



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl předsedkyní senátu [redacted] jako samosoudkyní ve věci žalobkyně [redacted], zastoupené [redacted] advokátem se sídlem [redacted] proti žalovanému Obec Velká Dobrá, IČ: 00235083, se sídlem Karlovarská 15, 273 61, Velká Dobrá, zastoupenému [redacted] advokátem se sídlem [redacted] za účasti vedlejšího účastníka [redacted] o náhradu majetkové újmy ve výši 5 180 000,- Kč s příslušenstvím,

t a k t o :

- I. Návrh žalobkyně, aby soud uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni 5.180.000,- Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení, jdoucím od 15. 10. 2015 do zaplacení, se zamítá.**
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení 24.872,76 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku do rukou právního zástupce žalovaného.**
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit vedlejšímu účastníku [redacted] na náhradě nákladů řízení 2.541,- Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.**

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se domáhala uvedené částky s tím, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 912/6, 913/2 a 929/4 zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kladno pro k.ú. Velká Dobrá na listu vlastnictví č. 651 (dále jen „Pozemky“).

K žádosti žalobkyně ze dne 14. 12. 2012 vydal Magistrát města Kladna, Odbor výstavy – oddělení územního rozhodování dne 7. 1. 2013 pod čj.: Výst./4973/12-2/328 územně plánovací informaci o podmínkách využití území ve smyslu ust. § 21 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavením řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších

předpisů (dále jen „StavZ“), z níž vyplývá, že pozemky byly v předmětné době v souladu s tehdejší územním plánem žalované („původní ÚP“) zařazeny v území určeném pro plochy se smíšenou venkovskou funkcí. Hlavní funkcí pozemků zařazených v tomto území bylo bydlení v rodinných domech s plochami pozemků, které umožňují pěstivelskou a chovatelskou činnost a výrobní činnost. Maximální povolená zastavěnost pozemků včetně zpevněných ploch činila 40 %. Z uvedeného vyplývá, že dle původního ÚP žalované byly pozemky zařazeny do zastavitelného území a určeny pro výstavbu.

Dále v žalobě uvedla, že dne 25. 3. 2015 nabyt účinnosti nový územní plán žalované (dále jen „nový ÚP“), jímž bylo funkční využití pozemků změněno na „plochy zemědělské – orná půda“. Mezi nepřipustné způsoby využití takového území přitom patří zejm. činnosti a stavby sloužící rekreaci a krátkodobému pobytu obyvatel, stavby a prostory pro bydlení, ubytování a stravování, atd. Dále bylo funkční využití jižní části pozemku parc. č. 929/4 novým ÚP žalované určeno na „zeleň ochranná a izolační“, přičemž výstavba patří mezi nepřipustné využití takto funkčně zařazeného území.

O uvedené změně funkčního využití pozemků se žalobkyně dozvěděla teprve z nové územně plánovací informace o podmínkách využívání území vydané Magistrátem města Kladna, Odborem výstavby – oddělením územního rozhodování dne 31. 3. 2015 pod č.j.: OV/1246/15-2/Br. Z uvedeného vyplývá, že žalobkyně nevyslovila s uvedenou změnou funkčního využití pozemků v průběhu schvalování nového ÚP svůj souhlas.

Jak žalobkyně dovozuje, došlo v důsledku vydání nového ÚP žalovaným ke změně funkčního určení pozemků tak, že tyto s účinností od 25. 3. 2015, již nejsou určeny k zastavění. Současné funkční určení pozemků je primárně dáno jako „plochy zemědělské – orná půda“, v jižní části pozemku parc. č. 929/4 pak „zeleň ochranná a izolační.“

V důsledku uvedené změny funkčního určení pozemků způsobené vydáním nového ÚP žalovaným, konkrétně zrušením určení pozemků k zastavění, klesla jejich hodnota, čímž bylo zasaženo do vlastnického práva žalobkyně. Znaleckým posudkem č. 4267-080/15 ze dne 17. 6. 2015 zpracovaného _____, znalcem z oboru ekonomika, byl kvantifikován pokles hodnoty pozemků v důsledku vydání nového ÚP žalovaným z částky 5.600.000,- Kč na částku ve výši 420.000,- Kč, tedy o částku ve výši 5.180.000,- Kč, což představuje pokles tržní hodnoty pozemků o 92,5 %.

Žalobkyně uvedla řadu právních argumentů, nejen ohledně § 102 Stavebního zákona, ale též odkazem na ústavně právní aspekty náhrady nemajetkové újmy.

Rozebrala, že územní plán představuje jeden z nástrojů územního plánování a slouží k harmonizaci poměrů v řešeném území, zejména umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy vlastníků nemovitých věcí v řešeném území. Jako takový je způsobilý významně zasáhnout do vlastnického práva vlastníků nemovitých věcí v řešeném území, a to zejména prostřednictvím omezení povoleného způsobu nakládání s dotčenými nemovitými věcmi. Územním plánováním dotčení vlastníci jsou pak povinni strpět takové omezení jejich vlastnického práva (samozřejmě, za předpokladu dodržení všech zákonných předpokladů platného vydání územního plánu), a to zásadně i bez jejich souhlasu. Z tohoto hlediska může územní plán představovat zásadní zásah do práva vlastnit majetek zaručeného na ústavní úrovni čl. 11 LZPS.

Přestože vlastnické právo není neomezené a neomezitelné a může být omezeno např. také zákonně vydaným územním plánem, měly by mít zásahy do něj pouze výjimečnou povahu (při zachování zásady subsidiarity a minimalizace zásahu). To je vyjádřeno také v čl. 11 odst. 4 LZPS, dle něž je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Povinnost veřejné moci poskytnout dotčenému vlastníkově adekvátní náhradu se pak aktivuje ve chvíli, kdy citelnost zásahu do vlastnického práva přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez

významnějšího dotčení podstaty vlastnického práva schopen snášet. Podle žalobkyně územní plán pak naplňuje veškeré znaky veřejnoprávního institutu, jímž je možné omezit vlastnické právo, jak uvedeno v tomto článku výše, přičemž vzhledem ke skutečnosti, že žalobkyně nevyjádřila se změnou funkčního využití pozemků v průběhu procesu schvalování nového ÚP žalovaného svůj souhlas, lze podle žalobkyně uzavřít, že jí ze strany žalovaného oprávněně náleží adekvátní náhrada ve výši odpovídající míře znehodnocení pozemků. Opačný přístup by totiž vyústil v absurdní závěr, že je možné legitimně zasáhnout do vlastnického práva všech vlastníků, kteří nezastavěli své pozemky do 31. 12. 2012, aniž by jim za takový zásah bylo nutné poskytnout odpovídající náhradu. Institut náhrady majetkové újmy dle ust. § 102 odst. 2 StavZ by zároveň představoval pouze jakousi ochranu již provedených investic, aniž by poskytoval komplexní ochranu vlastnickému právu vlastníků dotčených pozemků. Takový názor je podle žalobkyně nutné odmítnout pro zjevný rozpor s již citovaným čl. 11 odst. 4 LZPS. Proto je žalobkyně přesvědčena, že v důsledku přijetí nového ÚP žalovaným bylo zasaženo do vlastnického práva žalobkyně v takové míře, kterou již žalobkyně není schopna snášet, neboť jde o významný zásah do jejího vlastnického práva, a to aniž by jí za tento zásah byla ze strany žalovaného poskytnuta odpovídající náhrada.

Žalovaný se k žalobě vyjádřil, navrhl ji zcela zamítnout a uvedl následující skutkovou a právní argumentaci: Žalobkyně opírá svůj nárok o obecné tvrzení, že vlastně každou změnu funkčního využití pozemků územním plánem obce ze zastavitelného na nezastavitelné území lze pokládat za nucené omezení vlastnického práva, které dle čl. 11 odst. 4 LZPS, příp. ve spojení s § 102 odst. 2 stavebního zákona, zakládá právo na náhradu.

Podle žalovaného je záležitost ovlivněna více hledisky, které se v případě promítají a které považuje za relevantní posoudit a vyhodnotit, a to zejména, zda se jednalo o nucené omezení ve smyslu čl. 11 odst. 4 LZPS, zda bylo ve větší míře nespravedlivé a nepředvídatelné tak, aby žalobkyni vzniklo právo na náhradu majetkové újmy, a zda majetková újma prokazatelně vznikla (k zohlednění všech okolností při posouzení vzniku práva na náhradu poukázal na rozhodnutí NS ČR ze dne 26. 4. 2016, sp.zn.: 22Cdo 1425/2014, z nějž citoval: „Stran stanovení přiměřené náhrady za omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny Nejvyšší soud zdůrazňuje, že se nejedná o otázku skutkovou, kterou by měl posuzovat znalec ve znaleckém posudku, nýbrž se jedná o otázku právní (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2015, sp.zn.: 22Cdo 3012/2012). Náhrada za omezení vlastnického práva proto má být stanovena úvahou soudu, která zohlední všechny konkrétní okolnosti případu. Soudy by měly přihlídnout zejména k hodnotě pozemku obdobného druhu a charakteru a intenzitě omezení vlastnického práva (jak velká část pozemku je omezením zasažena, jaká vlastnická oprávnění vlastníkově při užívání pozemku reálně zůstala...).

Od okamžiku nabytí pozemků žalobkyní jsou pozemky stále vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku: par. č. 912/6, orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond, par.č. 913/2 ostatní plocha a par.č. 929/4 jako orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond. V roce 1998, kdy žalobkyně koupila pozemky a) není žalovanému známo, že by daná lokalita byla evidována jako zastavitelné území (jako zastavitelné území bylo vymezeno až v roce 2003), b) existovala stavba dálnice R6 Velká dobrá – Kamenné Žehrovice (úsek zprovozněn již v roce 1994) a c) pozemky se již nacházely v silničním ochranném pásmu (viz. § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění od 1. 4. 1997 do 30. 6. 2000). Nevhodností a nezpůsobilostí využití pozemků pro bydlení (hluk, smog) si žalobkyně musela být vědoma již v okamžiku jejich pořízení. Od roku 1998 do okamžiku účinnosti Územního plánu ze dne 25. 3. 2015 (dále jen „nový územní plán“) žalobkyně neučinila žádné jednání směřující k zastavení dotčených pozemků. Žalobkyně nevyužila možnost realizovat výstavbu na dané lokalitě během 17 let ani možnosti prodat pozemky třetí

osobě. Na pozemcích nejsou vybudovány inženýrské sítě. Žalovaný doplnil, že v návrhu zadání územního plánu ctil, že pozemky jsou zastavitelné a jako takové byly přebírány z té době platné územně plánovací dokumentace. Žalovaný neměl úmysl zastavitelnost zrušit.

