

## U s n e s e n í

Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Milana Skály a soudců JUDr. Zuzany Vybíralové a Mgr. Ladislavy Hrušové ve věci žalobkyně **Ing. [redacted]** bytem **[redacted]** zast. JUDr. Ludmilou Pávkovou, advokátkou se sídlem Praha 1, Krakovská 1392/7, proti žalovaným **1) Statutární město Liberec**, se sídlem Liberec I – Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1, IČ: 00262978, a **2) LIF, a.s.**, se sídlem Jablonecká 7/22, Liberec V – Kristiánov, 460 05 Liberec, IČ: 402 32 751, zast. Mgr. Zuzanou Kučerovou, advokátkou se sídlem Liberec XXV – Vesec, Slovanská 781, **o určení vlastnictví, o návrhu žalobkyně na nařízení předběžného opatření, o odvolání žalovaného 2) proti usnesení Okresního soudu v Liberci ze dne 9.12.2014 č.j. 33 C 26/2011-270, t a k t o :**

**Usnesení okresního soudu se potvrzuje ve správném znění, že se nařizuje předběžné opatření, kterým se žalovanému č. 2 ukládá, aby se zdržel všech přípravných a stavebních prací pro stavbu podle stavebního povolení vydaného Magistrátem města Liberec, odbor stavební úřad dne 18.3.2013 č.j. SURR/7130/107046/12-Ře CJ MML 04170513/13 na stavbu novostavby bytového domu v ulici Komenského v Liberci na pozemcích p.č. 945/5, 945/6, 946/2, 950/4, 5790 v katastrálním území Liberec.**

### O d ů v o d n ě n í :

Napadeným usnesením okresní soud rozhodl, že žalovaný č. 2 je povinen se zdržet všech přípravných a stavebních prací pro stavbu podle stavebního povolení vydaného Magistrátem města Liberec, odbor stavební úřad, ze dne 18.3.2013, č.j. SURR/7130/107046/12-Ře CJ MML 04170513/13 na stavbu novostavby bytového domu v ulici Komenského v Liberci na pozemcích p.č. 945/5, p.č. 945/6, p.č. 946/2, p.č. 950/4, p.č. 950/4, v katastrálním území Liberec, a to až do doby, než bude pravomocně rozhodnuto o žalobě na určení vlastnictví k nemovitostem – pozemek p.č. 945/5 o výměře 1020 m<sup>2</sup> – zahrada, pozemek p.č. 945/6 o výměře 579 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 946/2 o výměře 776 m<sup>2</sup> – zahrada, pozemek p.č. 950/4 o výměře 883 m<sup>2</sup> – zahrada, pozemek p.č. 951/2 o výměře 28 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, vše zapsáno na LV č. 4058 pro katastrální území Liberec u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

Návrh na nařízení předběžného opatření byl podán žalobkyní v průběhu řízení o určení vlastnictví. Žalobkyně tvrdila, že v době podání návrhu na nařízení předběžného opatření nebrání stavebníkovi nic v započítání stavebních prací dle stavebního povolení na předmětných pozemcích. Dle žalobkyně dne 28.11.2014 stavebník na předmětných pozemcích započal kácet další stromy a vyznačil vstup na pozemky tak, že zde stavba započne. Dle žalobkyně je tedy aktuální reálné nebezpečí, že předmětné pozemky budou do doby, než bude pravomocně rozhodnuto ve věci samé, zastavěny novostavbou a pak bude jakýkoliv výrok ve věci samé zbytečný, protože dle nového občanského zákoníku má vlastník stavby postavené na cizím

pozemku předkupní právo k pozemku, na kterém stavba stojí; zároveň realizací předmětné novostavby budou znehodnoceny i ostatní pozemky. Pokud by se v rámci soudního řízení prokázalo, že vlastníkem předmětných pozemků je žalovaný č. 1, tak by se žalobkyně nikdy nemohla účastnit již výběrového řízení, protože žalovaný č. 2 by měl na předmětné pozemky předkupní právo a tedy by minimálně byly zatíženy právní vadou, případně by mohlo dojít ke znehodnocení pozemků v důsledku zahájení stavebních prací, popř. přípravných prací k zahájení stavby (terénní úpravy, či vykácení vzrostlých dřevin) a některé změny provedené v důsledku zahájení stavebních prací budou i nevratné (vykácení vzrostlých dřevin).

Dle odůvodnění rozhodnutí soudu prvního stupně složila žalobkyně jistotu ve smyslu ust. § 75b o.s.ř.

Dle soudu prvního stupně žalobkyně osvědčila, že u soudu prvního stupně probíhá řízení ohledně určení vlastnictví ke shora uvedeným pozemkům, když má být určeno, že žalovaný č. 1 je jejich vlastníkem. Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka Liberec zamítl správní žalobu žalobkyně, která směřovala proti rozhodnutí Krajského úřadu Libereckého kraje, kterým bylo zamítnuto odvolání žalobkyně proti rozhodnutí Magistrátu města Liberec – stavební povolení na stavbu nového bytového domu, ul. Komenského v Liberci, na předmětných pozemcích, kterými bylo rozhodnuto o povolení výstavby na předmětných pozemcích, které jsou předmětem tohoto řízení.

