



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v B. rozhodl předsedou senátu JUDr. Jiřím Pitrunem jako samosoudcem ve věci

žalobkyně: **K.XXXXX**, IČO: XXXXX
sídlem XXXXX
zastoupená advokátem Mgr. Martinem Bařinkou
sídlem Marie Steyskalové 767/62, 616 00, B.

proti
žalovaným:

1. **R.P.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem JUDr. Jiřím Koniorem
sídlem Nové náměstí 21, 621 00, B.
2. **R. B.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem JUDr. Jiřím Koniorem
sídlem Nové náměstí 21, 621 00, B.
3. **I. N.**, narozená dne XXXXX
bytem XXXXX
zastoupená advokátem JUDr. Jiřím Koniorem
sídlem Nové náměstí 21, 621 00, B.
4. **K. E.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
5. **M. P.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX

Shodu s prvopisem potvrzuje Soňa Röslerová.

o zaplacení 2 146 980 Kč s příslušenstvím - náhrada škody**takto:**

I. Žalovaní č. 1 až č. 5 jsou povinni do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalobci společně a nerozdílně částku 664 810 Kč s úrokem z prodlení ve výši 2 % ročně z částky 664 810 Kč od 2. 6. 2004 do zaplacení.

II. Žalobce je povinen do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalovaným č. 1 až č. 3 k rukám právního zástupce JUDr. Jiřího Koniora, advokáta, sídlem Nové náměstí 21, 621 00 B., na náhradě nákladů řízení částku 648 622 Kč.

III. Mezi žalobcem a žalovanými č. 4 a č. 5 žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobou ze dne 15. 6. 2004 se společnost XXXXX – původní žalobce (pozn.: níže uvedená skutková tvrzení, bude-li hovořeno o žalobci, se vztahují i k procesnímu předchůdci žalobce, tedy ke společnosti XXXXX) domáhal na žalovaných R.B., R. B. a J. E. zaplacení částky 2 146 980 Kč s příslušenstvím. K odůvodnění žalobního návrhu uvedl, že jako kupující uzavřel s žalovanými jako prodávajícími dne 2. 7. 2003 kupní smlouvu, jejímž předmětem byly nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. XXXX pro k. ú. XXXXX. V čl. IV. kupní smlouvy se účastníci dohodli, že žalobce bude na základě plné moci a v součinnosti s žalovanými zajišťovat vydání územního rozhodnutí pro výstavbu bytového domu na předmětných nemovitostech. Územní rozhodnutí bylo vydáno dne 31. 10. 2002, stavebním odborem ÚMČ XXXXX pod č. j. XXXXX. Dne 11. 11. 2003 žalobce obdržel zprávu, podle které mu žalovaní vypověděli plnou moc. Dne 28. 11. 2003, resp. 1. 12. 2003 žalovaní od výše uvedené kupní smlouvy odstoupili, i když neměli k odstoupení žádný důvod. Žalovaní, i když byli svým smluvním projevem nadále vázáni, dne 28. 11. 2003 resp. 1. 12. 2003 uzavřeli novou kupní smlouvu týkající se předmětných nemovitostí ve prospěch třetí osoby, čímž způsobili žalobci škodu ve výši 2.146.980 Kč, která zahrnuje náklady na zajištění územního rozhodnutí a dále ušlý zisk. Škoda představovala náklady na studie výši 15.750 Kč a ve výši 95.000 Kč, náklady na projektovou dokumentaci k ÚR ve výši 150.000 Kč, úroky 14% p. a. z půjčené částky 1.000.000 Kč ve výši 82.850 Kč, náklady za zaměření pozemku ve výši 4.410 Kč, smluvní pokutu za nedodržení smlouvy o exkluzivním prodeji s firmou XXXXX ve výši 308.800 Kč, náklady na právní služby ve výši 8 000 Kč a ušlý zisk (dle rozsahu stavby vykalkulovaný zisk obdobný při podobných investicích žalobce v minulosti) ve výši 1 482 170 Kč.
2. Žalovaní s uplatněným nárokem nesouhlasili, navrhovali zamítnutí žaloby. Žalobce po nich požaduje náhradu škody i za náklady, které mu vznikly již v roce 2002 to je v době, kdy žádného z žalovaných neznal a s žádným z nich ani nejednal, tedy v roce 2002 žalobce činil úkony a platby na své podnikatelské riziko, které není možné přenášet na žalované. Žalovaní poukazovali na to, že žalobce v dané lokalitě v návaznosti na zamýšlenou výstavbu obytného domu uzavřel kupní smlouvu s majiteli vedlejších pozemků, a to časově ohraničenou smlouvu do konce roku 2003 s možností prodloužení pro následující období, v návaznosti na případné územní rozhodnutí. Podle žalovaných s nimi žalobce nejednal čestně a již od počátku věděl, že nebude možné získat stavební povolení v tak krátké době. Ze strany žalobce šlo o spekulativní jednání, kdy nebyl ochoten zaplatit za

Shodu s prvopisem potvrzuje Soňa Röslerová.

předmětné pozemky, ale pouze chtěl zavázat současné majitele pozemků pro svůj komplikovaný a těžko realizovatelný projekt výstavby bytového domu. Žalobce se nakonec stal vlastníkem pozemků p. č. XXXXX a p. č. XXXXX v k. ú. XXXXX až v měsíci červnu 2004, nerealizoval původně zamýšlenou výstavbu rodinných domů, ale tyto pozemky prodal další osobě. Žalovaní zdůrazňovali, že nikdy nebylo vydáno pravomocné stavební rozhodnutí, tak projekt bytového domu nemohl být realizován a smlouva s žalobcem nemohla být žalovanými naplněna.

3. Z usnesení Okresního soudu v Břeclavi ze dne 29. 6. 2005, sp. zn. D 1366/2004, Nd 196/2004 vzal soud za prokázané, že ve věci dědictví po J.E. nabyli podle dohody o vypořádání dědictví aktiva pozůstalosti pozůstalá dcera I.N., pozůstalý syn K. E. a pozůstalý syn M. P.. Z usnesení Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou ze dne 10. 8. 2010, č. j. 8 D 13/2010-33 plyne, že v rámci projednání dědictví po K. E. byla schválena dohoda o vypořádání dědictví, které nabyli pozůstalá dcera K. E., pozůstalý syn K.E. a pozůstalý syn R. E. S odkazem na rozhodnutí v dědickém řízení rozhodl Městský soud v B. usnesením ze dne 28. 2. 2006, č. j. 13 C 204/2004-56 tak, že v řízení bude pokračováno na straně žalovaných s dědici, a to I. N., K. E. a M. P.; rozhodnutí nabylo právní moci dne 12. 7. 2006.
4. Městský soud v B. ve věci rozhodl rozsudkem ze dne 13. 7. 2010, č. j. 13 C 204/2004-174, kterým žalobu zcela zamítl. Z podnětu podaného odvolání Krajský soud v B. rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, a to usnesením ze dne 13. 12. 2010, č. j. 44 Co 417/2010-190. Městský soud v B. rozsudkem ze dne 20. 10. 2011, č. j. 13 C 204/2004-221 zamítl žalobu v celém rozsahu. Z podnětu podaného odvolání ve věci znovu rozhodoval Krajský soud v B., který v průběhu řízení svým usnesením ze dne 15. 6. 2015, č. j. 44 Co 168/2012-273 připustil vstup K.P. spol. s r. o. do řízení namísto dosavadního žalobce. Krajský soud v B. rozsudkem ze dne 9. 12. 2015, č. j. 44 Co 168/2017-328 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Proti tomuto rozsudku brojil dovoláním žalobce dne 16. 3. 2016. Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci rozsudkem ze dne 26. 9. 2018, č. j. 25 Cdo 752/2017-371, kterým rozsudek Krajského soudu v B. ze dne 9. 12. 2015, č. j. 44 Co 168/2012-328 ve výroku o věci samé do částky 664.810 Kč s příslušenstvím spolu s rozsudkem Městského soudu v B. ze dne 20. 10. 2011, č. j. 13 C 204/2004-221 ve výroku o věci samé ohledně částky 664 810 Kč s příslušenstvím zrušil a věc vrátil Městskému soudu v B. k dalšímu řízení. Dovolání bylo odmítnuto v rozsahu, v němž byl napaden rozsudek Krajského soudu v B., pokud jím byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ohledně zamítnutí žaloby o zaplacení 1 482 170 Kč.
5. Ze smlouvy o postoupení pohledávek, která byla uzavřena dne 18. 5. 2012 mezi společnostmi XXXXX na straně postupitele a společností K.P., spol. s r.o. na straně postupníka, vzal soud za prokázané, že pohledávka za žalovanými č. 1 až č. 5 ve výši 2 146 980 Kč byla úplatně postoupena na společnost K.P., spol. s r.o. Ze samostatné dohody k této smlouvě soud zjistil výši úplaty za toto postoupení. Postupitel ve vztahu k soudu prohlásil, že souhlasí se svým vstupem do řízení na místo žalobce. Usnesením Krajského soudu v B. ze dne 15. 6. 2015, č.j. 44 Co 168/2012-273 byl připuštěn vstup společnosti K.P., spol. s r. o. do řízení na místo dosavadního žalobce.
6. Soud z níže provedených důkazů zjistil následující skutkové okolnosti:
7. Z úplného výpisu z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v B., oddíl C, vložka 35274 vzal soud za prokázané skutečnosti zapsané ve veřejném seznamu k obchodní korporaci žalobce, zejména, že jejím statutárním orgánem byl jednatel J.M.
8. Z kupní smlouvy ze dne 2. 7. 2003 vzal soud za prokázané, že žalobce jakožto kupující uzavřel s prodávajícími R.B., R. B. aj. E. smluvní vztah, na základě kterého prodávající jako podíloví spoluvlastníci pozemku p. č. .XXXXX, p. č. XXXXX a p. č. XXXXX převedli vlastnického práva

