat, je i z pohledu ust. § 1029 Obč.Z. únosné a udržitelné.

E) neumožnění napojení na stávající infrastrukturní sítě energetických médií, které jsou případně ve vlastnictví města Plzně,

Možnost zamezení realizace stavebního záměru prostřednictvím neumožnění napojení na stávající infrastrukturní sítě energetických médií, které jsou případně ve vlastnictví města

[67] Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc (dále jen „orgán veřejné moci"). Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud. Tedy předpokládá se, že procesní řešení je až řešením ultima ratio – řešení poslední volby

[68] srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 3607/2016

Plzně, je z pohledu zákona a případných následků vcelku jasná. Ust. § 8 odst. 4 zákona č. 274/2001 Sb. - o vodovodech a kanalizacích *(dále též jako „ZVK")* jasně stanoví, že vlastníci vodovodů nebo kanalizací, jakož i vlastníci vodovodních řadů, vodárenských objektů, kanalizačních stok a kanalizačních objektů provozně souvisejících, **jsou povinni umožnit napojení vodovodu nebo kanalizace jiného vlastníka,** pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti. Současně uzavřou vlastníci těchto vodovodů a kanalizací písemnou dohodu. **Možnost napojení k zabezpečení dodávek pitné vody nebo odvádění odpadních vod nesmí být podmiňována vyžadováním finančních nebo jiných plnění.** Náklady na realizaci napojení vodovodu nebo kanalizace hradí vlastník, jemuž je umožněno napojení vodovodu nebo kanalizace.

V případě, že by město Plzeň tuto zákonnou povinnost porušila, bude odpovídat za škodu vzniklou v přímé a příčinné souvislosti s porušením této povinnosti. I zde platí, že přímá a příčinná souvislosti by v daném případě pokrývala škodu zřejmě jen ve výši příčinných nákladů s nutností soudního vynucení a ve výši případného ušlého zisku po dobu, kdy by stavební záměr počal zisk generovat v případě dobrovolného umožnění napojit se na sítě, do doby, kdy se případně stavebník napojil na základě rozhodnutí soudu. Zásady pro stanovení výše škody a předpoklady viz. shora.

F) případné nabytí (odkup), pozemků dotčených stavebním záměrem od stávajících vlastníků

Jakkoliv by skutečnost, že Accolade či jiný vlastník pozemků v záměrem dotčeném území, prodá městu Plzeň tyto pozemky, vedlo jistě k zamezení daného záměru, naráží tato myšlenka na několik úskalí, pro které dle názoru zpracovatele nemá význam o této eventualitě uvažovat.

Za prvé je z poskytnutých vyjádření *(zejména mediálních)* vyloučeno, že by k tomu měl vůli Accolade. Za druhé je velice málo pravděpodobné, že by stávající vlastníci pozemků nebyli smluvně vázáni spol. Accolade, byť podmíněně poskytnout pozemky k výstavbě či je přímo za splnění určitých podmínek převést prodejem. Je-li tomu tak, pak je nepravděpodobné, že by zde vůle takových vlastníků jednat s městem vůbec byla.

Zejména však, a to za třetí, i kdyby se některý z dotčených vlastníků rozhodl prodat pozemek pod uvažovaným záměrem, jistě by to nebylo za podmínek obvyklých v daném místě a čase a zejména by zde nebyl předpoklad, že obec je schopna tyto pozemky využít či je zcizit nejméně za cenu rovnající se tomu, zač je nabyla. V tomto smyslu pak narážíme na úskalí hospodaření s obecním majetkem dle zákona ZoB[69], který nedává obci/městu volnou diskreci jak se svým majetkem *(tedy i prostředky za které by pozemky byly nabývány)* naloží. Ust. § 38 ZoB stanoví, že majetek obce musí být **využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti**. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Majetek obce musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím. S nepotřebným majetkem

[69] z.č. 128/2000 Sb.

obec naloží způsoby a za podmínek stanovených zvláštními předpisy, pokud tento zákon nestanoví jinak.

L. Váňa k tomu uvádí[70], že v zájmu obce tedy není úplně vše, **ale v zájmu obce je jen takové hospodaření s majetkem obce, které povede k všestrannému rozvoji území obce nebo k uspokojování potřeb občanů obce anebo takové hospodaření s majetkem obce, které k všestrannému rozvoji obce nebo uspokojování potřeb občanů alespoň směřuje.** Při prosazování vlastního zájmu obce však musí být chráněn také veřejný zájem.