Po dobu řízení ve věci sp.zn. 59 A 103/2013 nebylo možno započít stavbu dle stavebního povolení z důvodu, že bylo vydáno usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec ze dne 20.12.2013 č.j. 59 A 103/2013-92, kterým byl správní žalobě přiznán odkladný účinek na napadené rozhodnutí, to nebylo změněno ani dle návrhu žalovaného č. 2, Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka Liberec návrh zamítl. Dne 27.11.2014 byla podána kasační stížnost proti tomuto rozsudku k Nejvyššímu správnímu soudu, která je vedena pod sp.zn. 7 As 522/2014. Dle soudu prvního stupně tak v době rozhodnutí o nařízení předběžného opatření stavebníkovi nic nebránilo v započítání stavebních prací dle stavebního povolení na předmětných pozemcích. Dne 28.11.2014 stavebník na předmětných pozemcích započal kácet další stromy a vyznačil vstup na pozemky tak, že je zde stavba. Dle soudu prvního stupně je tedy aktuální reálné nebezpečí, že předmětné pozemky budou do doby, než bude pravomocně rozhodnuto ve věci samé, zastavěny novostavbou.

Aktuální reálné nebezpečí bylo prokázáno z fotografií, kterými bylo doloženo chování a jednání žalovaného, kdy dne 28.11.2014 stavebník na předmětných pozemcích započal kácet stromy a vyznačil vstup na pozemky tak, že zde stavba započne.

Dle soudu prvního stupně pokud dojde k zastavení pozemků novostavbou, pak bude jakýkoliv výrok ve věci samé obtížně vymahatelný, protože pozemky budou stavbou znehodnoceny. Žalobkyně tak osvědčila nutnost zatímní úpravy poměrů účastníků s ohledem na nepravomocné meritorní rozhodnutí ve věci, a proto bylo návrhu na nařízení předběžného opatření vyhověno (§ 102 odst. 1 o.s.ř.).

V závěru odůvodnění napadeného rozhodnutí okresní soud uvedl, že zvažoval přiměřenost újmy, která nařízením předběžného opatření žalovaným vznikne, a to zejména druhému žalovanému, když újma žalovaného nesmí být zřejmě nepřiměřená výhodě, které se

nařízením předběžného opatření dostane žalobci. Dle soudu prvního stupně je v tomto případě evidentní, že se jedná o zdržení se všech činností spojených se všemi přípravnými a stavebními pracemi ohledně stavby podle konkrétního stavebního povolení, toto je osvědčeno ze strany žalobkyně nutností zatímní úpravy poměrů účastníků s ohledem na nepravomocné meritorní rozhodnutí ohledně určení vlastnictví v této věci, když toto je omezeno jen na dobu do pravomocného skončení řízení.

Proti tomuto usnesení podala včas odvolání žalovaná 2).

Odvolatelka především namítala, že rozhodnutí soudu je ve výrokové části nejasné a nesrozumitelné. První věta výroku zní: „Žalovaný č. 2 je povinen se zdržet všech přípravných a stavebních prací ohledně stavbu podle stavebního povolení ...“

Odvolatelka je toho názoru, že vymahatelnost rozhodnutí, pokud by žalobnímu návrhu soud nakonec vyhověl, by ani v případě zastavení předmětných pozemků nebyla nijak ztížena. Novostavba ve smyslu ust. § 506 odst. 1 NOZ se automaticky stane součástí pozemků, na nichž bude vybudována a výkonu rozhodnutí nebude bránit žádná překážka. Zájem vlastníka pozemků je pro takový případ dostatečně ochráněn zejména ust. § 1085 odst. 1 NOZ.

Dále odvolatelka vyjádřila názor, že zastavením předmětných pozemků rozhodně nedojde k jejich znehodnocení, ba naopak. Pozemky budou zhodnoceny tím, že se jejich součástí stane novostavba. I zde platí, že zájem vlastníka pozemků je pro takový případ dostatečně chráněn, a to zejména ust. § 1085 odst. 1 NOZ. Pokud se žalovaná 2) rozhodne stavět dříve, než bude ve věci rozhodnuto, učiní tak především na vlastní riziko, přičemž tím nemůže zásadním způsobem poškodit zájmy ostatních účastníků řízení, a to bez ohledu na jejich dosavadní tvrzení. Žalobkyně se nedomáhá určení svého vlastnictví k předmětným pozemkům a svůj žalovaný nárok opírá pouze o svůj údajný zájem na následném získání předmětných pozemků od žalovaného 1), pokud bude její žalobě vyhověno. Realizace takového záměru žalobkyně však není právně vymahatelná a jeví se jen jako zcela hypotetická, vysoce nepravděpodobná, ve své podstatě jen čistě teoretická a nepodložená možnost dalšího vývoje celé věci. Není-li realizace záměru žalobkyně právně vymahatelná, nemůže jím být osvědčen naléhavý právní zájem žalobkyně na věci.

Odvolatelka dále poukázala na to, že ve věci samé vyhlásil dne 20.11.2014 soud prvního stupně rozsudek, kterým žalobu žalobkyně zamítl. V době sepsání odvolání proti napadenému usnesení nebyl rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé písemně vyhotoven, proto odvolatelka nemohla citovat z odůvodnění rozsudku, avšak jedním z důvodů, na které soud prvního stupně ve svém rozsudku poukazuje, je, že žalobkyně podala žalobu na určení vlastnictví k výše uvedeným pozemkům po téměř 5 letech ode dne nabytí těchto pozemků žalovaným 2). Žaloba byla podána v roce 2011, ačkoliv pozemky byly koupeny v roce 2006. Navíc žalobkyně se nemůže domáhat toho, aby vlastnictví k pozemkům bylo určeno pro její osobu, ale snaží se o určení, aby předmětné pozemky byly ve vlastnictví žalovaného 1), který toto nežádá a nesouhlasí s tím. Rozhodnutí soudu prvního stupně se opírá o názor, že žalobkyně neprokázala naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k pozemkům. Tímto uměle vyvolaným sporem žalobkyně vnáší značnou právní nejistotu do vlastnických vztahů, které byly v dobré víře založeny a v roce 2014, po více jak 8 letech od nabytí vlastnictví

k pozemkům, kdy žalovaná 2) již zhodnotila pozemky o inženýrské sítě a další provedené práce, soud znemožňuje na další nejistou dobu žalované 2) uplatňovat svá vlastnická práva.

