



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Markéty Lehké, Ph.D. a soudců Mgr. Václava Trajera a Ing. Mgr. Martina Jakuba Bruse v právní věci **žalobkyně: Kajima Czech Design and Construction, s. r. o.**, IČ: 28538862, se sídlem Vinohradská 2828/151, 130 00, Praha 3, zastoupené Mgr. Lukášem Nývlttem, advokátem, se sídlem Václavské náměstí 832/19, 110 00, Praha 1, proti **žalovanému: Krajskému úřadu Ústeckého kraje**, Odboru územního plánování a stavebního řádu, se sídlem Velká Hradební 3118/48, 400 02, Ústí nad Labem, zastoupenému Mgr. Vlastimilem Škodou, advokátem, se sídlem Řetězová 195/2, 405 02, Děčín I, **za účasti osoby zúčastněné na řízení: Louny Invest, s. r. o.**, IČ: 27171647, se sídlem Pařížská 67/11, 110 00, Praha 1, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 6. 8. 2014, č. j. 234/UPS/2014-3, JID: 101961/2014/KUUK/Duch,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Ústeckého kraje ze dne 6. 8. 2014, č. j. 234/UPS/2014-3, JID: 101961/2014/KUUK/Duch, a rozhodnutí Městského úřadu Louny ze dne 27. 2. 2014, č. j. MULNCJ 11204/2014, **s e p r o n e z á k o n n o s t z r u š u j í** a věc **s e v r a c í** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný **j e p o v i n e n** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 19.805,69 Kč, a to do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se žalobou podanou prostřednictvím svého právního zástupce v zákonem stanovené lhůtě domáhala zrušení rozhodnutí žalovaného Krajského úřadu Ústeckého kraje ze dne 6. 8. 2014, č. j. 234/UPS/2014-3, JID: 101961/2014/KUUK/Duch, jímž bylo zamítnuto

odvolání žalobkyně a bylo potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Louny (dále jen „stavební úřad“) ze dne 27. 2. 2014, č. j. MULNCJ 11204/2014. Tímto rozhodnutím stavební úřad podle § 79 a § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2012 (dále jen „stavební zákon“), a podle § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“), rozhodl o umístění stavby „Obchodní centrum Louny a Stop Shop“ na pozemcích parc. č. 3595/20, 3595/27, 3595/28, 3595/85, 3595/86, 3595/87, 3595/88, 3595/89, 3595/90, 3595/91, 3595/92, 3595/93, 3595/110, 3595/145, 3595/146, 3595/156, 3595/157, 3595/158, 3607/1, 3639/72, 3639/151, 3639/215, 3645, 4995/3, 4999/6, 4999/8, 4999/9, 4999/10, 5011/1 a 5087/1 v katastrálním území Louny. Žalobkyně v žalobě současně požadovala, aby soud zrušil také zmíněné rozhodnutí stavebního úřadu a aby jí přiznal náhradu nákladů řízení.

V žalobě žalobkyně namítala, že napadené rozhodnutí je nezákonné a žalobkyně jím byla zkrácena na svých právech. Žalobkyně připomněla, že podle § 86 odst. 3 stavebního zákona je podmínkou pro vydání územního rozhodnutí zajištění práv k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být záměr uskutečněn, a to včetně pozemků parc. č. 3595/91 a 3595/93 v katastrálním území Louny, které jsou ve vlastnictví společnosti DE IURE, s. r. o., IČ: 26955491. Žalobkyně zdůraznila, že Krajský soud v Brně usnesením ze dne 28. 1. 2009, č. j. 8 Cm 81/2008 - 140, ve spojení s usnesením Vrchního soudu v Olomouci ze dne 31. 3. 2009, č. j. 8 Cmo 98/2009 - 152, které nabylo právní moci dne 13. 6. 2009, nařídil předběžné opatření, jímž uložil společnosti DE IURE, s. r. o., zdržet se zcizování zmíněných pozemků, jejich zatížení věcnými břemeny, zástavním právem, závazkovými právy a jakýchkoli dalších dispozic s těmito pozemky. Souhlas se stavbou a uložením sítí na tyto pozemky, který společnost DE IURE, s. r. o., vydala dne 15. 3. 2012, je podle žalobkyně v příkrém rozporu s uvedeným předběžným opatřením a podle § 76f odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), je tento souhlas neplatný. Žalobkyně konstatovala, že argumentace žalovaného týkající se důsledků rozporu předmětného souhlasu s předběžným opatřením nemá oporu v zákoně a je naprosto nedostatečná a nepřesvědčivá. Argumentace zvýšením hodnoty pozemků je podle žalobkyně bez jakékoli právní relevance a navíc nesprávná. Žalobkyně uvedla, že § 76f o. s. ř. stíhá sankcí neplatnosti veškeré právní úkony učiněné tím, pro něhož je výrok vykonatelného předběžného opatření závazný, pokud jimi byla porušena povinnost uložená tímto předběžným opatřením. Není proto rozhodné, zda v důsledku takového úkonu došlo k domnělému zvýšení či snížení hodnoty jakéhokoli majetku. Podle žalobkyně není pochyb o tom, že souhlas se stavbou vydaný společností DE IURE, s. r. o., je právním úkonem, jímž se disponuje předmětnými pozemky, neboť tímto úkonem bylo zřízeno právo stavby. Tento úkon byl učiněn v rozporu s uvedeným předběžným opatřením, tudíž je absolutně neplatný. To má za následek, že v územním řízení nebyly předloženy všechny stavebním zákonem vyžadované souhlasy vlastníků se stavbou, což brání umístění stavby, resp. vydání územního rozhodnutí.

