

JUDr. Petr Voříšek, Ph.D., LL.M., advokát

zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod č. 9535

IČO: 66253276; sídlo: Přístavní 321/14, Praha 7, PSČ: 17000

tel.: +420 266 790 530; fax.: +420 266 790 531

bankovní spojení č.ú.: 666312/0800, vedený u České spořitelny, a.s.

91 C 124 / 2014

V Praze dne 27. května 2014

Obvodnímu soudu pro Prahu 1

Ovocný trh 14

112 94 Praha 1

OBVODNÍ SOUD PRO PRAHU 1 PRAHA 1, OVOCNÝ TRH 14	
Došlo dne:	27. 05. 2014
.....krát.....	přílohy:

Žalobkyně: SPIRIT FINANCE, a.s.

IČO: 28956184

se sídlem: Račiněveská 2536, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9

zapsaná v oddílu, obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

zastoupena: JUDr. Petrem Voříškem, Ph.D., LL.M., advokátem

zapsaným v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod č. 9535

IČO: 66253276

se sídlem: Přístavní 321/14, 170 00 Praha 7

i.s. Mgr. Františkem Šustrem, advokátem

zapsaným v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod č. 12800

zaměstnancem JUDr. Petra Voříška, Ph.D., LL.M., advokáta

Žalované: č. 1) Hlavní město Praha

IČO: 00064581

se sídlem: Praha 1, Mariánské nám. 2/2, PSČ 110 01

č. 2) Městská část Praha 21

IČO: 00240923

se sídlem: Praha 21, Staroklánovická 260, PSČ 190 16

Žaloba o zaplacení částky 62,142.945,75Kč s příslušenstvím
(trojmo)

přílohy:

plná moc právního zástupce žalobkyně, substituční plná moc

osvědčení o registraci právního zástupce žalobkyně jako plátce DPH

dále dle seznamu příloh žaloby

I.

Žalobkyně se v průběhu období od měsíce srpna roku 2010 do měsíce ledna roku 2012 stala výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 537/2, parc. č. 537/3, parc. č. 537/4, parc. č. 537/5, parc. č. 537/6, parc. č. 537/7, parc. č. 537/8, parc. č. 537/92, parc. č. 537/93, parc. č. 537/94, parc. č. 537/290, parc. č. 537/324, parc. č. 537/326, parc. č. 537/327, parc. č. 537/330, parc. č. 537/334, parc. č. 537/335, parc. č. 537/339, parc. č. 537/341, parc. č. 537/342, parc. č. 537/344, parc. č. 537/345, parc. č. 537/346, parc. č. 537/347, parc. č. 537/348, parc. č. 537/349, parc. č. 537/350, parc. č. 537/351, parc. č. 537/364, parc. č. 537/366, parc. č. 537/367, parc. č. 537/368, parc. č. 537/369, parc. č. 537/370, parc. č. 537/372, parc. č. 537/373 a parc. č. 537/374, které leží v katastrálním území Újezd nad Lesy, obec Praha, a jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 2291, a jejichž celková výměra dle zápisu v katastru nemovitostí činí 23.845m² (dále jen „**Pozemky č. 1**“) a spoluvlastníkem pozemků parc. č. 537/332 a parc. č. 537/352 ležících v témže katastrálním území, zapsaných na listu vlastnictví č. 1784, jejichž celková výměra dle zápisu v katastru nemovitostí činí 1.429m² (dále jen „**Pozemky č. 2**“) se spoluvlastnickým podílem na Pozemcích č. 2 o rozsahu ideálních 11/12.

Pozemky č. 1 a Pozemky č. 2 (společně dále též jen „**Pozemky**“) tvoří téměř souvislé území ohraničené ulicemi Druhanická, Dražická, Oplanská a Rápošovská (dále jen „**Lokalita**“), přičemž dle územního plánu hlavního města Prahy se Lokalita nachází v zóně OB-C (území čistě obytné), tj. jedná se o území sloužící pro bydlení.

Důkaz: výpis z katastru nemovitostí – LV č. 2291 pro katastrální území Újezd nad Lesy (připojen jako Příloha č. 1)
výpis z katastru nemovitostí – LV č. 1784 pro katastrální území Újezd nad Lesy (připojen jako Příloha č. 2)
snímek katastrální mapy zobrazující Lokalitu (připojen jako Příloha č. 3)
obecná mapa Lokality (připojena jako Příloha č. 4)
výřez z územního plánu hlavního města Prahy vztahující se k Lokalitě (připojen jako Příloha č. 5)

II.

Přestože se Pozemky nacházely (a stále nacházejí) v oblasti určené územním plánem k zastavění, postrádají základní předpoklad k jejich využití tímto způsobem, a to napojení na inženýrské sítě. V části ulice Druhanická navíc není vybudován ani plynovodní a kanalizační řad. Plynovodní řady se přitom jinak nacházejí na téměř celém území Újezdu nad Lesy.

Žalobkyně měla v úmyslu provést výstavbu chybějícího plynovodního a kanalizačního řadu na své náklady. Proto dne 1.7.2011 jako objednatel uzavřela se společností VSV - Engineering s.r.o., IČO: 62583000, se sídlem: Praha 5, Staropramenná 654/29, PSČ 150 00, zapsanou v oddílu C., vložce 33501, obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze (dále jen „**VSV**“), jako zhotovitelem smlouvu o dílo (dále jen „**Smlouva o dílo**“), jejímž předmětem bylo zhotovení veškeré projektové dokumentace potřebné pro územní a stavební řízení ohledně akcí „Inženýrské sítě Újezd nad Lesy – Druhanická ulice“ a „Inženýrské sítě Újezd nad Lesy – Dražická ulice“ a provedení dalších úzce souvisejících činností.