Odvolatelka dále namítala, že neměla možnost vyjádřit se k újmě, která jí v souvislosti s předběžným opatřením vznikne, proto není zřejmé, na základě čeho soud prvního stupně zvažoval přiměřenost újmy, neboli z čeho soud prvního stupně dovodil, že újma žalované 2) nebude zjevně nepřiměřená výhodě, kterou se nařízením předběžného opatření dostane žalobkyni.

Odvolatelka poukázala na to, že ve sporu o územní rozhodnutí o umístění stavby podala žalobkyně dne 31.3.2011 žalobu na zrušení rozhodnutí Krajského úřadu Libereckého kraje, kterým bylo potvrzeno rozhodnutí Magistrátu města Liberce, stavebního úřadu ze dne 12.11.2010. Krajský soud tuto žalobu zamítl rozsudkem ze dne 26.3.2013. Žalobkyně podala kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu, ten rozhodnutím ze dne 21.8.2013 zrušil rozhodnutí krajského soudu a vrátil věc tomuto soudu k dalšímu řízení. Krajský soud rozhodnutím ze dne 19.12.2013 žalobu opět zamítl. Žalobkyně opět podala kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu a ten rozhodnutím ze dne 11.6.2014 kasační stížnost žalobkyně zamítl.

Ve sporu o stavební povolení vydal MML dne 18.3.2013 stavební povolení na stavbu „Novostavba bytového domu v ul. Komenského v Liberci“. Žalobkyně podala odvolání ke Krajskému úřadu Libereckého kraje, který svým rozhodnutím ze dne 29.8.2013 odvolání zamítl a potvrdil původní rozhodnutí MML. Žalobkyně podala dne 11.11.2013 ke Krajskému soudu v Liberci žalobu proti správnímu rozhodnutí + návrh na vydání předběžného opatření. Krajský soud v Liberci přiznal dne 17.1.2014 odkladný účinek žaloby. Krajský soud v Liberci vydal dne 14.10.2014 rozsudek o zamítnutí žaloby. Proti tomuto rozhodnutí žalobkyně podala další kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

Odvolatelka namítala vzhledem ke shora uvedenému, že v soudním řízení správním se již žalobkyně domáhala odkladného účinku žaloby a do doby konečného rozhodnutí již byla odvolatelka nucena stavbu odložit. Žalobkyně se neustále snaží novými podněty prodlužovat řízení, odkládat účinky již vydaných rozhodnutí, přerušovat řízení do doby rozhodnutí jiných řízení atd. Tím, že soud prvního stupně vyhověl žalobkyni ve věci předběžného opatření i v občanskoprávním sporu, kde navíc již dvakrát po sobě vyslovil názor, že žalobkyně nemá právní zájem na podané žalobě, umožnil žalobkyni svou účelově podanou žalobou omezit vlastníka pozemků (odvolatelku) v jeho vlastnických právech na další neurčitou dobu. Odkladný účinek správní žaloby nyní trval téměř rok a i přesto soud prvního stupně argumentuje dočasností trvání předběžného opatření, není předvídatelné, za jak dlouhou dobu nastane právní moc rozhodnutí a tím soud vnáší do nabytých vlastnických práv další právní nejistotu.

Odvolatelka dále uvedla, že do naplánování stavby a do způsobu získání dostatečných finančních prostředků byla vložena práce mnoha lidí a toto nelze uskutečnit ze dne na den, proto odvolatelka již po vydání stavebního povolení započala s obstaráváním finančních prostředků a přistoupila i k výběru stavební společnosti, která bude schopna stavbu v co nejkratší době zrealizovat.

Uložení předběžného opatření bude odvolatelce způsobena další újma především v podobě zvýšených nákladů spojených s financováním jejího podnikatelského záměru.

Odvolatelka vydala v prosinci roku 2012 emisi dluhopisů v celkové nominální hodnotě 150 mil. Kč s tím, že přibližně polovina takto získané částky bude využita na realizaci podnikatelského záměru, jímž je výstavba bytového domu v ul. Komenského v Liberci s následným prodejem bytových jednotek zájemcům. Splatnost dluhopisů je stanovena na 5.12.2017, úrok ve výši 5 % p.a. je splatný pěti ročními kupony. Splacení dluhopisů bude z velké části záviset na úspěšné a včasné realizaci podnikatelského záměru završeného prodejem jednotlivých bytů, které budou v rámci výstavby bytového domu vybudovány. Výstavba domu byla plánována v době od 20.1.2014 do 27.2.2015. Jakékoliv oddálení zahájení výstavby znamená minimálně stejně dlouhý odklad jejího dokončení a s tím spojenou nutnost splacení dluhopisů z jiných než plánovaných prostředků. Je-li předpokládán rozsah nákladů spojených s výstavbou domu cca 75 mil. Kč, pak úrok 5 % p.a. představuje částku 3.750.000,- Kč. Měsíčně pak lze úrok vyčíslit částkou 312.500,- Kč. V době sepisu odvolání se jedná již o celý rok splacení úroku bez možnosti investice do stavby. Tuto částku lze považovat za újmu stavebníka za každý měsíc oddálení výstavby bytového domu, způsobenou ve formě nutnosti splácet vydané dluhopisy, neboť stavebník nemá možnost splatnost dluhopisů jakkoliv oddálit, přičemž financování z výnosů podnikatelského záměru nebude v důsledku oddálení výstavby možné.