ve prospěch kupujícího. Kupní cena byla sjednána částkou 845 000 Kč. Kupující prohlásil, že je mu stav prodáváných nemovitostí znám a že tyto nemovitosti v tomto stavu do svého výlučného vlastnictví kupuje. Kupující prohlásil, že má zájem, aby na prodávané pozemky bylo vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu bytového domu, přičemž toto územní rozhodnutí měl zajistit kupující v součinnosti s prodávajícím. Proávající zplnomocnili kupujícího ke všem právní úkonům potřebným pro zajištění územního rozhodnutí. Proávající se zavázali, že kupujícímu poskytnou veškerou potřebou součinnost za účelem dosažení uvedeného územního rozhodnutí. Z výpisu z účtu advokátní úschovy je zřejmé, že dne 31. 7. 2003 byla ve prospěch advokátní úschovy složena částka 845 000 Kč, a to z účtu žalobce.

9. Z rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, XXXXX, stavební odbor ze dne 31. 10. 2003, č.j. XXXXX vzal soud za prokázané, že dne 10. 9. 2003 podal L.V., zastupující žalobce, návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby – bytový dům K.. Příslušný stavební úřad návrh posoudil a rozhodl o umístění stavby na pozemcích p. č. XXXXX, v k. ú. XXXXXv a inženýrských sítí Pro umístění a projektovou přípravu stavby byly stanoveny (v rozhodnutí definované) podmínky. Jak je patrné z odůvodnění rozhodnutí, tak dle územního plánu města Brna se jedná o plochy čistého bydlení a slouží pro bydlení.
10. Z přípisu ze dne 3. 11. 2003 vzal soud za prokázané, že R.P., R.B. a J. E. vypověděli žalobci plnou moc ke všem právním úkonům, potřebným pro zajištění územního rozhodnutí, kterou žalobci udělili v kupní smlouvě ze dne 2. 7. 2003.
11. Z přípisu ze dne 28. 11. 2003, resp. 1. 12. 2003 vzal soud za prokázané, že R.P., R. B. a J. J. E. odstoupili od kupní smlouvy ze dne 2. 7. 2003 s odůvodněním, že v čl. IV. výše uvedené smlouvy bylo uvedeno, že na prodávané pozemky bude vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu bytového domu. Smluvní strany se dohodli, že územní rozhodnutí bude zajišťovat kupující. Kupující do dnešního dne pravomocné územní rozhodnutí nezajistil. Skutečnost, že toto pravomocné územní rozhodnutí nebylo kupujícím zajištěno, považovali odstupující za podstatné porušení předmětné smlouvy. Dalším důvodem byla skutečnost, že prodávajícím byla při uzavření kupní smlouvy projednána varianta na stavbu dvou domků na pozemcích, které byly předmětem koupě, a ne varianta stavby obytného čtyřpodlažního domu, což prodávající zjistili z dokumentace k územnímu řízení.
12. Z podání ze dne 1. 12. 2003 vzal soud za prokázané, že R.P., R. B., J.E. jakožto prodávající a M. O. zahájili řízení o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem zapsaných na LV č. XXXXX pro obec B., k. ú. XXXXXv, a to k pozemkům p. č. XXXXX, a p. č. XXXXX. K návrhu na vklad byla přiložena kupní smlouva ze dne 1. 12. 2003, ze které vzal soud za prokázané, že R.P., R.B. a J.E. na straně prodávající uzavřeli s M.E. jakožto kupujícím kupní smlouvu, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k pozemkům v k. ú. XXXXXv, obec B., a to pozemkům p. č. XXXXXa XXXXX. Kupní cena byla sjednána ve výši 1.420.000 Kč.
13. Z faktury – daňového dokladu č. XXXXX vzal soud za prokázané, že dodavatel společnost I.D. spol. s r. o. fakturoval žalobci se splatností ke dni 8. 12. 2002 částku 15 750 Kč za projektové práce v souvislosti s rodinným domem v XXXXX. Společnost I. A. s.r.o. vypracovala projektovou studii pro akci „Rodinný dvojdom XXXXX, na pozemcích p.č. XXXXX“. Studie zahrnovala nákresy půdorysů jednotlivých podlaží, situační zákres v katastrální mapě, návrhy domu. Polohopisné zaměření bylo provedeno společností E., s.r.o. Faktura měla být uhrazena na účet č. XXXXX. Z přiloženého bankovního výpisu vzal soud za prokázané, že z účtu č. XXXXX vedeného u Komerční banky, a. s. byla dne 28. 11. 2002 provedena úhrada částky 15.750 Kč, a to ve prospěch účtu č. XXXXX. Z tohoto dokladu vzal soud za prokázanou škodu ve výši 15 750 Kč, která vznikla žalobci, neboť musel marně vynaložit náklady za projektové práce.