Podle žalobkyně zatížení předmětných pozemků právy třetích osob v rámci územního řízení a navazující zastavění pozemků stavbou obchodního centra zcela nepochybně nepovede k lepší prodejnosti těchto pozemků v rámci budoucího výkonu rozhodnutí. Naopak prodejnost takto zastavěných pozemků se výrazně ztíží, přičemž důvodem nařízení předběžného opatření bylo právě zajištění majetku společnosti DE IURE, s. r. o., pro účely budoucího výkonu rozhodnutí vydaného v řízení vedeném Krajským soudem v Brně. Názor žalovaného, že

výstavbou dojde ke zhodnocení předmětných pozemků je podle žalobkyně chybný a postrádá obchodní logiku. Žalobkyně shrnula, že v důsledku vydání územního rozhodnutí a následné realizace stavby na předmětných pozemcích je, resp. bude přímo dotčeno a porušeno její právo vlastnit majetek, které vyplývá z čl. 11 Listiny základních práv a svobod a z § 1011 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Pokud přes uvedené skutečnosti stavební úřad vydal územní rozhodnutí a žalovaný je potvrdil, byla obě tato rozhodnutí vydána v rozporu se zákonem.

Žalobkyně dále namítala, že souhlas společnosti DE IURE, s. r. o., nemá náležitosti stanovené v § 3 odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb. a v její příloze č. 3, části B bodu 2, podle kterých musí být souhlas udělen na podkladě dokumentace stavby, musí obsahovat identifikaci pozemku a stavby a musí být doložen ověřeným podpisem vlastníka s připojeným situačním výkresem. Absence těchto náležitostí má podle žalobkyně za následek, že nebyly doloženy všechny stavebním zákonem požadované souhlasy vlastníků stavbou dotčených pozemků, což bez dalšího brání vydání územního rozhodnutí.

Podle žalobkyně odporuje umístění stavby požadavkům stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, neboť je v rozporu s obecnými požadavky na využívání území, když umístěním stavby by došlo ke zhoršení kvality prostředí a hodnoty území v dané lokalitě. Žalobkyně konstatovala, že při výkladu pojmu kvalita prostředí, uvedeného v § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), lze vyjít z pojmu pohoda bydlení vyloženého Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 2. 2. 2006, č. j. 8 As 44/2015 - 116. Žalobkyně podotkla, že stavba Obchodního centra Louny a Stop Shopu má být umístěna v bezprostřední blízkosti lokality určené k bydlení, která je charakterizována nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, velkým množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, vysokým podílem osvětlení a oslunění, bezpečností a dobrým výhledem. Obyvatelé této lokality mají podle žalobkyně důvodný a oprávněný zájem na zachování uvedených standardů bydlení a jeho pohody, zejména pak klidného, bezpečného a zdravého rázu bydlení. Výstavba i vlastní provoz obchodního centra by podle žalobkyně kvalitu prostředí výrazně a nepřipustně zhoršily, neboť by se zvýšila hlučnost, prašnost, světelné znečištění a snížila by se bezpečnost na komunikacích, zhoršilo by se ovzduší, světelné podmínky sousedních nemovitostí a výhled z nich. Žalobkyně shrnula, že umístění a provoz předmětné stavby povede k objektivnímu zhoršení kvality prostředí a ke zhoršení subjektivního vnímání této kvality ze strany obyvatel lokality, resp. vlastníků nemovitostí v této lokalitě. To bude mít v konečném důsledku i negativní ekonomický efekt v podobě snížení ceny nemovitostí v dané lokalitě. Žalobkyně nesouhlasila s názorem žalovaného, že tato námitka nesměruje k přímému dotčení jejích práv, a zdůraznila, že snížení ceny nemovitostí povede ke snížení míry uspokojení žalobkyně z prodeje pozemků v rámci budoucího výkonu rozhodnutí.

