



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Věry Skalické a soudců Mgr. Dagmar Bastlové a Mgr. Bc. Aleše Klempy v právní věci

žalobce: **XXXXXX, IČO XXXXX**
sídlem XXXXX
zastoupený Mgr. Martinem Bařinkou, advokátem
sídlem Marie Steyskalové 62, 616 00 Brno

proti

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

o 2 146 980 Kč s příslušenstvím – náhrada škody,

o odvolání žalobce i žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Brně č. j. 13 C 204/2004-612 ze dne 13. 12. 2021

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně se v napadené části vyhovujícího výroku I. ohledně částky 657 810 Kč s příslušenstvím

- a) co do částky 309 800 Kč s úrokem z prodlení ve výši 2 % ročně z částky 309 800 Kč od 2. 6. 2004 do zaplacení **potvrzuje**,
- b) co do částky 198 010 Kč s úrokem z prodlení ve výši 2 % ročně z částky 198 010 Kč od 2. 6. 2004 do zaplacení **mění** tak, že v této části se žaloba zamítá,
- c) co do částky 150 000 Kč s příslušenstvím a ve výrocích II. a III. o náhradě nákladů řízení **zrušuje** a v tomto rozsahu se věc **vrací** soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 13. 12. 2021, č. j. 13 C 204/2004-612 bylo rozhodnuto tak, že žalovaní 1. až 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 (výrok I.) žalobce je povinen do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalovaným 1. až 3. k rukám právního zástupce JUDr. Jiřího Koniora, advokáta, sídlem Nové náměstí 21, 621 00 Brno, na náhradě nákladů řízení částku 648 622 Kč (výrok II.), mezi žalobcem a žalovanými 4. a 5. žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok III.)
2. Proti tomuto rozsudku podali v zákonné lhůtě odvolání žalovaní, navrhli, aby odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu ohledně zbývajících nároku žalobce ve výši 657 810 Kč zamítne, žalobci uloží povinnost zaplatit žalovaným náhradu nákladů řízení před soudy všech stupňů. K jednotlivým nárokům pak žalovaní podrobně rozvedli, v čem spatřují nesprávnost závěrů soudu prvního stupně, ať již ohledně neúplného zjištění skutkového stavu věci, nesprávného skutkového zjištění, nesprávného právního posouzení. Žalovaní navíc rozsudek soudu prvního stupně považují za nepřezkoumatelný, neboť se soud ani nezmiňoval o argumentaci žalovaných k jednotlivým nárokům, neuvedl v tomto směru žádné hodnocení. Soud také pochybil v tom, že v rámci předvídatelnosti svého rozhodnutí nesdělil účastníkům svůj předběžný názor ve vztahu ke každému uplatněnému nároku a z tohoto důvodu se rozsudek soudu ve výroku I. pro žalované stal překvapivým. K jednotlivým nárokům pak žalovaní rozvedli následující argumentaci: ad a) – částka 15 750 Kč požadovaná žalobcem jako náhrada škody vzniklá zaplacením faktury č. 2002069 ze dne 28. 11. 2002 firmě XXXXX; zde žalobce neunesl v duchu závěrů rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 752/2017-371 ze dne 26. 9. 2018 ve vztahu k tomuto nároku důkazní břemeno, když neprokázali, jakým způsobem souvisela tato projekční činnost XXXXX (studie dvojdomu na ul. XXXXX v XXXXX) s kupní smlouvou uzavřenou mezi žalobcem a žalovanými 1, 2, 3 dne 2. 7. 2003, že této studie příp. využil Š. nebo XXXXX při jejich vlastní činnosti pro žalobce v dané lokalitě; ad b) – částka 95 000 Kč požadovaná žalobcem jako náhrada škody vzniklá zaplacením faktury č. F24/2002/aš ze dne 21. 8. 2002 na 20 000 Kč, faktury č. F26/2002/aš ze dne 21. 10. 2002 na 75 000 Kč firmě A.Š.; zde žalobce rovněž neprokázal, jakým způsobem souvisela tato projekční činnost firmy Š. s kupní smlouvou uzavřenou mezi žalobcem a žalovanými, a to zejména poté, když se žalobce sám prodejem pozemků parc. č. XXXXX, XXXXX a XXXXX zbavil možnosti těchto prací využít, nebylo prokázáno, že práce Š. byly