Jak žalovaný dovozuje z níže uvedených listin, ke změně funkčního využití pozemků dala podnět Česká republika – Ministerstvo dopravy z důvodu převážně hygienických, tato změna se tedy děje v zájmu soukromém (uživatelů domů, případně postavených v lokalitě pozemků ve vlastnictví žalobkyně), nikoli v zájmu veřejném, jak se žalobkyně domnívá. O veřejný zájem by se jednalo, kdyby se zastavitelnost rušila ve prospěch vymezení plochy veřejného prostranství nebo z důvodu omezení bytové výstavby, apod. Záměr žalovaného v územním plánování nesměřoval k zastavení nebo omezení zástavby. V procesu zpracování nového územního plánu bylo přistoupeno k jejich vypuštění ze zastavitelné plochy na návrh těchto orgánů:

1. nesouhlasné stanovisko ČR – Ministerstvo dopravy jako dotčeného orgánu vést tuto lokalitu pro účely bydlení z důvodu ochranného pásma rychlostní silnice R6
2. nesouhlasné vyjádření ČR – Ředitelství silnic a dálnic vést tuto lokalitu pro účely bydlení z důvodů ochranného pásma rychlostní silnice R6
3. nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu pro Středočeský kraj z důvodu, že plocha Z38 se nachází v ochranném pásmu R6 a ochrany zemědělského půdního fondu (třída ochrany 1).

Zdůvodnění vypuštění lokality Z38 je obsaženo v B. textové části územního plánu obce Velká Dobrá na straně 28. ČR – Ministerstvo dopravy argumentuje nejen ochranným silničním pásmem silnice R6, ale i tím, že daná lokalita Z38 vedená jako zastavitelné území podléhá splnění hygienických limitů, zatížení hlukem a imisemi z provozu R6 s tím, že případná opatření na snížení negativních účinků v případě, že bude tato lokalita Z38 ponechána jako zastavitelné území, nebudou státem hrazena.

Procesu přijímání územního plánu se žalobkyně neúčastnila, nepodala žádné námítky ani připomínky, proto podle žalovaného nedošlo k upřednostnění veřejného zájmu nad zájmem soukromým. Není bez významu, že žalobkyně nevyužila předpokládaných prostředků pro ochranu svých zájmů, (žalovaný odkázal na rozhodnutí NS ČR ze dne 18. 11. 2009, sp.zn.: 9Ao 2/2009-62). Změna funkčního využití pozemku nebyla provedena „nuceně“, jak předpokládá čl. 11 odst. 4 LZPS, a žalobkyni proto náhrada nenáleží. Tento názor dokládá žalovaný citacemi ze zmíněných rozhodnutí:

V rozsudku ze dne 19. 3. 2010 čj.: 5Ao 1/2010-99-100, Nejvyšší správní soud ČR dospěl k závěru, že pokud územní plán splňuje prvek zákonnosti (dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu) může dojít k omezení vlastníka, nepřesáhnou-li spravedlivou míru a taková omezení nevyžadují souhlasu dotčeného vlastníka a tento je povinen je strpět bez náhrady. K témuž názoru dochází Nejvyšší soud ČR v rozšířeném senátu v usnesení ze dne 21. 7. 2009, čj.: 1Ao 1/2009-134 (zejména V. 3 bod 50), z něhož žalovaný dovozuje, že otázka kompenzace přichází v úvahu tam, kde dochází k omezení vlastníka územním plánem ve větší než spravedlivé míře (srov. NS ČR ze dne 26. 4. 20016 sp.zn.: 22Cdo 1425/2014).

Nadto se žalovaný domnívá, že není pasivně legitimován v daném sporu. Svě stanovisko opírá o skutečnost, že zamítavé stanovisko k zastavitelnosti dotčených pozemků dala zejména ČR – Ministerstvo dopravy. Žalovaný předestírá nálezy ÚS ČR ze dne 27. 9. 2012, sp.zn.: III. ÚS 3735/11 (obdobně v nálezu sp.zn. I. ÚS 1607/11 ze dne 25. 4. 2012), v kterých soud vyslovil, že omezení vlastnického práva musí být jednotlivci kompenzováno tím subjektem, v jehož prospěch k omezení dochází, tj. by šlo o ČR – Ministerstvo dopravy.

Žalovaný dále zpochybňuje pravdivost a úplnost znaleckého posudku, protože podle něj posudek nezohledňuje skutečnou prodejnost pozemků nacházející se v silničním ochranném pásmu (a těsnou blízkost rušné dálnice).

Majetková újma představuje ztrátu na majetku, a to skutečnou škodu (výše, o kterou se hodnota majetku snížila), ale i o ušlý zisk (výše, o niž se hodnota majetku nezvýšila, ačkoliv měla). Podle žalovaného nemohlo vzniknout žalobkyni právo na náhradu podle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, protože nebyly splněny zákonné podmínky pro její přiznání. Žalobkyně nedisponuje územním rozhodnutím k výstavbě, nepředkládá žádnou relevantní nabídku na koupi pozemků před účinností nového územního plánu nebo neprokazuje vynaložené náklady spojené se získáním povolení k výstavbě nebo se zahájením stavebních prací nebo s prodejem pozemků. Výše majetkové újmy požadovaná žalobkyní je tak zcela hypotetická a spekulativní.

Pokud se žalobkyně domáhá majetkové újmy ve výši rozdílu mezi obvyklou cenou pozemků v zastavitelném území a obvyklou cenou pozemků v nezastavitelném území, nese důkazní břemeno, že sama jako vlastník měla legitimní očekávání na udržení a naplnění hodnoty svých pozemků na základě zcela konkrétních a reálných předpokladů. Nic takového žalobkyně skutkově nevymezuje. Není sporu o tom, že žalobkyně vlastnické právo mohla a může vykonávat pouze v mezích přípustných územním plánem, nicméně k spornému zásahu do vlastnického práva nedošlo v takovém rozsahu (míře), aby se jednalo o nucené omezení s nárokem na náhradu podle čl. 11 odst. 4 LZPS.


Nelze podle žalovaného ani přehlédnout, že žalobkyně neučinila žádné jednání ani v rámci zákonné povinnosti předcházet škodám ve smyslu § 415 zákona č. 40/1964 Sb., a § 2900 zákona č. 89/2012 Sb., tj. zejména podáním námitek a připomínek při projednávání územního plánu (žalobkyně se neinformovala u žalovaného jako pořizovatele územního plánu nebo na jeho webových stránkách, přičemž žalovaný zveřejňoval listiny související s projednáváním územního plánu na úřední desce obce; v průběhu roku 2012 na internetových stránkách byl uveřejněn návrh na zadání územního plánu; v průběhu roku 2013 byl návrh územního plánu zveřejněn dálkovým přístupem, apod.).

Žalobkyně vychází z premisy, že náhrada majetkové újmy v důsledku zrušení určení pozemků k zastavění není vázána na nezákonnost územního plánu, neboť do vlastnického práva vlastníka pozemku může být zasaženo i platně vydaným územním plánem. Žalovaný se s tímto názorem úplně neztotožňuje, a má za to, že posouzení zákonnosti nebo nezákonnosti může ovlivnit existenci samotného nároku žalobkyně na náhradu včetně jeho výše.

Vzhledem k tomu, že žalobkyně podle § 102 odst. 2 stavebního zákona přímo nevzniká právo na náhradu za změnu územního plánu (žalovaný nesplňuje zákonné podmínky pro její přiznání), dává žalovaný podnět k aplikaci závěrů rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 10. 2015, sp.zn.: 25Cdo 3444/2013, v kterém soud judikoval, že „vydání (změna) územního plánu, od něhož je odvozován vznik škody, je postupem orgánu územního plánování, který je výkonem státní správy podle § 4 stavebního zákona a ustanovení § 6 odst. 5 písm.c) stavebního zákona tuto činnost výslovně svěřuje do samostatné působnosti obce. Pak se ovšem nárok účastníka, který v občanskoprávním soudním řízení tvrdí, že mu změnou dosavadního nebo vydáním nového územního plánu vznikla újma, jenž není nahraditelná podle § 102 odst. 2 stavebního zákona, neposuzuje podle obecného předpisu (občanského zákoníku) a o odpovědnosti za škodu, nýbrž podle zvláštního zákona, který řeší odpovědnost za škodu způsobenou výkonem veřejné moci, kterým je zákon č. 82/1998 Sb.“ Daný případ je podle žalovaného příležitý i pro toto řízení, když dovolatel požadoval náhradu škody za zmařenou investici spočívající v ušlém zisku z budoucí kupní smlouvy v důsledku změny územního plánu, ačkoli se svého nároku dovolával na základě § 415 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tj. jiného zákonného ustanovení než

žalobkyně. Nejvyšší soud ČR vyhověl dovolateli s tím, že odvolací soud neposoudil opodstatněnost uplatněného nároku podle všech relevantních předpisů. Nejvyšší soud ČR v tomto rozhodnutí nedochází k závěru, že věc měla být posouzena ve smyslu čl. 11 odst. 4 LZPS, ale podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Žalovaný tak má za to, že vydání příslušného územního plánu bylo zcela právně korektní, což v žádném případě nezpochybňuje ani žalobce ve svém žalobním návrhu. Podle žalovaného by měl soud postupovat primárně podle § 102 odst. 2 stavebního zákona a žalobu zamítnout, protože nárok na náhradu majetkové újmy není podle tohoto zákonného ustanovení dán. Ústavní soud doposud prolomení § 102 odst. 2 st. zákona po novelizaci ve své judikatuře neřešil. Novým územním plánem žalovaný nezasáhl do základního práva žalobkyně na legitimní očekávání ochrany jejího majetku, jelikož žalobkyně nemohla legitimně očekávat, že pozemky budou v zastavitelném území zařazeny „navěky“.

Závěrem žalovaný předestírá usnesení Ústavního soudu ČR, IV. ÚS 2194/15 ze dne 19. 8. 2015, v němž soud odmítá ústavní stížnost mimo jiné s odůvodněním, že „stěžovatel měl plně zachovánu rovnost šancí a příležitostí (za dobu platnosti předchozího územního plánu obce, který byl k záměru stěžovatele vstřícný) a měl počítat s tím, že územní plán může být změněn. Žádné legitimní očekávání na realizaci svých představ o přestavbě v budoucnu tudíž mít stěžovatel objektivně ani nemohl, pouze se spoléhal na to, že k vydání nového územního plánu nedojde“.