… Stejně jako věta první § 38 odst. 1 ani věta druhá není příliš konkrétní, byť stanovuje obcím určitou povinnost. „Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku." Opět jde o povinnost uloženou obci zákonem, jejíž konkrétní vyhodnocování v praxi je obtížné, a to tím více, že větu druhou § 38 odst. 1 nemůžeme posuzovat odděleně, ale v kontextu celého ustanovení § 38 odst. 1. **Zachováním majetku rozumíme nesnižování hodnoty majetku obce. Rozvojem majetku obce pak rozumíme jeho další zhodnocování anebo alespoň jeho běžnou údržbu, tak aby nedocházelo ke snižování hodnoty majetku obce.**

Z výše uvedeného plyne zpracovateli to, že pokud by město nabylo pozemky za cenu vyšší než obvyklou a nebyla zde jistota, že budou využity tak, že majetek obce tímto bude dále zhodnocen, či že je bude obec schopna nejméně za cenu obdobnou prodat, šlo by o jednání v rozporu s ust. § 38 ZoB. Jistě by tím nevznikla škoda třetím osobám a odpovědnost města by zde nebyla, nicméně jednalo by se o jednání rozporné se zákonem s možností odpovědnosti za škodu vzniklou městu stran zastupitelů hlasujících pro takový postup. Dané závěry by mohlo případně korigovat tím, že by takové jednání (*nákup*) bylo převáženo zájmem většiny občanů města *(§ 35 odst. 2 ZoB)* a byla by objektivně nastolena rovnováha mezi rozvojem majetku města a uspokojování objektivních *(nikoliv subjektivních)* potřeb části občanů.

G) dohoda se stavebníkem (investorem)

Došlo-li by k dohodě mezi městem Plzeň a stavebníkem vedoucím k zastavení daného záměru, nikdy by následkem nebyl vznik škody. To platí tehdy, postupovalo-li by město v souladu se zásadami uvedenými v ZoB.

[70] VÁŇA, L. in: VEDRAL, Josef, VÁŇA, Luboš, BŘEŇ, Jan, PŠENIČKA, Stanislav. Zákon o obcích (obecní zřízení). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2008, s. 218. ISBN 978-80-7179-597-1, str. 218 an.

IV.
Závěr

Výše uvedené lze stručně shrnout takto :

i.) **<u>změna územního plánu města Plzně s akcentem na dotčené území - Litice, Na vršku</u>, - může vést k povinnosti města plnit náhradu vlastníků dotčených pozemků a oprávněných osob dle ust. § 102 StavZ, ale i k náhradám v jiných než v ust. § 102 StavZ. uvedených případech, a to i ušlý zisk za zmařenou investici.**
Změna územního plánu navíc vůbec nemusí vést k zamezení záměru, neb změnu lze napadnout dle ust. § 174 Spr.Ř., ale zejména dle ust. §101a SŘS a vynutit si zrušení dané změny. To by s sebou neslo náklady města a možnou odpovědnost za ušlý zisk po dobu, kdy by stavební záměr počal zisk generovat v případě realizace dle původního územního plánu do doby, kdy ji případně stavebník zřídil po zrušení změny územního plánu dle ust. § 101a SŘS,

ii.) **<u>změna územní studie</u> – sama o sobě vůbec nemusí vést k zastavení či vytvoření překážky záměru. Je zde riziko, že město Plzeň zasáhne neoprávněně do výkonu státní správy. Může vést k náhradám škody obdobě jako v případě změny územního plánu,**

iii.) **<u>užití vymezujících procesních úkonů v územních či stavebních řízeních *(námitky, opravné prostředky, atp.)*</u> - pokud se město Plzeň v samostatné působnosti jako účastník stavebního či jiného řízení bude negativně vymezovat ke konkrétnímu stavebnímu záměru a jeho námitky budou z pohledu zákona relevantní (podstatné), důvodné a oprávněné (*nebudou šikanózní),* nemůže z toho důvodu vzniknout jakákoliv právní odpovědnost za škodu, neboť by toliko bylo využíváno procesních oprávnění daných zákonem,**

iv.) **<u>neumožnění majetkových dispozic stavebníka *(Accolade)* s pozemky města Plzeň dotčených stavebním záměrem *(zejména dopravní infrastrukturou)*</u> – samo o sobě nemusí vést k zastavení záměru. Může vést k volbě variantních komunikačních řešení, které zatíží Litice a její občany. Může vést s vysokou mírou pravděpodobnosti ke sporům o náhradu škody a zřízení práva cesty. Možno uvažovat o vzniku práva na náhradu skutečné škody i ušlého zisku,**

v.) **<u>neumožnění napojení na stávající infrastrukturní sítě energetických médií, které jsou případně ve vlastnictví města Plzeň</u> – není z pohledu zákona možné. Vedlo by k porušení zákonné povinnosti a vzniku škod,**

vi.) **<u>případné nabytí *(odkup)*, pozemků dotčených stavebním záměrem od stávajících vlastníků</u> – může vést za určitých okolností k porušení zákona o obcích a vzniku odpovědnosti zastupitelů,**

vii.) **<u>dohoda se stavebníkem *(investorem)*</u> - Došlo-li by k dohodě mezi městem Plzeň a stavebníkem vedoucím k zastavení daného záměru, nikdy by následkem nebyl vznik škody. To platí tehdy, postupovalo-li by město v souladu se zásadami uvedenými v ZoB.**

Zpracoval
JUDr. Pavel Ungr, advokát
Advokátní kancelář Ungr, Knaizl & spol., s.r.o.