přeneseny do následující studie firmy XXXXX, soud také nevzal v úvahu, že výstavba na shora označených pozemcích se netýkala pozemků žalovaných, zejména pak pozemku parc. č. XXXXX. Žalobce si musel být vědom toho, že prodejem pozemků parc. č. XXXXX, XXXXX a XXXXX se zbaví možnosti výstavby dle projektových prací Š., a také se svým reálným jednáním této možnosti zbavil. Nárok ad c) – částka 150 000 Kč požadovaná žalobcem jako náhrada škody vzniklá zaplacením faktury č. 21/03 ze dne 14. 7. 2003 firmě XXXXX; rovněž zde podle žalovaných žalobce neunesl v duchu závěrů označeného rozsudku Nejvyššího soudu ve vztahu k tomuto nároku na náhradu škody důkazní břemeno, neboť neprokázal, jakým způsobem souvisela tato činnost firmy XXXXX s kupní smlouvou uzavřenou mezi žalobcem a žalovanými, a to zejména poté, když se žalobce sám prodejem pozemku parc. č. XXXXX, XXXXX a XXXXX zbavil možnosti těchto prací využít, navíc žalovaní ve vztahu k nacenění prací provedených firmou XXXXX požadovali, aby cena plnění – studie, která byla založena do spisu stavebního úřadu v souvislosti se žádostí o vydání územního rozhodnutí, byla stanovena znaleckým posudkem, neboť ve smlouvě o dílo uzavřené mezi žalobcem a firmou XXXXX nebyla stanovena konkrétní částka za zpracování studie nutné k řízení o vydání územního rozhodnutí. Soud prvního stupně provedení tohoto důkazu zamítl, když jeho vypracování zhodnotil jako nehospodárné. Nárok ad d) – částka 82 750 Kč požadovaná žalobcem jako náhrada škody vzniklá mu zaplacením úroku

3. Z půjčky poskytnuté panem N. dle smlouvy o půjčce ze dne 30. 6. 2003; zde žalobce neunesl břemeno důkazní, když neprokázal, jakým způsobem souvisela smlouva o půjčce s kupní smlouvou uzavřenou mezi žalobcem a žalovanými, když půjčka činila 1 000 000 Kč a kupní cena dle smlouvy byla nižší, činila 845 000 Kč, není tak zřejmý účel konkrétní půjčky, tvrzení o poskytnutí půjčky panem N. žalovaní hodnotí jako fiktivní. Nárok ad e) – částka 4 410 Kč požadovaná žalobcem jako náhrada škody vzniklá mu zaplacením faktury č. 2002275 ze dne 26. 7. 2002 firmě XXXXX; zde rovněž žalobce neunesl důkazní břemeno, když neprokázal, jakým způsobem souvisela činnost firmy XXXXX s kupní smlouvou uzavřenou mezi žalobcem a žalovanými, když z dokazování nevyplývalo, že by žalobce nebo XXXXX využili práce firmy XXXXX pro vypracování studie firmy XXXXX, která byla žalobcem předložena v souvislosti s řízením o vydání územního rozhodnutí (územní rozhodnutí bylo vydáno dne 31. 10. 2003), soud se nevypořádal s námitkou žalovaných, že v konkrétním případě se jednalo o polohopisné a výškové zaměření na ul. XXXXX, ne však na ulici XXXXX, soud neuvedl, jakým způsobem zaměření na ul. XXXXX souviselo s předmětnou kupní smlouvou; rozhodnutí soudu o zařazení této částky do celkové náhrady škody je proto nepřezkoumatelné. Soud ponechal stranou i to, že ze strany firmy XXXXX se nejednalo o práce, které by byly potřebné pro XXXXX; ze smlouvy o dílo mezi žalobcem a XXXXX neplyne využití prací, které provedla firma XXXXX. Nárok ad f) – částka 308 800 Kč požadovaná žalobcem jako náhrada škody za režijní náklady, které uhradil společnosti XXXXX; zde žalobce rovněž neunesl důkazní břemeno, když neprokázal, jakým způsobem souvisela tato činnost realitní kanceláře s kupní smlouvou mezi žalobcem a žalovanými, žalobce neprokázal, jakých režijních prací se měla platba týkat a jaké režijní práce pro něho realitní kancelář skutečně provedla, toto nebyla schopna ani objasnit svědkyně T., za důkaz o vzniku režijních prací nelze považovat to, že částka byla žalobcem na účet realitní kanceláře zaplacená. Soud nevzal v úvahu, po jaké období vykonávala realitní kancelář pro žalobce svou činnost, za jaké období byly režijní náklady vyúčtovány a zaplacený. Pokud již žalobce koncem roku 2003 věděl, že proti územnímu rozhodnutí byla podána řada odvolání a věděl také o převodu vlastnictví žalovaných na O., bylo pouze na žalobci, aby provádění prací realitní kanceláří přerušil či pozastavil, čímž by zcela jistě došlo ke snížení režijních nákladů, toto však žalobce neučinil. Námitkami žalovaných k uplatněnému nároku na náhradu škody ve výši 308 800 Kč se soud nezabýval, obranu žalovaných neuznal. Nárok ad g) – částka 8 000 Kč požadovaná žalobcem za zaplacení nákladů za sepsí kupní smlouvy advokátem Mgr. Bařinkou; zde žalovaní nezpochybňují to, že právní zástupce žalobce vyúčtoval za sepsí kupní smlouvy a úschovu peněz částku ve výši 7 000 Kč a že tuto částku dostal zaplacenou, nicméně mají za to, že částka 1 000 Kč nebyla použita ke sjednanému účelu (kolková známka v hodnotě 1 000 Kč), proto měla být advokátem vrácena.