K žalobě se vyjádřil i vedlejší účastník, který souhlasil se svým vstupem do řízení na straně žalovaného a naopak nebyl z řízení vyloučen, jak navrhovala žalobkyně. O vedlejším účastníkovi soud rozhodl usnesením č.j.: 7C 34/2016 – 130 ze dne 10. 11. 2016. Vedlejší účastník  potvrdil, že pozemky parc. č. 912/6 a 929/4 zapsané v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kladno pro k.ú. Velká Dobrá na LV č. 451, jež jsou ve vlastnictví žalobkyně (dále jen „pozemky“), se nacházejí v ochranném pásmu rychlostní silnice R6. Územní plán tak pouze zohledňuje zákonnou skutečnost, že v ochranném pásmu rychlostní silnice nelze realizovat běžnou stavební činnost, a proto jsou pozemky vymezeny jako nezastavitelná plocha.

Co se týče náhrady majetkové újmy žalobkyně žalovanou, má vedlejší účastník za to, že nárok žalobkyně není nikterak prokázán, zejména není prokázán vznik újmy, případně příčinná souvislost mezi vydáním rozhodnutí a vznikem majetkové újmy na straně žalobkyně. Nárok na náhradu majetkové újmy žalobkyni nenáleží, přičemž tento závěr dle jeho názoru plně koresponduje s výkladem ustanovení § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 3. 2015, když mimo jiné uvádí:

„Podle novelizovaného ustanovení náleží náhrada vlastníkovu nemovitosti, kterému vznikla „prokazatelná újma“, když splnění této podmínky se podle dosavadní právní úpravy platné do 31. 12. 2012 nepožadovalo (odst. 1). Příkladem majetkové újmy jsou případy, kdy např. developer koupil pozemek, připravil dokumentaci k územnímu řízení, popřípadě dojednal úvěr a pozemek slouží k zajištění závazku, a následně se pozemek stal nezastavitelným rozhodnutím orgánu veřejné správy. O majetkovou újmu by se však nejednalo, jestliže by nedošlo ke změně vlastníka pozemku, pozemek by byl původně určen k zastavení, majitel by toho nevyužil (nepodnikl by žádné kroky směřující k zastavení pozemku) a následně zastupitelstvo obce rozhodlo o zrušení zastavitelné plochy, ve které by se pozemek nacházel.“ Připojil se tak k návrhu žalovaného na zamítnutí žaloby.

Dále vedlejší účastník poukázal na aktuální judikaturu Nejvyššího správního soudu ČR týkající se náhrady za zásahy způsobené územními plány, ve které Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že je možné uvedenou náhradu přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst.

4 Listiny základních práv a svobod (dále jen „LZPS“) za přiměřeného užití ust. § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Dle ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona:

„Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavení na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.“ Důvodová zpráva ke shora citovanému ustanovení uvádí, že pokud došlo ke zrušení zastavitelné plochy, ve které se pozemek nachází, přičemž vlastník do okamžiku zrušení nevyužil stanovený způsob využití pozemku, nejedná se o majetkovou újmu ve smyslu Stavebního zákona.

Vedle Nejvyššího správního soudu ČR se k náhradě za zásahy způsobené územními plány rovněž vyjádřil Nejvyšší soud ČR, příkladmo ve svém aktuálním judikátu ze dne 27. 10. 2015 sp.zn.: 25Cdo 3444/2013, dle kterého: „vydání (změna) územního plánu zastupitelstvem obce je výkonem veřejné moci podle stavebního zákona svěřené do samostatné působnosti obce a nárok účastníka na náhradu tím způsobené škody, který nepodléhá režimu náhrady za změnu v území podle § 102 odst. 2 stavebního zákona, se posuzuje podle zák. č. 82/1998 Sb.“

V návaznosti na shora uvedené vedlejší účastník dodal, že žalobkyně, byť tvrdí, že připravovala výstavbu, toto své tvrzení neprokazuje žádnými důkazy, kterými by osvědčila, že nějaké náklady na přípravu výstavby vůbec vynaložila. Je tedy zřejmé, že prokazatelná majetková újma ve smyslu ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona žalobkyni nikdy nevznikla.

Vedlejší účastník má za to, že vydání (změna) územního plánu, od něhož žalobkyně odvozuje vznik škody, je (i) postupem orgánu územního plánování (dle ust. § 1 odst. 1 Stavebního zákona), který je výkonem státní správy (dle ust. § 4 Stavebního zákona), (ii) tato činnost je ex lege svěřena do samostatné působnosti obce (dle ust. § 6 odst. 5 písm.c) Stavebního zákona). Pokud tedy žalobkyni vznikla újma (což vedlejší účastník kategoricky odmítá), tato dle shora uvedeného právního závěru není nahraditelná podle čl. 11 odst. 4 LZPS za přiměřeného užití § 102 odst. 2 Stavebního zákona, neposuzuje se podle obecného předpisu o odpovědnosti za škodu – tj. zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“), nýbrž podle zvláštního zákona, který řeší odpovědnost za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci – tj. zákonem č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem (dále jen „ZoVVM“). Ve smyslu ust. § 21 odst. 2 zákona ZoVVM, by bylo možné žalobkyni poskytnout odškodnění pouze tedy, pokud by se předtím domohla zrušení změny územního plánu.

Soud vyzval žalobkyni k doplnění tvrzení o okolnostech, za kterých žalobkyně předmětných pozemků nabyla. Zejména bylo její procesní povinností tvrdit a prokazovat, jakého charakteru byly pozemky v době, kdy je žalobkyně pořizovala, zda v té době už existoval záměr učinit z nich pozemky zastavitelné, kdy se tento záměr realizoval, zda v době pěti let od změny územního plánu učinila či neučinila kroky směřující k realizaci stavby a pokud neučinila, tak z jakých důvodů. V reakci na výzvu soudu i na vyjádření protistrany upřesnila žalobkyně svá tvrzení v tom, že kupovala pozemky s tím, že na nich bude postaven dům, a tehdy byl před schválením územní plán, který umožňoval zastavení i jejích pozemků. Záměr postavit dům pak žalobkyně odložila i v souvislosti s tím, že jí zemřel manžel, a začala projednávat se svou dcerou možnost, že by financovaly výstavbu společně. Když se dcera rozhodla v roce 2015 se na výstavbě podílet, tak bylo zjištěno, že už spadly pozemky do nezastavitelného území. V době, kdy žalobkyně pozemek kupovala, bylo celé území zastavitelné a ona počítala s prodejem toho druhého pozemku, což mohlo přispět k financování výstavby na pozemku, pro který je také zpracována projektová studie.

Žalobkyně měla k dispozici územní rozhodnutí z 30. 7. 1998, směřující k umístění stavby rodinného domu na pozemku 912/6, které mělo nepochybně platnost po dobu dvou let. V důsledku osobních okolností i úmrtí manžela žalobkyně nedošlo k dalším krokům, zejména ne k vydání stavebního povolení, ale rozhodně zde byl záměr využít minimálně jeden pozemek stavebně. Až od roku 2013 začala žalobkyně činit kroky k možnému prodloužení či obnovení územního rozhodnutí.

Soud v řízení provedl předložené listinné důkazy a vyslechl jako svědkyni dceru žalobkyně. Provedené důkazy pak co do obsahu vzájemně porovnal. Takto porovnal územně plánovací informaci ze dne 7. 1. 2013 a ze dne 31. 3. 2015 a na to navazující vzájemnou korespondenci žalobkyně a žalovaného z roku 2015, v níž žalobkyně na poskytnutou územně plánovací informaci reaguje, vyvozuje zásah do svých vlastnických práv a požaduje náhradu majetkové újmy ve výši 5.180.000,- Kč. Obsahem korespondence je obdobná argumentace, jakou uvedla žalobkyně v žalobě, a v odpovědi právního zástupce žalovaného je rovněž uvedena obdobná argumentace, jako uplatnil v tomto řízení.

Dalším listinným důkazem bylo sdělení nesouhlasného stanoviska Ředitelství silnic a dálnic ČR ze dne 3. 10. 2013 adresované Obecnímu úřadu Velká Dobrá, z něhož je patrný nesouhlas ŘSD s vymezením plochy pro bydlení, kdy ŘSD navrhuje plochu označenou Z38 vypustit z návrhu územního plánu. Argumentuje se požadavkem na ochranné pásmo rychlostní komunikace s tím, že v ochranném pásmu lze provádět stavby a terénní úpravy jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za povolení uvedených orgánů. Obdobně nesouhlasně vyznívá stanovisko Ministerstva dopravy z 9. 10. 2013 a stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 13. 11. 2013, také z nich vyplývá, že plochu označenou Z38 nepokládají za vhodnou pro zastavitelné území.