Pokud se jej nepodaří v důsledku odložení realizace podnikatelského záměru dokončit před splatností emise dluhopisů, bude újma stavebníka ještě podstatně vyšší, neboť bude muset hledat další finanční zdroje pro splacení dluhopisů, což bude nepochybně spojeno s další významnou finanční zátěží.

Odvolatelka po uplynutí dvou měsíců od právní moci žalobou napadeného stavebního povolení přistoupila k zahájení výběrového řízení na zhotovitele stavby. Dne 15.11.2013 oslovila vybraný okruh potenciálních zhotovitelů s žádostí o podání nabídek na výstavbu bytového domu. Dne 20.12.2013 byla vybrána nejvhodnější nabídka a dne 23.12.2013 byla uzavřena příslušná smlouva o dílo s vítězným uchazečem. V této smlouvě je stanoven termín zahájení stavby dnem 20.1.2014 a termín jejího ukončení dnem 27.2.2015. Ve smlouvě je stanoveno, že pokud z jakýchkoliv důvodů na straně objednatele nebude možné dodržet termín zahájení prací, je objednatel oprávněn tento termín posunout na jinou dobu. Tím se však zároveň o stejnou dobu posune termín ukončení prací. Zhotoviteli v takovém případě vznikne nárok požadovat po objednateli úhradu nákladů vzniklých v důsledku posunutí termínu zahájení prací, maximálně do výše 8.000,- Kč za každý den posunutí tohoto termínu. Dojde-li k posunutí termínu pro zahájení prací o více než 60 dnů, má zhotovitel navíc právo od této smlouvy bez dalšího odstoupit. Jakýmkoliv oddálením zahájení stavebních prací tak stavebníkovi (odvolatelce) vznikne újma v rozsahu až 240.000,- Kč měsíčně a v případě odstoupení zhotovitele od smlouvy pak vznik dalších nákladů spojených s vypsáním nové soutěže na zhotovitele stavby se zohledněním nových termínů provádění stavby anebo, pokud by došlo k uzavření smlouvy s uchazečem, který se umístil jako druhý v pořadí, vznikne újma v podobě rozdílu ceny díla takto vybraného uchazeče od ceny díla dohodnuté s odstoupivším uchazečem.

K podpisu smlouvy o dílo došlo po uplynutí zákonné lhůty pro podání žaloby na neplatnost stavebního povolení spojené s návrhem na přiznání odkladného účinku žaloby v souhrnu s navazující třicetidenní zákonnou lhůtou pro vydání případného usnesení o přiznání odkladného účinku žaloby. Znamená to, že smlouva o dílo byla uzavřena v dobré víře, že její plnění nemůže být ohroženo v důsledku jakýchkoliv právních kroků žalobkyně.

Dle odvolatelky za další újmu lze považovat „blokaci“ již vynaložených prostředků na realizaci uvedeného podnikatelského záměru, a to v celkovém rozsahu 6.028.800,38 Kč.

Proti výše uvedeným jasně zformulovaným a kvantifikovaným újmám stojí naprosto ničím nepodložené tvrzení žalobkyně o tom, že v důsledku výstavby bytového domu dojde ke snížení hodnoty jejího bytu. Toto tvrzení žalobkyně má dle odvolatelky asi takovou validitu, jako kdyby odvolatelka bez jakéhokoliv důkazu tvrdila, že cena bytu žalobkyně se naopak zvýší, neboť výstavbou bytového domu dojde ke zvýšení atraktivity celé dotčené lokality.

Žalobkyně současně s odvoláním předložila listiny jako návrhy důkazů ke svým odvolacím tvrzením (zápis ze zasedání představenstva LIF, a.s. ze dne 24.10.2012, výzvy stavebníka k předložení nabídek ze dne 15.11.2013, oznámení o výběru nejvhodnějšího uchazeče ze dne 20.12.2013, smlouvu o dílo ze dne 23.12.2013, výpis z hlavní knihy odvolatelky za období od 1.1.2013 do 31.12.2013).

Odvolatelka v závěru odvolání uvedla, že navrhuje zamítnutí návrhu na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti. Podáním ze dne 5.1.2015 odvolatelka tento odvolací petit opravila s tím, že správně navrhuje zamítnutí návrhu na vydání předběžného opatření.

Žalobkyně ve vyjádření k odvolání navrhla, aby odvolací soud napadené usnesení ve všech výrocích potvrdil.

K námitce odvolatelky, že výrok napadeného usnesení je nejasný a nesrozumitelný, žalobkyně uvedla, že ve výrokové části usnesení se jedná o zřejmý překlep v psaní. Poukázala na to, že z obsahu a argumentace odvolatelky nevyplývá, že by jí nebylo něco srozumitelné a že by nevěděla, jaký dopad do jejích práv a povinností výrok napadeného usnesení má.