4. Proti rozsudku soudu prvního stupně, a to pouze proti nákladovému výroku II., podal odvolání žalobce, navrhl, aby odvolací soud rozsudek v napadené části změnil ve smyslu podaného odvolání, žalobce v odůvodnění odvolání podrobně rozvedl, v jakém směru považuje rozhodnutí soudu prvního stupně za nesprávné.
5. Žalobce se v projednávané věci domáhal náhrady škody, jež mu měla vzniknout zbytečným vynaložením nákladů na zajištění územního rozhodnutí a ztrátou zisku, kterého by dosáhl zpeněžením budoucích bytů, to vše s odůvodněním, že žalovaní svým jednáním zavinili, že vynaložené náklady se staly zbytečnými a že žalobci ušel zisk.
6. Ve věci poprvé rozhodl Městský soud v Brně rozsudkem č. j. 13 C 204/2004-221 ze dne 20. 10. 2011, žalobu o zaplacení částky 2 146 980 Kč s příslušenstvím zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení, když učinil závěr, že kupní smlouva uzavřená mezi účastníky dne 2. 7. 2003 je neplatná pro její neurčitost (§ 37 odst. i zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, dále jen „obč. zák.“).
7. K odvolání žalobce Krajský soud v Brně rozsudkem č. j. 44 Co 168/2012-328 ze dne 9. 12. 2015 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Odvolací soud vyšel ze zjištění, že žalobce jako developer uzavřel se žalovanými (R.B., R.B., J.E., roz B.) dne 2. 7. 2003 kupní smlouvu, jejímž předmětem byly pozemky v k. ú. XXXXX, žalobce se zavázal zaplatit žalovaným kupní cenu ve výši 845 000 Kč a podat návrh na vklad vlastnického práva, jakmile dosáhne pravomocného územního rozhodnutí pro výstavbu bytového domu, prodávající žalovaní se zavázali poskytnout žalobci veškerou potřebnou součinnost pro zajištění takového rozhodnutí a žalobce zplnomocnil pro úkony v příslušném řízení. Dne 31. 10. 2003 bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby bytového domu – XXXXX na pozemcích parc. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX a XXXXX, k. ú. XXXXX, to mj. s odůvodněním, že žalobce k pozemkům prokázal vlastnické právo na základě předložených kupních smluv s tím, že před zápisem do katastru nemovitostí je dosavadními majiteli zmocněn ke všem právním úkonům potřebným pro zajištění územního rozhodnutí. Rozhodnutí ze dne 31. 10. 2003 bylo napadeno odvoláním, a ještě před rozhodnutím odvolacího orgánu dne 1. 12. 2003 žalovaní prodali tytéž pozemku třetí osobě (M.O., bytem XXXXX) s účinky vkladu vlastnického práva téhož dne, žalobci žalovaní oznámili odstoupení od kupní smlouvy s odůvodněním, že dosud nezajistil pravomocné územní rozhodnutí a v řízení nedodržel variantu podoby budoucí stavby. Odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že kupní smlouva ze dne 2. 7. 2003 je zcela určitá a srozumitelná, je tudíž platným právním úkonem; porušení povinnosti žalovaných spatřoval toliko v tom, že nezajistili při převodu pozemků vázanost nabyvatele stejnou podporou žalobce, jakou měli sami vykonávat. Žalobce však v řízení neprokázal, že by odvolací správní orgán ve správním řízení napadené rozhodnutí potvrdil a odvolání zamítl; podle odvolacího soudu žalobce nemohl dostát podmínce určitého vztahu k pozemku ve smyslu § 38 tehdy platného stavebního zákona a územní rozhodnutí z tohoto důvodu nemohlo být vydáno ani správním orgánem prvního stupně. Nejistá byla dle odvolacího soudu též shoda zamýšlené stavby s územním plánem. Odvolací soud shledal nárok žalobce na náhradu ušlého zisku nedůvodným i z tohoto důvodu, že tvrzený majetkový přírůstek není podložen již existujícími či reálně dosažitelnými okolnostmi, z nichž by bylo možné usuzovat, že při pravidelném běhu věcí by k zamýšlenému zisku skutečně došlo; na reálnost zisku nelze usuzovat pouze ze zkušeností developera, jestliže s výstavbou ještě vůbec nezačal.
8. K dovolání žalobce Nejvyšší soud rozsudkem č. j. 25 Cdo 752/2017-371 ze dne 26. 9. 2018 rozsudek Krajského soudu v Brně č. j. 44 Co 168/2012-328 ze dne 9. 12. 2015 ve výroku o věci samé co do částky 664 810 Kč s příslušenstvím, v potvrzujícím výroku o náhradě nákladů řízení a ve výroku o náhradě nákladů odvolacího řízení, spolu s rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 20. 10. 2011, č. j. 13 C 204/2004-221 ve výroku o věci samé ohledně částky 664 810 Kč s příslušenstvím a ve výroku o náhradě nákladů řízení zrušil a věc v tomto rozsahu vrátil Městskému soudu v Brně k dalšímu řízení. Dovolání žalobce bylo dovolacím soudem odmítnuto v rozsahu, v němž byl napaden rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9. 12. 2015, č. j. 44 Co