Předložena byla rovněž studie umístění stavby na pozemku č. 912/6 z roku 1998 a v té souvislosti znovu soud poskytl poučení účastníkům, že je na žalobkyni, aby tvrdila a prokázala, jaké následné logicky navazující kroky podnikla po zpracování právě této studie. S ohledem na možné posouzení věci z hlediska § 102 stavebního zákona předložila žalobkyně znalecký posudek opatřený doložkou znalce ve smyslu ustanovení § 127a o.s.ř., který skutečně uvádí jako svůj závěr o snížení hodnoty pozemků částku požadovanou žalobkyní v žalobě, tedy 5.180.000,- Kč. Znalec k této částce dospěl na základě analýzy obvyklé (tržní) ceny předmětných tří pozemků označených v žalobě, a to stanovení rozdílu hodnoty těchto pozemků při předpokladu vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, a nebo při využití pouze současně platného územního plánu obce Velká Dobrá. V té souvislosti ovšem žalovaný předložil kopii usnesení Obvodního soudu pro Prahu 3 č.j.: 13D 640/2008-65 ze dne 11. 9. 2008, v němž bylo rozhodnuto o dědictví po zemřelém 20. 6. 2008, a zde byly v rámci aktiv dědictví ohodnoceny i předmětné tři pozemky 912/6, 913/2 a 929/4 v katastru obce Velká Dobrá, přičemž hodnota těchto pozemků byla stanovena částkou 103.000,- Kč. Žalovaný na tuto stanovenou hodnotu poukázal v souvislosti s tím, že se tedy nemůže žalobkyně domáhat znehodnocení pozemků, které byly znalcem oceněny při současném stavu (jako nezastavitelné) na částku 420.000,- Kč. Právě v návaznosti na takto stanovenou současnou cenu určil znalec výši majetkové újmy žalobkyně, neboť při zastavitelnosti těchto pozemků by podle znalce byla tržní cena pozemků celkem 5.600.000,- Kč. Argumentem žalobkyně v této souvislosti bylo, že cena pozemků 103.000,- Kč byla stanovena pro účel vyměření notářských poplatků a vztahovala se k roku 2008, soud v té souvislosti žalobkyni poučil o tom, že je její povinností vysvětlit zjevný rozdíl v ocenění pozemku v dědictvím usnesení a ve znaleckém posudku. Žalobkyně dále navrhla k důkazu záznamy o jednáních týkající se projektu výstavby

řadových domů na pozemcích žalobkyně v období roku 2003, případně 2004, ale žádné takové doklady či záznamy nebyly podle sdělení žalované obce dohledány. Byly tedy provedeny další listinné důkazy, především územní plán obce Velká Dobrá z 11. 10. 1999, také technická zpráva ke stavbě rodinného domu zpracovaná firmou _____ kde jako odpovědný projektant je uveden _____ vše se týká pozemku parc. č. 912/6 v obci Velká Dobrá a je zde již konstatováno, že stavba se nachází v ochranném pásmu dálnice. Současně je poznamenáno, že je udělena výjimka Ministerstvem dopravy, ale k dispozici je pouze rozhodnutí Dopravního úřadu Kladno z 29. 5. 1997, v němž se žádosti o povolení výjimky ze silničního ochranného pásma silnice I/6 vyhovuje za předpokladu, že bude dodrženo vyjádření Okresní hygienické stanice Kladno ze dne 23. 4. 1997. Předložen je také formulář smlouvy o dílo, z níž není patrné, že by byla kdy oběma stranami uzavřena, předložena byla i část snímků pozemkových map a studie projekční kanceláře Milota k výstavbě řadových rodinných domů na vícero pozemcích, kdy jedním z nich je pozemek č. 912/6 v k.ú. Velká Dobrá. S datem zpracování květen 2009 je rovněž předložena průvodní zpráva a souhrnná technická zpráva k výstavbě těchto řadových rodinných domů včetně účelu a umístění stavby, zde rovněž se konstatuje existence ochranného pásma rychlostní komunikace R6 Praha – Karlovy Vary. Z tohoto dokumentu je zřejmé, že problematickou částí se jevíly též podzemní sítě, které by se asi křížily se stávajícími inženýrskými sítěmi a bylo by třeba je nechat znovu prověřit a vytýčit, dále provést sondy a výkopy, to vše ručně. Stav označený jako současný v době zpracování studie hodnotí nově vzniklou lokalitu určenou pro výstavbu rodinných domů, která zčásti dosud nebyla napojena na plynovodní síť. Zpráva hodnotí i nutnost provedení zemních prací, přikládá výkresovou část a datována je 27. 7. 2009. Časově navazuje rozhodnutí Ministerstva dopravy – odboru pozemních komunikací ze 7. 9. 2009 o povolení výstavby řadových rodinných domů na pozemcích č. 912/6, 929/4, 913/2 v k.ú. Velká Dobrá v ochranném pásmu rychlostní silnice R6, s vytýčením podmínek. Jednou z pěti zásadních podmínek je, že na vlastníkově rychlostní silnice R6 nebudou vyžadována žádná následná opatření z hlediska zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví ve znění pozdějších předpisů.

Obdobně podmíněně vyznívají souhlasy dalších dotčených orgánů, a to Magistrátu města Kladna – odboru dopravy a služeb z 31. 8. 2010 a územně plánovací smlouva mezi obcí Velká Dobrá a stavebníkem společností CLV Development, s.r.o., jednatele _____ Smlouva je datována 2. 11. 2010 a uvádí se zde, že stavba bude realizována po vydání stavebního povolení po dobu dvou let.

Předloženo bylo i oznámení o zahájení územního řízení a pozvání k veřejnému ústnímu jednání vydaném Magistrátem města Kladna, odborem výstavby dne 16. 11. 2010 s tím, že společnost CLV Development, s.r.o. zastoupená společností Milota Kladno, s.r.o. podala žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby na zmíněných pozemcích a o výstavbu deseti řadových rodinných domů a inženýrských sítí, přípojek, elektrorozvodů, drenážního potrubí, apod. Je zřejmé, že oznámení bylo vyvěšeno a jako účastníci, kterým bude oznámení doručeno veřejnou vyhláškou, jsou uvedeny dotčené fyzické osoby, na prvním místě _____ – žalobkyně.

Z dalších listinných důkazů svědčících o postupu směřujícím k vydání rozhodnutí o umístění stavby deseti řadových domů je územní rozhodnutí Magistrátu města Kladna ze 7. 7. 2011, které se mimo jiné týká i dotčených pozemků 912/6, 913/2 a 929/4 v katastrálním území Velká Dobrá. Připojena je řada podmínek, které musí developer splnit, řada z nich se týká sítí a jsou zde řádně uvedeny další dotčené osoby jako účastníci řízení, na prvním místě _____ které se obdobně jako dalším doručuje veřejnou vyhláškou.

Z rozhodnutí Magistrátu města Kladna ze dne 9. 11. 2011 je ovšem zřejmé, že řízení o umístění stavby deseti řadových rodinných domů, inženýrských sítí (vodovodního řadu, kanalizačního řadu, STL plynovodu + přípojek, elektrorozvodů, trafostanice, drenážního potrubí, veřejného osvětlení, protihlukové clony, oplocení a obslužné komunikace, mj. na pozemku 912/6, v katastrálním území Velká Dobrá a o dělení pozemků mj. i 912/6 v katastrálním území Velká Dobrá) se zastavuje. Z odůvodnění tohoto rozhodnutí je patrné, že jeden z účastníků řízení se odvolal proti územnímu rozhodnutí o umístění staveb, nesouhlasil s umístěním komunikací a staveb na svých pozemcích č. 970/1, 970/3 a 972/1 v k.ú. Velká Dobrá. Důvodem odvolání bylo mj. to, že odvolatel nebyl původním vlastníkem dotčených pozemků v době zahájení řízení, získal pozemek v jeho průběhu a nesouhlasil jako nový účastník řízení s předmětným umístěním stavby. S ohledem na to bylo označeno územní rozhodnutí za nezákonné a jako takové bylo po souhlasu dalších dotčených osob zrušeno. V uvedeném rozhodnutí také příslušný úřad zdůvodnil, že pokud žadatel (zástupce developera) nedoloží právo založené smlouvou k provedení stavby, opatření k dotčeným pozemkům nebo souhlasy vlastníků všech stavbou dotčených pozemků v souladu s § 86 odst. 2 písm.a) stavebního zákona a naopak, pokud některý vlastník dotčeného pozemku vyjádří nesouhlas s umístěním stavby na svém pozemku, stavební úřad řízení zahájené na žádost v souladu s § 96 odst. 1 písm. b) zastaví, to bylo důvodem uvedeného rozhodnutí příslušného správního úřadu. Z rozhodnutí ze dne 14. 11. 2011 je současně zřejmé, že žalobkyně je uvedena opět jako účastnice řízení, která obdrží oznámení o tomto rozhodnutí veřejnou vyhláškou.

Tyto listiny především dokládají genezi celé problematiky s vydáním původního a nového územního rozhodnutí, žalovaný ještě předložil další listiny, ale zčásti šlo o dokumenty předložené již duplicitně s listinami žalobkyně. Šlo o nesouhlas s návrhem funkčního využití lokality Z38, kam pozemek 912/6 spadá, stanovisko ŘSD a Úřadu střeďočeského kraje k téže problematice, ale nově bylo předloženo sdělení Magistrátu města Kladna o tom, že v archivu oddělení územního rozhodování bylo dohledáno územní rozhodnutí čj.: Výst. 2887/98 z 30. 7. 1998. Toto územní rozhodnutí nabylo právní moci 4. 11. 1998 a vzhledem k tomu, že ve lhůtě dvou let ode dne, kdy územní rozhodnutí nabylo právní moci, nebyla podána žádost o stavební povolení, pozbylo územní rozhodnutí platnosti.

Z vlastního územního plánu obce Velká Dobrá, který byl navržen k důkazu žalobkyní, označila žalobkyně jednotlivé konkrétní doklady, které byly rovněž provedeny k důkazu. Z textové části územního plánu Velká Dobrá vyplývá především, že předmětné pozemkové parcely ve vlastnictví žalobkyně jsou v odůvodnění územního plánu označovány jako číslo plochy Z38, která je opakovaně zmiňována v jednotlivých rozhodnutích dotčených správních orgánů. Dále je z územního plánu – textové části zřejmé, že plocha Z38 se nejprve v plánu objevuje a posléze je vypuštěna, ale současně je odůvodněno, že plocha Z38 byla vypuštěna na základě nesouhlasu se změnou ploch Z53 a Z38, jak bylo uvedeno již ve výše zmíněných správních rozhodnutích, pouze jsou tady připojeny v plném znění konkrétní námitky vlastníka k územnímu plánu datované 29. 4. 2014. V textové části odůvodnění územního plánu Velká Dobrá (část B) je také popsán postup při pořízení územního plánu Velká Dobrá. Konstatuje se původní platný územní plán obce z 11. 10. 1999 a změna schválená zastupitelstvem 18. 11. 2003 a dále změna č. 2 územního plánu obce Velká Dobrá vydaná obecním zastupitelstvem 5. 11. 2008. O pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce Velká Dobrá z vlastního podnětu 14. 12. 2011, návrh zadání územního plánu byl zveřejněn a vystaven k veřejnému nahlédnutí dne 21. 5. 2012. Oznámení o projednání a zveřejnění návrhu zadání bylo vyvěšeno na úřední desce Obecního úřadu Velká Dobrá od 21. 5. 2012 do 21. 6. 2012 a současně byl

návrh zadání zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, zaslán byl též všem dotčeným orgánům a sousedním obcím. Konstatuje se dále, že po vyhodnocení došlých požadavků, podnětů a připomínek bylo usnesením zastupitelstva obce ze dne 6. 8. 2012 rozhodnuto o návrhu zadání územního plánu obce Velká Dobrá č. 2, který bude opět projednán podle § 47 stavebního zákona a připomínky budou vyhodnoceny. Tento návrh č. 2 byl vyvěšen na úřední desce Obecního úřadu a současně byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup ve dnech 3. 10. 2012 až 5. 11. 2012. Zadání pak bylo schváleno 17. 12. 2012, námitky a připomínky nebyly uplatněny.

