



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Marka Cigánka a soudců JUDr. Věry Skalické a JUDr. Martina Hynka, ve věci žalobce **XXXXX**, IČ **XXXXX**, se sídlem **XXXXX**, zastoupeného Mgr. Martinem Bařinkou, advokátem v Brně, Marie Steyskalové 62, proti žalovaným **1. R.B.**, nar. **XXXXX**, bytem **XXXXX**, **2. R.B.**, nar. **XXXXX**, bytem **XXXXX**, **3. I.N.** nar. **XXXXX**, bytem **XXXXX**, zastoupeným JUDr. Jiřím Koniozem, advokátem v Brně, Nové nám. 21, **4. K.E.**, nar. **XXXXX**, bytem **XXXXX**, a **5. M.P.**, nar. **XXXXX**, bytem **XXXXX**, t. č. neznámého pobytu, zastoupenému opatrovnící A.Š., zaměstnankyní Městského soudu v Brně, o 2.146.980 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 20. 10. 2011, č. j. 13 C 204/2004-221,

t a k t o :

*I. Rozsudek soudu I. stupně se **p o t v r z u j e**.*

*II. Žalobce je **p o v i n e n** nahradit žalovaným 1. – 3. společně a nerozdílně náklady odvolacího řízení ve výši 468.628,80 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Jiřího Koniora, advokáta.*

O d ů v o d n ě n í :

V pořadí dalším rozsudkem rozhodl prvoinstanční soud znovu tak, že žalobu o povinnost všech žalovaných zaplatit žalobci společně a nerozdílně 2.146.980 Kč s určitým úrokem z prodlení zamítl a žalobci uložil zaplatit žalovaným 1/ až 3/ 321.396 Kč na náhradu nákladů řízení. Vyšel z toho, že žalobce měl při uskutečňování záměru výstavby domu s bytovými jednotkami na prodej různě vynakládat na přípravu, mj. dokumentace do řízení před stavebním úřadem, a též očekávat zisk, protože mělo být zmařeno žalovanými, kteří odstoupili od kupní smlouvy na pozemky pod zamýšlenou stavbou. Spor uzavřel s tím, že dotyčná smlouva je neplatná a bez ohledu na to, co bylo konkrétně její vadou, stačí pro to, aby se dál „nezabýval náhradou škody, ani ušlým ziskem“.

Včas a přípustně podaným odvoláním napadl tento rozsudek jen žalobce a navrhl ho zrušit anebo změnit do přisudečného vyznění. Jednotlivě rozebral a oponoval důvodům tak spatřované neplatnosti smlouvy o koupi pozemků (viz dále v textu).

Odvolání není důvodné.

Posouzení platnosti smlouvy účastníků ze dne 2. 7. 2003 a následků nedůvodného odstoupení žalovaných (1. 12. 2003 nejdříve) v podobě zmaření účelu plateb souvisejících s přípravou výstavby anebo příležitosti zpeněžení budoucích bytů se ziskem, musí být vedeno ustanoveními občanského zákoníku platného do 31. 12. 2013 (§ 3028 odst. 3 o. z. účinného od 1. 1. 2014).

Podle zjištění, která nejsou předmětem sporu a dále těch, která s doplněním dokazování odvolacím soudem obstávají bez námitek, je žalobce developer, který dne 2. 7. 2003 uzavřel se žalovanými (přímo anebo s jejich právním předchůdcem) kupní smlouvu (dále jen Smlouva) na pozemky p. č. XXXXX v k. ú. XXXXX se závazkem zaplatit jim kupní cenu 802.750 Kč (rozpis na jednotlivé prodávající se stanovil současně) a navrhnout vklad vlastnického práva pro sebe jakmile dosáhne pravomocného územního rozhodnutí „pro výstavbu bytového domu“; prodávající žalovaní se žalobci zavázali „poskytovat veškerou potřebnou součinnost“ pro „zajišťování“ takového rozhodnutí (též ho zplnomocnili pro úkony do přísl. řízení) a že (všichni) „pověřují“ advokáta Mgr. Martina Bařínku konat při splnění podmínky pro vklad vlastnického práva pro žalobce, vyplatit kupní cenu jednotlivým žalovaným, a též daň z převodu, to vše z úschovy u sebe, a kam - krom jedné pro účely správního řízení – zatím patří i všechna ostatní paré Smlouvy.