168/2012-328, pokud jím byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ohledně zamítnutí žaloby o zaplacení částky 1 482 170 Kč s příslušenstvím.

9. Pokud jde o ušlý zisk (1 482 170 Kč s příslušenstvím), dovolací soud se ztotožnil se závěrem odvolacího soudu, že *byl-li podnikatelský záměr žalobce ve fázi rozhodování o umístění stavby v územním řízení, aniž by bylo vydáno stavební povolení a se stavbou bytového domu započato, nejedná se o situaci, kdy poškozený měl zajištěny předpoklady pro tzv. pravidelný běh věcí; je tak zřejmé, že rozsudek odvolacího soudu je v souladu s ustálenou judikaturou dovolacího soudu k otázkám ušlého zisku, konstatuje-li, že nárok na náhradu škody ve formě ušlého zisku není dán.*
10. K odlišnému závěru oproti odvolacímu soudu dospěl dovolací soud v otázce, zda žalovaní odpovídají za škodu, jež spočívá ve zbytečně vynaložených nákladech na zajištění vydání územního rozhodnutí. K uvedenému dovolací soud v odůvodnění rozsudku uvedl, že *z kupní smlouvy uzavřené mezi účastníky dne 2. 7. 2003 bylo zjištěno, že tato obsahovala odkládací podmínku pro výplatu kupní ceny a pro podání návrhu na vklad vlastnického práva, a to získání pravomocného územního rozhodnutí pro výstavbu bytového domu žalobcem, k čemuž se prodávající žalovaní zavázali poskytnout veškerou potřebnou součinnost a zplnomocnili žalobce pro úkony v příslušném územním řízení. Jestliže žalovaní namísto poskytnutí součinnosti žalobci v průběhu správního řízení prodali tytéž pozemky jiné osobě, která již s jakoukoli výstavbou na pozemcích nesusouhlasila, zmařili svým jednáním vydání územního rozhodnutí ve prospěch žalobce (též účel smlouvy samotné), čímž se jím vynaložené náklady na vydání takového rozhodnutí staly zbytečnými. Žalovaní svým jednáním porušili jak povinnost ze smlouvy, tak i prevenční povinnost ve smyslu § 415 obč. zák. Nelze považovat za správný právní názor odvolacího soudu, že v územním řízení nebyla od počátku splněna podmínka podle § 38 stavebního zákona a že tudíž kladné rozhodnutí ani vydáno být nemohlo bez ohledu na jednání prodávajících. Byť správní orgán v územním rozhodnutí nesprávně uvedl, že navrhovatel prokázal, že má k pozemkům vlastnické právo, ač vlastníkem pozemků dosud nebyl, žalobce v územním řízení doložil ustanovením § 38 vyžadovaný souhlas vlastníka, který vyplýval z uzavřené kupní smlouvy i z udělené plné moci. Tato podmínka pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby tedy byla splněna. Tvrdili-li pak žalovaní, 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, bylo na nich, aby své tvrzení prokázali. Jinak totiž právě jednání žalovaných bylo podstatnou příčinou toho, že v územním řízení nemohlo být kladné rozhodnutí vydáno, protože navrhovatel nadále neměl pro umístění zamýšlené stavby souhlas vlastníka pozemků. Náklady, které žalobce na zajištění územního rozhodnutí vynaložil, se pak v příčinné souvislosti s jednáním žalovaných staly zbytečnými. Žalovaní proto odpovídají za škodu, jež spočívá ve zbytečně vynaložených nákladech na zajištění vydání územního rozhodnutí.*
11. Soud prvního stupně ohledně nároků žalobce v celkové výši 664 810 Kč s příslušenstvím (výrok o zamítnutí nároku na náhradu ušlého zisku ve výši 1 482 170 Kč s příslušenstvím již nabyt právní mocí) rozhodl rozsudkem č. j. 13 C 204/2004-612 ze dne 13. 12. 2021, jak uvedeno pod bodem 1. odůvodnění tohoto rozsudku; soud shledal, že všechny žalobcem požadované náklady byly zbytečně vynaloženy v souvislosti s kupní smlouvou uzavřenou mezi účastníky dne 2. 7. 2003, proto žalobě v uvedeném rozsahu vyhověl.
12. Odvolací soud se se závěry soudu prvního stupně ztotožnil pouze částečně, jak uvedeno níže.
13. Pokud jde o nárok na náhradu škody ve výši 15 750 Kč (zaplacená faktura č. 2002069 ze dne 28. 11. 2002 za projektové práce, studie – rodinný dvojdom XXXXX, ul. XXXXX) pak odvolací soud shledal důvodnou odvolací námitku žalovaných, že žalobce tímto důkazem neprokázal, zda a příp. co z této studie společnosti XXXXX, která se týkala stavby rodinného dvojdomu a nikoliv bytového domu, jak bylo vyjádřeno v rozhodnutí o umístění stavby č. j. SÚ-377/03-Sč-ÚR ze dne 31. 10. 2003, bylo využito firmou XXXXX, která dle smlouvy o dílo č. S – KOP 11/03 zpracovala architektonickou studii bytového domu na ul. XXXXX v XXXXX, a jejíž projektová dokumentace byla připojena k návrhu na vydání územního rozhodnutí – o umístění stavby ze dne 9. 9. 2003 (viz rozhodnutí stavebního odboru Úřadu městské části města Brna, Brno – XXXXX č. j. SÚ-377/03-Sč-ÚR ze dne 31. 10. 2003). Navíc tato studie rodinného dvojdomu firmy XXXXX ani nezahrnovala pozemky ve vlastnictví žalovaných, tedy pozemky parc. č. XXXXX, XXXXX a