Žalovaný k výzvě soudu předložil správní spis a písemné vyjádření k žalobě, v němž navrhl její zamítnutí pro nedůvodnost. Uvedl, že v usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 31. 3. 2009, č. j. 8 Cmo 98/2009 - 152, jsou blíže rozvedeny důvody nařízení předběžného opatření a je tam zmíněno i znění původního návrhu žalobkyně na jeho vydání. Vycházejí z toho interpretoval žalovaný usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 28. 1. 2009, č. j. 8 Cm 81/2008 - 140, tak, že společnosti DE IURE, s. r. o., byly zakázány pouze takové dispozice s vyjmenovanými nemovitostmi, které by vedly ke snížení jejich majetkové hodnoty. Možnost přihlídnout při výkladu předběžného opatření i k návrhu na jeho vydání a k vylíčení rozhodných skutečností, které navrhované předběžné opatření odůvodňují,

připustil i Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 30. 8. 2012, sp. zn. 21 Cdo 1708/2011. Podle žalovaného není souhlas vlastníka pozemku úkonem, který by ve svém bezprostředním důsledku vedl ke snížení hodnoty pozemku, a proto nelze tento souhlas považovat za neplatný pro rozpor s nařízeným předběžným opatřením. Tento názor potvrzuje i stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj z června 2012, č. j. 22356/2012-82. Žalovaný dodal, že primárním účelem územního řízení není detailní posuzování platnosti listin soukromoprávní povahy či dokonce řešení rozporů, které mezi sebou mají účastníci řízení v rovině soukromého práva. Podle žalovaného je třeba důsledně odlišovat veřejnoprávní a soukromoprávní titul k realizaci stavby. K tomu žalovaný podotkl, že vydané územní rozhodnutí veřejnoprávní titul nezakládá, neboť je nezbytné, aby stavebník pro svůj záměr získal ještě stavební povolení.

K námitce, že souhlas společnosti DE IURE, s. r. o., nesplňuje náležitosti vyžadované vyhláškou č. 503/2006 Sb., žalovaný uvedl, že nebyla uplatněna ve správním řízení. Dodal, že zmíněná vyhláška skutečně obsahovala požadavek na úřední ověření podpisu, ovšem tato povinnost byla v minulosti opakovaně zpochybňována a kritizována, neboť nebyla stanovena přímo stavebním zákonem, ani vyhláškou, ale přílohou vyhlášky. Podle žalovaného bylo nekoncepční, že u prostého souhlasu se vyžadovalo úřední ověření, zatímco v případě předložení smlouvy stavební úřad by ověření podpisů vyžadovat nemohl. Proto bylo od zmíněného požadavku upuštěno a vyhláška v současné době ověření podpisu vlastníka pozemku nevyžaduje. Žalovaný konstatoval, že vytýkaný formální nedostatek nemohl zasáhnout do práv žalobkyně, a zdůraznil, že pravost podpisu jednatele společnosti DE IURE, s. r. o., nebyla v průběhu správního řízení nijak zpochybněna.

Podle žalovaného jsou námitky ohrožení pohody obyvatel lokality umístění stavby uplatňovány bez vztahu ke konkrétním právům žalobkyně, tudíž by k nim nemělo být přihlíženo. Žalobkyně jako osoba soukromého práva nemůže vystupovat jako garant zákonnosti rozhodování správních orgánů a osobovat si ochranu veřejných zájmů či ochranu práv subjektů, které samy námitky neuplatnily. Tvzení žalobce, že v důsledku výstavby obchodního centra dojde ke snížení ceny nemovitostí v dané lokalitě, označil žalovaný za nepodložené. Doplnil, že umístění předmětné stavby je v souladu s územním plánem města Louny, projednaným se širokou veřejností. Žalovaný uzavřel, že se on i stavební úřad souladem záměru s obecnými požadavky na využívání území zabývali a jejich nerespektování nezjistili.

Žalobkyně v replice k vyjádření žalovaného zopakovala, že souhlas společnosti DE IURE, s. r. o., se stavbou je pro jeho rozpor s nařízeným předběžným opatřením absolutně neplatný. Argumentace, že souhlas není úkonem, který by bezprostředně vedl ke snížení hodnoty pozemků, nemá podle žalobkyně oporu ani v zákoně, ani v ustálené judikatuře. Žalobkyně zdůraznila, že v zákazu nakládat s určitou věcí uloženém předběžným opatřením je obsažena nepřípustnost jakýchkoli právních úkonů, kterými by mohl být změněn dosavadní právní stav věci nebo práva. K tomu odkázala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 999/2010. Zákaz nakládat s určitou nemovitostí proto zahrnuje také zákaz zatížit ji jinými právy, která představují právní závady na věci. Pro závěr o platnosti, či neplatnosti nakládání s věcí, které odporuje nařízenému předběžnému opatření, zásadně není rozhodné, zda v důsledku takového nakládání dojde k domnělému zvýšení, či snížení hodnoty dotčené věci. Z předběžného opatření navíc nelze učinit závěr, že by soud zakázal jen ty dispozice s pozemky, které by mohly snížit jejich hodnotu. Žalobkyně podotkla, že Nejvyšší soud se v rozhodnutí ze dne 30. 8. 2012, sp. zn. 21 Cdo 1708/2011, zabýval