K odvolací námitce, že zájem vlastníka pozemku je v případě zastavení pozemků dostatečně ochráněn ust. § 1085 odst. 1 OZ žalobkyně uvedla, že ust. § 1085 OZ nemá žádný odst. 1 a tak není zřejmé, co chtěla odvolatelka prostým odkazem na § 1085 odst. 1 OZ tvrdit. Pokud by se jednalo pouze o písařskou záměnu a odvolatelka chtěla odkázat na § 1086 odst. 1 OZ, tak s takovou účelovou argumentací odvolatelky žalobkyně nesouhlasí. Taková argumentace je okleštěna o logické souvislosti předběžného opatření ve věci samé a od obsahu a významu žaloby opomenutého účastníka výběrového řízení. Zvláště pokud odvolatelka odkazuje na ust. § 1085 odst. 1 OZ: „Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřízení stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu“. A povinností žalovaného 1) (Statutárního města Liberec) by bylo převést pozemek odvolatelce. Nicméně to je právě ten právní stav, který žalobkyně ve věci samé má zájem

změnit a má zájem, aby se mohla účastnit řádného výběrového řízení na převod dotčených pozemků od žalovaného 1). V případě, že by pozemky byly zastaveny novostavbou, pak by vedení sporu žalobkyní postrádalo jakýkoliv smysl.

Dle žalobkyně by případným zastavením pozemku došlo ke znehodnocení, protože pozemek již bude konečným způsobem určen a determinován stavbou. Bude odstraněna veřejná zeleň a znehodnocena půda, na kterou sice nelze nalepit cenovou nálepku a výhodněji prodat a získat z ní zisk, ale veřejná zeleň má širší význam pro společnost, který si evidentně odvolatelka neuvědomuje, a to význam penězi nezaplatitelný. Výstavbou novostavby bude zásadně poškozen zájem žalobkyně jako účastníka řízení, protože bude popřen smysl a účel jí podané občanskoprávní žaloby, když i v případě úspěchu ve sporu a vrácení pozemků do majetku žalovaného 1) se nebude nikdy moci již účastnit výběrového řízení na prodej těchto pozemků.

Žalobkyně vyjádřila nesouhlas s námitkou odvolatelky, že pokud se rozhodne o výstavbě dříve, než bude rozhodnuto ve věci samé, učiní tak odvolatelka především na vlastní riziko a tímto způsobem zásadně nepoškodí zájmy ostatních účastníků řízení. Ačkoliv odvolatelce bylo známo, že žalobkyně podala proti stavebnímu povolení ze dne 11.11.2013 správní žalobu a zároveň žádala o odklad výkonu rozhodnutí, který byl správním soudem přiznán, tak přesto odvolatelka vedla výběrové řízení na zhotovitele novostavby a dne 23.12.2013 uzavřela smlouvu o dílo na výstavbu novostavby. Nyní v odvolání uzavření této smlouvy o dílo prezentuje jako vlastní újmu a nikoliv jako vlastní riziko. Tvrzení odvolatelky, že pokud se rozhodne o výstavbě dříve, než bude rozhodnuto, učiní tak především na vlastní riziko, je dle žalobkyně pouze účelové a nepodložené.

Žalobkyně dále namítala, že není zřejmé, z čeho odvolatelka dovozuje, že zájem žalobkyně na následném získání předmětných pozemků je pouze údajný, dle žalobkyně naopak ze všech jejích kroků vyplývá zájem skutečný, zvláště když sama žádala o koupi některých z těchto pozemků a bylo jí sděleno, že pozemky Statutární město Liberec prodávat nebude, ale nato je cca za týden prodalo žalovanému. Pokud soudy ve své judikatorní praxi došly k názoru, že opomenutý účastník výběrového řízení má právo obracet se se svou žalobou k soudu, pak toto jeho právo nemůže být pouze formální, ale musí mít i faktický dopad do právní sféry žalobkyně.

Pokud odvolatelka v odvolání zmiňovala, že rozsudek ve věci samé nebyl doposud písemně vyhotoven a zároveň v odvolání citovala důvody, na které soud prvního stupně ve svém rozsudku poukazuje, považuje žalobkyně odvolací tvrzení v tomto rozsahu za předčasné a logicky rozporuplné.

Pokud odvolatelka poukazuje na to, že žalobkyně podala žalobu na určení vlastnictví po 5 letech ode dne nabytí těchto pozemků odvolatelkou, tak tomu žalobkyně ve vyjádření k odvolání uvedla, že se o prodeji pozemků dozvěděla až v březnu 2007. Následně zjišťovala všechny právní skutečnosti, žalobu podala dne 2.3.2011. Délka sporu u soudu nemůže být vykládána k tíži žalobkyně. Dobu délky sporu nesou obě strany stejně. Svůj spor žalobkyně neshledává umělým, naopak má za to, že odvolatelka mohla předpokládat, že její netransparentní prodej obecního majetku může být napaden. Byla to odvolatelka, kdo v době

prodeje předmětných pozemků věděla, že jejím zájmem je na nich vystavit bytový dům, ačkoliv tvrdila, že budou použity jako zahrada pro mateřskou školku.

Pokud odvolatelka tvrdí, že pozemky zhodnotila o inženýrské sítě a další provedené práce, tak k tomu žalobkyně uvedla, že jí není známo, že by na pozemcích byly odvolatelkou fakticky vybudovány jakékoliv inženýrské sítě a není známo, že by k vybudování inženýrských sítí bylo vydáno odvolatelce stavební povolení, naopak odvolatelka pozemky – zahradu užívá k účelu neschválenému, jako veřejné parkoviště.

K odkazu odvolatelky na aktivitu žalobkyně v řízeních ve věci územního řízení a stavebního povolení žalobkyně uvedla, že tato správní řízení neměla žádnou přímou spojitost s řízením ve věci samé. Skutečnost, že brání svá práva, nemůže být žalobkyní odvolatelkou vytýkáno a vykládáno k její tíži. Naopak odvolatelka je ta, kdo plánovanou výstavbou porušuje stavební předpisy a vyhlášky a novostavbu plánuje v takové blízkosti okolních staveb a stavby žalobkyně, že nebudou splněny minimální odstupy vyhlášky.