XXXXX v k. ú. XXXXX a projektové práce byly zpracovány se značným časovým předstihem (8 měsíců) před samotným podepsáním kupní smlouvy mezi žalobcem a žalovanými dne 2. 7. 2003. Jestliže tedy žalobce neprokázal, že by žádal o vydání územního rozhodnutí při použití projektových prací společnosti XXXXX, pak také neprokázal, že tyto náklady *vynaložené* na zajištění územního rozhodnutí se v příčinné souvislosti s jednáním žalovaných staly zbytečnými. V tomto rozsahu (15 750 Kč) proto nebyl návrh žalobce odvolacím soudem shledán důvodným.

14. Rovněž pokud jde o nárok na náhradu škody ve výši 95 000 Kč (zpracování projektové dokumentace Š. – zálohová faktura č. F24/2002/aš ze dne 21. 8. 2002 na částku 20 000 Kč (platba provedena dne 21. 8. 2002), zálohová faktura č. F26/2002/aš ze dne 21. 10. 2002 na částku 75 000 Kč (platba provedena dne 22. 10. 2002), žalobce těmito důkazy neprokázal, zda a příp. co z této studie bylo využito společností XXXXX, která dle smlouvy o dílo č. S – KOP 11/03 zpracovala architektonickou studii bytového domu na ul. XXXXX v XXXXX, a jejíž projektová dokumentace byla připojena k návrhu na vydání územního rozhodnutí – o umístění stavby ze dne 9. 9. 2003 (viz rozhodnutí stavebního odboru Úřadu městské části města Brna, Brno – XXXXX č. j. SÚ-377/03-Sč-ÚR ze dne 31. 10. 2003). Ze svědecké výpovědi Š. pak dále vyplynulo, že ke zpracování dokumentace využil geodetické práce společnosti XXXXX (faktura č. 2002275 ze dne 26. 7. 2002, zakázka č. 4838, Brno – XXXXX, polohopisné a výškopisné zaměření – ul. XXXXX, na částku 4 410 Kč, zaplacení hotově dne 25. 7. 2002). Jestliže tedy žalobce neprokázal, že by žádal o vydání územního rozhodnutí při použití projektových prací firmy Š. a geodetických prací společnosti XXXXX, pak také neprokázal, že tyto náklady *vynaložené* na zajištění územního rozhodnutí se v příčinné souvislosti s jednáním žalovaných staly zbytečnými. V tomto rozsahu (95 000 Kč a 4 410 Kč) proto nebyl návrh žalobce odvolacím soudem shledán důvodným. Nutno též připomenout, že projektová dokumentace Š. pracovala se stavbou obytného domu na pozemcích parc. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, k. ú. XXXXX, nikoliv na pozemcích ve vlastnictví žalovaných (parc. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, k. ú. XXXXX). Pokud žalobce pozemky parc. č. XXXXX, XXXXX a XXXXX nabyl dle kupní smlouvy ze dne 10. 12. 2003 (tedy v době, kdy již věděl o odstoupení od kupní smlouvy ze strany žalovaných i o existenci odvolání proti územnímu rozhodnutí) a již dne 21. 7. 2004 uzavřel kupní smlouvu s M.O., kterou tyto pozemky zase prodal, sám se zbavil možnosti stavbu dle projektových prací Š. realizovat, a proto nelze důvodně žádat po žalovaných náhradu těchto nákladů.
15. Pokud jde o žalobcem uplatněný nárok na náhradu škody ve výši 150 000 Kč za *náklady na projektovou dokumentaci k územnímu rozhodnutí* (zálohová faktura č. 21/03 ze dne 14. 7. 2003 na částku 150 000 Kč za zpracování architektonické studie bytového domu na ulici XXXXX v Brně dle smlouvy o dílo č. S – KOP 11/03), tak zde je nepochybné, že žalobce vynaložil náklady na zpracování projektové dokumentace k návrhu na vydání územního rozhodnutí ze dne 9. 9. 2003 (viz rozhodnutí stavebního odboru Úřadu městské části města Brna, Brno – XXXXX č. j. SÚ-377/03-Sč-ÚR ze dne 31. 10. 2003), avšak pokud jde o výši těchto nákladů pak žalobcem předložený důkaz o zaplacení zálohy na cenu celé projektové dokumentace dle smlouvy o dílo č. S – KOP 11/03 – zpracování architektonické studie bytového domu na ul. XXXXX v Brně (faktura č. 21/03 ze dne 14. 7. 2003) neprokazuje vynaložení konkrétních nákladů za žalobcem v žalobě vymezenou projektovou dokumentaci k územnímu rozhodnutí. Proto byla shledána důvodnou odvolací námitka žalovaných a v tomto rozsahu (150 000 Kč za *náklady na projektovou dokumentaci k územnímu rozhodnutí*) byl rozsudek soudu prvního stupně zrušen a věc mu vrácena k dalšímu řízení, přičemž lze předpokládat, že tuto odbornou otázku bude třeba řešit v souladu s ustanovením § 127 o. s. ř., jak již v řízení před soudem prvního stupně žalovaní navrhovali.
16. Pokud žalobce požadoval po žalovaných náhradu škody ve výši 82 750 Kč, jež mu měla vzniknout zaplacením úroku z půjčky uzavřené s J.N., nar. XXXXX, bytem XXXXX ze dne 30. 6. 2003 na 1 000 000 Kč (úroky zapl. dne 31. 1. 2004), pak i zde byla shledána odvolací námitka žalovaných důvodnou, neboť ze smlouvy o půjčce ani ze svědecké výpovědi J.N. nebylo zjištěno a tedy prokázáno, že půjčka byla žalobci poskytnuta za účelem nákupu předmětných pozemků od