situací, kdy z výroku usnesení o nařízení předběžného opatření nebylo možné dovodit, zda zakazuje nakládání s věcí ve smyslu právním, či fyzické nakládání s věcí. Nejvyšší soud sice připustil možnost přihlídnout k obsahu návrhu na nařízení předběžného opatření a k vyličení skutečností, které navrhované předběžné opatření odůvodňují, to však výlučně za situace, kdy v usnesení o nařízení předběžného opatření nejsou povinnosti vymezeny přesně a určitě, a proto nelze bez jakýchkoli pochybností dovodit, zda se jím ukládají povinnosti podle § 76 odst. 1 písm. e), nebo f) o. s. ř. V projednávané věci ovšem není pochyb o tom, jako povinnosti byly společnosti DE IURE, s. r. o., předběžným opatřením uloženy, proto na tento případ nelze citované rozhodnutí Nejvyššího soudu aplikovat. Podle žalobkyně dále nelze akceptovat názor, že výstavbou obchodního centra na předmětných pozemcích dojde k jejich zhodnocení, který je podpořen pouze odkazem na tabulkovou cenu pozemků. Takový názor postrádá obchodní logiku a je chybný. Navíc nijak nezohledňuje účel předběžného opatření, kterým je zajistit, aby pozemky byly k dispozici pro případný výkon rozhodnutí. Žalobkyně shrnula, že společnost DE IURE, s. r. o., svým souhlasem zřídila právo třetí osoby (právo stavby) k pozemkům, a proto je vydání souhlasu samo o sobě nakládáním s pozemky. V důsledku vydání souhlasu došlo k zatížení pozemků dalšími právy třetích osob, čímž byl změněn jejich dosavadní právní stav. Souhlas byl vydán v době vykonatelnosti a závaznosti předběžného opatření, tudíž je absolutně neplatný ve smyslu § 76f odst. 1 o. s. ř. Nedostatek souhlasu všech vlastníků pozemků dotčených stavbou pak brání umístění stavby.

Podle žalobkyně bylo povinností stavebního úřadu z úřední povinnosti zkoumat, zda všechny předložené souhlasy vlastníků pozemků dotčených stavbou splňují náležitosti stanovené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. bez ohledu na to, zda někdo namítal jejich nedostatky. Žalovaný pak měl z úřední povinnosti podle § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumat soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, s právními předpisy. To platí tím více v situaci, kdy žalobkyně namítala neplatnost souhlasu vydaného společností DE IURE, s. r. o.

Závěr žalovaného, že nezjistil nerespektování obecných požadavků na využívání území, označila žalobkyně za nesprávný a dodala, že žalovaný i stavební úřad se touto otázkou nezabývali dostatečně. Žalobkyně připomněla, že zhoršení kvality prostředí povede v konečném důsledku ke snížení ceny nemovitostí v dané lokalitě, čímž se sníží míra uspokojení žalobkyně z prodeje pozemků v rámci budoucího výkonu rozhodnutí. Z toho žalobkyně dovodila přímé dotčení svých práv, konkrétně práva vlastnit majetek, a uzavřela, že její námitky poukazující na rozpor stavby s požadavky na využívání území nepochybně mají vztah k jejím konkrétním právům.

Osoba zúčastněná na řízení se k žalobě nevyjádřila.

Při jednání konaném dne 25. 1. 2017 substituční právní zástupkyně žalobkyně zdůraznila, že pokud Krajský soud v Brně vydal pravomocné předběžné opatření k inkriminovaným pozemkům, nemůže žalobou napadené rozhodnutí obstát. Doplnila, že opodstatněnost žaloby dokládá i výsledek soudního řízení před Krajským soudem v Brně, který pravomocným rozsudkem ze dne 2. 10. 2015, č. j. 8 Cm 81/2008 - 939, uložil společnosti DE IURE, s. r. o., povinnost zaplatit žalobkyni několik desítek milionů Kč. K úhradě této částky mají přitom případně posloužit inkriminované pozemky, na které byl dne 14. 12. 2016 vydán exekuční příkaz.

Substituční právní zástupkyně žalovaného při tomtéž jednání setrvala na stanovisku, že žalobou napadené rozhodnutí i jemu předcházející rozhodnutí byla vydána v souladu se zákonem.

Napadené rozhodnutí žalovaného soud přezkoumal v řízení podle části třetí hlavy druhé prvního dílu zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), který vychází z dispoziční zásady vyjádřené v § 71 odst. 1 písm. c), písm. d), odst. 2 větě druhé a třetí a v § 75 odst. 2 větě první s. ř. s. Z této zásady vyplývá, že soud přezkouvává zákonnost rozhodnutí správního orgánu pouze v rozsahu, který žalobce uplatnil v žalobě nebo během dvouměsíční lhůty po oznámení napadeného rozhodnutí ve smyslu § 72 odst. 1 věty první s. ř. s. Povinností žalobce je proto tvrdit, že rozhodnutí správního orgánu nebo jeho část odporuje konkrétnímu zákonnému ustanovení, a toto tvrzení zdůvodnit. Nad rámec žalobních bodů musí soud přihlídnout toliko k vadám napadeného rozhodnutí, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu nebo které vyvolávají nicotnost napadeného rozhodnutí podle § 76 odst. 2 s. ř. s. Takové nedostatky však v projednávané věci nebyly zjištěny.