14. Ze zálohové faktury č. XXXXX vzal soud za prokázané, že zhotovitel A.Š.fakturoval žalobci zálohu na projektové práce ve výši 20 000 Kč. Záloha měla být uhrazena na účet č. XXXXX. Z konečné faktury č. XXXXX vzal soud za prokázané, že jmenovaný zhotovitel fakturoval žalobci za projekt k územnímu řízení bytového domu na ulici K. částku 20 000 Kč, a to po zohlednění uhrazené zálohy ve výši 20 000 Kč. Doplatek měl být proveden na účet č. XXXXX. Z připojeného periodického výpisu vzal soud za prokázané, že dne 21. 8. 2002 byla ve prospěch účtu č. XXXXX realizovaná platba ve výši 20 000 Kč. Z faktury č. XXXXX vzal soud za prokázané, že zhotovitel A.Š.vyúčtoval žalobci částku 75 000 Kč, a to jako zálohu na zpracování projektové dokumentace k územnímu a stavebnímu řízení stavby na ulici K. v B. Záloha měla být uhrazena na účet č. XXXXX. Z výpisu z účtu č. XXXXX, který je veden u Komerční banky, a. s. je prokázané, že dne 22. 10. 2002 byla ve prospěch účtu č.XXXXX vedeného na A.Š.odepsaná částka 75.000 Kč. Z architektonickostavebního řešení je zřejmé, co architekt pro společnost vyhotovil pro připravované stavební řešení výstavby bytového domu na pozemcích p.č. XXXXX v k.ú. XXXXXy; ke zprávě pro územní řízení jsou připojeny výkresy navrhované stavby, dispozic nadzemních podlaží, atd. Společnost E., s.r.o. provedla pro architekta polohopisné a výškopisné zaměření bytové výstavby. Z těchto dokladů vzal soud za prokázanou další škodu ve výši 95 000 Kč, která vznikla žalobci, neboť musel marně vynaložit náklady za projektové práce.
15. Z následujícího daňového dokladu vzal soud za prokázanou další škodu ve výši 150 000 Kč, která vznikla žalobci, neboť musel marně vynaložit náklady za projektovou dokumentaci k územnímu řízení. Z faktury č. XXXXX vzal soud za prokázané, že dodavatel XXXXX, s.r.o. vyúčtoval žalobci dle smlouvy o dílo č. XXXXX odměnu za zpracování architektonické studie bytového domu na ulici XXXXX, a to v záloze na první fakturu ve výši 150 000 Kč. Záloha měla být uhrazena na účet č. XXXXX. Z výpisu z účtu č. XXXXX, který je veden u Komerční banky, a. s. je prokázané, že dne 18. 7. 2003 byla ve prospěch účtu č. XXXXX odepsána částka 150 000 Kč. Ze smlouvy o dílo č. XXXXX ze dne 18. 7. 2003 vzal soud za prokázané, že žalobce jakožto objednatel poptával u XXXXX s.r.o., jakožto u zhotovitele zpracování architektonické studie bytového domu na ulici K. v B., zpracování dokumentace a podkladů pro územní řízení a vyřízení územního rozhodnutí, následně pak projekt pro stavební povolení, vyřízení tohoto stavebního povolení, vypracování realizační dokumentace a autorský dozor. Z přiložené dokumentace je zřejmé, co ateliér XXXXX vypracoval v souvislosti s přípravou projektu „Bytový dům K.“, mimo výkresové dokumentace stavby s jednotlivými navrženými dispozicemi, celkovým návrhem domu, bylo doloženo podklady pro územní řízení. Cena díla byla smluvena částkou 925 000 Kč bez DPH.
16. Ze smlouvy o půjčce ze dne 30. 6. 2003 vzal soud za prokázané, že věřitel J.N.poskytl žalobci jakožto dlužníkovi půjčku ve výši 1 000 000 Kč při úrokové sazbě ve výši 14 % ročně. Půjčka měla být splacena jednorázově ke dni 31. 1. 2004. Z výdajového pokladního dokladu č. XXXXX ze dne 31. 1. 2014 vzal soud za prokázané, že žalobce vyplatil J.N. částku 1 000 000 Kč jako vrácení půjčky. Z výdajového pokladního dokladu č. XXXX vzal soud za prokázané, že dne 31. 1. 2004 žalobce proplatil J.N. úrok z půjčky ve výši 82 850 Kč. Tato částka je další škoda, která vznikla žalobci.
17. Z faktury č. XXXXX vzal soud za prokázané, že dodavatel E., s.r.o. vyúčtoval žalobci geodetické práce v souvislosti s polohopisným a výškopisným zaměřením na ulici XXXXX v B. ve výši 4.410 Kč, odměna měla být zaplacená na účet č. XXXXX. Z výdajového pokladního dokladu ze dne 25. 7. 2002 a z příjmového pokladního dokladu ze dne 25. 7. 2002 je prokázané, že žalobce uhradil dodavateli E., s.r.o. částku 4.410 Kč. Z těchto dokladů vzal soud za prokázanou další škodu ve výši 4.410 Kč, která vznikla žalobci, neboť musel marně vynaložit náklady za geodetické práce.
18. Ze smlouvy mandátní č. XXXXX ze dne 31. 10. 2003 vzal soud za prokázané ujednání žalobce jakožto mandanta a společnosti XXXXXs.r.o. jakožto mandatáře, přičemž mandant prohlásil, že

připravuje výstavbu sedmi bytových jednotek s devíti parkovacími místy v B. -XXXXXvě na pozemcích p. č. XXXXX a p. č. XXXXX. Mandant prohlásil, že na předmětnou výstavbu bylo vydáno územní rozhodnutí a byla uzavřena kupní smlouva týkající se předmětných pozemků. Výstavba měla být realizována na základě projektové dokumentace. Předpokládaný termín zahájení stavby byl XXXXX a termín dokončení 12/2005. Smlouva obsahovala přehled cen bytových jednotek a garáží. Mandatář se zavázal, že bude zajišťovat pro mandanta příležitost k uzavření smlouvy o budoucím převodu jednotek do osobního vlastnictví s jednotlivými zájemci. Mandátní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s tím, že smlouvu mohl vypovědět každý z účastníků, přičemž výpovědní doba byla 1 měsíc. Současně se účastníci dohodli, že smlouvu do 31. 1. 2004 nevypoví. Účastníci se dohodli, že mandátní smlouva byla uzavřena jako exkluzivní s tím, že mandant se zavázal po dobu její platnosti neuzavřít s jinou osobou žádnou jinou smlouvu o zajištění prodeje bytových jednotek a parkovacích míst. Ve smlouvě byly specifikovány požadované písemné podklady od mandanta, mimo jiné územní rozhodnutí ze dne 31. 10. 2003, které mělo být předáno před podpisem smlouvy. Základní podmínkou pro uzavření smlouvy o převodu jednotek do osobního vlastnictví bylo zejména pravomocné územní rozhodnutí ze dne 31. 10. 2003 a předložení výpisu listu vlastnictví na pozemky p. č. XXXXX a p. č. XXXXX, přičemž v části A měl být jako vlastník uveden mandant a v části C toliko údaj „bez zápisu“. Z dodatku č. 1 ke smlouvě č. XXXXX ze dne 5. 5. 2004 vzal soud za prokázané, že se žalobce jakožto mandant a XXXXXs.r.o. jako mandatář dohodli na změně výše úhrady režijních nákladů podle čl. II odst. 4 tedy na výši celkem 308.800 Kč. Z faktury č. XXXXX vzal soud za prokázané, že XXXXXs.r.o. vyúčtoval žalobci režijní náklady spojené se zajištěním zájemců dle exkluzivní mandátní smlouvy č. XXXXX ze dne 31. 10. 2003 ve znění dodatku č. 1 ze dne 5. 5. 2004 ve výši 308 800 Kč. Částka měla být uhrazena na účet č. XXXXX. Z transakční historie k účtu č. XXXXX je prokázané, že žalobce uhradil dne 10. 6. 2004 ve prospěch mandatáře částku 308.800 Kč, platba byla připsána na účet č. XXXXX. Z těchto dokladů vzal soud za prokázanou další škodu ve výši 308.800 Kč, která vznikla žalobci, neboť musel uhradit realitní kanceláři částku 308 800 Kč. Z přípisu XXXXXs.r.o. ze dne 30. 3. 2011 vzal soud za prokázané, že jmenovaná společnost zprostředkovávala pro žalobce prodej bytových jednotek, které měly být vystavěny v rámci první, druhé a třetí etapy výstavby rodinných domů v B. na ulici XXXXX, dále na ulici XXXXX, přičemž všechny byty byly úspěšně a rychle prodány. Jmenovaná společnost zajišťovala pro další výstavbu v B. – XXXXXv na ulici K. klienty k rezervaci zamýšlené bytové výstavby.

19. Z faktury č. XXXXX vzal soud za prokázané, že advokát Mgr. M. Bařinka vyúčtoval žalobci za právní služby v souvislosti s kupní smlouvou částku 8.000 Kč, tato částka měla být podle jmenovaného advokáta uhrazena 16. 7. 2003. Soud má z toho za prokázanou další škodu, která vznikla žalobci.
20. Z přípisu ze dne 5. 3. 2004 vzal soud za prokázané, že právní zástupce žalobce vyzýval před podáním žaloby žalované k úhradě částky 2.605.892 Kč. Z přípisu ze dne 10. 5. 2004 je prokázané, že právní zástupce žalovaných v reakci na předžalobní upomínku žalobce nabízel finanční kompenzaci, která však nebyla myšlena jako uznání nároku na náhradu škody, a představovala zlomek žalobcem požadované částky.
21. Z kupní smlouvy ze dne 21. 7. 2004, která byla uzavřena mezi žalobcem jakožto prodávajícím a M.E.jakožto kupujícím vzal soud za prokázané, že prodávající na základě kupní smlouvy ze dne 10. 12. 2003 měl být výlučným vlastníkem nemovitostí pozemků p. č. , XXXXX v k. ú. XXXXXv, obec B.. Prodávající touto smlouvou prodal všechny uvedené nemovitosti kupujícímu za kupní cenu 2 210 300 Kč.
22. Ze spisu Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště B. – město, sp. zn. XXXXX vzal soud za prokázané zapsané skutečnosti ve veřejném seznamu týkající se pozemků p.