žalovaných, M. jednající za společnost XXXXX, blíže věřiteli nevysvětloval, na co potřebuje půjčit částku 1 000 000 Kč, pouze uvedl, že společnost má nějaké těžkosti a přechodně potřebuje půjčku. Nelze vyloučit (odhlédneme-li, že žalobce v řízení nedoložil reálné přenechání peněz, jak k tomu byl vyzván při jednání soudu dne 11. 5. 2020), že věřitel J.N. podle smlouvy o půjčce přenechal žalobci (dlužníkovi) peníze (1 000 000 Kč), půjčka byla následně i vrácena včetně dohodnutých úroků, avšak žalobce v konkrétním případě neprokázal, že půjčka byla poskytnuta právě na úhradu kupní ceny ve výši 845 000 Kč dle části III. kupní smlouvy uzavřené mezi žalobcem a žalovanými dne 2. 7. 2003, a proto požadovaný náklad byl vynaložen v souvislosti s touto kupní smlouvou uzavřenou mezi účastníky. Ani v tomto rozsahu (82 750 Kč) tak nebyl návrh žalobce odvolacím soudem shledán důvodným.

17. Naopak pokud jde o nárok na náhradu škody ve výši 308 800 Kč za smluvní pokutu za porušení smluvní povinnosti dle smlouvy uzavřené mezi žalobcem a společností XXXXX, sídlem v XXXXX, o exkluzivním prodeji 7 bytových jednotek s 9 parkovacími místy na pozemcích parc. č. XXXXX, k. ú. XXXXX ze dne 31. 10. 2003 (rozhodnutí stavebního odboru Úřadu městské části města Brna č. j. SÚ-377/03-SČ-ÚR vydáno rovněž dne 31. 10. 2003), když právě jednání žalovaných bylo podstatnou příčinou toho, že v územním řízení nemohlo být kladné rozhodnutí vydáno, protože navrhovatel nadále neměl pro umístění zamýšlené stavby souhlas vlastníka pozemků. Jestliže žalobce nesplnil svůj závazek dle čl. II. odst. 4/ mandátní smlouvy, byl povinen uhradit dohodnutý postih; úhradu částky realitní kanceláři žalobce doložil výpisem ze dne 10. 6. 2004. V tomto rozsahu (308 800 Kč) byl návrh žalobce na náhradu škody odvolacím soudem ve shodě se soudem prvního stupně shledán důvodným.
18. Využil-li žalobce právní služby advokátní kanceláře Mgr. Martina Bařinky k sepsu kupní smlouvy s žalovanými ze dne 2. 7. 2003 (vč. správního poplatku) a náklady dne 16. 7. 2003 také uhradil, pak v příčinné souvislosti s jednáním žalovaných se tyto staly zbytečnými. Proto žalobci přísluší jejich náhrada (odvolání žalovaných směřovalo pouze co do částky 1 000 Kč za zaplacený správní poplatek).
19. Odvolání žalovaných, pokud brojili proti závěru soudu prvního stupně o neexistenci nároku na náhradu škody ve výši 309 800 Kč s příslušenstvím (308 800 Kč zaplacených žalobcem společností XXXXX za nedodržení smlouvy o exkluzivním prodeji bytových jednotek ze dne 31. 10. 2003, náklady na právní služby 1 000 Kč), nebylo shledáno důvodným. Proto odvolací soud napadený rozsudek v tomto rozsahu jako věcně správný ve smyslu ustanovení § 219 o. s. ř. potvrdil (výrok ad a/ tohoto rozsudku).