Dne 31. 10. 2003 vydal ÚMČ Brno – XXXXX územní rozhodnutí č. 140 – o umístění stavby bytového domu na dvou z uvedených (a dvou dříve P., přikoupených žalobcem po Smlouvě) pozemků s odůvodněním mj., že žalobce k nim „prokázal...vlastnické právo na základě předložených kupních smluv a před zápisem do katastru je dosavadními majiteli zplnomocněn ke všem právním úkonům potřebným pro zajištění územního rozhodnutí“. Rozhodnutí bylo některými (jinými dalšími) účastníky řízení napadeno odvoláním, protože dříve, než rozhodl odvolací orgán, žalovaní dne 1. 12. 2003 prodali tytéž pozemky M.O. (s účinky vkladu vlastnického práva téhož dne) a žalobci adresovali odstoupení od Smlouvy proto, že dosud nezajistil pravomocné územní rozhodnutí a v řízení nedodržel variantu podoby budoucí stavby („projednána“). Podáním stavebnímu úřadu 1. stupně dne 12. 1. 2004 vyjádřil M. O. (mezitím vlastnický nabyt i zbylé dva pozemky) nesouhlas s umístěním stavby na nich a dne

18. 2. 2004 vzal žalobce (obsahově vzato) zpět návrh na vydání územního rozhodnutí, protože „...společnost již nemá žádný majetkový vztah k pozemku, na kterém jsme plánovali výstavbu...“. O formálním zastavení řízení odvolací nebo prvoinstanční úřad nerozhodoval a všichni tím považují věc za skončenou.

Před uzavřením Smlouvy žalobce objednal a zaplatil (zcela nebo zčásti) úrok z půjčky od soukromé osoby, aby výtěžek složil do úschovy na vypořádání kupní ceny podle Smlouvy, dále dokumentaci k návrhu územního rozhodnutí, jiná odborná díla související se stavěním, právní službu advokáta pro sepsání Smlouvy a zprostředkovací u realitní kanceláře k vyhledání zájemců o koupi budoucích bytů do vlastnictví (zaplatil sankci za storno), úhrnem: 664.810 Kč. Během řízení nabídl důkaz o kalkulaci zisku 9.370.687 Kč (nárokuje 1.482.170 Kč bez dalšího) z prodeje bytových jednotek, kdyby se zamýšlená stavba uskutečnila.

K odvolacím námitkám:

Důvody, pro které prvoinstanční soud spatřoval Smlouvu neplatnou, dělil podle hlediska 1/ poznatelnosti účelu jednotlivých ujednání po stránce *srozumitelnosti*, 2/ *faktické* možnosti plnění (závazku odevzdat předmět vlastnictví a zaplatit kupní cenu) a 3/ *souladu s dobrými mravy*, kterýmžto se má dle jeho názoru přičít stav (rozumí se spíše doba) nevyváženosti závazně uskutečněné dispozice s pozemky penězi (obdržením kupní ceny).

Ad 1/ situace, kdy se koupě a prodej činí závislým na skutečnosti „právní moci vydaného územního rozhodnutí“ (čl. V Smlouvy), je případem odkládací podmínky, tj. *zda právní následky úkonu nastanou* (§ 36 odst. 2, věta první Obč. zák.); kontextem s čl. IV Smlouvy je možné obsah takovéto podmínky vyložit jako úspěch žalobce ve stavebním řízení završeném rozhodnutím dle § 39 dříve plat. St. z., ve kterém ...*vymezí stavební úřad území pro navrhovaný účel a stanoví podmínky k ochraně veřejných zájmů v území*... (volněji: ze zahrad se pozemky stanou stavebními).