č. XXXXX v k. ú. XXXXXv, obec B. Obsahem sbírky listin katastrálního úřadu byl výpis listu vlastnictví č. XXXXX pro k. ú. XXXXXv, obec B., když vlastnické právo svědčilo M.O., vlastnictví se týkalo mimo jiné pozemků p. č. XXXXX. Nabývacím titulem byla kupní smlouva ze dne 1. 12. 2003, kterou R.P., R.B.a J.E.jakožto prodávající prodali M.O. jakožto kupujícímu pozemky p. č. XXXXX, k. ú. XXXXXv, obec B. za celkovou kupní cenu 1 420 000 Kč; podle připojené intabulační doložky byl vklad práva zapsán do katastru nemovitostí podle této smlouvy s účinky ke dni 1. 12. 2003. Dalším nabývacím titulem byla kupní smlouva ze dne 11. 11. 2004, kterou P.D., E.D.a E.K.jakožto prodávající prodali M.O. nemovitosti, a to pozemky p. č. XXXXX v k. ú. XXXXXv, obec B. za kupní cenu ve výši 850 000 Kč; podle intabulační doložky byl vklad práva zapsán do katastru nemovitostí s účinky ke dni 12. 11. 2004. Dalším nabývacím titulem byla kupní smlouva ze dne 21. 7. 2004, kterou žalobce jakožto prodávající prodal M.O. jakožto kupujícímu pozemky, a to p. č. XXXXX v k. ú. XXXXXv, obec B. za celkovou kupní cenu 2 210 300 Kč; podle intabulační doložky byl vklad práva zapsán do katastru nemovitostí s účinky ke dni 21. 7. 2004.

23. Ze spisu Úřadu městské části XXXXX, č. j. XXXXX vzal soud za prokázané, že příslušný stavební úřad rozhodoval ve věci novostavby bytového domu žalobce jako stavebníka. Z návrhu na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby ze dne 9. 9. 2003 je prokázané, že žalobce žádal o vydání územního rozhodnutí s odkazem na projektovou dokumentaci zpracovanou XXXXXs.r.o. na výstavbu bytového domu na pozemcích p. č. XXXXX a p. č. XXXXX, k. ú. XXXXXv, obec B.. Podle základních údajů o stavbě mělo být vystavěno devět bytových jednotek a devět garáží. Z připojené projektové dokumentace jsou prokázané základní údaje zamyšleného bytového domu, architektonické a technické řešení, půdorysy stavby a pohledy na bytový dům. Stavební úřad svým oznámením ze dne 19. 9. 2003 anoncoval zahájení územního řízení. Z přípisu ze dne 2. 10. 2003 je prokázané, že E.D., E.K.zásadně nesouhlasili s návrhem umístění stavby předmětného bytového domu na pozemcích, a to mimo jiné, že jako vlastníci přilehlých pozemků p. č. XXXXX zastávali názor, že umístěním třípodlažního bytového domu, jehož přilehlá strana má délku zhruba 29 m, by došlo k podstatnému snížení denního osvětlení a oslunění jejich pozemků a stavby pro individuální rekreaci. Umístění stavby bytového domu navrhovaných rozměrů by prakticky znemožňovalo využití zmíněných pozemků p. č. XXXXX a p. č. XXXXX ke stavbě rodinného domu. Nesouhlasné stanovisko podaly rovněž další osoby: J.M., R.M., Z.M., P. a J. O.. Z rozhodnutí ÚMČ XXXXX, stavebního odboru ze dne 31. 10. 2003 je patrné, v jakém rozsahu bylo rozhodnuto o umístění stavby na předmětných pozemcích. Z přípisu ze dne 3. 11. 2003 je prokázané, že Ing. R.P., R.B.a J.E.vypověděli žalobci plnou moc ke všem právním úkonům, potřebným pro zajištění územního rozhodnutí. Z přípisu Statutárního města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje, je prokázané, že pozemky p. č. XXXXX jsou dle platného Územního plánu města Brna součástí nestavebních ploch zemědělského půdního fondu s objekty individuální rekreace a nespádají do souboru pozemků, u nichž byla provedena změna funkčního využití. Výstavba předmětného bytového domu byla v rozporu s cíli a záměry Územního plánu města Brna a odbor výstavbu tohoto domu nedoporučil. Dne 15. 10. 2003 proti územnímu rozhodnutí podali odvolání E.D.a P.D.. Dne 18. 11. 2003 územní rozhodnutí napadl odvoláním Z.M. Dne 12. 1. 2004 vyjádřil M. O. nesouhlas nejen s umístěním stavby na jeho pozemcích p. č. XXXXX, ale i na pozemcích p. č. XXXXX a p. č. XXXXX v k. ú. XXXXXv, obec B.. Žalobce jakožto navrhovatel požadoval potvrzení rozhodnutí stavebního úřadu ÚMČ XXXXX. Z přípisu stavebního odboru ÚMČ XXXXX ze dne 19. 4. 2004 je zřejmé, že žalobce dne 18. 2. 2004 sdělil, že odstupuje od projednání záměru stavby „Bytový dům“ při ulici K., která měla být realizována na předmětných pozemcích.
24. Z vyjádření R.S., bývalého vedoucího stavebního úřadu XXXXX, vzal soud za prokázané, že žalobce předložil návrh zástavby k posouzení úřadu, jedno řešení bylo následně schváleno, pak žalobce požádal o vydání územního rozhodnutí, v rámci územního řízení pak podali někteří občané proti vydání územního rozhodnutí námitky, které byly vyhodnoceny jako neopodstatněné. Územní rozhodnutí bylo následně vydáno. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno odvolání, které kopírovalo

nedůvodné námitky. Před vydáním stanoviska stavebního úřadu majitelé pozemků od smlouvy s žalobcem odstoupili. Vzhledem k tomu, že žalobce se nestal vlastníkem předmětných pozemků, od záměru výstavby ustoupil, územní rozhodnutí tak nemohlo nabýt právní moci.