Současně pak dne 1.7.2011 žalobkyně se společností VSV uzavřela mandátní smlouvu (dále jen „**Mandátní smlouva**“), v níž se společnost VSV zavázala zajistit pro žalobkyni projednání projektových dokumentací zpracovávaných společností VSV na základě Smlouvy o dílo s dotčenými osobami, příslušnými orgány a organizacemi, jakož i uskutečnění kroků

nezbytných pro získání potřebných stavebně-právních rozhodnutí a projednání souvisejících smluv o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemene.

*Důkaz: mapa plynovodních řadů v území Újezdu nad Lesy (připojena jako Příloha č. 6)
smlouva o dílo č. XXI/283/11 – SRO ze dne 1.7.2011 včetně dodatků č. 1 a č. 2
(připojena jako Příloha č. 7)
mandátní smlouva č. XIX/284/11 – SRO ze dne 1.7.2011 včetně dodatků č. 1 a č. 2
(připojena jako Příloha č. 8)*

III.

Dne 16.4.2012 žalobkyně podala prostřednictvím společnosti VSV k odboru stavebního úřadu Úřadu městské části Praha 21 (dále jen „**Stavební úřad**“) žádost o vydání souhlasu s umístěním stavby kanalizačních a vodovodních přípojek v ulici Dražická, Praha – Újezd nad Lesy, které Stavební úřad vyhověl svým územním souhlasem ze dne 25.7.2012.

Dne 23.5.2012 žalobkyně dále prostřednictvím společnosti VSV podala žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nového vedení kabelů NN v ulici Dražická, Praha – Újezd nad Lesy, které Stavební úřad vyhověl svým rozhodnutím ze dne 18.7.2012.

Vzhledem k tomu, že výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 537/12 ležícího v katastrálním území Újezd nad Lesy, na němž je umístěna ulice Dražická, jakož i sousedního pozemku parc. č. 537/290 dotčeného předmětnými inženýrskými sítěmi byla žalobkyně, nebylo třeba dokládat Stavebnímu úřadu souhlas vlastníka s jejich uložení do těchto pozemků.

*Důkaz: územní souhlas Stavebního úřadu ze dne 25.7.2012, sp. zn. SZ/UMCP21/04079/2012/SÚ/Ko, č.j. UMCP21/07907/2012/SU/Kop (připojen jako Příloha č. 9)
územní rozhodnutí Stavebního úřadu ze dne 18.7.2012, sp. zn. SZ/UMCP21/05450/2012/SÚ/Ko, č.j. UMCP21/07618/2012/SU/Kop (připojen jako Příloha č. 10)
výpis z katastru nemovitostí – LV č. 2291 pro katastrální území Újezd nad Lesy (připojen jako Příloha č. 1)*

IV.

V případě ulice Druhanické šlo však o zcela jinou situaci. Ulice Druhanická se totiž z převážné části nachází na pozemku parc. č. 461/1 a dále mimo jiné na pozemku parc. č. 461/5, které leží v katastrálním území Újezd nad Lesy, jejichž vlastníkem byla žalovaná č. 1, která pověřila správou těchto pozemků žalovanou č. 2 (na této skutečnosti se do dne podání této žaloby nic nezměnilo).

Z tohoto důvodu požádala žalobkyně prostřednictvím společnosti VSV dopisem ze dne 26.1.2012 doplněným dopisem ze dne 20.2.2012 žalovanou č. 2 o souhlas s uložení inženýrských sítí – splaškové kanalizace, plynovodu STL a přípojek na splaškovou kanalizaci, plynovod, vodovod a kabely NN (společně dále též jen „**Inženýrské sítě**“) do ulice Druhanická, resp. její části ležící na pozemcích parc. č. 461/1 a parc. č. 461/5 v katastrálním území Újezd nad Lesy. Žalovaná č. 2 tento souhlas (dále jen „**Souhlas s uložení sítí**“) svým přípisem ze dne 9.3.2012 (s chybně uvedeným datem 9.2.2012) vydala.

Dopisem ze dne 13.4.2012 pak žalobkyně prostřednictvím společnosti VSV požádala žalovanou č. 2 o souhlas s uložení kabelů NN do ulice Druhanická (její části) ležící na pozemcích parc. č. 461/1, parc. č. 461/5 a parc. č. 461/6 v katastrálním území Újezd nad Lesy.

I této žádosti žalovaná č. 2 vyhověla a svým přípisem ze dne 18.4.2012 vydala s uložení kabelů NN do ulice Druhanická souhlas (dále jen „**Souhlas s uložení kabelů NN**“).

Důkaz: částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 2329 pro katastrální území Újezd nad Lesy (připojen jako Příloha č. 11)

souhlas žalované č. 2 s uložení inženýrských sítí ze dne 9.3.2012, č.j. UMCP21/01046/2012/OMI/Mik, sp. zn. SZ/UMCP21/01046/2012/2 (připojen jako Příloha č. 12)

souhlas žalované č. 2 s uložení kabelů NN ze dne 18.4.2012, č.j. UMCP21/04083/2012/OMI/Mik, sp. zn. SZ/UMCP21/04083/2012/2 (připojen jako Příloha č. 13)

Po získání Souhlasu s uložení sítí a Souhlasu s uložení kabelů NN dále žalobkyně přistoupila k dalším krokům nezbytným k možnosti vybudování Inženýrských sítí v Lokalitě. Proto žalobkyně prostřednictvím společnosti VSV podala ke Stavebnímu úřadu v průběhu dubna až června 2012 postupně (i) žádost o vydání územního rozhodnutí ve věci stavby „Prodloužení splaškové kanalizace – Druhanická západ“ (dále též jen „**Kanalizace**“), (ii) žádost o vydání územního souhlasu s umístěním stavby „Vodovodní a kanalizační přípojky v ulici Druhanická“ (dále též jen „**VaK přípojky**“), (iii) žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nového vedení kabelů NN v ulici Druhanická, Újezd nad Lesy (dále jen „**Kabely NN**“) a (iv) žádost o vydání rozhodnutí o umístění a provedení stavby nového STL plynovodu v ulici Druhanická (dále jen „**Plynovod**“) a 32 ks STL plynovodních přípojek v ulici Druhanická a Dražická (dále jen „**Plynovodní přípojky**“). V uvedené době žalobkyně rovněž žalovanou č. 2 požádala o uzavření smlouvy o umístění Inženýrských sítí do ulice Druhanická.

Důkaz: žádost žalobkyně o uzavření smlouvy o umístění inženýrských sítí ze dne 9.5.2012 (připojena jako Příloha č. 14)

V rámci těchto přípravných kroků pro vybudování Inženýrských sítí (do té doby řádně probíhajících) nastal dne 29.5.2012 zlom. Při veřejném ústním jednání v rámci řízení o žádosti o vydání rozhodnutí o umístění Kanalizace bylo žalobkyni zástupcem žalované č. 2 sděleno, že žalovaná č. 2 svým přípisem z předchozího dne odvolala svůj Souhlas s uložení sítí (dále jen „**Odvolání Souhlasu s uložení sítí**“). Jako odůvodnění bylo pouze vágně uvedeno, že Souhlas s uložení sítí byl udělen na základě žádosti, jejíž přílohou byla situace odlišná od situace předložené Stavebnímu úřadu pro předmětné řízení, s tím, že k žádosti o souhlas je nutno předložit dokumentaci identickou s dokumentací předloženou Stavebnímu úřadu; současně žalovaná č. 2 doporučila žalobkyni řešit přednostně parcelaci a teprve poté umístění inženýrských sítí.

Společnost VSV v reakci na to přezkoumala předmětnou dokumentaci a dospěla k závěru, že důvodem Odvolání Souhlasu s uložení sítí byla skutečnost, že Stavebnímu úřadu byl předložen chybný zákres parcelace Pozemků. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že předmětem daného územního řízení bylo umístění Kanalizace, a nikoli parcelace Pozemků; je tak zřejmé, že žalovaná č. 2 svůj Souhlas s uložení sítí odvolala s odkazem na skutečnost, která s předmětem řízení vůbec nesouvisela. Již následujícího dne, tj. 30.5.2012, nicméně společnost VSV zjednala nápravu, tj. předložila Stavebnímu úřadu studii parcelace, která byla zcela totožná se studií přiloženou k žádosti o Souhlas s uložení sítí, a zaslala žalované č. 2 (vzhledem k Odvolání Souhlasu s uložení sítí z její strany) novou žádost o vydání souhlasu s uložení Inženýrských sítí do ulice Druhanická.

*Důkaz: přípis žalované č. 2 ze dne 28.5.2012, č.j. UMCP21/04437/2012/SU/Ber/01, sp. zn. SZ/UMCP21/04437/2012/01/2 (připojen jako Příloha č. 15)
žádost společnosti VSV adresovaná žalované č. 2 o udělení souhlasu s uložením Inženýrských sítí ze dne 30.5.2012 (připojena jako Příloha č. 16)*

Na žádost o udělení souhlasu ze dne 30.5.2012 však žalovaná č. 2 nijak nereagovala a naopak dne 7.6.2012 svým přípisem adresovaným společnosti VSV, který však byl této společnosti doručen až 11.6.2012, odvolala i svůj Souhlas s uložením kabelů NN. V tomto případě zdůvodnila žalovaná č. 2 své odvolání souhlasu potřebou vyřešení přeparcelace Pozemků na stavební pozemky a celkového řešení oblasti před umístováním Inženýrských sítí; oproti pouhému doporučení provést přednostně parcelaci obsaženému v Odvolání Souhlasu s uložením sítí tak došlo k zásadnímu posunu v přístupu žalované č. 2 k věci. V té době již ostatně žalovaná č. 2 nemohla odvolání svého souhlasu opřít o údajné formální neshody v podkladových dokumentech jako v případě Odvolání Souhlasu s uložením sítí.

Důkaz: přípis žalované č. 2 ze dne 7.6.2012, č.j. UMCP21/06079/2012/OMI/Ber, sp. zn. SZ/UMCP21/04437/2012/01/3 včetně dokladu o doručení (připojen jako Příloha č. 17)

V úmyslu odstranit případné nedorozumění ohledně doporučení na přednostní řešení přeparcelace Lokality se žalobkyně dopisem ze dne 7.6.2012 pokusila žalované č. 2 vysvětlit své stanovisko. Žalovaná č. 2 proto sdělila, že (i) na Pozemcích nepřipravuje výstavbu domů, neboť není developerem, ale pouze investorem, a (ii) zbudování Inženýrských sítí je nucena řešit s ohledem na vydané stavební povolení na výstavbu nového povrchu v ulici Druhanická, když po jeho výstavbě nebude reálně možné minimálně po dobu záruky, která v těchto případech standardně činí 60 i více měsíců. Inženýrské sítě do ulice umístit. Tím by však byly Pozemky na dlouhou dobu znehodnoceny. Z uvedených důvodů žalobkyně rovněž opakovaně požádala o poskytnutí souhlasu s uložením Inženýrských sítí do ulice Druhanická (dále jen „**Nový souhlas s uložením sítí**“).

*Důkaz: dopis žalobkyně adresovaný žalované č. 2 ze dne 7.6.2012 (připojen jako Příloha č. 18)
stavební povolení Stavebního úřadu ze dne 15.2.2010, sp. zn. SZ/UMCP21/05035/2009/SÚ/Br, č.j. UMCP21/07090/2010/SÚ/Br, na stavbu komunikace – ulice Druhanická včetně rozhodnutí Stavebního úřadu ze dne 20.8.2012, sp. zn. SZ/UMCP21/01216/2012/SÚ/Br, č.j. UMCP21/07154/2012/SÚ/Br o prodloužení platnosti stavebního povolení (připojeno jako Příloha č. 19)*

Následně však žalobkyně obdržela přípis žalované č. 2 ze dne 11.6.2012, kterým žalovaná č. 2 žalobkyni sdělila, že její žádost o umístění Inženýrských sítí ze dne 9.5.2012 projednala dne 29.5.2012 rada žalované č. 2, jejíž usnesení RMČ 46/0772/12 (dále též jen „**Usnesení rady**“) bylo přiloženo. Tímto usnesením rada žalované č. 2 rozhodla o neschválení smlouvy o umístění Inženýrských sítí se žalobkyní až do vyřešení přeparcelace přilehlých pozemků na stavební pozemky a požádala žalobkyni o předložení studie plánované parcelace. Tuto studii přitom žalobkyně žalované č. 2 předložila v rámci své žádosti o udělení Souhlasu s uložením sítí, požadavek žalované č. 2 tak byl zjevně bezpředmětný. Stejně neadekvátní byl požadavek na přednostní parcelaci Pozemků. Již z právní úpravy územního řízení, zejména pak ustanovení § 90 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, jednoznačně vyplývá, že realizace technické infrastruktury je podmiňující investicí pro realizaci jiných záměrů (např. obytných či jiných budov), neboť nelze realizovat stavby, aniž by byly připojeny na nezbytné sítě technické

infrastruktury. Je tedy zřejmé, že v žádném případě nelze nikoho nutit k opačnému postupu. Toto však bylo Usnesením rady po žalobkyni požadováno. Parcelace pozemků ovšem vyžaduje vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků, a je tedy výsostnou záležitostí Stavebního úřadu, nikoli rady žalované č. 2, přičemž je zcela na vlastníku předmětných pozemků, zda takové územní řízení zahájí. Souhlas s uložení inženýrských sítí lze podmiňovat pouze skutečnostmi týkajícími se technického řešení této stavby a nikoli umístěním staveb jiných.

Žalovaná č. 2 tím, že žalobkyni výše popsáním způsobem autoritativně nařizovala, jak má naložit se svým majetkem, zneužila svého postavení korporace veřejného práva, které je limitováno příslušnými právními předpisy ukládajícími jí (obecně řečeno) povinnost nakládat se svěřeným majetkem s péčí řádného hospodáře a ve prospěch svých občanů, a porušila tím nejen právní předpisy upravující její postavení a funkci v rámci České republiky (tj. především zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze), ale též čl. 2 odst. 3 a č. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, když žalobkyni nutila činit, co jí zákon neukládá.

Důkaz: přípis žalované č. 2 ze dne 11.6.2012, č.j. UMCP21/06201/2012/OMI/Pét včetně přiloženého usnesení rady žalované č. 2 ze dne 29.5.2012 č. RMČ 46/0772/12 (připojen jako Příloha č. 20)

V reakci na Usnesení rady následně mezi žalobkyní a žalovanou č. 2 probíhala další komunikace, kdy žalovaná č. 2 setrvala na svém zjevně neoprávněném požadavku na provedení parcelace Pozemků, přičemž žalobkyně se naopak soustavně pokoušela vysvětlit svou pozici investora a význam realizace inženýrských sítí pro rozvoj území žalované č. 2. Žalobkyně dále žalovanou č. 2 upozornila, že svým setráváním na požadavku přednostní parcelace Pozemků za využití záminky formální nepřesnosti v dokumentaci předložené Stavebnímu úřadu (jednak napravené a současně s věcí nesouvisející) postupuje vůči žalobkyni vysoce šikanózně. Ostatně sama žalovaná č. 2 ve svém dopise ze dne 29.6.2012 žalobkyni k jejímu dotazu potvrdila, že za posledních 10 let nevydala žalovaná č. 2 žádný nesouhlas investorovi s uložení inženýrských sítí do komunikace ve správě žalované č. 2, ani žádný již vydaný souhlas nevzala zpět!

*Důkaz: dopis žalované č. 2 adresovaný žalobkyni ze dne 13.6.2012, č.j. UMCP21/06185/2012/KS/Sim (připojen jako Příloha č. 21)
dopis žalobkyně ze dne 20.6.2012 adresovaný žalované č. 2 k rukám jejího starosty (připojen jako Příloha č. 22)
dopis žalobkyně ze dne 20.6.2012 adresovaný žalované č. 2 – odboru majetku a investic (připojen jako Příloha č. 23)
dopis žalované č. 2 ze dne 29.6.2012, č.j. UMCP21/06916/2012/OMI/Ber, sp. zn. SZ/UMCP21/04437/2012/01/6 (připojen jako Příloha č. 24)*

Žalovaná č. 2 pak v dopise svého odboru majetku a investic ze dne 17.7.2012 žalobkyni dokonce potvrdila, že nový souhlas pro řízení o Kanalizaci již nebyl vydán, přestože formální nedostatek (tj. nesouladné situace přilehlých pozemků) byl odstraněn! Ani další korespondence však k získání Nového souhlasu s uložení sítí nevedla. Je však pozoruhodné, že ve svém dopise ze dne 7.8.2012 žalovaná č. 2 sama potvrdila, že studii parcelace, jejíž předložení žalovaná č. 2 požadovala ve svém Odvolání Souhlasu s uložení sítí, předložila žalobkyně již v rámci své žádosti o udělení Souhlasu s uložení sítí ze dne 26.1.2012 doplněné dopisem ze dne 20.2.2012.

Důkaz: dopis žalované č. 2 ze dne 17.7.2012, č.j. UMCP21/07582/2012/OMI/Ber, sp. zn. SZ/UMCP21/04437/2012/01/10 (připojen jako Příloha č. 25)

dopis žalované č. 2 ze dne 18.7.2012, č.j. UMCP21/06543/2012/KS/Kar včetně obálky s údajem o datu odeslání a doručení dopisu žalobkyni (připojen jako Příloha č. 26)
dopis žalobkyně ze dne 24.7.2012 adresovaný žalované č. 2 (připojen jako Příloha č. 27)
dopis žalobkyně ze dne 27.7.2012 adresovaný žalované č. 2 (připojen jako Příloha č. 28)
dopis žalované č. 2 ze dne 7.8.2012, č.j. UMCP21/07820/2012/OMI/Ber, sp. zn. UMCP21/07820/2012/2 (připojen jako Příloha č. 29)

Vzhledem k tomu, že žalovaná č. 2 nadále protiprávně odmítala udělit žalobkyni Nový souhlas s uložení sítí, nezbylo žalobkyni než se obrátit na žalovanou č. 1, která svěčila žalované č. 2 do správy pozemky, do nichž měly být Inženýrské sítě uloženy.

Ve svém podnětu k výkonu dozoru a k provedení kontroly nad výkonem samostatné působnosti žalované č. 2 a nakládáním s majetkem svěřeným žalované č. 2 ze dne 23.8.2012 (dále jen „Podnět“), doručeném žalované č. 1 následujícího dne, tj. 24.8.2012, žalobkyně podrobně popsala řadu pochybení, jichž se žalovaná č. 2 (nejen) ve vztahu k žalobkyni v souvislosti s Pozemky a Inženýrskými sítěmi dopustila, poukázala na zjevně šikanózní přístup žalované č. 2 vůči žalobkyni, a požádala žalovanou č. 1, aby učinila veškeré kroky nezbytné ke zjednání nápravy. Sdělením ze dne 10.9.2012, tedy po více než dvou týdnech od obdržení Podnětu, žalovaná č. 1 informovala žalobkyni, že dopisem ze dne 7.9.2012 předala Podnět k posouzení advokátní kanceláři.

Důkaz: podnět žalobkyně k výkonu dozoru a k provedení kontroly nad výkonem samostatné působnosti Městské části Praha 21 a nakládáním s majetkem svěřeným Městské části Praha 21 ze dne 23.8.2012 (připojen jako Příloha č. 30)
dopis žalované č. 1 ze dne 10.9.2012, č.j. SZ-1681/12 MHMP 1113284/2012 (připojen jako Příloha č. 31)

Dne 12.9.2012 pak žalobkyně doručila žalované č. 2 svou žádost o informaci ohledně osobní schůzky žalobkyně a starosty žalované č. 2, která proběhla dne 7.5.2012. Na této schůzce sdělil pan starosta žalobkyni svůj požadavek, aby byla Lokality v severojižním směru protnuta čtyřmi silnicemi. Takový požadavek ovšem žalobkyně odmítla, neboť (i) umístění silnic v Lokalitě není v souladu se zařazením tohoto území do zóny OB-C (území čistě obytné), a (ii) v případě, že by mu vyhověla, musela by žalobkyně darovat žalované č. 1 části Pozemků o celkové výměře minimálně 1.800m² (tj. 600m² na každou silnici), jejichž obvyklá hodnota by v souhrnu činila cca 10.000.000,-Kč (předpokládaná plocha jedné silnice 600m² přitom představuje naprosté minimum, ve skutečnosti by zřejmě bylo pro každou ze silnic třeba plochy větší), což po ní nemohlo být v žádném případě oprávněně požadováno. S ohledem na zjevnou neopodstatněnost tohoto požadavku se jím žalobkyně již dále nezabývala. Následně však žalobkyně dospěla k závěru, že ani tato skutečnost není v celkovém kontextu zanedbatelná a požadovala za nutné o ní žalovanou č. 1 taktéž informovat. Vzhledem k tomu, že žalobkyně nechtěla tuto skutečnost sdělit žalované č. 1 bez doložení důkazu, že taková schůzka proběhla a co bylo jejím předmětem, požádala žalovanou č. 2 o vysvětlení, z čeho žalovaná č. 2 dovozuje své oprávnění takový požadavek vůči žalobkyni vznášet. Odpověď žalované č. 2 ze dne 9.10.2012 však byla pro žalobkyni více než překvapivá. Žalovaná č. 2 prostřednictvím vedoucího svého odboru majetku a investic, který se předmětné schůzky vůbec neúčastnil (v té době ještě ani nebyl zaměstnancem žalované č. 2), žalobkyni sdělila, že po ní nikdy nepožadovala zbudování čtyř příčných ulic v Lokalitě, nýbrž požadovala pouze mít možnost posoudit navrženou parcelaci s cílem nalézt vhodné dopravní řešení v Lokalitě – studii parcelace žalobkyně ovšem žalované č. 2 poskytla již v rámci žádosti o udělení Souhlasu s uložení sítí.

*Důkaz: žádost žalobkyně o informaci ze dne 12.9.2012 (připojena jako Příloha č. 32)
dopis žalované č. 2 ze dne 9.10.2012, č.j. UMCP21/09695/2012/OMI/Ber/01, sp. zn. SZ/UMCP21/09695/2012/01/2 (připojen jako Příloha č. 33)*

Jak je z výše uvedeného zřejmé, žalovaná č. 2 odpověděla na žádost žalobkyně o informace až po čtyřech týdnech od doručení žádosti. Vzhledem k tomu, že žalobkyně již nechtěla déle čekat, doplnila svůj Podnět o informaci o schůzce se starostou žalované č. 2 již svým dopisem ze dne 24.9.2012. Nad rámec této informace žalobkyně v tomto dopise dále rozšířila své dotazy vztahující se k požadované přednostní parcelaci Pozemků. Žalobkyně dále svůj Podnět doplnila dopisem ze dne 22.10.2012 doručeným téhož dne žalované č. 1, k němuž přiložila související nález Ústavního soudu České republiky ze dne 20.6.2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11, zabývající se mantinely, v kterých se obec musí pohybovat při nakládání se svým majetkem, a dále stanovisko k celé záležitosti zpracované odborníkem na občanské a správní právo. Vzhledem k tomu, že žalobkyně neobdržela k Podnětu ani po více než dvou měsících od jeho podání od žalované č. 1 žádné věcné vyjádření, dopisem ze dne 25.10.2012 zaurogovala žalovanou č. 1 o vydání konečného stanoviska ve věci Podnětu.

Teprve dne 2.11.2012 pak byl žalobkyni doručen dopis žalované č. 1 datovaný ke dni 22.10.2012, avšak žalobkyni odeslaný až dne 31.10.2012, v němž žalovaná č. 1 žalobkyni sdělila, že šetření v dané věci ukončila, přičemž vyhodnotila Podnět jako bezpředmětný. Tento svůj závěr přitom žalovaná č. 1 nijak blíže neodůvodnila, a to ani prostřednictvím přiložených dokumentů. Žalovaná č. 1 ponechala tedy Podnět a jeho doplnění ze dne 24.9.2013 v převážné míře bez odpovědi. K obsahu dalšího doplnění Podnětu (tj. dopisům ze dne 22.10.2012 a ze dne 25.10.2012) dokonce žalobkyně do dnešního dne (tedy po uplynutí více než 19 měsíců od doručení předmětných dopisů žalované č. 1!) žádné vyjádření od žalované č. 1 neobdržela.

*Důkaz: dopis žalobkyně ze dne 24.9.2012 adresovaný žalované č. 1 (připojen jako Příloha č. 34)
dopis žalobkyně ze dne 22.10.2012 adresovaný žalované č. 1 (připojen jako Příloha č. 35)
dopis žalobkyně ze dne 25.10.2012 adresovaný žalované č. 1 (připojen jako Příloha č. 36)
dopis žalované č. 1 ze dne 22.10.2012, č.j. SZ-1681/12 MHMP 1113284/2012 včetně obálky s údajem o datu odeslání dopisu žalobkyni (připojen jako Příloha č. 37)
dopis žalované č. 1 ze dne 5.11.2012, č.j. SZ-1681/12 MHMP 1113284/2012 (připojen jako Příloha č. 38)*

Dne 21.1.2013 nakonec Stavební úřad řízení (i) o žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění Kanalizace, (ii) o vydání územního rozhodnutí o umístění Kabelů NN a (iii) o vydání rozhodnutí o umístění a provedení stavby Plynovodu a Plynovodních přípojek zastavil, a to ve všech případech právě jen z důvodu chybějícího souhlasu žalované č. 2, resp. v posledním uvedeném případě z důvodu nedoložení smlouvy uzavřené s žalovanou č. 1 (tato smlouva mohla být uzavřena jedině na základě předchozího projednání s žalovanou č. 2) zakládající žalobkyni právo předmětnou stavbu provést. Z důvodu chybějícího souhlasu žalované č. 2 pak Stavební úřad nevydal ani územní souhlas s umístěním VaK přípojek.

*Důkaz: usnesení Stavebního úřadu ze dne 21.1.2013, sp. zn. SZ/UMCP21/04081/2012/SÚ/Ko, č.j. UMCP21/01416/2013/SU/Kop (připojeno jako Příloha č. 39)
usnesení Stavebního úřadu ze dne 21.1.2013, sp. zn. SZ/UMCP21/05449/2012/SÚ/Ko, č.j. UMCP21/01410/2013/SU/Kop (připojeno jako Příloha č. 40)*

usnesení Stavebního úřadu ze dne 21.1.2013, sp. zn. SZ/UMCP21/06183/2012/SÚ/Ko, č.j. UMCP21/01458/2013/Su/Kop (připojeno jako Příloha č. 41)

Z popsané chronologie vyplývá, že žalovaná č. 2 v souvislosti s Odvoláním Souhlasu s uložení sítí, odvoláním Souhlasu s uložení kabelů NN a svými navazujícími kroky, které v souhrnu vedly ke znemožnění vydání rozhodnutí o umístění Kanalizace, VaK přípojek, Kabelů NN, Plynovodu a Plynovodních přípojek, jednala protiprávně. Protiprávnost postupu žalované č. 2 spočívala zejména v tom, že (i) zneužila výkon vlastnického práva na újmu žalobkyně, (ii) vůči žalobkyni jednala v rozporu se zásadou předvídatelnosti a poctivosti, (iii) s pozemky žalované č. 1, do nichž měla být částečně uložena výše uvedená infrastruktura, hospodařila v rozporu s požadavky zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a v rozporu s požadavkem na rozvoj svého území, (iv) porušila svou právní povinnost jednat tak, aby jiným nevznikla škoda, a (v) bez jakékoli opory v zákoně podmiňovala svůj souhlas s uložení výše uvedené infrastruktury jednáním žalobkyně, k němuž tato nebyla povinna. Protiprávně však postupovala také žalovaná č. 1, když v rozporu se svými povinnostmi vlastníka dotčených pozemků, u nichž svěřenou správu vykonávala žalovaná č. 2, nezjedнала nápravu, a to ani na základě Podnětu.

V.

Vzhledem ke všemu výše uvedenému je zřejmé, že veškeré náklady na získání stavebně-právních rozhodnutí potřebných nejen pro umístění Inženýrských sítí do ulice Druhanická, ale i pro umístění inženýrských sítí do ulice Dražická (ačkoli ohledně inženýrských sítí, které měly být uloženy do této ulice, žalobkyně získala územní souhlas i územní rozhodnutí, nebylo možné je samostatně realizovat, když celá Lokalita tvoří jediný funkční celek), vynaložila žalobkyně marně, a představují tak na straně žalobkyně škodu. Ze všeho výše uvedeného je přitom zřejmé, že za tuto škodu odpovídají společně a nerozdílně žalovaná č. 1 a žalovaná č. 2, když žalovaná č. 2 svým svévolným jednáním zavinila zastavení předmětných řízení vedených u Stavebního úřadu a žalovaná č. 1 v rámci své zcela nedostatečné dohlédací činnosti nezajistila zjednání nápravy.

Žalobkyně uhradila společnosti VSV za veškeré činnosti dle Smlouvy o dílo a Mandátní smlouvy, které společnost VSV řádně provedla, celkovou částku 590.818,85Kč, kterou tvoří:

- částka 92.950,-Kč plus 20% DPH představující odměnu dle čl. V, bod 1 dodatku č. 2 ke Smlouvě o dílo, tj. odměnu za získání vstupních podkladů pro napojení inženýrských sítí od správců těchto sítí a zhotovení projektové dokumentace pro územní rozhodnutí na akci „Inženýrské sítě Újezd nad Lesy – Druhanická ulice“, dle faktury č. FO-3/2012 vystavené dne 20.2.2012,
- částka 115.600,-Kč plus 20% DPH představující odměnu dle čl. V, bod 2 dodatku č. 2 ke Smlouvě o dílo, tj. odměnu za zhotovení projektové dokumentace pro územní souhlas přípojek „Inženýrské sítě Újezd nad Lesy – Druhanická ulice“ a projektové dokumentace pro územní souhlas přípojek „Inženýrské sítě Újezd nad Lesy – Dražická ulice“, dle faktury č. FO-3/2012 vystavené dne 20.2.2012,
- částka 11.000,-Kč plus 20% DPH představující odměnu dle čl. V, bod 3 dodatku č. 2 ke Smlouvě o dílo, tj. odměnu za geodetické polohopisné a výškopisné zaměření v ulici Dražická, dle faktury č. FO-3/2012 vystavené dne 20.2.2012,
- částka 164.450,-Kč plus 20% DPH představující odměnu dle čl. V, bod 4 dodatku č. 2 ke Smlouvě o dílo, tj. odměnu za zhotovení dokumentace pro stavební povolení (DSP) na akci „Inženýrské sítě Újezd nad Lesy – Druhanická ulice“, dle faktury č. FO-12/2012 vystavené dne 21.6.2012,

- částka 28.600,-Kč plus 20% DPH představující odměnu dle čl. IV, bod 1 dodatku č. 1 k Mandátní smlouvě, tj. odměnu za projednání projektové dokumentace pro územní rozhodnutí s dotčenými osobami, příslušnými orgány a organizacemi a vypracování žádosti o vydání územního rozhodnutí včetně obstarání pravomocného územního rozhodnutí akce „Inženýrské sítě Újezd nad Lesy – Druhanická ulice“, dle faktury č. FO-18/2012 vystavené dne 24.9.2012,
- částka 28.600,-Kč plus 20% DPH představující odměnu dle čl. IV, bod 2 dodatku č. 1 k Mandátní smlouvě, tj. odměnu za projednání projektové dokumentace pro územní souhlas přípojek „Inženýrské sítě Újezd nad Lesy – Druhanická ulice“ a „Inženýrské sítě Újezd nad Lesy – Dražická ulice“ s dotčenými osobami, příslušnými orgány a organizacemi a vypracování žádosti o vydání územního rozhodnutí včetně obstarání pravomocného územního souhlasu na tuto akci, dle faktury č. FO-18/2012 vystavené dne 24.9.2012,
- částka 20.000,-Kč plus 20% DPH představující odměnu dle čl. IV, bod 4 dodatku č. 1 k Mandátní smlouvě, tj. odměnu za zajištění a projednání smluv o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemene pro potřeby stavby, dle faktury č. FO-18/2012 vystavené dne 24.9.2012,
- částka 28.600,-Kč plus 20% DPH představující odměnu dle čl. IV, bod 3 dodatku č. 1 k Mandátní smlouvě, tj. odměnu za projednání projektové dokumentace ke stavebnímu povolení s dotčenými osobami, příslušnými orgány a organizacemi a vypracování žádosti o vydání stavebního povolení včetně obstarání pravomocného stavebního a vodohospodářského povolení akce „Inženýrské sítě Újezd nad Lesy – Druhanická ulice“, dle faktury č. FO-26/2012 vystavené dne 5.12.2012,
- částka 3.058,85Kč představující hotové náklady společnosti VSV, které byla žalobkyně povinna společnosti VSV uhradit dle čl. V, bod 2 Mandátní smlouvy (z toho 1.000,-Kč správní poplatek uhrazený žalované č. 2 a 1.715,71Kč plus 20% DPH za zajištění stanovisek provozovatelů sítí uložených v ulicích Druhanická a Dražická), dle faktury č. FO-26/2012 vystavené dne 5.12.2012.

*Důkaz: smlouva o dílo č. XXI/283/11 – SRO ze dne 1.7.2011 včetně dodatků č. 1 a č. 2 (připojena jako Příloha č. 7)
mandátní smlouva č. XIX/284/11 – SRO ze dne 1.7.2011 včetně dodatků č. 1 a č. 2 (připojena jako Příloha č. 8)
faktura č. FO-3/2012 vystavená společností VSV dne 20.2.2012 (připojena jako Příloha č. 42)
faktura č. FO-12/2012 vystavená společností VSV dne 21.6.2012 (připojena jako Příloha č. 43)
faktura č. FO-18/2012 vystavená společností VSV dne 24.9.2012 (připojena jako Příloha č. 44)
faktura č. FO-26/2012 vystavená společností VSV dne 5.12.2012 (připojena jako Příloha č. 45)
potvrzení společnosti VSV o přijetí plateb ze dne 20. května 2014 (připojeno jako Příloha č. 46)*

VI.

Zásadní skutečností ovšem je, že žalobkyně uzavřela dne 23.5.2012 smlouvu o budoucí kupní smlouvě (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí**“) se společností Charlton a.s., IČO: 64948307, se sídlem: Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, zapsanou v oddílu B., vložce 3616, obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze (dále jen „**Charlton**“), kterou se obě smluvní strany zavázaly uzavřít spolu do dne 31.10.2012 kupní

smlouvu, jíž žalobkyně prodá společnosti Charlton Pozemky č. 1 a svůj spoluvlastnický podíl na Pozemcích č. 2 (dále jen „Předmět prodeje“) za kupní cenu v celkové výši 201,239.334,- Kč (dále jen „Kupní smlouva“), to však pouze za předpokladu, že žalobkyně splní podmínky dle čl. 5.3. Smlouvy o smlouvě budoucí.

Stěžejní podmínkou pro uzavření Kupní smlouvy pak bylo právě úspěšné dokončení všech územních a jiných řízení u Stavebního úřadu ohledně umístění a provedení následujících staveb týkajících se Pozemků: Kanalizace, Plynovodu, Plynovodních přípojek, Kabelů NN včetně přípojek v ulici Dražická a Druhanická a vodovodních a kanalizačních přípojek v ulici Dražická a Druhanická.

Proto také okamžitě poté, co žalovaná č. 2 odvolala svůj Souhlas s uložení sítí, započala žalobkyně intenzivně (jak je popsáno výše v bodě IV.) činit kroky k získání Nového souhlasu s uložení sítí. Vzhledem k tomu, že však kvůli protiprávnímu postupu obou žalovaných nebyla úspěšná, nemohla žalobkyně splnit podmínky pro uzavření Kupní smlouvy sjednané ve Smlouvě o smlouvě budoucí, načež společnost Charlton dne 5.11.2012 od Smlouvy o smlouvě budoucí odstoupila.

Dne 5.11.2012 tak žalobkyně definitivně ztratila možnost generovat zisk z prodeje Předmětu prodeje společnosti Charlton, a to ve zjevné příčinné souvislosti s neoprávněným postupem žalovaných.

Žalobkyně si vzhledem k judikatuře Nejvyššího soudu¹ nechala vyhotovit znalecký posudek, který stanoví, jakou hodnotu Pozemky měly ke dni odstoupení společnosti Charlton od Smlouvy o smlouvě budoucí. Ze znaleckého posudku je zjevné, že obvyklá cena Předmětu prodeje činila k tomuto dni částku 133,650.025,10Kč (z toho obvyklá cena Pozemků č. 1 částku 127,260.251,60Kč a obvyklá cena spoluvlastnického podílu žalobkyně na Pozemcích č. 2 částku 6,389.773,50Kč). Je tedy zřejmé, že žalované způsobily žalobkyni škodu ve výši odpovídající rozdílu mezi sjednanou cenou Předmětu prodeje (částkou 201,239.334,-Kč) a jejich obvyklou cenou, tedy škodu ve výši 67,589.308,90Kč.

Vzhledem k tomu, že by žalobkyně byla povinna zaplatit daň z převodu nemovitostí ve výši 3% ze sjednané kupní ceny zaokrouhlené na celé stokoruny nahoru, je třeba výši ušlého zisku ponížít o tento náklad, tj. o částku 6,037.182,-Kč. Výsledná výše ušlého zisku žalobkyně tak činí 61,552.126,90Kč.

Důkaz: smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 23.5.2012 (připojena jako Příloha č. 47)

odstoupení společnosti Charlton od smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 5.11.2012 (připojeno jako Příloha č. 48)

znalecký posudek společnosti Expert Group s.r.o. č. 29/41 – 2014 (připojena jako Příloha č. 49)

VII.

Svémi výzvami ze dne 15.5.2014 doručenými tentýž den oběma žalovaným vyzvala žalobkyně žalované k zaplacení náhrady škody v celkové výši 62,142.945,75Kč

¹ Srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. září 2008, sp. zn. 25 Cdo 1085/2006, v němž se uvádí: „Charakter ušlého zisku může mít i majetková újma spočívající v tom, že nedošlo ke zvětšení majetkového stavu poškozeného v souvislosti se zamýšleným převodem vlastnického práva k nemovitostem, resp. že se mu nedostalo majetkového přínosu v hodnotě rozdílu mezi smluvenou kupní cenou a skutečnou hodnotou nemovitostí. U kupní smlouvy se sice zásadně předpokládá zaplacení adekvátní ceny, avšak není vyloučeno, že se prodávajícímu podaří sjednat natolik výhodnou cenu, že obvyklou cenu (tržní ekvivalent) převyšuje, takže při neuskutečnění převodu může tento rozdíl mezi hodnotou věci a sjednanou lukrativní kupní cenou představovat ušlý zisk[...], a to bez ohledu na to, že vlastníku zůstalo vlastnické právo k nemovitosti; ušlý zisk spočívá právě v nedosažení popsaného rozdílu.“

specifikované výše (tj. částky 590.818,85Kč představující skutečnou škodu žalobkyně spočívající v marně vynaložených nákladech specifikovaných výše v bodě V. a částky 61,552.126,90Kč představující ušlý zisk z nerealizované Kupní smlouvy specifikovaný blíže výše v bodě VI.) do 10 (deseti) dnů ode dne doručení těchto výzev, ani jedna ze žalovaných však náhradu škody žalobkyni ani částečně nezaplátila.

Žalobkyně se tak touto žalobou domáhá zaplacení celé náhrady škody v celkové výši 62,142.945,75Kč spolu s úrokem z prodlení z částky 62,142.945,75Kč ve výši dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., tj. 8,05% ročně, za období ode dne 27.5.2014 do zaplacení.

*Důkaz: výzva žalobkyně adresovaná žalované č. 1 ze dne 15.5.2014 obsahující potvrzení žalované č. 1 o převzetí výzvy (připojena jako Příloha č. 50)
výzva žalobkyně adresovaná žalované č. 2 ze dne 15.5.2014 obsahující potvrzení žalované č. 2 o převzetí výzvy (připojena jako Příloha č. 51)*

VIII.

S ohledem na vše výše uvedené žalobkyně navrhuje, aby Obvodní soud pro Prahu 1 vydal následující rozhodnutí:

- I. Žalovaná č. 1 a žalovaná č. 2 jsou povinny zaplatit společně a nerozdílně žalobkyni částku 62,142.945,75Kč spolu s úrokem z prodlení z částky 62,142.945,75Kč ve výši 8,05% ročně ode dne 27.5.2014 do zaplacení.
- II. Žalovaná č. 1 a žalovaná č. 2 jsou povinny zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení.

S úctou

JUDr. Petr Voříšek, Ph.D., LL.M., advokát

Č. 66253276

sídlo: Přístavní 32A/14, 170 00 Praha 7

.....
SPIRIT FINANCE, a.s.

i.s. JUDr. Petrem Voříškem, Ph.D., LL.M., advokátem

i.s. Mgr. Františkem Šustrem, advokátem