Na rozdíl od uvedené „výminky“ (nejisté změny stavu) jsou ujednání o splatnosti kupní ceny a okamžiku, kdy žalobce převezme předmět koupě do vlastnictví (podáním k zápisu vlastnictví), obyčejné „smluvní podmínky“ představující jisté (důvěryhodné) očekávání splnění sjednaných závazků.

Po textové stránce je tedy Smlouva koncipována s použitím určitých i srozumitelných pojmů, pročez „vágním“ nelze označit textový prvek (např. o lhůtě k zaplacení kupní ceny), jehož smysl a účel vyplýne až z jiných částí textu.

Ad 2/ argumentu, že „...plnění od počátku nebylo možné, když žalobce pozemky nepřevzal a ani nezaplatil za ně...“, nejde úplně dobře rozumět; ať s odkladem nebo bez, je i bylo přece vždy *možné* pozemky převzít (funkci klasického římsko-právního *traditio* plní návrh na vklad do katastru) a zaplatit kupní *peníz*.

Ad 3/ hodnotová vyváženost vzájemných plnění ani to, že jejich směna se uskuteční současně, není známa jako okolnost, ke které se upíná nějaký nepsaný mravní korektiv. Zkoumaná ujednání ve Smlouvě možná nemusejí být zájmu žalovaných na promptním obdržení

kupní ceny zrovna vstřícná, leč jsou výsledkem smluvní autonomie, svobody vlastnictví a nikým nezpochybňované rovnosti smluvních stran. O nějakém protizákonném nebo nemravném zkrácení někoho anebo na něčem nevedl nikdo řeč a pokud jediné známo, nad uskutečněním *obchodu* převládl akorát zájem žalovaných nabýt za tytéž pozemky lepší cenu od jiného poptavatele (M. O.).

Z hlediska odvolacího lze maximálně ještě doplnit, že při uzavření Smlouvy žalobce nejednal obchodně či podnikatelsky, aby šlo sjednané podmínky považovat za *újmu* žalovaných, vyvolanou převahou obchodní zdatnosti žalobce.

Závěr prvoinstančního soudu o neplatnosti Smlouvy podle § 37 odst. 1 a 2 a § 39 Obč. zák. tedy nelze sdílet a v poměru s důvody zrušení předchozího rozsudku byl podán buďto ostentativně provokačně (a způsobuje zbytečný průtah řízení) anebo je důkazem dosažení stropu právních schopností posuzovatele.

Zbylé odvolací námitky se jinak netýkají toho, co prvoinstanční soud v rozsudku řešil.

Posouzení věci odvolacím soudem:

Každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí. ... Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti. ... Hradí se skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk). (§ 415, § 420 odst. 1 a § 442 odst. 1 Obč. zák.).

I/ Podle cit. občanskoprávní úpravy představují výdaje i ušlý zisk kategorii samostatnou a navzájem nezávislou. Újmou (skutečnou škodou) mohou proto být ty které platby, které žalobce vynaložil za účelem obdržení územního rozhodnutí a jinak ve fázi, kdy se – v souvislosti s (zde komerční) výstavbou - obvykle vynakládají a jejich účel byl cizím zaviněním zmařen. Ušlým ziskem se pak rozumí zmaření příležitosti nabytí (rozšíření jmění), které šlo očekávat běžným chodem věcí a nenastalo vzhledem k cizímu zavinění. Jinak řečeno, zisk, o nějž jde, v sobě ty náklady, o něž jde taky, ještě neabsorbuje; nákladová složka se do výše ušlého zisku uplatní v podobě obecné ceny výstavby, určované podle ust. § 443 Obč. zák.

Aby šlo říct, že za obojí formou škody stojí (pouze) zavinění žalovaných, muselo by být zřejmé, příp. žalobcem prokázáno, že stávající investice byly účelné nejen obecně, ale i měřeno legitimitou záměru – „průchodností“ zamýšlené stavby pořadem stavebního práva, prvotně procesem územního řízení ke schválení jejího umístění.