20. Jestliže soud prvního stupně nesprávně posoudil otázku odpovědnosti žalovaných za škodu spočívající ve zbytečně vynaložených nákladech žalobce v rozsahu 198 010 Kč (náklady na studie a/ XXXXX - 15 750 Kč, b/ A.Š. – 95 000 Kč, úroky z půjčky 1 000 000 Kč – 82 850 Kč, geodetické práce, polohopisné a výškopisné zaměření, ul. XXXXX – 4 410 Kč), jak uvedeno shora, odvolací soud dle ustanovení § 220 odst. 1 písm. b/ o. s. ř. napadený rozsudek v tomto rozsahu změnil tak, že žalobu zamítl (výrok ad b/ tohoto rozsudku).
21. Vzhledem k tomu, že odvolací soud shledal potřebu doplnění dokazování ke zjištění skutkového stavu věci ohledně nároku na náhradu škody ve výši 150 000 Kč (za projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí), když žalobcem předložený důkaz o zaplacení zálohy na cenu celé projektové dokumentace dle smlouvy o dílo č. S – KOP 11/03 – zpracování architektonické studie bytového domu na ul. XXXXX v XXXXX (faktura č. 21/03 ze dne 14. 7. 2003) neprokazuje vynaložení konkrétních nákladů za žalobcem vymezenou projektovou dokumentaci k územnímu rozhodnutí, a které nelze provést v odvolacím řízení (§ 213 odst. 4 o. s. ř.), rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o věci samé co do částky 150 000 Kč s příslušenstvím, jakož i v závislých výrocích o náhradě nákladů řízení (výrok II. a III.) zrušil (§ 219a odst. 2 o. s. ř.) a věc v tomto rozsahu vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 221 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.). Návrh na provedení důkazu znaleckým posudkem (obor Ekonomika – ceny a odhady, oceňování projektových prací ve

stavebnictví) byl žalovanými uplatněn již v řízení před soudem prvního stupně (§ 213 odst. 5 o. s. ř.).

22. V novém rozhodnutí rozhodne soud prvního stupně i o náhradě nákladů řízení před soudy všech stupňů (§ 224 odst. odst. 3 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí ve výroku o věci samé ohledně částky 150 000 Kč s příslušenstvím a výrocích o náhradě nákladů řízení II. a III. (ad c/) není dovolání přípustné.

Proti zbývajícím částem výroku o věci samé (ad a/, b/) tohoto rozhodnutí je možno podat dovolání. Dovolání se podává Nejvyššímu soudu ČR ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí u soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Brno 27. září 2023

JUDr. Věra Skalická v. r.
předsedkyně senátu