Z obsahu správního spisu soud zjistil následující skutečnosti podstatné pro rozhodnutí o žalobě. Dne 24. 8. 2012 podala společnost HORTANER, s. r. o., IČ: 28932072, (dále jen „stavebník“) žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Obchodní centrum Louny a žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Stop Shop Louny. Řízení o těchto žádostech byla později rozhodnutím stavebního úřadu spojena. Stavebník k žádostem přiložil mimo jiné souhlas společnosti DE IURE, s. r. o., se stavbou a s uložením sítí na pozemky parc. č. 3595/91 a 3595/93 pro stavbu Obchodní centrum Louny a Stop Shop Louny, opatřený podpisem jednatele společnosti V. S. Tento souhlas označila žalobkyně za neplatný, přičemž poukázala na usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 28. 1. 2009, č. j. 8 Cm 81/2008 - 140, které nabylo právní moci dne 13. 6. 2009. Tímto usnesením bylo v řízení vedeném žalobkyní proti společnosti DE IURE, s. r. o., o zaplacení částky 66.016.433,60 Kč s příslušenstvím nařízeno předběžné opatření tohoto znění: *„Žalovaný [společnost DE IURE, s. r. o.] je povinen zdržet se zcizování nemovitostí: ... pozemků p. č. 3595/91, p. č. 3595/93, p. č. 4999/10 v k. ú. Louny zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny na listu vlastnictví č. 7089 pro k. ú. Louny; ... zdržet se zatížení uvedených nemovitostí věcnými břemeny, zástavním právem, závazkovými právy a dále zdržet se jakýchkoliv dalších dispozic s nemovitostmi.“* Toto usnesení bylo potvrzeno usnesením Vrchního soudu v Olomouci ze dne 31. 3. 2009, č. j. 8 Cmo 98/2009 - 152. Rozhodnutím ze dne 27. 2. 2014, č. j. MULNCJ 11204/2014, stavební úřad rozhodl o umístění stavby Obchodní centrum a Stop Shop na pozemcích v katastrálním území Louny, stanovil podmínky pro umístění stavby a zamítl námitky žalobkyně. Proti tomuto rozhodnutí podala žalobkyně odvolání, které žalovaný zamítl žalobou napadeným rozhodnutím.

Na tomto místě soud předesílá, že po přezkoumání skutkového a právního stavu, po prostudování obsahu předloženého správního spisu a po uskutečněném ústním jednání dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.

Podle § 86 odst. 3 stavebního zákona, „[j]estliže žadatel nemá vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit.“

Citovaný požadavek na písemný souhlas vlastníka pozemku, je-li osobou odlišnou od žadatele o vydání územního rozhodnutí a nemá-li tento žadatel jinou listinu opravňující jej k provedení stavby, zajišťuje budoucí realizovatelnost stavby. Tím zákon předchází vydávání územních rozhodnutí a následně stavebních povolení, která by později nebylo možné provést z důvodu nesouhlasu vlastníka pozemku, na němž má být stavba umístěna (bližší viz Doležal, J., Mareček, J., Vobořil, O. *Stavební zákon v teorii a praxi*. 10. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2003, str. 110 – komentář k § 38 zákona č. 50/1976 Sb., který je předobrazem citovaného ustanovení). Význam povinnosti prokázat oprávnění umístit stavbu na cizím pozemku připomněl také Nejvyšší správní soud, a to v rozsudku ze dne 28. 1. 2010, č. j. 9 As 36/2009 - 78, dostupném na www.nssoud.cz, v němž uvedl, že „[n]epředloží-li žadatel o vydání rozhodnutí o umístění stavby doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu ve smyslu § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona ... ani po výzvě stavebního úřadu ..., je tato skutečnost důvodem pro zastavení řízení o vydání rozhodnutí o umístění stavby podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu ...“. Shodné následky by mělo také nedoložení souhlasu podle § 86 odst. 3 stavebního zákona v případech, kdy je vyžadován.

V projednávané věci má být stavba Obchodního centra a Stop Shopu Louny umístěna mimo jiné na pozemcích parc. č. 3595/91 a 3595/93 v katastrálním území Louny, jejichž vlastníkem byla v průběhu správního řízení společnost DE IURE, s. r. o. Nezbytnou podmínkou pro vydání rozhodnutí o umístění stavby tudíž bylo předložení listiny opravňující žadatele o vydání územního rozhodnutí stavbu na těchto pozemcích provést, případně platný souhlas vlastníka těchto pozemků ve smyslu § 86 odst. 3 stavebního zákona. Společnost DE IURE, s. r. o., takový souhlas udělila dne 15. 3. 2012, nicméně otázkou zůstává, zda je tento souhlas platný, či nikoli. Odpověď na tuto otázku závisí na interpretaci předběžného opatření vydaného Krajským soudem v Brně dne 28. 1. 2009.

Podle § 76f odst. 1 o. s. ř. totiž platí, že „[p]rávní jednání, které bylo učiněno tím, pro něhož je výrok vykonatelného usnesení o nařízení předběžného opatření závazný, je neplatné, jestliže jím byla porušena povinnost uložená vykonatelným usnesením o nařízení předběžného opatření. Soud k neplatnosti přihlédne i bez návrhu.“

Krajský soud v Brně usnesením ze dne 28. 1. 2009, č. j. 8 Cm 81/2008 - 140, které nabylo právní moci dne 13. 6. 2009, zakázal společnosti DE IURE, s. r. o., předmětné pozemky zcizit a uložil jí, aby se zdržela zatížení těchto pozemků věcnými břemeny, zástavním právem, závazkovými právy a aby se zdržela jakýchkoli dalších dispozic s nimi. Ze samotného textu výroku tohoto předběžného opatření je zřejmé, že má bránit tomu, aby došlo k zatížení těchto pozemků jakýmkoli právy třetích osob, a to včetně práv závazkových (např. uzavření nájemní smlouvy). Pro posouzení, zda udělení souhlasu podle § 86 odst. 3 stavebního zákona představuje porušení povinnosti uložené předběžným opatřením, je třeba si uvědomit význam a dopady předmětného souhlasu.

Souhlas vlastníka pozemku podle § 86 odst. 3 stavebního zákona má prvotní význam pro řízení o umístění stavby, které bez takového souhlasu – je-li vyžadován – nemůže skončit

vydáním územního rozhodnutí. To je však pouze veřejnoprávní rovina, kterou nelze oddělovat od roviny soukromoprávní. Zmíněný souhlas musí být předložen tehdy, pokud žadatel o vydání územního rozhodnutí není vlastníkem pozemku, na kterém má být stavba realizována, a pokud nemá vztah k tomuto pozemku upraven jinak (např. smluvně). Z toho ovšem nelze dovodit, že by udělení souhlasu nevytvářelo mezi vlastníkem pozemku a žadatelem o vydání územního rozhodnutí právní vztah a nezakládalo těmto subjektům vzájemně určitá práva a povinnosti. Jak již bylo uvedeno, smyslem souhlasu je předcházení situacím, kdy určitá osoba získala rozhodnutí o umístění stavby a následně i stavební povolení, nicméně vlastní realizaci stavby poté zabránil nedostatek souhlasu vlastníka pozemku. Má-li souhlas plnit tuto „preventivní“ roli, znamená to, že v případě vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení musí zakládat právo stavbu provést. Tomuto právu pak současně odpovídá povinnost vlastníka pozemku realizaci stavby strpět. V opačném případě by institut souhlasu zcela postrádal smysl.

Soud dále podotýká, že udělený souhlas je jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí o umístění stavby. Právní mocí tohoto rozhodnutí je souhlas konzumován a již nemůže být odvolán. Tato skutečnost jen podtrhuje význam uvedeného institutu a jeho dopady do práv vlastníka pozemku.

Oprávnění udělit souhlas se nepochybně odvíjí od vlastnického práva k pozemku, konkrétně od práva vlastníka s tímto pozemkem nakládat (disponovat). Rozhodne-li se vlastník pozemku udělit jiné osobě souhlas s provedením stavby na tomto pozemku, musí následně strpět, že tato stavba bude realizována a současně logicky ztrácí možnost nakládat s pozemkem způsobem, který není s odsouhlasenou stavbou kompatibilní (např. zemědělské využití nebo využití pro jinou stavbu). Pokud tak přesto učiní, vystavuje se riziku, že po něm žadatel o vydání územního rozhodnutí bude požadovat náhradu škody.

Podle názoru soudu proto není pochyb o tom, že udělení souhlasu s umístěním stavby podle § 86 odst. 3 stavebního zákona představuje nakládání s pozemkem svým významem srovnatelné s jeho zatížením věcným břemenem, zástavním právem nebo závazkovými právy. V této souvislosti soud poznamenává, že dopady udělení souhlasu s umístěním stavby mohou být závažnější než např. uzavření nájemní (pachtovní) smlouvy na dobu určitou bez možnosti prodloužení, která je časově jasně ohraničena a po skončení nájmu (pachtu) neomezuje vlastníka pozemku v jeho dalším využití.

Z konstantní judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že „[v] zákazu nakládat s určitou věcí nebo s určitým právem uloženém účastníku předběžným opatřením soudu je obsažena nepřípustnost jakýchkoliv (dvoustranných či jednostranných) právních úkonů, kterými by mohl být změněn dosavadní právní stav věci nebo práva“ (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 999/2010, dostupný na www.nsoud.cz). Udělení souhlasu podle § 86 odst. 3 stavebního zákona přináší podle názoru zdejšího soudu změnu právního stavu pozemku, neboť do budoucna omezuje vlastníka pozemku v možných způsobech jeho využití, aniž by se vystavoval riziku vzniku povinnosti nahradit škodu, kterou v důsledku odlišného využití pozemku způsobí žadatel o vydání územního rozhodnutí, jemuž souhlas se stavbou udělil.

S ohledem na tyto skutečnosti dospěl soud k závěru, že společnost DE IURE, s. r. o., udělením souhlasu se stavbou Obchodního centra a Stop Shopu Louny porušila svou povinnost zdržet se zatížení pozemků parc. č. 3595/91 a 3595/93 v katastrálním území Louny věcnými břemeny, zástavním právem, závazkovými právy a zdržet se jakýchkoli dalších dispozic s nimi, vyplývající z pravomocného a vykonatelného usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 28. 1. 2009, č. j. 8 Cm 81/2008 - 140.

Soud se plně ztotožňuje s názorem žalobkyně, že na projednávanou věc nelze použít závěry vyslovené v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2012, sp. zn. 21 Cdo 1708/2011, dostupném na www.nsoud.cz. Nejvyšší soud v tomto rozsudku uvedl, že „[p]ředběžným opatřením podle ustanovení § 76 odst. 1 písm. f) o. s. ř. může být účastníku uloženo, aby něco vykonal, něčeho se zdržel nebo něco snášel (strpěl). Domáhá-li se účastník návrhem na vydání předběžného opatření, aby bylo jinému účastníku uloženo, aby se zdržel nakládání s věcí, například tím, že na ní nebude provádět stavební či jiné úpravy, domáhá se uložení zákazu fyzického nakládání s věcí, který je nutno odlišovat od zákazu nakládání s věcí ve smyslu právním, jenž účastníku zapovídá činit právní úkony, kterými by mohl být změněn dosavadní právní stav věci, a jenž se ukládá předběžným opatřením uvedeným v ustanovení § 76 odst. 1 písm. e) o. s. ř. Povinnosti v usnesení soudu o nařízení předběžného opatření je proto třeba – v zájmu přesnosti a určitosti – formulovat tak, aby odpovídaly znění ustanovení § 76 odst. 1 písm. e) nebo f) o. s. ř. Nejsou-li povinnosti v usnesení soudu o nařízení předběžného opatření takto vymezeny a nelze-li proto z výroku usnesení bez jakýchkoliv pochybností dovodit, zda se jím účastníku ukládají povinnosti stanovené v ustanovení § 76 odst. 1 písm. e) o. s. ř., nebo povinnosti stanovené v ustanovení § 76 odst. 1 písm. f) o. s. ř., je nutno při určování obsahu vydaného předběžného opatření přihlídnout také k obsahu návrhu na jeho nařízení, zejména k vyličení skutečností, které navrhované předběžné opatření odůvodňují.“

Z uvedené citace je zcela zřejmé, že při určování obsahu vydaného předběžného opatření se k obsahu návrhu na jeho nařízení přihlíží jen výjimečně, a to za podmínky, že z výroku usnesení nelze dovodit, zda se jím ukládají povinnosti stanovené v § 76 odst. 1 písm. e) o. s. ř., nebo povinnosti stanovené v § 76 odst. 1 písm. f) o. s. ř. (obojí ve znění účinném do 31. 12. 2013, tj. v době vydání předběžného opatření). V projednávané věci však žádné pochybnosti o výroku předběžného opatření nevznikly, neboť z něj jasně plyne, že zakazuje nakládání s pozemky ve smyslu právním i čeho konkrétně se má společnost DE IURE, s. r. o., zdržet. Vzhledem k tomu, že o obsahu předběžného opatření nejsou pochybnosti, nebyl ani důvod tento obsah určovat s přihlédnutím k návrhu na jeho nařízení. Jednoznačně stanovený výrok pravomocného a vykonatelného předběžného opatření přitom podle názoru soudu nelze měnit jeho výkladem tak, jak to učinily správní orgány v projednávané věci, a účelově zužovat rozsah předběžného opatření ve snaze zachovat platnost souhlasu, jehož udělením společnost DE IURE, s. r. o., porušila své povinnosti uložené předběžným opatřením. Je přitom naprosto nepodstatné, zda by výstavba provedená na základě uděleného souhlasu vedla ke zvýšení, či ke snížení hodnoty pozemků, neboť potenciální důsledky uděleného souhlasu nemohou nikterak ovlivnit jeho platnost, či neplatnost.

Soud uzavírá, že právě zmíněné porušení povinností uložených vykonatelným usnesením o nařízení předběžného opatření ze strany společnosti DE IURE, s. r. o., způsobuje

absolutní neplatnost uděleného souhlasu ve smyslu § 76f odst. 1 o. s. ř. S ohledem na tuto absolutní neplatnost se soud již nezabýval námitkou formálních nedostatků předmětného souhlasu.