-330

Vydání územního rozhodnutí není samozřejmost a žalobci bylo tedy prokázáno, že jeho nevydání (bezvýslednost řízení) způsobilo porušení právní povinnosti žalovanými; vedeno argumentem *sine qua non*: bez něhož by nenastala nemožnost běžně stavět, implicitně představující zmar všech nákladných příprav, vč. očekávání zisku.

Vztah porušení právní povinnosti k zmaření nákladů či zisku bylo v tomto případě nutné brát ohledem na stav územního řízení, v jakém se nacházelo, a posuzovat významem nastalých skutečností, tj. jak by mohly určovat jeho – hypotetický - výsledek. Jde o úsudek, vedený kontextem platného práva a orientovaný na skutečnosti, jak jsou (byly) prokázány.

Takže v situaci, kdy žalobce se svým návrhem umístění zamýšlené stavby úspěšně a šlo o to, jak rozhodne ještě odvolací orgán, není převod vlastnictví dotčených pozemků důvodem ke změně, protože zrovna jejich vlastníkem být nemusel (srov. ad III/2 níže), ba dokonce rozhodnutí č. 140 počítalo (i) s tím, že není. Žalobce pak nevysvětluje, proč by *úřad znalý práva* měl brát ohled na odstoupení žalovaných (ani se nedozvídal), se kterým se nespojují žádné právní následky ve smyslu § 48 Obč. zák. (srov. dál § 3 odst. 1 dříve plat. Spr. řádu.).

II/ Administrace výstavby byla v posuzovaném vztahu účastníků věc žalobce; žalovaných potud, pokud určoval jejich *závazek* podpory žalobcova úsilí („zajišťování“) prosadit svůj návrh v územním řízení a jinak (obecně) *povinnost ...počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám*, zvláště pak v srovnání s jeho záměrem (byl též ve Smlouvě deklarován) a tím pádem i možném dohledu na to, že min. dosavadní příprava výstavby (vč. zpracování Smlouvy) ho již něco stála.

Následek, pro který se další řízení stalo bezpředmětným, a žalobce jinak přesně vystihl podáním rezignujícím na jeho vedení, je dán až tím, že se ukázalo, že nemá žádný vztah k pozemku. Bezprostředně příčinně to tkví sice v projevu „nesouhlasu“ pana M. Ohniště se zastavením „jeho“ pozemků (s podáním skutečností nasvědčujících nížádnému právu žalobce k nim), avšak který by neprojevil, kdyby byl podobně jak žalovaní vázán podporou žalobci – samozřejmě zabraňující kdykoli jakkoli mu postavení v územním řízení komplikovat (lidově: házet klacky pod nohy). Zavinění žalovaných pak spočívá jen v tom, že s převodem vlastnictví pozemků nezajistili vázanost nabyvatele stejnou podporou žalobci stran jejich zastavení, jakou měli sami vykonávat.

III/ Nebýt uvedeného porušení (*sine qua non*), další řízení by směřovalo nejméně k vyřešení 1/ sporné otázek souladu umístění zamýšlené stavby s územním plánem a orientovalo se též 2/ videm nápadně nejasné formulace splněného předpokladu určitého vztahu navrhovatele k dotčeným pozemkům. Obojí pak představuje souhrn skutečností a otázek spojených s právním řešením nezávisle existujícím na čemkoli, co souvisí s výše probraným zaviněním žalovaných a žalobce neprokazuje, že jinak by odvolací orgán dle § 59 odst. 2 dříve plat. Spr. řádu rozhodnutí č. 140 *potvrdil a odvolání zamítl*. Teoretická pravděpodobnost takového výsledku nestačí - kauzální nexus vyžaduje závěr o příčinné souvislosti mimo rozumnou pochybnost (srov. např. 1Cz 59/90, ve spoj. s pozdější judikaturou ústavního soudu).

III.1/ dokazování vyneslo poznatek, že odvolací námitky účastníků správního řízení se (nadále) soustřeďovaly (zkráceně řečeno) proti souladu velikosti zamýšlené stavby s objekty připouštěnými dobovým územním plánem pro k. ú. XXXXX a akceptu vyhovující únosnosti komunikace ul. Kopretinová, při které měla být stavba situována. Zatímco druhé, dobově relativizované požadavkem přicházejícím z patra Odboru územního plánování a rozvoje Statutárního města Brna (v poměru ke stavebnímu úřadu I. stupně též odvolacího orgánu) na zvláštní posouzení, „...aby nedošlo nekoncepční činnosti k zablokování...“ vymezení nové komunikace jakožto lépe vyhovující potřebám území s dalším stavebními aktivitami (srov. dál v dopise ze 11. 11. 2003 starostce ÚMČ Brno – XXXXX), nenašlo již v novější referenci téhož orgánu z 24. 11. 2015 až takový akcent naléhavosti („...na předmětných pozemcích byl odstup doporučen, nikoli však takový, že by zamezil umístění objektu...“), prvé znamenalo již

skutečný střet se závaznou částí územně plánovací dokumentace, jmenovitě s potřebou posouzení indexu podlažní plochy zamýšlené stavby („...a to i z dalších hledisek...jako např. charakter území atd...“), kterýžto – v předepsané hodnotě 0,4 maximálně – „...charakterizuje nízkopodlažní bytovou výstavbu“.

Jinak, řečeno, nic nepřesvědčuje, že způsob posouzení podaný v rozhodnutí prvoinstančního stavebního úřadu, jakože „umístění stavby je v souladu...“ s územně plánovací dokumentací, by v odvolacím přezkumu obstál podobně bez řešení (konkrétního zjištění a posouzení) naposled uvedeného technického parametru, a žalobce netvrdí, že by jeho dodržení obhájil alespoň v odvolacím řízení.

III.2/ zdůvodnění rozhodnutí o umístění stavby tím, že zdejší žalobce jako „...navrhovatel prokázal, že má k pozemkům...vlastnické právo na základě předložených kupních smluv a před zápisem do katastru je dosavadními majiteli zplnomocněn ke všem právním úkonům pro zajištění územního rozhodnutí...“, je zjevně chybné, protože výsledek posuzovatele (zpracovatele) ing. J. S. nepřinesl žádnou další interpretaci jeho judikačních závěrů, než jak formálně textově stojí.

Žalobcem předkládaná Smlouva do územního řízení je jinak táž, jak byla zjištěna v tomto řízení a jak není důkazem žalobcova vlastnictví, nemohla jím být ani dříve; je důkazem (bylo již zčásti vysvětleno) vzniku jeho závazku pozemky do vlastnictví přijmout po rozhodnutí o umístění zamýšlené stavby. Pakliže by správnímu orgánu byl znám už jen osobní žalobcův výklad Smlouvy (viz při jednání soudu 1. stupně 17. 9. 2007), jakože „...v případě, že bych nezajistil...vydání územního rozhodnutí...pak by se smlouva od celého začátku rušila...“, taky by nejspíš neposuzoval jeho právní vztah k pozemkům jako *vlastnický*. Jakkoli mohlo být (obecně) z pozice převažující specializace pro výklad a uplatnění norem veřejného práva složitější rozeznávat mezi věcně a obligačně-právními účinky smluv o převodech vlastnictví, v tomto konkrétním případě je celkově zřejmé, že občansko-právní stránka dané věci zásadně selhávala a důkaz skýtá i např. představa tehdejšího posuzovatele, že žalobce do územního řízení předkládal „smlouvu o smlouvě budoucí“ (viz písemné „prohlášení“ R. S. z 29. 3. 2011 na důkaz právní obstojnosti jím vydaného rozhodnutí).

Konstatovat zmocnění žalobce k úkonům ve věci vydání územního rozhodnutí sice už bylo možné, leč zmocňující žalování dotyčné řízení nezapočali a ani v něm nic nepožadovali; žalobce je započal sám svým jménem a územní rozhodnutí to taky po formální stránce označení *navrhovatele* respektuje. Přesný a racionální účel žalobcova zmocnění v situaci, kdy výslovně deklaroval (i nakonec jednal), že územní rozhodnutí „bude zajišťovat“ sám („kupující“), neshledal již odvolací soud nezbytně potřebným zjišťovat. -331

Jestliže nemá navrhovatel k pozemku vlastnické nebo jiné právo, lze bez souhlasu vlastníka územní rozhodnutí o umístění stavby nebo rozhodnutí o využití území vydat jen tehdy, jestliže je možno pro navrhovaný účel pozemek vyvlastnit, nebo má-li se navrhovatel stát vlastníkem pozemku podle zvláštního předpisu (§ 38 dříve plat. St. zák.).

Ani s pomocí reference Odboru územního plánování a rozvoje Statutárního města Brna stran ustálené interpretace tohoto ustanovení orgány činnými na poli vydávání územních rozhodnutí

nedospívá odvolací soud k jinému možnému výkladu, než že (a pouze) *vlastnické nebo jiné právo navrhovatele* je předepsaným a nezbytným pokladem vydání územního rozhodnutí (v řízení se dokládá); veřejný zájem na stavbě (srov. k tomu § 108 téhož zák.) a případ nárokovatelného vlastnictví pozemků pod stavbou podle *zvláštního zákona* jakožto další důvody pro rozhodnutí o umístění stavby, nejsou posuzované věci, resp. dobovému dokládání žalobce do řízení, ani blízké.

Pojem *vlastnického nebo jiného práva* umožňuje soudit o vzájemném poměru sice různých, ale materiálně vzato rovnocenných práv založených buď na svobodné dispozici vlastníka anebo právu *ne-vlastníka* stavět na určitém pozemku, tj. zásadně o kategorii soukromých práv – lhotejno, v jaké oblasti právní regulace soukromoprávních vztahů upravených (srov. dál § 139, písm. b/ a f/ téhož zák.). Takovýto výklad pak neumožňuje podřadit „obyčejný“ *souhlas* vlastníka předpokladům dle cit. § 38, neboť jako takový buď již stojí za vznikem *jiného práva* navrhovatele anebo je sám o sobě ničím, jestliže ho stavebně-právní (ani žádný jiný známý) obecně závazný předpis *samostatně* neupravuje (např. z hlediska náležitostí projevu, komu má být adresován, závaznosti, zániku apod.). I rozhodnutí o umístění stavby je praktickou (nikoli akademickou) aplikací práva na konkrétní případ, s dosahem na subjektivní práva a povinnosti účastníků (žalobce vysvětloval z hlediska např. dopadu na cenu pozemků), takže ani proto nelze akceptovat tendenci podávat obecný *souhlas* vlastníka pozemku jako substituční prostředek k požadování tzv. „zkusmo“ – jakkoli i třeba jdoucí na konto ne zcela zdařilému legislativně-technickému zpracování změny dřívějšího znění § 38 novelou z r. 1998.

Z uvedeného je zřejmé, že žalobce „vybavený“ pouze obligačně-právním titulem pro (teprve) nabytí vlastnictví nemohl dostát podmínce určitého vztahu k pozemku ve smyslu občanskoprávním; po obsahové stránce ostatně ani Smlouva nenesla žádný „*souhlas*“ žalovaných s tím, že zastavěny mají být *jejich* pozemky, ale že žalobce si zastaví své anebo nic („*smlouva se ruší*“).

IV/ souhrnně lze pak konstatovat: měreno rizikem nejistého výsledku územního řízení vychází, že co žalobce Smlouvou se žalovanými tzv. „do šuplíku“ ušetřil, ztratil na možnosti účinně doložit pro obdržení územního rozhodnutí; vzhledem k důvodům rezignace na řízení si byl toho i vědom, potažmo bezcennosti doložení všeho ostatního, aby s vlastním umístěním individuálně představené stavby už třeba mohl uspět.

Stavebním úřadem prvního stupně akceptované *vlastnictví* žalobce je o vlastnictví Smlouvou předstíraném; jako taková neskýtala možnost usoudit ani na příp. *jiné právo* k pozemkům, ani že jejím prostřednictvím žalovaní jakoby *souhlasí* s tím, aby se *nedostatek jakéhokoli práva* žalobce – v režimu ochrany veřejných zájmů na vymezení území budoucí stavby - pominul. Smlouva umožňovala zjistit akorát žalobcovu účast v *koupi* (obligaci), kterážto avšak nespadá do předepsaných pokladů pro vydání územního rozhodnutí.

Třebaže nesplnění tohoto předpokladu vyšlo najevo až z příčiny porušení závazku žalovaných po vydání rozhodnutí, nemělo být - z naposled uvedených příčin - vydáno vlastně nikdy (žádná změna poměrů ve smyslu „...již nemá žádný majetkový vztah...“ nenastala). V takto podaném souběhu příčin nelze jejich zavinění spatřovat výlučným (významově nad

cokoli dalšího) právě proto, že nejde presumovat, že i odvolací instance zopakuje chybnou interpretaci Smlouvy, příp. bude zastávat jiný než výše podaný výklad ust. § 38 tehdy plat. St. z.; to samé platí i stran neúplného zjištění shody zamýšlené stavby s územním plánem, tedy že by odvolání jiných účastníků řízení muselo být v tomto bodě jediné zamítnuto.

V/ V usnesení ze dne 28.11.2011, sp. zn. 25Cdo 83/2010 Nejvyšší soud uvedl, že *Ušlý zisk nemůže představovat jen zmaření zamýšleného výdělečného záměru či příslibu možného příjmu, není-li takový majetkový přínos podložen již existujícími či reálně dosažitelnými okolnostmi, z nichž lze usuzovat, že při jejich pravidelném běhu - nebýt škodné události – k zamýšlenému zisku by skutečně došlo...* Při okolnosti, že v posuzovaném případě žalobce ještě ani „nekozl do země“, neznamená úspěšný průchod prvou metou celé stavební administrace ještě takový stupeň *dosažení*, že zisk z rozprodeje bytů by šlo vidět jako docela reálný; a to navzdory doložení zkušenosti developera, ovšem jak svědčí spíš osobní schopnosti než tomu, že i ostatní věci (úvěrování, stavitelský um, poměry ekonomické ustálenosti apod.) půjdou pod jeho „taktovkou“. Proto je tu i jiný (další) důvod spatřovat tu část nároku, uplatňující ušlý zisk, nedůvodnou.

Napadený rozsudek je po meritorní stránce věcně správný a byl proto dle § 219 potvrzen.

Nákladem žalovaných na obranu v dosavadních dvou prvoinstančních a jednom odvolacím řízení byly palmární výdaje na advokátní službu, jichž určení podléhá zásadám uvedeným v Advokátním tarifu provedeném vyhl. č. 177/1996 Sb. a stanoví se dle počtu úkonů s 20-ti % zvýšením za zastupování vícero osob. Jestliže by tedy šlo o odměnu 16.900 Kč z puncta + zvýšení při celkem 15 úkonech a stejném počtu režij. paušálů, je zřejmé, že cena 373.527 Kč s DPH překračuje náhradu stanovenou prvoinstančním soudem. Odvolací soud proto dle zásady *non in peius* přebírá částku dosavadních nákladů žalovaných 321.396 Kč a podle uvedených zásad připočítává (s výjimkou opakovaných vyjádření k věci) náklady tohoto odvolacího řízení: $(16.900 + 20 \% \text{ Kč} * 6) + 300 \text{ Kč} * 6 = 121.680 \text{ Kč}$ (147.232,80 Kč s DPH), s předchozím dohromady tedy: 468.628,80 Kč. Žalovaným ad 4/ a 5/ ani až dosud náklady nevznikly.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí **j e** dovolání přípustné. Dovolání se podává Nejvyššímu soudu ČR ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí u soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Krajský soud v Brně dne 9. prosince 2015

Za správnost vyhotovení:
Veronika Kumhalová

JUDr. Marek Cigánek, v. r.
předseda senátu