Svědkyňe [redacted] dcera žalobkyně, popsala, že hlavním záměrem jejích rodičů bylo koupit pozemek v obci nedaleko Prahy a odstěhovat se tam, protože její otec prodělal v roce 1996 infarkt a pro jeho zdravotní stav by to bylo dobré. Proto rodiče v roce 1998 koupili 3 pozemky v obci Velká Dobrá, svědkyně byla v té době už vdaná a nebydlela s nimi, ale byli v běžném kontaktu a zejména po úmrtí otce v roce 2008 je svědkyně v úzkém kontaktu se svou matkou, takže ty informace má. Už před koupí pozemků oslovili [redacted] firmu Freistav s tím, že by chtěli začít stavět na pozemcích a chtěli zpracovat dokumentaci i vyhodnotit, zda se na pozemcích dá stavět. Vše vyznělo kladně, takže v roce 1999 dostali stavební povolení a zaplatili i náklady na zpracování projektu, stavební povolení bylo 2 roky platné. Pak teprve pan [redacted] za Freistav zpracoval cenovou nabídku, ale oproti částce asi 1,5 milionu Kč, o které neformálně jednali předtím, byla cenová nabídka najednou zvýšena na dvojnásobek. To bylo nad finanční možnosti manželů [redacted] a zároveň v přibližně stejné době dostali od pronajímatele svého pražského bytu nabídku na jeho odkoupení. Museli složit zálohu, takže by jim už nezbylo dost peněz na financování stavby v obci a asi od roku 2002 tak hledali jiné zdroje financování. K tomu se přidal fakt, že otec svědkyně měl potíže se zdravotním stavem a matka se starala o babičku. Rodiče se tak rozhodli záměr postavit dům odložit. Při nových úvahách o stavbě už se muselo zohlednit ochranné pásmo silnice. Měla se tam postavit ochranná zeď. V roce 2009 byl zpracován developerem projekt k územnímu rozhodnutí, v roce 2011 bylo vydáno s tím, že je možno tam stavět. V roce 2011 bylo územní rozhodnutí zrušeno, ale protože ve všem jednal developer, tak se to rozhodnutí k matce svědkyně vůbec nedostalo. Svědkyně měla v úmyslu si vzít hypotéku na financování domu, ale v roce 2012 se žalobkyně dozvěděla o zrušení územního rozhodnutí, dřív se to nedozvěděla. To už to řešily svědkyně se žalobkyní spolu a vyžádaly si v roce 2013 územní informaci, ve které bylo uvedeno, že stále je území zastavitelné. Pak ještě 1x vyžádaly tu územní informaci a tím žalobkyně zjistila, že území není zastavitelné. Vůbec ji nenapadlo, že by mohlo dojít ke změně územního rozhodnutí, internet nepoužívá. Svědkyně ho používá v práci, na úřední desku obce Velká Dobrá se ale nedívala. Možnosti úvěru od stavební spořitelny zjišťovala od roku 2013.

Další důkazy byly navrženy výpovědi svědků [redacted] a pana [redacted] k záměru žalobkyně na pozemcích stavět. Tyto důkazy soud neprovedl, neboť subjektivní zájem žalobkyně na zastavění pozemku je pouze jednou z okolností, která se měla prokazovat, a slyšená svědkyně [redacted] k této otázce vypovídala. Především se ale mělo dokazování zaměřit na roli žalované obce v tom, že tvrzený záměr byl jejím zaviněním zmařen. Soud proto nepokládal za účelné provádět důkazy svědeckými výpověďmi [redacted] a pana [redacted]. Soud byl ochoten akceptovat předložení písemných prohlášení architektů, kteří zpracovávali územní plán, místo jejich svědecké výpovědi, ale nebyly předloženy takové listiny, které by měly kvalitu prohlášení o přímých poznacích svědka, šlo o svazky listin, v podstatě stanoviska k věci z pera navržených svědků architektů včetně výkresové dokumentace. Nešlo o prohlášení svědků nahrazující jejich svědecké výpovědi a takový důkaz nelze zahrnout do těch, které byly uplatněny před koncentrací řízení. Žalovaný

navrhl též revizní znalecký posudek, ale ten by měl smysl tehdy, pokud by věc byla posouzena striktně podle § 102 stavebního zákona a současně by bylo zřejmé, že hodnota pozemku se skutečně snížila, ovšem z provedených důkazů naopak vyplynula daleko nižší pořizovací cena předmětných pozemků, ať již na základě rozhodnutí o dědictví nebo na základě kupní smlouvy o nabytí těchto pozemků. Pak ovšem postrádá smyslu hodnota zjištěná znaleckým posudkem ve smyslu snížení. Navržený důkaz výsledkem zastupitele obce () by v podstatě byl důkazem k prokázání negativní skutečnosti, takže soud neshledal důvod pro jeho provedení.

Porovnáním shora popsanych provedených důkazů soud dospěl k tomuto závěru o skutkovém stavu: Žalobkyně a její manžel si zakoupili v obci Velká Dobrá pozemky, které skutečně zamýšleli využít pro výstavbu, svědčí o tom výše popsane listiny z období let 1998 až 2003, přičemž mezi účastníky nebylo v podstatě sporu o tomto žalobním tvrzení. Notářský zápis o smlouvě kupní ze dne 12.12.1997 sice svědčí o tom, že manželé () koupili předmětné tři pozemky v kultuře pastvina, ostatní plocha a orná půda, nicméně není zřejmé, proč by tyto kultury nemohly být posléze v části pod zamýšleným domem změněny na stavební pozemek. Záměry svých rodičů osvětlila i svědkyně () a tato její výpověď je se shora uvedenými listinami rovněž v souladu. Svědkyně ovšem současně popsala subjektivní důvody, které vedly k upuštění od plánu manželů () alespoň pro určitou dobu. Šlo jednak o významné navýšení rozpočtu předloženého firmou Freistav, jednak o subjektivní důvod spočívající v onemocnění manžela žalobkyně a posléze jeho úmrtí. Z dokazování je rovněž patrna značná časová prodleva mezi původním záměrem manželů Šimových stavět na dotčených pozemcích, který vycházel z původního územního plánu, a novým rozhodnutím žalobkyně a její dcery pokusit se realizovat výstavbu na základě dohody s developerem, který by využil k samotné výstavbě jejich domu pouze jednoho pozemku a dalších pozemků pro výstavbu řadových rodinných domů, přičemž poskytnutím dalších pozemků by se zčásti kompenzovaly náklady na dům pro žalobkyni a její dceru. Ani v tomto závěru vyplývajícím z provedených listin nebylo mezi účastníky faktického sporu, spornou otázkou bylo, zda žalobkyni lze posuzovat jako vlastníka pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemků k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu a kterému náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku (§102, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. – stavební zákon). Dále bylo sporné mezi účastníky, zda pokud nelze opřít nárok žalobkyně o ustanovení §102, odst. 2 stavebního zákona, nevyplývá její nárok z principu ochrany vlastnického práva, které je zakotveno v ústavě, resp. v listině základních lidských práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku, konkrétně zda nebyl porušen článek 11, odst. 4 Listiny, podle něhož vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Obě strany tohoto sporu argumentovaly judikaturou, která se vztahuje jak k ustanovením o náhradě majetkové újmy podle stavebního zákona, tak judikaturou vztahenou k ochraně vlastnického práva ve smyslu listiny základních práv a svobod (LZPS). Bylo tedy nutno se vypořádat s posouzením podle obou zmíněných úprav a v případě posouzení podle LZPS též prokázat, že žalovaný se dopustil jednání, které nuceně omezuje vlastnické právo žalobkyně, aniž by jí za toto nucené omezení byla poskytnuta adekvátní náhrada. V případě posouzení věci podle §102, odst. 2 stavebního zákona by jedinou podmínkou vzniku nároku byla změna územního plánu, v jejímž důsledku by žalobkyni vznikly náklady příkladmo uvedené v zákoně, tedy zejména náklady na koupi pozemku, projektovou přípravu výstavby či jiné snížení hodnoty pozemku, který by ovšem musel výhradně sloužit k zajištění závazku.

To, že došlo ke změně územního plánu a v tomto důsledku ke změně charakteru lokality označované jako Z38, bylo rovněž mezi účastníky nesporné, ale žalobkyně netvrdila ani nedokládala vznik žádného z předpokládaných nákladů na přípravu výstavby, resp. výslovně potvrdila, že takové výdaje, k nimž došlo před rokem 2013, v tomto směru neuplatňuje. Pokud tedy vznikly nějaké náklady v souvislosti s předchozím záměrem koncem 90. let 20. století započít s výstavbou na pozemku v tehdejší lokalitě označené jako plocha se smíšenou venkovskou funkcí, nebyly tyto náklady předmětem tohoto řízení. Žalobkyně od počátku tvrdila pokles hodnoty svých pozemků s odkazem na znalecký posudek, který ohodnotil předchozí a současnou obvyklou cenu pozemku, ovšem současně vyplývá z porovnání ceny uvedené v tomto znaleckém posudku (420.000,- Kč jako důsledek znehodnocení změnou územního plánu) a usnesení o nabytí dědictví z roku 2008, kdy tyto tři pozemky jsou ohodnoceny částkou 103.000,- Kč, že zde lze těžko hovořit o snížení hodnoty pozemku. Je na místě přihlídnout k argumentu žalobkyně, že ocenění bylo provedeno v roce 2008 pro účely dědického řízení, ale to samo o sobě nevysvětluje, proč by mezi lety 2008 a 2016 měl nárůst ceny pozemku na 420.000,- Kč oproti původním 103.000,- Kč, znamenat vznik majetkové újmy.

Dle mínění vedlejšího účastníka bylo v souzené věci potřeba právně vyhodnotit, na základě jaké právní úpravy by bylo potřeba prokazatelně vzniklou újmu odškodnit, a to buď podle právního stanoviska Nejvyššího správního soudu ČR, anebo podle právního stanoviska Nejvyššího soudu ČR. Tedy zda na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 LZPS s přiměřenou aplikací ust. § 102 odst. 2 Stavebního zákona, jak uvádí Nejvyšší správní soud ČR nebo je potřeba postupovat v režimu ZoVVM, jak naopak dovozuje Nejvyšší soud ČR.