K námitce žalobkyně, že umístění stavby odporuje požadavkům stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, neboť je v rozporu s obecnými požadavky na využívání území, když umístěním stavby by došlo ke zhoršení kvality prostředí a hodnoty území v dané lokalitě, soud podotýká, že žalovaný správně připomněl, že žalobkyně může uplatňovat jen takové námitky, které se nějakým způsobem dotýkají jejích vlastních práv, nikoli vznášet námitky, jež přísluší třetím osobám, a chránit práva jiných účastníků řízení (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 7. 2007, č. j. 2 As 10/2007 - 83, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 5. 2015, č. j. 7 As 68/2015 - 35, dostupné na www.nssoud.cz). Argumentace žalobkyně o možném snížení hodnoty nemovitostí v okolí umísťované stavby v důsledku výstavby i vlastního provozu obchodního centra však podle názoru soudu nesměřuje výlučně k ochraně práv subjektů odlišných od žalobkyně, neboť žalobkyně poukazuje i na možné snížení hodnoty pozemků, ze kterých se v budoucnu může uspokojovat její pohledávka vůči společnosti DE IURE, s. r. o. Právní názor žalovaného, že námitky rozporu umístění stavby s obecnými požadavky na využívání území žalobkyni nepřisluší, proto podle názoru soudu není správný.

Lze tedy shrnout, žalovaný nesprávně vycházel z toho, že byly splněny zákonné podmínky pro vydání územního rozhodnutí, neboť souhlas společnosti DE IURE, s. r. o., je platný, a že žalobkyni nepřisluší namítat rozpor umístění stavby s obecnými požadavky na využívání území. Tímto nesprávným právním názorem žalovaný způsobil nezákonnost napadeného rozhodnutí. Soud proto shledal žalobu důvodnou a napadené rozhodnutí žalovaného podle § 78 odst. 1 s. ř. s. pro jeho nezákonnost zrušil. Vzhledem k tomu, že důvod zrušení napadeného rozhodnutí se přímo dotýká také prvostupňového rozhodnutí, soud podle § 78 odst. 3 s. ř. s. zrušil i rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 27. 2. 2014. Zároveň soud podle § 78 odst. 4 s. ř. s. rozhodl o vrácení věci žalovanému k dalšímu řízení, v němž je ve smyslu § 78 odst. 5 s. ř. s. vázán výše uvedenými závěry soudu.

Vzhledem k tomu, že žalobkyně měla ve věci plný úspěch, soud podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. uložil žalovanému zaplatit žalobkyni do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku náhradu důvodně vynaložených nákladů řízení o žalobě v celkové výši 19.805,69 Kč. Náhrada se skládá ze zaplaceného soudního poplatku 3.000 Kč, z částky 12.400 Kč za čtyři úkony právní služby zástupce žalobkyně po 3.100 Kč podle § 7 a § 9 odst. 4 písm. d) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění účinném od 1. 1. 2013 (dále jen „AT“), [převzetí a příprava zastoupení podle § 11 odst. 1 písm. a) AT, podání žaloby a repliky podle § 11 odst. 1 písm. d) AT a účast při jednání soudu podle § 11 odst. 1 písm. g) AT], z částky 1.200 Kč jako náhrady hotových výdajů advokátů [čtyři režijní paušály po 300 Kč podle § 13 odst. 1 a 3 AT ve znění po 1. 9. 2006], z cestovného k jednání soudu z Prahy do Ústí nad Labem a zpět ve výši 289 Kč (doloženo jízdenkou na vlak) a z částky 2.916,69 Kč představující 21% DPH, kterou byl advokát podle zvláštního právního předpisu povinen odvést z vyčíslené odměny za zastupování a náhrady hotových výdajů.

Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť podle § 60 odst. 5 s. ř. s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil, a v předmětném řízení nebyly soudem osobě zúčastněné na řízení uloženy žádné povinnosti. S ohledem na zavedenou praxi krajských soudů a Nejvyššího správního soudu (srov. např. jeho rozsudek ze dne 19. 8. 2016, č. j. 4 As 56/2016 - 53, ze dne 14. 5. 2015, č. j. 3 As 85/2015 - 8, ze dne 24. 2. 2016, č. j. 3 As 220/2015 - 49, ze dne 16. 12. 2015, č. j. 4 As 223/2015 - 43, ze dne 6. 10. 2015, č. j. 8 As 171/2014 - 67, nebo ze dne 6. 8. 2015, č. j. 10 As 43/2015 - 49, vše dostupné na www.nssoud.cz) soud v dané situaci nezahrnul vypořádání nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení do výroku a zabýval se jím toliko v odůvodnění tohoto rozsudku.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat **kasační stížnost** ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti **musí** být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

V Ústí nad Labem dne 25. ledna 2017

JUDr. Markéta Lehká, Ph.D. v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Iva Tovarová