25. Soud vzal za prokázané z kopie katastrální mapy pro k. ú. XXXXXv, obec B. polohové určení předmětných pozemků (původně ve spoluvlastnictví bratrů B. a paní E.), pozemků sousedních, z jedné strany ve vlastnictví pana D. a spol., z druhé strany ve vlastnictví P. a spol. Pozemky pana O. bezprostředně nesousedily s pozemky ve spoluvlastnictví bratrů B. a paní E..
26. Ze smluv předložených žalobcem (pozn. listiny založeny v modré složce) soud zjistil, že žalobce jakožto kupující kupoval od různých prodávajících pozemky v k. ú. XXXXXv, obec B.. Dále je z těchto listin zřejmé, že žalobce obdržel kolaudační rozhodnutí pro stavby bytových domů v k. ú. XXXXX, obec B.. Z dalších listin je zřejmé, že žalobce na straně prodávajícího prodával (rozestavěné) bytové jednotky různým kupujícím, bytové jednotky byly v bytových domech k. ú. XXXXXv, k. ú. Ž., obec B..
27. Ze sazebníku České komory architektů soud zjistil konkretizaci jednotlivých výkonů architektů, inženýrů a techniků činných ve výstavbě, dále finanční ohodnocení těchto výkonů, mimo jiné honorář za vypracování studie k předmětné plánované výstavbě byl dle sazebního v určité doporučené výši podle započitatelných nákladů na stavbu. Z tabulek pro základní honorář je zřejmé, že celková částka za projektové a architektonické studie, kterou vynaložil žalobce, byla nižší než v tabulkách uváděné částky.
28. Ze stanoviska Odboru územního a stavebního řízení, Magistrátu města Brna ze dne 23. 11. 2015, č.j. XXXXX soud zjistil interpretaci úřadu k ustanovením zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona, když tehdy se pro vydání územního rozhodnutí vyžadoval souhlas vlastníka pozemku s umístěním stavby na svém pozemku.
29. Ze stanoviska Odboru územního plánování a rozvoje (OÚPR), Magistrátu města Brna ze dne 5. 11. 2015, č.j. XXXXX soud zjistil stav Územního plánu města Brna k 31. 10. 2003 pro k. ú. XXXXXv, dále že dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) k datu 31. 10. 2003 byly pozemky v k. ú. XXXXXv p.č. XXXXX a částečně i pozemek p.č. XXXXX situovány do stavební návrhové plochy čistého bydlení BC s hodnotou IPP 0,4 (IPP = index podlažní plochy). Pozemky p.č. XXXXX, p.č. XXXXX a zbývající část pozemku p.č. XXXXX byly situovány do nestavební plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF. V plochách čistého bydlení byly přípustné stavby pro bydlení, tj. jak rodinné domy, tak bytové domy. V plochách s objekty pro individuální rekreaci na ZPF byly podmíněně přípustné novostavby pro individuální rekreaci. Ze stanoviska je zřejmé, že od data 11. 9. 1999 do 29. 12. 2007 nedošlo na předmětných pozemcích k žádné změně ÚPmB. Z grafických příloh soud zjistil stav a změny ÚPmB od 31. 12. 1997 do 29. 12. 2007.
30. Z přípisu Odboru územního plánování a rozvoje, Magistrátu města Brna ze dne 23. 3. 2004, č.j. XXXXX soud zjistil stanovisko k novostavbě rodinného dvojdomu na pozemcích p.č. XXXXX, p.č. XXXXX v k.ú. XXXXXv, tedy že předložený investiční záměr výstavby rodinného domu na pozemcích p.č. XXXXX v k.ú. XXXXXv je tak v souladu s využitím funkční plochy pro čisté bydlení.
31. Ze zápisu z 35. schůze rady Městské části XXXXX konané dne 22. 10. 2003 vzal soud za prokázané, že rada usnesením schválila žádost společnosti P. s.r.o. (původního žalobce) o vydání souhlasného stanoviska na výstavbu bytového domu na pozemcích p.č. XXXXX v k.ú. XXXXXv. Rada doporučila stavebnímu úřadu ÚMČ XXXXX vydání územního rozhodnutí na stavbu na těchto pozemcích.

32. Ze sdělení Odboru územního a stavebního řízení, Magistrátu města Brna ze dne 11. 11. 2019, č.j. XXXXX soud zjistil, že konečné rozhodnutí o souladu stavby s ÚPmB bylo výhradně v kompetenci stavebních úřadů, potažmo odvolacího orgánu. V případě, že bylo povolení záměru v odvolacím řízení vyhodnoceno jako rozporné s územním plánem, výsledné územní rozhodnutí bylo zrušeno a věc vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání.
33. Ze sdělení Odboru územního plánování a stavebního řízení, Magistrátu města Brna ze dne 11. 2. 2020, č.j. XXXXX soud zjistil stanovisko odvolacího orgánu, podle kterého stavební úřad ÚMČ XXXXX správně vyhodnotil stavbu navrhovanou na pozemcích p.č. XXXXX, p.č. XXXXX v k.ú. XXXXX tak, že se v celé své části nachází ve funkční ploše čistého bydlení a není navržena v rozporu s územním plánem. Navrhovaná stavba splňovala též kritérium indexu podlažní plochy 0,4. Tento odvolací orgán uzavřel, že předmětné územní rozhodnutí splňovalo tehdejší požadavky na jeho obsah a nelze ho označit za nezákonné.
34. Ze sdělení Odboru územního plánování a rozvoje, Magistrátu města Brna ze dne 26. 2. 2020, č.j. XXXXX soud zjistil stanovisko, že stavební úřad ÚMČ XXXXX postupoval při vydání předmětného územního rozhodnutí správně dle tehdy účinného stavebního zákona. Podle tehdy účinných právních předpisů to byl stavební úřad, který posuzoval soulad stavebního záměru s vydanou územněplánovací dokumentací.
35. Ze smluv o zápůjčce, uzavíraných mezi společnostmi XXXXX na straně vydlužitele a třetími osobami na straně zapůjčitele je zřejmé, že si tato společnost půjčovala peněžní prostředky.
36. Z účastnické výpovědi jednatele žalobce – J.M.vzal soud za prokázané, že kontaktoval paní E. s nabídkou odkoupení pozemků v XXXXX, seznámil jí s tím, že by na pozemcích byl postaven bytový dům, ona projednala nabídku s ostatními spoluvlastníky a následně uzavřeli smlouvu. Předmětné pozemky byly zahrady, takže bylo třeba, aby se staly stavebními parcelami a aby bylo o vydáno územní rozhodnutí, které měl zařizovat žalobce, k čemuž byl zmocněn. Tyto podmínky byly smluvními stranami, tedy i žalovanými akceptovány, takže došlo k uzavření kupní smlouvy. Žalobce počítal s vydáním územního rozhodnutí. Po podpisu kupní smlouvy zadal věc projektantovi, oslovil architekta a realitní kancelář. Oznámení o zahájení územního řízení obdrželi i prodávající (tehdejší žalovaní). Následně Rada ÚMČ XXXXX odsouhlasila předmětnou výstavbu a dne 31. 10. 2003 bylo vydáno územní rozhodnutí. Dne 5. 11. 2003 žalobce obdržel od prodávajících výpověď plné moci. Dne 1. 12. 2003 obdržel od prodávajících odstoupení od kupní smlouvy. Pak se dozvěděl, že nemovitosti byly prodány za vyšší cenu, koupil je pan O. Dne 18. 12. 2003 zjistil, že proti územnímu rozhodnutí bylo podáno odvolání. Jelikož zamýšlený bytový dům nebylo možno realizovat pouze na pozemcích žalovaných, tak žalobce odkoupil i sousední pozemky, které později prodal panu O..
37. Z účastnické výpovědi R.B.– žalovaného č. 1 vzal soud za prokázané, že jako spoluvlastník předmětných pozemků je chtěl pod dohodě se svojí tetou – původně žalovanou č. 3 a bratrem – žalovaným č. 2 prodat, proto jednali s žalobcem, který jim kupní cenu chtěl zaplatit až za splnění podmínky, že bude vydáno územní rozhodnutí. Kupní smlouvu s žalobcem uzavřeli. Žalobce zajišťoval vydání územního rozhodnutí. Jelikož územní řízení trvalo dlouho, tak využili možnosti a prodali předmětné pozemky třetí osobě za lepších podmínek a vyšší kupní cenu. V době podpisu druhé kupní smlouvy odstoupili od první kupní smlouvy.
38. Z účastnické výpovědi R. B. – žalovaného č. 2 vzal soud za prokázané, že zájem spoluvlastníků bylo předmětné pozemky prodat. M. jim kupní cenu za prodej nechtěl vyplatit hned, platba byla vázána na územní rozhodnutí. Územní řízení trvalo dlouho, spoluvlastníky to zneklidňovalo, tak se rozhodli

pro variantu, že pozemky co nejrychleji zpeněží. Dostali výhodnější nabídku od pana O., pro kterou se rozhodli a od původní kupní smlouvy s žalobcem odstoupili.

39. Ze svědecké výpovědi V. V. z ateliéru XXXXX vzal soud za prokázané, že s žalobcem dlouhodobě spolupracuje, takže připravoval koncept a projekt i pro zamýšlený bytový dům v XXXXXvě, lokalita K.. Za projekt dostal od žalobce zaplacen.
40. Ze svědecké výpovědi R.S. vzal soud za prokázané, že se s žalobcem znal z úřední činnosti stavebního úřadu, když žalobce v XXXXXvě realizoval více projektů. U výstavby v lokalitě K. nezaznamenal žádné problémy, námitky proti jeho vydání měl za nedůvodné, předmětné územní rozhodnutí koncipoval v souladu s územním plánem a dle stanoviska OÚPR Magistrátu města Brna.
41. Ze svědecké výpovědi M. P., která pracovala na stavebním úřadu ÚMČ XXXXX se nezjišťují žádné významné skutečnosti k dané problematice, než to, že předmětné územní řízení za stavební úřad začal projednávat S..
42. Ze svědecké výpovědi A.Š.vzal soud za prokázané, že pro žalobce v souvislosti se zamýšlenou výstavbou vypracoval projektovou dokumentaci – prověřovací studii a následně připravoval další dokumentaci pro územní řízení – tzv. jednostupňovou realizační dokumentaci a dále rozpracoval dokumentaci pro stavební povolení. Od společnosti P. s.r.o. obdržel v souvislosti s projektovou činností pro dům lokalita K., XXXXX celkovou částku 95 000 Kč. Pro geodetické práce svědek využíval společnost E. s.r.o.
43. Ze svědecké výpovědi J.N.vzal soud za prokázané, že společnosti P. s.r.o. půjčoval částku 1 000 000 Kč. Půjčka byla poskytnuta v hotovosti, k čemuž byl vystaven příjmový a výdajový pokladní doklad. Půjčka mu byla vrácena v hotovosti včetně dohodnutého úroku, k čemuž byly vystaveny příjmový a výdajový doklad.
44. Ze svědecké výpovědi I.T., jednatelky společnosti F.R.s.r.o., vzal soud za prokázané, že žalobce, jako developer, a jmenovaná realitní kancelář měli sjednanou exkluzivní smlouvu. Žalobce, protože zmařil realizaci obchodního případu, uhradil smluvní pokutu 308 800 Kč, která však byla nižší než podle smlouvy. Smluvní pokuta paušalizovala práce vykonané realitní kanceláří a její náklady (inzerce, příprava smluv, náklady za právníka, náklady za zaměstnance). Jelikož developer musí pro banku doložit tzv. předprodanost, i když výstavba ještě nezačala, realitní kancelář připravovala rezervační smlouvy s budoucími kupujícími, a to ještě před pravomocným územním rozhodnutím, aby byl zajištěn dostatek solventních klientů. Rezervační smlouvy se měly uzavírat až po právní moci územního rozhodnutí.
45. Ze svědecké výpovědi B.K., urbanistky na odboru územního rozvoje a plánování, Magistrátu města Brna, vzal soud za prokázané, že v době, kdy se v rámci územního řízení rozhodovalo o předmětném stavebním záměru žalobce, tak index podlahové plochy nebyl závazný, pokud se skutečné číslo indexu pohyboval podle směrné výše dle územního plánu, bylo akceptováno. Odbor územního rozvoje a plánování dával v té době stavebním úřadům vyjádření k investičním záměrům, byl dotčeným orgánem, ale o odvolání proti rozhodnutí stavebních úřadů rozhodoval Odbor územního a stavebního řízení, Magistrátu města Brna. Vyjádření Odboru územního rozvoje a plánování zohledňoval stavební úřad v rámci územního řízení.
46. S poukazem na výše uvedené důkazy má soud za prokázaný tento skutkový stav věci: kupní smlouvou měli žalovaný č.1, žalovaný č.2 a J.E. převést na společnost XXXXX vlastnické právo k pozemkům p.č. XXXXX, k.ú. XXXXX, obec B. za kupní cenu 845 000 Kč. Společnost XXXXX podmiňovala koupi vydáním územního rozhodnutí pro výstavbu bytového domu. Společnost

XXXXX byla zmocněna k zajištění územního rozhodnutí, přičemž žalovaný č.1, žalovaný č.2 a J.E.se zavázali poskytnout k tomu společnosti XXXXX veškerou potřebou součinnost. Společnost XXXXX složila do advokátní úschovy částku 845 000 Kč. Stavební úřad ÚMČ XXXXX vydal územní rozhodnutí, kterým rozhodl o umístění stavby Bytový dům K., na pozemcích p. č. XXXXX v k. ú. XXXXXv, obec B.. Podle ÚPmB dotčené pozemky byly plochy čistého bydlení a slouží pro bydlení. Po vydání územního rozhodnutí žalovaný č.1, žalovaný č.2 a J.E.vypověděli společnosti XXXXX plnou moc pro zajištění územního rozhodnutí. Pak žalovaný č.1, žalovaný č.2 a J.E.odstoupili od předmětné kupní smlouvy s odůvodněním, že v čl. IV. výše uvedené smlouvy bylo uvedeno, že na prodávané pozemky bude vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu bytového domu. Následně žalovaný č.1, žalovaný č.2 a J.E.převodli na jiného kupujícího (M. O.) vlastnické právo k pozemkům p. č. XXXXX za kupní cenu ve výši 1 420 000 Kč. Společnost XXXXX, jelikož předjímal vydání územního rozhodnutí, uhradila v souvislosti se zamýšlenou výstavbou společnosti I.A. spol. s r. o. částku 15 750 Kč za projektové práce, A.Š.za projektové práce částku 95 000 Kč, společnosti XXXXX, s.r.o. částku 150 000 Kč za zpracování architektonické studie bytového domu, společnosti E., s.r.o. za geodetické práce v souvislosti s polohopisným a výškopisným zaměřením částku 4 410 Kč, společnosti XXXXXs.r.o. částku 308 800 Kč za smluvní pokutu kvůli zamřenému obchodnímu případu, právnímu zástupci za služby v souvislosti s předmětnou kupní smlouvou částku 8 000 Kč, věřiteli J.N. částku 82 850 Kč za úrok z půjčky, kterou v hotovosti čerpala společnost XXXXX ve výši 1 000 000 Kč. Společnost XXXXX převedla ve prospěch kupujícího - M.a O. vlastnické právo k pozemkům p. č. XXXXX v k. ú. XXXXXv, obec B. za kupní cenu 2 210 300 Kč. V rámci stavebního řízení Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrátu města Brna vydal nezávazné stanovisko, že pozemky p. č. XXXXX jsou dle platného Územního plánu města Brna součástí nestavebních ploch zemědělského půdního fondu s objekty individuální rekreace a nespádají do souboru pozemků, u nichž byla provedena změna funkčního využití; výstavba předmětného bytového domu by byla v rozporu s cíli a záměry ÚPmB a jmenovaný odbor výstavbu tohoto domu nedoporučil. Stavební úřad však při vydání předmětného územního rozhodnutí postupoval zákonně, správně vyhodnotil navrhovanou stavbu v souladu s ÚPmB tak, že se v celé své části nachází ve funkční ploše čistého bydlení a není v rozporu s územním plánem; navrhovaná stavba splňovala též kritérium indexu podlažní plochy. Proti vydání územního rozhodnutí brojili E.D.a P.D., dále . Z.M., M. O. Společnost XXXXX sdělila stavebnímu úřadu, že odstupuje od realizace předmětného bytového domu. Podle smlouvy o postoupení pohledávek společnost XXXXX postoupila společnost K.P., spol. s r.o. pohledávku ve výši 2 146 980 Kč, která byla předmětem tohoto řízení; společnost K.P., spol. s r. o. vstoupila do řízení na straně žalobce.

47. Podle ustanovení § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o. z.) není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.
48. Podle ustanovení § 3079 odst. 1 o. z. právo na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti stanovené právními předpisy, k němuž došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se posuzuje podle dosavadních právních předpisů.
49. Podle ustanovení § 420 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“) každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.
50. Podle ustanovení § 415 obč. zák. každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.

51. Podle ustanovení § 36 odst. 1 obč. zák. vznik, změnu nebo zánik práva či povinnosti lze vázat na splnění podmínky. K podmínce nemožné, na kterou je vázán zánik práva nebo povinnosti, se nepřihlíží. Podle ustanovení § 36 odst. 2 obč. zák. podmínka je odkládací, jestliže na jejím splnění závisí, zda právní následky úkonu nastanou. Podmínka je rozvazovací, jestliže na jejím splnění závisí, zda následky již nastalé pominou. Podle ustanovení § 36 odst. 5 obč. zák. nevyplývá-li z právního úkonu nebo jeho povahy něco jiného, má se za to, že podmínka je odkládací.
52. Žalovaní neprokázali, byť k tomu byli soudem vyzváni, že odkládací podmínka v podobě pravomocného územního rozhodnutí o umístění stavby bez ohledu na jejich jednání stejně splněna být nemohla z důvodu rozporu zamýšlené stavby s územním plánem. Žádný rozpor zamýšlené stavby nebyl dán, a to ani dle tehdy platného ÚPmB, tak i s ohledem na vyjádření odboru územního a stavebního řízení, jakožto odvolacího orgánu vůči příslušnému stavebnímu úřadu. Odbor územního plánování a rozvoje byl tehdy jen dotčeným orgánem a jeho stanovisko bylo nezávazné. Podle zakreslení ploch bydlení v územním plánu (platného v době vydání územního rozhodnutí) je zřejmé, že dotčené parcely se převážně nacházely ve stavební návrhové ploše čistého bydlení BC s hodnotou IPP 0,4, pouze jedna parcela byla v zóně objektů pro individuální rekreaci. Podle názoru soudu bylo možné legitimně očekávat, že odvolání proti vydanému územnímu rozhodnutí by nebylo úspěšné. Žalovaní tím, že do smlouvy odstoupili a vypověděli žalobci plnou moc, zmařili splnění odkládací podmínky.
53. Soud naznal, že ve věci byly naplněny předpoklady pro vznik odpovědnosti žalovaných za škodu, kterou svým vědomým jednáním způsobili žalobci.
54. Prvním prokázaným předpokladem bylo porušení právní povinnosti. Žalovaní předně porušili smluvní ujednání, zmařili splnění odkládací podmínky tím, že od kupní smlouvy odstoupili, vypověděli společnosti XXXXX plnou moc a předmětné pozemky prodali jiné osobě, a to navzdory tomu, že se podle smlouvy zavázali poskytnout této společnosti veškerou potřebnou součinnost. Je zřejmé, že žalovaní tím, že v rozporu se smluvním ujednáním, ještě před projednáním odvolání proti územnímu rozhodnutí, od kupní smlouvy odstoupili, vypověděli společnosti XXXXX plnou moc a nemovitosti prodali jinému kupujícímu, zmařili vydání pravomocného územního rozhodnutí. Bez souhlasu vlastníka dotčených pozemků by již vydané územní rozhodnutí nenabývalo právní moci. Žalovaní porušili svoji zákonnou prevenční povinnost, když si nepočínali tak, aby nedošlo ke škodě na majetku. Žalovaní, ačkoliv byli vázáni smlouvou, si museli být vědomi, že v případě odstoupení od kupní smlouvy se společností XXXXX a prodeje předmětných pozemků třetí osobě, nebude mít tento žadatel o vydání územního rozhodnutí nezbytný souhlas spoluvlastníků pro umístění stavby bytového domu na předmětných pozemcích, a tak nebude moci být dosaženo právní moci územního rozhodnutí. Žalovaní tak jednali v úmyslu zmařit prodej předmětných pozemků společnosti XXXXX, které po protiprávním, nesolidním jednání žalovaných nezbylo, než od svého investičního záměru ustoupit. Žalovaní nectili ani základní zásadu ve smluvních vztazích *Pacta sunt servanda*, tedy nedodrželi smluvní ujednání se společností XXXXX a jednali o prodeji stejných nemovitostí s třetí osobou. Je podružné, zda to bylo za pro ně lepších podmínek. Ujednání kupní smlouvy se společností XXXXX a její uzavření měli možnost dostatečně zvážit. Žalovaní jako svéprávní kontrahenti museli vědět, že uzavřený smluvní vztah jim nepřinese jen práva, ale i povinnosti. Byť se kupujícímu zavázali k poskytnutí veškeré nezbytné součinnosti, tak učinili pravý opak, tak aby smlouva byla zmařena.
55. Druhým nezbytným předpokladem odpovědnosti je vznik škody. V daném případě majetkovou škodu představují náklady, které společnost XXXXX oprávněně vynaložila na zajištění územního rozhodnutí, ty se pak v příčinné souvislosti s jednáním žalovaných staly zbytečnými.

56. Posledním předpokladem vzniku odpovědnosti za škodu je příčinná souvislost mezi porušením povinnosti a škodou. Výše popsané jednání žalovaných je vůči vzniklé škodě ve vzájemném poměru příčiny a následku. Ze skutkových okolností vyplynulo, že porušení povinnosti žalovanými vedlo ke vzniku škody. Nebýt jejich právně závadného jednání, tak by společnost XXXXX škoda nevznikla. Vzhledem k postupu stavebního úřadu nebyl důvod domnívat se, že by územní rozhodnutí, i po projednání odvolání, nenabylo právní moci. Žalovaní tak společně a nerozdílně odpovídají za škodu, která zahrnuje zbytečně vynaložené náklady na zajištění vydání územního rozhodnutí.
57. Soud nevyslyšel argumentaci žalovaných, že kupní smlouvu s kupujícím O. uzavřeli proto, že se územní řízení vleklo, že z toho byli nervózní, že bylo třeba zajistit bydlení pro J.E.. Při uzavírání smlouvy měli domyslet, že územní rozhodnutí nemusí být vydáno hned, že v územním řízení mohou být řešeny případné námitky jiných vlastníků, že bude třeba vyčkat vyjádření dotčených orgánů, apod. Žalovanými předestřené důvody, proč odstoupili od kupní smlouvy se společností XXXXX, jsou důvody zástupnými k tomu, aby ospravedlnili prodej předmětných nemovitostí třetí osobě za lepší cenu. Je třeba zopakovat, že smlouvu se společností XXXXX za určitých podmínek sjednali, tak jí měli dodržet, bez ohledu na lepší podmínky od jiného kupujícího.
58. Podle názoru soudu všechny žalobcem požadované náklady byly vynaloženy v souvislosti s předmětnou kupní smlouvou. Soud souhlasil s náklady vynaloženými na zajištění územního rozhodnutí, konkrétně za oprávněné považoval:
- zaplacené náklady na studie u společnosti XXXXX ve výši 15 750 Kč,
 - zaplacené náklady na studie u Š. ve výši 95 000 Kč,
 - zaplacené náklady na projektovou dokumentaci k územnímu rozhodnutí ve výši 150 000 Kč,
 - zaplacené úroky 14% p.a. z půjčky 1 000 000,- Kč, a to úroky ve výši 82 850 Kč,
 - vynaložené náklady za zaměření pozemku u společnosti E. s.r.o. ve výši 4 410 Kč,
 - smluvní pokuta za nedodržení smlouvy o exkluzivním prodeji se společností F.R.s.r.o. 308 800 Kč,
 - náklady vynaložené za právní služby ve spojení s kupní smlouvou ve výši 8 000 Kč.
59. Žalovaní a priori odmítali všechny žalobcem vynaložené náklady. Pozapomínají však na to, že kdyby se chovali jako solidní smluvní partner a smlouvu dodrželi, tak by se předmětné náklady nestaly zbytečnými, marně vynaloženými. Žalobce s odkazem na uzavřenou kupní smlouvu oprávněně předpokládal, že v územním řízení bude mít souhlas vlastníků pozemků (žalovaných) k umístění stavby, která byla v souladu s územním plánem, a že po příznivém vyjádření dotčených orgánů státní správy bude dosaženo pravomocného územního rozhodnutí. Ve chvíli, kdy žalobce vynakládal částky na zajištění územního rozhodnutí a částky v souvislosti s kupní smlouvou a zamýšlenou stavbou, nemohl předpokládat nekorektní jednání žalovaných, kteří se dohodli s jiným kupujícím a od kupní smlouvy s žalobcem odstoupili, tím zhatili investiční záměr žalobce.
60. Žalobce byl v dané chvíli oprávněn objednat si projektové studie, návrh zástavby, právní služby a realitní služby, a za ty pak musel zaplatit. Soud nemá pochybnosti o tom, že projektové studie byly v souvislosti s předmětnou výstavbou; žalobce tehdy v lokalitě zamýšlel pouze jednu investici spojenou s bytovou výstavbou v lokalitě K.. Není nic neobvyklého, že žalobce mohl použít některé části z vypracovaných projektů i pro zpracování jiným projektantem či architektem. Běžně se, zejména ve stavebnictví, porovnává více variant budoucí stavby. Nelze souhlasit s námitkou žalovaných, že žalobci nebyla reálně poskytnuta půjčka, když peněžní prostředky žalobce obdržel za účelem financování kupní ceny za nákup předmětných pozemků, částka byla složena na účet advokátní úschovy. V této souvislosti je nepochybné, že žalobce musel věřiteli uhradit cenu půjčených peněz, tedy smluvený úrok. Co se týče zaměření pozemků, tak bez něj se projektanti ani architekti neobejdou při realizaci návrhů při vypracování návrhu zástavby; rozměry pozemků jsou nezbytné pro zpracování výkresové dokumentace. Pokud žalobce zmařil zprostředkování prodeje

budoucích bytů realitní kanceláři, byl povinen zaplatit smluvní pokutu, která paušalizovala vzniklou škodu. Každopádně povinnost k zaplacení smluvní pokuty byla platným závazkem, podle kterého byl žalobce povinen zaplatit sankci realitní kanceláři. Žalobce též využil služeb advokátní kanceláře, takže i za právní služby musel zaplatit. Žalobce musel vynaložit nemalé částky, a to nad rámec svého podnikatelského rizika, ve spojení s předmětným územním rozhodnutím, investoval i do koupě sousedních pozemků, které pak musel prodat. Žalobce i jako obezřetný podnikatel nemohl předvídat, že žalovaní se zachovají nekorektně a bez ohledu na platně uzavřenou a trvající smlouvu prodají nemovitosti jinému kupujícímu. Je úplně podružné, za jakých smluvních podmínek uzavřeli další kontrakt. Nevýhody smlouvy s žalobcem si měli rozmyslet před jejím podpisem, nikdo je k uzavření smlouvy netlačil. V případě zamření účelu smlouvy musejí nést důsledky s tím spojené.

61. Žalobce prokázal, že všechny vyfakturované náklady měly věcnou a časovou souvislost s předmětným investičním záměrem v XXXXX. Žalobce neměl v danou dobu žádný jiný důvod, pro který by vynakládal tak značné částky, než výstavbu bytového domu v lokalitě K., XXXXX. Vše, co bylo fakturováno, bylo kvůli zamýšlené výstavbě.
62. Soud neviděl jako hospodárné, i tak vzhledem k značné výši nákladů řízení, ustanovovat znalce, který by se zabíral a určil výši nákladů na zpracování dokumentace k územnímu rozhodnutí. Jako podpůrný argument pro výši těchto nákladů bylo možno použít honorářového řád, resp. sazebník České komory architektů. Částky vynaložené žalobcem jsou adekvátní honorářům, které si účtují za jednotlivé výkony architektů, inženýrů a technici činní ve výstavbě.
63. S ohledem na výše uvedené soud žalobě co do požadavku na náhradu škody vyhověl. Zbývající převážná část původně uplatněného nároku již byla zamítnuta dříve soudem prvního stupně, což bylo potvrzeno i v odvolacím řízení.
64. Soud rozhodl o náhradě nákladů řízení podle § 142 odst. 1, 2 o.s.ř. dále tak, že přiznal žalovanému č.1, žalovanému č. 2 a žalované č. 3, kteří byli ve sporu převážně úspěšní, nárok na náhradu nákladů řízení vůči žalobci, který úspěch ve sporu měl pouze v menší části z původně uplatněného nároku. Celkové náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7, § 8 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (též „a. t.“), a to:
 - advokátního tarifu účinného do 31. 8. 2006 z tarifní hodnoty ve výši 2 146 980 Kč sestávající z částky 2 x 10 625 Kč, z částky 4 x 8 500 Kč, za úkony právní služby uvedené v ustanovení § 11 odst. 1 a.t. (převzetí a příprava věci, vyjádření k žalobě ze dne 22. 9. 2004), je třeba zohlednit ustanovení § 12 odst. 4 advokátního tarifu o zvýšení odměny, neboť advokát zastupoval při těchto úkonech tři osoby,
 - advokátního tarifu účinného od 1. 9. 2006 z tarifní hodnoty ve výši 2 146 980 Kč sestávající z částky 13 x 16 900 Kč, z částky 13 x 13 520 Kč, za úkony právní služby uvedené v ustanovení § 11 odst. 1 a.t. (jednání dne 16.10.2006, dne 21.6.2007, dne 17.9.2007, 25.10.2007, 29.6.2009, 21.9.2009, 24.11.2009, podání ze dne 28.2.2010, závěrečný návrh ze dne 29.6.2010, jednání dne 1.7.2010, dne 13.7.2010, podání ze dne 25.10.2010), je třeba zohlednit ustanovení § 12 odst. 4 advokátního tarifu o zvýšení odměny, neboť advokát zastupoval při těchto úkonech dvě osoby,
 - advokátního tarifu účinného od 1. 9. 2006 z tarifní hodnoty ve výši 2 146 980 Kč sestávající z částky 12 x 16 900 Kč, z částky 24 x 13 520 Kč, za úkony právní služby uvedené v ustanovení § 11 odst. 1 a.t. (jednání dne 8.9.2011, podání ze dne 15.10.2011, jednání dne 20.10.2011, podání ze dne 16.1.2012, jednání o odvolacím soudu dne 21.1.2015, podání ze dne 15.3.2015, jednání u odvolacího soudu dne 18.3.2015, dne 15.7.2015, dne 4.11.2015, podání ze dne 31.10.2015, jednání u odvolacího soudu dne 2.12.2015, podání ze dne 26.6.2015), je třeba zohlednit ustanovení § 12 odst. 4 advokátního tarifu o zvýšení odměny, neboť advokát zastupoval při těchto úkonech tři osoby,
 - advokátního tarifu účinného od 1. 9. 2006 z tarifní hodnoty ve výši 664 810 Kč sestávající z částky 14 x 10 980 Kč, z částky 28 x 8 784 Kč, za úkony právní služby uvedené v ustanovení § 11 odst. 1 a.t. (jednání dne 4.9.2019, dne 4.10.2019, dne 11.11.2019, dne 13.1.2020, podání ze dne 13.1.2020,

podání ze dne 19.2.2020, jednání ze dne 19.5.2020, podání ze dne 3.6.2020, podání ze dne 24.8.2020, jednání dne 31.8.2020, nahlížení do spisu dne 20.10.2020, jednání dne 7.10.2020, jednání dne 8.12.2021, závěrečný návrh ze dne 7.12.2021), je třeba zohlednit ustanovení § 12 odst. 4 advokátního tarifu o zvýšení odměny, neboť advokát zastupoval při těchto úkonech tři osoby,

- ke všem výše uvedeným úkonům nutno přičíst paušální náhradu výdajů ve výši 300 Kč dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu, tedy 110 x 300 Kč,
 - za úkony a paušál by byla odměna právního zástupce 1 410 662 Kč, ke které je nutno započítat částku 296 239 Kč za daň z přidané hodnoty v sazbě 21 %, již je právní zástupce plátcem. Celková částka nákladů řízení by pak byla ve výši 1 706 901 s DPH. Soud však přiznal žalovaným č. 1, č. 2 a č. 3 po zohlednění míry úspěchu a neúspěchu ve sporu 38 % z celkových nákladů řízení, tj. 38 % z částky 1 706 901 Kč. Žalovaní byli ve sporu úspěšní co do částky 1 482 170 Kč, tj. 69 % z původně žalované částky 2 146 980 Kč. Oproti tomu žalobce byl úspěšný pouze co do částky 664 810 Kč, tj. 31 % z původně žalované částky. Po odečtení míry úspěchu a neúspěchu soud dospěl k 38 % z nákladů řízení, tj. k částce 648 622 Kč, kterou je žalobce povinen nahradit žalovaným č. 1, č. 2, č. 3.
65. Soud by rozhodl o náhradě nákladů řízení obdobně podle § 142 odst. 1, 2 o.s.ř. a přiznal žalovaným č. 4, č. 5, kteří byli ve sporu rovněž převážně úspěšní, náklady řízení. Nicméně tyto svůj nárok na náhradu nákladů řízení neuplatnili. Proto soud rozhodl, že mezi žalobcem a těmito žalovanými nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení.
66. Žalobce je povinen zaplatit náhradu nákladů řízení k rukám právního zástupce (§ 149 odst. 1 o.s.ř.).
67. Účastníci řízení jsou povinni uložené povinnosti splnit do tří dnů od právní moci rozsudku (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v B. prostřednictvím podepsaného soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo exekuční návrh.

Brno 13. prosince 2021

JUDr. Jiří Pitrun v.r.
předseda senátu