Zatímco předpokladem pro posouzení věci podle §102, odst. 2 stavebního zákona je toliko vznik prokazatelné majetkové újmy v důsledku změny územního plánu, posouzení věci podle článku 11, odst. 4 LZPS vyžaduje, aby bylo prokázáno, že žalovaný porušil svou povinnost v souvislosti s vydáním nového územního plánu. Bylo tedy nutno hledat vyváženost práv a povinností vyplývajících pro žalovaného z nutného respektu k soukromým právům daným ústavním zákonem, a z povinností vyžadovaných právem veřejným.

V řízení bylo primárně na žalobkyni, aby vysvětlila logickou a časovou návaznost svých kroků při ochraně svých vlastnických práv ve vztahu k předmětným pozemkům v souvislosti s tvrzenou zamýšlenou výstavbou objektu k bydlení. Bylo současně nesporné, že obec byla nucena respektovat ochranné pásmo dálnice a pokyn ke změně územního plánu v souvislosti s její výstavbou, ač by obec sama žalobkyni ve výstavbě na jejich pozemcích nebránila. Soud sdělil účastníkům svůj náhled na řízení, kdy je zřejmé, že pokud by se striktně postupovalo podle § 102 stavebního zákona, muselo by se prokázat vynaložení konkrétních nákladů, které by při důvodnosti žaloby byly nahrazeny. Takové náklady nebyly tvrzeny ani prokazovány, navíc žalobkyně potvrdila, že případné dřívější výdaje na dokumentaci do této náhrady nezahrnuje. Soud však měl v úmyslu vyčerpat předmět řízení co do žalobních tvrzení i z toho pohledu, zda nepřislouží náhrada na základě ústavního principu ochrany vlastnického práva. V té souvislosti soud využil i judikatury a mezi rozhodnutí v tom směru využitelná s ohledem na obsáhlé odůvodnění a argumentaci patří jistě rozsudek NS ČR ze dne 26. 4. 2016 sp.zn.: 22Cdo 1425/2014. Soud vzal v úvahu též usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 8. 2015 sp.zn. IV.ÚS 2194/15, nebo IV. ÚS 405/16.

Ve zmíněném nálezu ústavního soudu ze dne 19.7.2016 sp. zn. IV. ÚS 405/16 se Ústavní soud sice nezabývá otázkou územního plánu, ale zabývá se otázkou principu dobré víry chránící účastníky soukromoprávních vztahů, který je jedním z klíčových projevů právní

jistoty, a také otázkou uplatnění principu, že jen bdělým náležejí práva (*vigilantibus iura scripta sunt*), rozebírá se zde právě ono oslabení práva zanedbáním náležité bdělosti. Právě na takovou vyváženost právních principů poukazoval žalovaný, když zdůrazňoval, že žalobkyně se ani nepřesvědčila o faktickém stavu územního plánu, když přitom bylo jednoznačně vždy uváděno období, po které takový územní plán platí, rovněž bylo na žalobkyni, aby si ověřovala faktický stav poté, kdy původní územní rozhodnutí o umístění zamýšlené stavby pozbylo své platnosti po uplynutí dvou let.

V rozhodnutí IV. ÚS 2194/15 ze dne 19.8.2015 se Ústavní soud ČR zabývá situací co do svého skutkového základu obdobnou, jako je v souzené věci. Zde byla odmítnuta ústavní stížnost stěžovatele, který namítal, že bylo zasaženo do jeho ústavně zaručeného práva vlastnictví majetku tím, že jeho pozemky, které do té doby byly zařazeny v ploše umožňující přestavbu stávající budovy pro účely trvalého bydlení, jsou nyní proti jeho vůli zařazeny do plochy takovou přestavbu neumožňující, čímž došlo ke značenému snížení ceny pozemků stěžovatele. Z odůvodnění tohoto rozhodnutí Ústavního soudu vyplývá, že územní plán je skutečně způsobilým aktem k zásahu do vlastnického práva k nemovitostem, přičemž jde o zásah ústavním pořádkem aprobovaný. Ústavní soud rozebírá, že vlastnické právo náleží svou povahou do kategorie základních práv a svobod jednotlivce, a tvoří tedy jádro personální autonomie jednotlivce ve vztahu k veřejné moci. Stávající koncepce ochrany vlastnického práva podle judikatury Ústavního soudu i Evropského soudu pro lidská práva vychází z toho, že každému je zaručeno právo vlastnit majetek a vlastnickému právu všech vlastníků je přiznán stejný zákonný obsah a ochrana. Současně se však zdůrazňuje, že vlastnické právo není absolutně neomezené, naopak připouští omezení vlastnického práva zákonem z důvodu ochrany práv druhých a ochrany veřejného zájmu, kterým je zejména ochrana lidského zdraví, přírody a životního prostředí. Vlastnické právo nesmí být takto omezeno v nepřípustné míře a jen tehdy, pokud je to nezbytné. Je však stejně jako ostatní práva omezitelné, a to v případě kolize s jiným základním právem či veřejným zájmem. Přitom rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy a na územní plán je v tomto smyslu nutno nahlížet jako na veřejný zájem, v němž se mimo jiné odráží též suma soukromých zájmů obyvatel obce, např. na zachování prostředí, v němž žijí, v relaci k zalidněnosti, zastavitelnosti obce, krajinnému rázu, životnímu prostředí atd. Ve věci posuzované Ústavním soudem v tomto rozhodnutí je také vyzdvíženo, že stěžovatel měl plně zachovánu rovnost šancí a příležitostí za dobu platnosti předchozího územního plánu obce, který byl k záměru stěžovatele vstřícný, a měl počítat s tím, že územní plán může být změněn. Žádné legitimní očekávání na realizaci svých představ o přestavbě v budoucnu tudíž mít stěžovatel objektivně ani nemohl, pouze se spoléhal na to, že k vydání nového územního plánu nedojde.

Posouzení uvedené věci Ústavním soudem, který stížnost stěžovatele odmítl, je ve svých zobecňujících závěrech velmi přiléhavé. Nadto se stěžovatel v uvedené věci bránil ještě námitkami, které, jak se podává, stěžovatel učinil a pouze napadal způsob, jakým se obec s jeho námitkami (ne)vyrovnala. V případě žalobkyně vůbec žádné námitky podány nebyly a těžko lze přičítat váhu jejímu tvrzení, že o veškerých jednáních stran nového územního plánu nijak nebyla informována. Jak vyplývá z výše popsaných důkazů, obec řádně zveřejňovala veškeré své postupy jak dálkovým přístupem, tak v obci na úřední desce, kde všem dotčeným osobám doručovala veřejnou vyhláškou, jak má zákonem uloženo. Nelze klást žalovanému za vinu, že předpokládal možnost a schopnost všech dotčených účastníků seznámit se s rozhodnutími, která byla řádně zveřejněna, resp. doručena zákonem předepsanou formou.

Zdánlivě v rozporu s postojem žalovaného jsou závěry přijaté Nejvyšším soudem ČR v jeho rozsudku ze dne 26.4.2016 sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, který se rovněž zabýval důsledky změn územního plánu pro možnost či nemožnost zastavět dotčené pozemky. V této věci dovolatelé rozporovali vyřešení otázky náhrady za omezení vlastnického práva k předmětným pozemkům v důsledku změněného územního plánu, který připouštěl plánovanou výstavbu komunikace. V bodě 29 odůvodnění tohoto rozsudku se mimo jiné konstatuje, že zanesení veřejně prospěšné stavby do územního plánu by mělo být pro stavebníka impulsem, aby začal svůj záměr v přiměřené časové době realizovat, případně aby od svého záměru upustil, neboť plánovaná existence veřejně prospěšné stavby zpravidla vede k omezení vlastnických oprávnění vlastníka dotčeného pozemku. Byť totiž vlastník pozemku musí omezení svého vlastnického práva v důsledku územním plánem předvídané veřejně prospěšné stavby na jeho pozemku přijmout, předpokládá se, že k realizaci tohoto záměru dojde v přiměřené době a že za omezení obdrží adekvátní náhradu. Opět se zdůrazňuje přiměřené individuální posouzení každého případu a úkol soudu posoudit (bod 31 odůvodnění uvedeného rozsudku), zdali konkrétní okolnosti daného případu nasvědčují tomu, že vlastník pozemku je již ve svém vlastnickém právu omezen nad spravedlivou míru, a to po nepřiměřenou dobu. V této souvislosti by měl soud přihlídnout zejména k tomu, kdy byl územní plán, omezující vlastnické právo, přijat a k tomu, jak dlouhý časový okamžik od vydání uplynul a jak postupoval subjekt, v jehož prospěch bylo omezení v územním plánu přijato. Pokud totiž bude potenciální stavebník v přiměřené době vyvíjet adekvátní úsilí k získání dotčených pozemků (např. faktické kroky směřující ke koupi pozemku, zahájení vyvlastňovacího řízení), nebude zpravidla na místě přiznávat zvláštní náhradu za omezení vlastnického práva. V bodě 34 a 35 odůvodnění uvedeného rozsudku NS ČR se zmiňuje nepřiznání náhrady za omezení vlastnického práva v důsledku toho, že tehdejší žalobci nabyli pozemků v době, kdy byl územní plán schválen a nebylo možno již pozemky v celém rozsahu zastavět, přičemž o nemožnosti zástavby bylo rozhodnuto v souladu se zákonem ve veřejném zájmu. Možnost zhodnocení pozemku je pak ryze spekulativní, když tehdejší žalobci žádnou aktivitu na pozemcích nevyvíjeli. Bylo by tudíž na žalobcích ve věci posuzované NS ČR prokázat, že měli jako vlastníci legitimní očekávání udržení a naplnění hodnoty svých pozemků na základě zcela konkrétních a reálných předpokladů. V částečně zrušovacím rozhodnutí NS ČR především uložil nižším soudům posoudit, zdali došlo k nepřiměřenému omezení vlastnického práva, za něž by měla být poskytnuta náhrada, zejména z pohledu, zda a nakolik byli omezeni v obvyklém užívání pozemku z hlediska realizace práv vlastníka, a odkazuje na další rozhodnutí zejména Nejvyššího správního soudu, která se zabývala vyvážeností řady zájmů soukromých i veřejných, a v podstatě uvádí obdobné argumenty, jako Ústavní soud ČR ve svém shora zmíněném rozhodnutí IV. ÚS 2194/15 ze dne 19.8.2015.