K tvrzení o újmě odvolatelky žalobkyně především namítla, že odvolatelka újmu dokládá údaji z 15.1.2014, ačkoliv své odvolání podala dne 22.12.2014.

Žalobkyně poukázala na skutečnost, že výsledek hospodaření odvolatelky dosáhl v roce 2012 ztráty 6,2 mil. Kč a v roce 2013 také ztráty 7,76 mil. Kč. Přičemž ke ztrátě roku 2012 přispěly zásadně náklady na úroky v částce 8,095 mil. Kč a k ztrátě 2013 náklady na úroky v částce 8,408 mil. Kč. Dle žalobkyně je z hospodaření odvolatelky zarážející, že plánuje výstavbu bytového domu, když její podnikání 2 roky za sebou vykazuje podstatnou ztrátu, která činí cca 10 % předpokládaných nákladů na výstavbu bytového domu.

K odvolacímu tvrzení, že oddálení zahájení výstavby znamená minimálně stejně dlouhý odklad jejího dokončení a s tím spojenou nutnost splácení dluhopisů z jiných než plánovaných prostředků, když měsíčně lze úrok vyčíslit částkou 312.500,- Kč, žalobkyně uvedla, že výše specifikovanou újmu považuje za zcela účelovou, neboť z předložených důkazů neplyne nic o tom, že vydaná emise dluhopisů ze dne 30.11.2012 souvisí s výstavbou plánovaného bytového domu, zvláště pak když odvolatelka uvádí, že výstavbu plánovala zahájit až dne 20.1.2014. Odvolatelka nepodává žádný doklad o příčinné souvislosti mezi emisí dluhopisů a výstavbou domů. Žalobkyně se pozastavila nad argumentací odvolatelky, že již dne 24.10.2012 odvolatelka očekávala, že zahájí výstavbu domu dne 2.1.2014. Žalobkyně poukázala na to, že 8.11.2011 podala žalobu proti rozhodnutí Krajského úřadu Libereckého kraje ze dne 31.3.2011 a zároveň s ní podala i návrh na odklad výkonu rozhodnutí, tak je velmi podivné, jak mohla odvolatelka při zachování principu příčinné souvislosti již dne 24.10.2012 předpokládat, že žaloba bude zamítnuta, když zamítavý rozsudek byl vydán až dne 26.3.2013. Odvolatelce bylo známo, že žalobkyně podala proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec kasační stížnost a kasační stížnosti bylo vyhověno rozsudkem ze dne 21.8.2013 a věc byla vrácena Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec k dalšímu řízení. Dále žalobkyně zdůraznila, že rozhodnutí o stavebním povolení bylo vydáno až dne 18.3.2013 a nabylo právní moci až v listopadu 2013. Odvolatelka tedy rozhodně nemohla být v předmětném období, tj. 24.10.2012 (kdy představenstvo rozhodlo emisí dluhopisů), event. dne 30.11.2012 při emisí dluhopisů, v dobré víře, že dle stavebního povolení bude moci realizovat svůj stavební záměr,

když nebylo na jisto postaveno ani to, že rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno v souladu s právním řádem České republiky a ani stavební povolení nebylo správním orgánem prvního stupně vydáno.

Žalobkyně dále poukázala na emisní podmínky vydaných dluhopisů, kdy jmenovitá hodnota dluhopisů je 1,- Kč, dluhopisy jsou vydány jako hromadné listiny ve jmenovité hodnotě 1 mil. Kč nahrazující každá 1 mil. ks jednotlivých dluhopisů. Dle bodu 11 emisních podmínek dle žalobkyně je z bodu 11 emisních podmínek zřejmé, že úroky z výnosu dluhopisu nebudou zdaňovány, protože základ daně se zaokrouhluje na celé Kč dolů, je otázkou, zda v případě odvolatelky se nejedná o zneužití práva, když se výše emitovaných dluhopisů bude ročně platit na úrocích cca 7,479 mil. Kč a tudíž roční úspora na srážkové dani je 1,12 mil. Kč, tzn. po dobu splácení úroků dluhopisů, tj. 5 let. Částka na srážkové dani z příjmu je 5,6 mil. Kč. Dle žalobkyně bylo zřejmě skutečným účelem vydání emise dluhopisů snížení daně a nikoliv financování novostavby. K tvrzeným dalším nákladům spojeným s odložením podnikatelského záměru v souvislosti s uzavřenou smlouvou o dílo žalobkyně namítla, že dne 15.11.2013, kdy mělo dojít k oslovení vybraného okruhu potencionálních zhotovitelů, odvolatelce nemohla svědčit dobrá víra, že stavba dle stavebního povolení bude zahájena. V tento den ještě nebylo stavební povolení pravomocné a žalobkyně již dne 11.11.2013 podala správní žalobu. V tomto období nebylo také na jisto postaveno územní rozhodnutí o umístění stavby, o kterém měl rozhodnout krajský soud poté, co mu Nejvyšší správní soud věc vrátil k opětovnému přezkumu rozhodnutí o umístění stavby. Logicky v právním státě odvolatelka nemohla očekávat, jak tento spor dopadne a jak o věci Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka Liberec rozhodne.

Dle žalobkyně při podpisu smlouvy o dílo dne 23.12.2013 odvolatelka nebyla v dobré víře, že nebyla žalobkyní podaná správní žaloba proti stavebnímu povolení a nebyl podán návrh na přiznání odkladného účinku žalobě. Rozhodnutí odvolatelky bylo pouze na jejím uvážení a podnikatelském riziku, jak soudní spor dopadne, ale rozhodně nepodepisovala smlouvu o dílo v dobré víře.