Dále se zmiňuje rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.10.2015 sp. zn. 25 Cdo 3444/2013, v němž je dovozeno, že pokud změnou územního plánu vznikne účastníkovi nárok na náhradu způsobené škody, který nepodléhá režimu náhrady za změnu území podle §102, odst. 2 stavebního zákona, posuzuje se nárok podle zákona č. 82/1998 Sb. o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Tento argument také využil žalovaný i vedlejší účastník jako jednu z námitek pro své tvrzení, že žalovaný není ve věci pasivně legitimován, nicméně soud se s touto námitkou neztotožnil. Ve stejném rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1425/2014 totiž bylo hodnoceno, že tehdejší žalobci nespátřují újmu v samotném vydání či změně územního plánu, nýbrž v omezení jejich vlastnického práva k předmětným pozemkům z důvodu vydání nezákonného rozhodnutí či nesprávného úředního postupu, který vyústil do změny územního plánu, potažmo vyvlastnění při změně územního rozhodnutí.

K absenci náhrady, byť nikoli u územního plánu, ale v případě územní rezervy, se vyjádřil i Ústavní soud v usnesení ze dne 25. 11. 2015, sp. zn. I. ÚS 2152/15, kde uvedl: „Konečně k absenci náhrady za omezení vlastnického práva Ústavní soud připomíná, že ne každé omezení vlastnického práva je automaticky kvalifikovatelné jakožto nucené omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny, a tedy konstituující nárok na náhradu [viz např. nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 34/03 ze dne 13. 12. 2006 (N 226/43 SbNU 541; 49/2007 Sb.), bod 76; srov. rozsudek velkého senátu Evropského soudu pro lidská práva ve věci Brosset-Triboulet a další proti Francii č. 34078/02 ze dne 29. 3. 2010, § 94]. Ve stanovisku pléna sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 ze dne 28. 4. 2009 (ST 27/53 SbNU 885; 136/2009 Sb.) Ústavní soud uvedl, že jedním z kritérií podřazení určitého omezení pod čl. 11 odst. 4 Listiny je "intenzita omezení vlastnického práva, jež může být vyjádřena více faktory, a to především otázkou rozsahu samotného omezení a dále délkou trvání takového omezení, tedy zda se jedná o omezení dočasné či trvalé".

V postupu žalované obce nebylo shledáno žádné porušení povinnosti, z něhož by bylo možno dovodit nesprávný úřední postup či vydání nezákonného rozhodnutí. Pokud žalobkyně tvrdí, že byť řádným postupem žalovaného byla snížena hodnota jejích pozemků, které mínila zastavět, nabízí se posouzení buď podle §102, odst. 2 stavebního zákona nebo podle ústavního principu ochrany soukromého vlastnictví. Posouzení podle §102, odst. 2 stavebního zákona by vyžadovalo zamítnutí žaloby, neboť nevznikly žádné prokazatelné náklady, které by žalobkyně vynaložila na přípravu stavby, jak má stavební zákon na mysli, a znalecký posudek o aktuální tržní ceně nemovitostí při a) variantě stavět, b) variantě nemožnosti stavět, rovněž není přesvědčivý, když ani nejnižší znalec určená snížená hodnota není částkou nižší, než za kterou manželé Šimovi pozemků nabyli. Naopak současná hodnota 420.000,- Kč určená znalcem je výrazně vyšší než částka vložená do koupě pozemků s tehdejší možností zastavitelnosti, tj. 83.600,- Kč, resp. ohodnocení v rámci dědického řízení v roce 2008 částkou 103.000,- Kč. K otázce uplatněné výše náhrady je také třeba ještě zmínit, že znalec hodnotil pozemky jako připravené k výstavbě, tudíž zasítované, což realitě neodpovídá.

Při posuzování věci z hlediska porušení či neporušení ústavního principu ochrany soukromého vlastnictví bylo ale za potřebí mít také na mysli ustanovení občanského zákoníku o preventivní povinnosti předcházet vzniku nedůvodné újmy na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného (§2900 o.z., č. 89/2012 Sb.).

Kromě obecně vyjádřené preventivní povinnosti chovat se s náležitou obezřetností a kromě Ústavním soudem zmíněného principu *vigilantibus iura scripta sunt* je vedle toho třeba přihlížet i k ustanovení §2903, odst. 1 o.z., podle něhož nezakročí-li ten, komu újma hrozí, k jejímu odvrácení způsobem přiměřeným okolnostem, nese ze svého, čemu mohl zabránit.

Posledně uvedené zákonné ustanovení je v podstatě zrcadlovým vyjádřením principu *vigilantibus iura scripta sunt*, kdy žalobkyně se zjevně nechovala dostatečně obezřetně při ochraně svých práv. Lze mít pochopení pro subjektivní důvody na straně žalobkyně, které způsobily, že musela od svých záměrů na nějakou dobu upustit (zvýšená nákladovost zamýšlené výstavby domu, současně nabídka bydlení v Praze, následně nemoc a smrt manžela, jak vše popsala mimo jiné svědkyně! ▮ Subjektivní důvody na straně žalobkyně by bylo možno akceptovat, pokud by tyto důvody přerušily její konání směřující k zamýšlené výstavbě na nějaký relativně krátký časový úsek. Tak tomu ovšem nebylo. Přerušování záměrů žalobkyně trvalo asi 10 let, poté se rozhodla pro jiné řešení, které by bylo znamenalo její účast na developerském projektu v obci, k tomu se také začaly připravovat

jednotlivé kroky, ale možnost realizovat projekt výstavby deseti řadových domů skončila nikoli zaviněním žalovaného, ale nutností zastavit řízení tak, aby nebyla porušena procesní ustanovení správního řádu při realizaci developerského projektu. Jak vyplynulo z dokazování, jeden z pozdějších vlastníků jednoho z dotčených pozemků nesouhlasil s vedením nezbytných sítí přes svůj pozemek a při nesouhlasu nebylo možno rozhodnout jinak, než řízení zastavit. Developer postupoval tak, že vzal návrh zpět, rozhodnutí stavebního úřadu (nikoli orgánu žalované obce) pak bylo jen logickým vyústěním předchozích kroků.

Pokud jde o zmíněné respektování principu *vigilantibus iura scripta sunt*, argumentovala žalobkyně i tím, že nežije v obci a nemůže se seznamovat s veřejnými vyhláškami, dálkový přístup je pro ni postupem, s nímž není seznámena, nemá internet apod. Tyto argumenty jsou opět ryze subjektivní a nelze je přičítat k tíži žalovaného, který skutečně plnil veškeré své povinnosti vyplývající ze zákona o obcích i ze stavebního zákona. Pokud jde o změnu územního plánu, bylo prokázáno rovněž listinnými důkazy, že žalovaný respektoval stanoviska orgánů, které se ze zákona k územnímu plánu vyjadřují. Zejména šlo o Ministerstvo dopravy, orgány hygieny, ale i vedlejšího účastníka ŘSD, které byť podmíněně vyslovily souhlas se zařazením dotčeného území do zóny umožňující využití i pro zastavění, současně však byl podmíněný souhlas vázán i na to, že případná protihluková opatření nebude žádný z dotčených orgánů hradit, tedy je to ekonomicky na potenciálních stavebnících.

Soud se neztotožnil s právním názorem žalobkyně, která opakovaně poukazovala na svou argumentaci rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7.2009 č.j. 1Ao 1/2009-120 na kterou žalobkyně odkazovala již v žalobě stejně jako na ústavní nález ze dne 9.1.2008 sp. zn. II. ÚS 268/06. Obojí argumentaci vztahovala žalobkyně ke znění ustanovení §102 stavebního zákona v době před jeho novelizací, tedy před 1.1.2012. Soud nesdílí názor žalobkyně, že novelizovaným zněním byli vlastníci pozemků poškozeni, resp. byly redukovány možnosti nahrazení jejich majetkové újmy na striktně vynaložené náklady. V té souvislosti soud sdělil při jednání právní názor, že není důvod se domnívat, že současné znění §102, odst. 2 stavebního zákona není v souladu s ústavními principy a že je poškozujícím k tíži vlastníka pozemků. Ve světle shora uvedeného právního hodnocení o nutnosti vyvážit v tom kterém konkrétním případě zájem vlastníka garantovaný ústavou a zájem veřejnoprávního subjektu daný podle předpisů veřejného práva se soud nepřiklonil k názoru žalobkyně, že přijetím změny územního plánu došlo k takovému zásahu do vlastnického práva žalobkyně, který přesahuje spravedlivou míru. Dokazováním se neprokázalo ani tvrzení žalobkyně, že vyloučení jejích pozemků ze zastavitelného území bylo do návrhu územního plánu doplněno až v samém závěru procesu jeho projednávání a navíc zcela selektivně ve vztahu k žalobkyni. Žalovaný doložil listinami průběh přijímání územního plánu a jeho korekce v návaznosti na závazná stanoviska jednotlivých dotčených orgánů, i na nutnost postupovat v souladu se správním řádem, pokud jeden z dotčených vlastníků pozemků nesouhlasí s vedením sítí přes svůj pozemek, což se týkalo zrušení zamýšleného developerského projektu na výstavbu deseti řadových domů v obci. Je sice pravdivý argument žalobkyně, že ochranné pásmo rychlostní silnice R6, dnes dálnice D6, neznemožňuje výstavbu domu absolutně a stanovuje určité podmínky, za nichž je možné požádat o individuální výjimku, ale k takové situaci nedošlo. Žalobkyně netvrdila ani neprokazovala, že by o výjimku žádala, a pokud poukazovala na své omezené finanční prostředky a na jeden z důvodů upuštění od záměru stavět v obci dům koncem 90. let právě z důvodu finančních, lze si stěžít představit situaci, že by splnila podmínku ohledně finanční participace na vybudování protihlukových opatření na vlastní náklad. Listinnými důkazy bylo prokázáno, že bez splnění této podmínky by souhlas Ministerstva dopravy, potažmo ŘSD vydán nebyl.