Pokud odvolatelka věděla, či při elementární obezřetnosti mohla vědět, že novostavba nebude zahájena 2.1.2014 a pokud se při uzavření smlouvy o dílo zavázala k sankční pokutě „do výše 8.000,- Kč za každý den posunutí tohoto termínu“, lze vykládat tuto skutečnost pouze k tíži odvolatelky.

Pokud odvolatelka namítala, že další náklady vzniknou v souvislosti s vypsáním nové soutěže na zhotovitele stavby, tak žalobkyně tyto argumenty považuje za účelové, kdy vlastní výběrové řízení i smlouva o dílo byla podepsána v době, kdy odvolatelce buď bylo známo, anebo při elementární obezřetnosti mělo být známo, že novostavba v jí předpokládaném termínu nebude zahájena. Nadto i z vyjádření odvolatelky vyplývá, že stavební firma od uzavřené smlouvy o dílo neodstoupila. Odvolatelka ani nedokládá, že by stavební firma Syner s.r.o. nabídla nejnižší cenu a další stavební společnost nabídla vyšší cenu, žalobkyni je známo, že cena není jediným kritériem výběrového řízení. Žalobkyně dále poukázala na podmínky rozhodnutí stavebního úřadu, ze kterých vyplývá, že výkopové práce nesmí být prováděny od 1.11. do 31.3. roku, a proto termín zahájení výstavby uvedený ve smlouvě o dílo již dne 2.1.2014 považuje opět za účelový, když fakticky stavba dle stavebního povolení v tomto období ani nemohla být zahájena.

Žalobkyně dále považuje za účelové tvrzení odvolatelky, že počítala s tím, že soud musí do 30 dnů vydat rozhodnutí o přiznání odkladného účinku žalobě dle § 73 odst. 4 SŘS, a protože ho soud v této lhůtě nevydal, tak jí svědčí dobrá víra při uzavření smlouvy o dílo. Odvolatelka zde kalkuluje pouze s vydáním rozhodnutí, nikoliv však s vlastním doručením tohoto rozhodnutí.

K odvolací námitce, že za další újmu lze považovat „blokaci“ již vynaložených prostředků na realizaci podnikatelského záměru, žalobkyně konstatovala, že při koupi předmětných pozemků netvrdila odvolatelka, že podnikatelským záměrem odvolatelky je výstavba bytového domu. Dle žalobkyně je zřejmé, že tvrzení odvolatelky bylo pouze účelové a jejím záměrem od počátku bylo na předmětných pozemcích vystavět bytové domy. Žalobkyni bylo na ústním jednání předsedou představenstva sděleno, že původně jejich záměrem bylo tam vystavět 2 bytové domy. Takové chování je však právem nechráněné a žalobkyně se podivila nad tím, že odvolatelka tento svůj účelový argument uplatňuje.

Dále namítla, že odvolatelka nikterak netvrdí, jak konkrétně byla částka 6.028.800,38 Kč vynaložena na realizaci uvedeného podnikatelského záměru. Zvláště pak pokud tuto částku dokládá pouze neaktuálními účetními sestavami z 15.1.2014 a není z nich zřejmé nic konkrétního o vlastních nákladech na realizaci novostavby.

V závěru vyjádření žalobkyně uvedla, že považuje za podstatné, že je aktuální reálné nebezpečí, že předmětné pozemky budou do doby, než bude pravomocně rozhodnuto o věci samé, zastavěny novostavbou, pak tedy bude jakýkoli výrok ve věci samé zbytečný, protože dle nového občanského zákoníku má stavebník předkupní právo na pozemek. Takže pokud by se v rámci vedeného soudního řízení prokázalo, že vlastníkem předmětných pozemků je žalovaný 1), tak, kdy žalobkyně se nikdy nemohla účastnit již výběrového řízení, protože odvolatelka by měla na předmětné pozemky předkupní právo. Takový stav by žalobkyně považovala za rozporný se zásadou spravedlivého řízení a práva na spravedlnost, protože by jí byla poskytnuta pouze formálně možnost podat žalobu, ale fakticky by se po datu 1.1.2014 nikdy nemohla domoci záměru sledovaného žalobou.

Odvolatelka se svým podáním ze dne 26.1.2015 doručila odvolacímu soudu rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19.12.2014 č.j. 7 As 252/2014-95 a k tomuto rozsudku uvedla, že tímto rozsudkem byla zamítnuta v pořadí již třetí kasační stížnost, kterou žalobkyně podala v různých sporech, které vede ohledně stavby a tímto postupem již 6 let znemožňuje zahájení stavby.

Odvolací soud přezkoumal rozhodnutí soudu prvního stupně a řízení jemu předcházející a neshledal odvolání odvolatelky důvodným.

Podle ust. § 102 odst. 1 o.s.ř. je-li třeba po zahájení řízení zatímně upravit poměry účastníků nebo je-li po zahájení řízení obava, že by výkon rozhodnutí v řízení posléze vydaného mohl být ohrožen, může soud nařídit předběžné opatření.

Podle ust. § 102 odst. 3 věta druhá o.s.ř. ve znění účinném do 31.12.2013 ust. § 75 odst. 1 věta druhá, § 75 odst. 2, 4 a 5, § 75a, § 75b, § 75c odst. 1 písm. a), § 75c odst. 2 až 4,

§ 76, § 76b, § 76c, § 76d, § 76e, § 76f, § 77 odst. 1 písm. b) až d), § 77 odst. 2, § 77a a § 78 odst. 3 zde platí obdobně.

Podle ust. § 76 odst. 1 písm. f) o.s.ř. ve znění účinném do 31.12.2013 předběžným opatřením může být účastníku uloženo zejména, aby něco vykonal, něčeho se zdržel nebo něco snášel.

V daném případě byl žalobkyní podán návrh na nařízení předběžného opatření v průběhu řízení o určení vlastnictví. Z povahy věci vyplývá, že nemůže být v občanskoprávním exekučním řízení vykonáno rozhodnutí o určení, zda tu právo nebo právní vztah je či není (§ 80 písm. c) o.s.ř. ve znění účinném do 31.12.2013).

Znamená to, že v daném případě nemůže být důvodný návrh na nařízení předběžného opatření pro obavu, že by výkon rozhodnutí v řízení posléze vydaného mohl být ohrožen.

Zbývá tedy posoudit, zda v daném případě může být důvodný návrh na nařízení předběžného opatření, které by zatímně upravilo poměry účastníků.

Žalobkyně podle svého žalobního tvrzení podala žalobu jako neúspěšný účastník nabídkové řízení na koupi nemovitosti ve vlastnictví obce. Pokud bude žalobkyně s žalobou úspěšná, bude určeno, že vlastníkem pozemků, o které v řízení jde, je žalované město. Do právních poměrů žalobkyně by se takové rozhodnutí soudu promítlo tak, že by jí do budoucna bylo umožněno, aby se ucházela o koupi předmětných pozemků, pokud by v budoucnu žalované město projevilo opětovně záměr předmětné pozemky prodat.

Žalobkyně v návrhu na nařízení předběžného opatření tvrdí, že dne 28.11.2014 stavebník na předmětných pozemcích započal kácet další stromy a vyznačil vstup na pozemky tak, že zde započne stavba. K tomuto svému tvrzení doložila soudu prvního stupně současně s návrhem na nařízení předběžného opatření fotodokumentaci.

Odvolací soud se ztotožňuje s názorem žalobkyně, že pokud nemá být rozhodnutí ve věci samé pouze formální, mělo by být předběžným opatřením zajištěno, aby stavební činnost na pozemcích, o které se vede spor, neprobíhala, neboť případným vybudováním stavebního díla by se právní poměry sporných pozemků zkomplikovaly, neboť by se muselo počítat i s vypořádáním práv toho subjektu, který by stavbu vybudoval. Žalobkyně by tak i v případě, že by byla se svou žalobou ve věci samé úspěšná, dostala by se do jiné právní situace, než které chtěla svou žalobou dosáhnout.

Odvolací soud je toho názoru, že pokud existuje právní možnost obrany neúspěšného účastníka nabídkového řízení na koupi nemovitosti ve vlastnictví obce, musí být v případě úspěchu žaloby zaručeno, že oproti době napadeného nabídkového řízení nedojde k podstatné změně prodávaného majetku do doby rozhodnutí soudu ve věci.

Odvolatelka v odvolání poukazuje na majetkovou újmu, konkrétně poukazuje na emisi dluhopisů z prosince 2012, na to, že v prosinci 2013 uzavřela smlouvu o dílo ohledně výstavby nemovitosti, když podle smlouvy o dílo mělo dojít k zahájení výstavby v lednu 2014 a byly sjednány sankce za posunutí termínu zahájení prací.

Pokud jde o tuto obranu, odvolací soud poukazuje na to, že žalobkyně v podstatě nemá jiný právní prostředek, jak zpochybnit dle jejího názoru nesprávný postup při prodeji nemovitosti ve vlastnictví obce, než zahájit žalobou řízení u soudu. Odvolatelka je s obsahem žaloby seznámena již od 10.3.2011, kdy jí byla žaloba ze dne 2.3.2011 doručena. Od doručení žaloby je odvolatelka seznámena s tím, že může dojít k tomu, že pokud bude žaloba úspěšná, bude určeno, že vlastníkem předmětných pozemků je město Liberec a pokud se přesto odvolatelka rozhodla činit kroky směřující k výstavbě v letech 2012 a 2013, i když řízení ve věci samé doposud neskončilo, nemůže nyní v neprospěch žalobkyně argumentovat svými vynaloženými výdaji.

Odvolací soud proto usnesení soudu prvního stupně podle ust. § 219 o.s.ř. potvrdil. V rámci svého rozhodnutí, upravil znění nařízeného předběžného opatření, neboť je zřejmé, že soud prvního stupně se dopustil písařské chyby, jestliže ve výroku napadeného usnesení uvedl, že žalovaný č. 2 je povinen zdržet se všech přípravných a stavebních prací stavbu ... Správně podle návrhu na nařízení předběžného opatření došlo k uložení povinnosti zdržet se všech přípravných a stavebních prací pro stavbu dle ...

Odvolací soud dále nevymezoval trvání nařízeného předběžného opatření, když okresní soud uvedl, že předběžné opatření je účinné do doby, než bude pravomocně rozhodnuto o žalobě ve věci samé. Zánik předběžného opatření vyplývá přímo z ust. § 77 odst. 1 písm. b), c) o.s.ř. Podle ust. § 77 odst. 1 písm. b) o.s.ř. předběžné opatření zanikne, jestliže nebylo návrhu ve věci samé vyhověno. Podle ust. § 77 odst. 1 písm. c) o.s.ř. předběžné opatření zanikne, jestliže bylo návrhu ve věci samé vyhověno a uplynulo 15 dní od vykonatelnosti rozhodnutí o věci.

**P o u ě n í: Proti tomuto usnesení n e n í odvolání ani dovolání přípustné.**

V Liberci dne 26. ledna 2015

Za správnost vyhotovení:  
Olga Plíhalová

**JUDr. Milan Skála v. r.**  
předseda senátu