Naproti tomu se soud ztotožnil se závěrečným vyjádřením, resp. souhrnným právním hodnocením celé věci z pohledu žalovaného. Žalovaný poukazoval na obdobná rozhodnutí Nejvyššího ČR a Ústavního soudu, z nichž vycházel i soud při právním hodnocení této věci, zejména zdůrazňoval princip opakovaně zde zmíněný, tj. že práva svědčí bdělým. Soud dal za pravdu i odkazu žalovaného na zprávu [redacted] zaměstnankyně Magistrátu města Kladna, o tom, že územní rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu na pozemek parc. č. 912/6 v katastrálním území Velká Dobrá, pozbylo platnosti, protože nebyla podána žádost o stavební povolení do dvou let od právní moci rozhodnutí. To vše svědčí o tom, že žalobkyně objektivně nemohla mít žádné legitimní očekávání k realizaci svých představ o výstavbě, když mezi záměrem a pokračováním tohoto záměru v současné době byla zhruba desetiletá pauza. Pokud tedy žalovaný poukazoval na stejný princip, z něhož soud posléze vyšel, tedy na potřebu vyváženosti ochrany soukromých práv vlastníka a ochrany veřejného zájmu, soud se s jeho závěry ztotožnil.

Obdobnou argumentaci předestřel v dané věci i vedlejší účastník a též s tímto hodnocením se soud ztotožnil, když bylo poukázáno především na rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1425/2014 o vzniku nároku na náhradu za omezení vlastnictví pouze v případě, že omezení dosáhne takové intenzity, že je zasažena samotná podstata vlastnictví. S argumentací vedlejšího účastníka se soud ve svém právním hodnocení ztotožnil i v tom, že již v roce 1998 byla postavena rychlostní silnice R6, tedy již v době koupě pozemků si žalobkyně musela být vědoma toho, že kupuje pozemky v silničním ochranném pásmu, což pro ni mělo být impulsem, aby neodkladně začala realizovat svůj záměr. Objektivně vzato by bylo možno klást na žalobkyni i povinnost předvídat v té souvislosti zahrnutí dotčených pozemků do nezastavitelné plochy při další změně územního plánu, k níž zpravidla v určitých intervalech dochází. Soud se tedy přiklonil k hodnocení žalovaného i vedlejšího účastníka v tom, že žalobkyně neprokázala takovou intenzitu a dlouhodobost omezení svého vlastnického práva bez jakékoli své vlastní spoluúčasti na důsledcích, které přijetí nového územního plánu mělo, a tudíž nemůže argumentovat tak intenzivním zásahem do svého vlastnického práva, že by byla zasažena samotná podstata vlastnictví.

Po provedeném dokazování a právním vyhodnocení zjištěných skutečností dospěl soud k závěru, že nelze dovést jednoznačnou odpovědnost žalovaného za případné znehodnocení pozemků žalobkyně, když žalovaný postupoval v souladu se všemi povinnostmi, které mu ukládá stavební zákon a správní řád, žádnou povinnost neporušil, což by v případě posouzení požadované náhrady z hlediska základních ústavních principů (jejich porušení) bylo nezbytností. Soudu nezbylo než konstatovat, že při hledání vyvážených proporcí mezi zájmem soukromým a zájmem veřejným, jak je rozebráno mimo jiné ve zmíněném usnesení Ústavního soudu IV. ÚS 2194/15 ze dne 9.8.2015, nelze uložit žalovanému povinnost nahradit žalobkyni majetkovou újmu. Vznik majetkové újmy s ohledem na pochybnosti o závěrech stran hodnoty pozemků žalobkyně, posuzovaných bez ohledu na neexistenci sítí a nutnost vynaložit náklad na protihlukovou bariéru apod., nelze věc posoudit podle §102, odst. 2 stavebního zákona, tedy bez ohledu na zavinění celé situace. Naopak porušení či neporušení povinností žalovaným by bylo jedním z rozhodujících kritérií při posouzení podle základních ústavních principů ochrany soukromého vlastnictví. Nelze než konstatovat, že žalovaný postupoval náležitě v souladu s právními předpisy, respektoval při svém rozhodování povinnosti vyplývající z dalších právních předpisů, zejména ve vztahu k životnímu prostředí a ochrannému pásmu rychlostní silnice (vymezeno zákonem o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb., zejména povinnosti uložené v §30, 32 a 33 zákona o pozemních komunikacích), proto nelze žalovaného činit odpovědným za celou situaci. Významným faktorem, který přispěl ke vzniku celé patové situace, byla pasivita žalobkyně,

kteřá sice měla řadu velmi lidsky pochopitelných subjektivních důvodů, proč realizaci svých záměrů přerušila řádově na jedno desetiletí a ani se neinformovala o změnách územního plánu, nijak proti němu nebrojila, nepodávala námitky a v podstatě znemožnila projednání a individuální posouzení charakteru pozemků v době, kdy to ještě před přijetím územního plánu bylo objektivně možné, ale tyto důvody nejsou objektivně způsobilé vychýlit poměr vyváženosti zájmu soukromého a veřejného v její prospěch. To bylo důvodem, proč soud žalobu výrokem I. zamítl.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodoval podle principů vyjádřených v §142, odst. 1 o.s.ř., tedy podle úspěchu ve věci samé, ovšem s přihlédnutím k §150 o.s.ř.

Podle §150 o.s.ř., jsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele, nebo odmítne-li se účastník bez vážného důvodu zúčastnit prvního setkání s mediátorem nařízeného soudem, nemusí soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti přiznat.

Ve věci úspěšný žalovaný vyúčtoval zcela v souladu s advokátním tarifem (vyhláška 177/1996 Sb.) náklady právního zastoupení na celkem 357.864,76 Kč včetně DPH, na které má právní zástupce žalovaného nárok ve smyslu ustanovení §137, odst. 3 o.s.ř. Řádně byl vyúčtován počet úkonů právní služby v souvislosti s počtem jednání, počtem písemných vyjádření i s náklady na cestovné a ztrátu času při hodnotě jednoho úkonu právní služby odvozeného od výše předmětu řízení, jímž je částka 5.180.000,- Kč. Jeden úkon právní služby tak má podle advokátního tarifu hodnotu 29.020,- Kč bez DPH, ovšem žalobkyně byla z důvodu svých doložených celkových finančních poměrů již při podání žaloby soudem osvobozena od placení soudního poplatku ve výši 90%, a zaplatila tak pouze celkově pouze 1/10 soudního poplatku právě proto, že její celkové majetkové poměry byly prokázány. Toto byl však pouze jeden aspekt pro rozhodování o využití §150 o.s.ř., další důvody hodné zvláštního zřetele spatřuje soud i v samotném charakteru sporu. V dané věci se totiž musel soud zaměřit na posouzení řady teoretických otázek, nalezení proporcionality mezi soukromým a veřejným právem, hledání hranice, při které se rozhodnutí z hlediska proporcionality veřejného a soukromého zájmu má přiklonit na tu či onu stranu, a pak nezbylo než konstatovat, že úplně stejnými postupy by musel soud k věci přikročit i při sebe nepatrnější výši předmětu řízení. Jinak řečeno výše uplatněné částky byla při posouzení věci až druhotnou a nelze pominout ani to, že žalobkyně v průběhu řízení vyjadřovala svůj zájem dohodnout se o směně pozemků, tedy vyřešit věc takovým rozhodnutím, které by směřovalo k rozhodnutí o jiném než penězi vyčíslitelném nároku.

V průběhu řízení žalovaný mj. potvrdil, že obec hodlá přibližně v roce 2018 provést revizi územního plánu, kdy by žalobkyně už měla možnost uplatnit námitky. Předpokládá se, že celkové zpřísnění požadavků na ochranná pásma by mohlo vést právě ke změnám, které by umožnily záměr žalobkyně nakonec realizovat. Obec je ochotna jednat o budoucích námitkách či nové žádosti žalobkyně, byť vylučuje řešení formou směny pozemků, záměrem žalovaného není žalobkyni její plány znemožnit. Právní zástupce žalobkyně potvrdil, že žalobkyni primárně nejde o vyplacení částky, která byla uvedena v petitu žaloby, ale skutečně jí jde o realizaci jejího záměru postavit v obci dům.

Proto soud vzal zmíněné kritérium jako jednu z okolností hodných zvláštního zřetele a posoudil výši nároku na náhradu nákladů za právní zastoupení v případě žalovaného podle §9, odst. 1 vyhlášky 177/1996 Sb., advokátní tarif. Podle tohoto ustanovení nelze-li hodnotu věci nebo práva vyjádřit v penězích, nebo lze-li ji zjistit jen s nepoměrnými obtížemi a není-li dále stanoveno jinak, považuje se za tarifní hodnotu částka 10.000,- Kč.

Tarifní hodnotě 10.000,- Kč odpovídá odměna za jeden úkon právní služby ve výši 1.500,- Kč. Pokud bylo řádně vyúčtováno 10 úkonů právní služby, odpovídá tomu částka 15.000,- Kč a pokud jde o paušální náhrady po 300,- Kč (§13 advokátního tarifu) odpovídá 10 úkonům právní služby částka 3.000,- Kč. Řádně bylo vyúčtováno cestovné k celkem 4 soudním jednáním ve výši 1.356,- Kč a náhrada za ztrátu času za 4 ústní jednání v celkové částce 1.200,- Kč. Tímto způsobem vyúčtované a soudem dle §150 o.s.ř. modifikované náklady právního zastoupení tak dosáhly částky 20.556,- Kč, k čemuž je nutno přičíst 21% DPH, tj. 4.316,76 Kč. Cekově tak bylo žalobkyni uloženo, aby žalovanému zaplatila na náhradě nákladů řízení 24.872,76 Kč, jak je vyjádřeno ve výroku 2, a to s určením platebního místa ve smyslu §149, odst. 1 o.s.ř., tedy do rukou právního zástupce žalovaného.

Rovněž vedlejší účastník vyúčtoval své náklady řízení, kdy tato právnická osoba jednala sama za sebe, nevznikly jí tedy náklady na právní zastoupení, ale požadovala náhradu nákladů nezastoupeného účastníka ve smyslu ustanovení §151, odst. 3 o.s.ř., a to 7x po 300,- Kč za 3 písemná vyjádření ve věci a 4x účast u jednání, vše zvýšeno o DPH na celkovou částku 2.541,- Kč. Nebylo důvodu tuto částku ještě dále modifikovat, jde o platbu paušálních náhrad ve stejné výši, jak to odpovídá advokátnímu tarifu a jak byly přiznány i žalovanému, proto bylo o této náhradě rozhodnuto ve výroku III. ve výši 2.541,- Kč.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení, ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím Okresního soudu v Kladně, ve dvou vyhotoveních.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozsudkem plněna dobrovolně, lze navrhnout soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci.

V Kladně dne 17. května 2017

W. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:

