

Mgr. Ing. arch. Marek Dolejš
advokát
evidenční číslo ČAK 14418
sídlo Václavské náměstí 828/23
Praha 1 – Nové Město, 110 00
tel.: +420 775 25 27 36
e-mail: md@akddk.cz
identifikátor DS: rmriy6p

Městská část Praha 22
Nové Náměstí 1250
104 00 Praha 114

V Praze dne 30. listopadu 2024

Stanovisko
k odpovědnosti za škodu

Zdroje a podklady:

Právní předpisy:

- Zákon č. 131/2000 Sb., Zákon o hlavním městě Praze (dále také „**zákon o hl. m. Praze**“ nebo „**ZoHMP**“)
- Zákon č. 128/2000 Sb., Zákon o obcích (obecní zřízení) (dále také „**Ozř**“)
- Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále také „**OZ**“)
- Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád (dále také „správní řád“ nebo „**sř**“)
- Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád (dále také „**osř**“)
- Zákon č. 150/2002 Sb., Soudní řád správní (dále také „**sřs**“)
- Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon (dále také „**SZ**“ nebo „**stavební zákon**“)
- Zákon č. 82/1998 Sb., Zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem

Komentáře k zákonu:

- Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019
- Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024
- Josef Vedral, Luboš Váňa, Jan Břeň, Stanislav Pšenička Zákon o obcích (obecní zřízení), 1. vydání, Praha 2008
- Svoboda, K., Smolík, P., Levý, J., Doležilek, J. a kol. Občanský soudní řád. Komentář. 3. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023
- Jemelka, L., Pondělíčková, K., Bohadlo, D.: Správní řád. Komentář. 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023

Soudní rozhodnutí:

- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 3. 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 12. 2019, sp. zn. 25 Cdo 909/2019
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2010, sp. zn. 25 Cdo 2158/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 12. 2017, sp. zn. 23 Cdo 2539/2016
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 3. 2008, sp. zn. 25 Cdo 1437/2006
- nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 721/2000, 103/2000 Usn.
- rozsudek Nejvyššího správního soudu dne 3. 1. 2024, č. j. 6 As 230/2023-33
- nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 87/04, 75/2004 Usn.
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3130/2005
- nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2574/14
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015 sp. zn. 30 Cdo 3328/2014
- rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 27. 9. 2021, č. j. 31 C 155/2019-157
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. 6. 2024, č. j. 15 A 72/2022- 505

I. Zadání

(1) Městská část Praha 22 formulovala zadání právního stanoviska takto:

„Právní stanovisko k posouzení současného postavení MČ Praha 22 a možných důsledků pro MČ Praha 22 ve věci Obytného souboru Kašperská, spol. Cocktail Media s.r.o., a jí oznámeného vzniku škody zaslaného MČ Praha 22 dopisem dne 12.9.2024.“

(2) Ve stanovisku tedy zkoumáme možné relevantní nároky společnosti Cocktail Media s.r.o. z titulu odpovědnosti za škodu vůči Městské části Praha 22 ve vztahu k územnímu řízení Obytného souboru Kašperská.

II. Tvrzení společnosti Cocktail Media s.r.o.

(3) Společnost Cocktail Media s.r.o. ve svém dopise nazvaném *oznámení o vzniku škody* ze dne 12. 9. 2024 mimo jiné tvrdí tyto klíčové skutečnosti, ze kterých dovozuje svůj nárok na náhradu škody:

- dne 1. 10. 2018 byla uzavřena Smlouva o právu provést stavbu SO_135_2018, jejíž obsahem byl mimo jiné závazek Městské části Praha 22 udělit souhlas ve smyslu § 184a stavebního zákona s realizací projektu Obytného souboru Kašperská;
- souhlas s realizací projektu ve smyslu § 184a stavebního zákona byl společnosti udělen dne 11. 10. 2018;
- dne 29. 7. 2019 bylo stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí pro Obytný soubor Kašperská;
- tehdejší starosta Vojtěch Zelenka inicioval podání žaloby na určení neplatnosti dvou smluv uzavřených mezi Městskou částí Praha 22 a společností Cocktail Media s.r.o. bez vyjádření vůle Městské části, to znamená v rozporu s předpisy upravujícími komunální právo;
- údajné důvody neplatnosti obou smluv byly výhradně na straně Městské části Praha 22 a tehdejší vedení městské části nepodniklo žádné kroky k jejich odstranění;
- tehdejší vedení Městské části Praha 22 mělo v úmyslu zmaření nebo alespoň protahování územního řízení namítáním neplatnosti smluv uzavřených mezi městskou částí a společností Cocktail Media s.r.o. a návrhem na přerušení územního řízení;
- Vojtěch Zelenka jako starosta zaslal dne 11. května 2020 Magistrátu hl. m. Prahy dopis, ve kterém vyjádřil nesouhlas s užíváním jakýchkoliv pozemků hl. m. Prahy v k. ú. Uhřetěves společností Cocktail Media s.r.o.;
- pod vedením starosty Vojtěch Zelenky byly činěny další obstrukční kroky např. zadržování smlouvy o zřízení věcného břemene SO 148/2018, nepředložení daru a odkupu části pozemku do zastupitelstva městské části k projednání;
- popsané jednání je zcela mimořádné, vybočující z běžné praxe, je šikanózní a neoprávněně zasahuje do hospodářské soutěže;

- vedením soudního sporu a nečiněním kroků k nápravě údajných vad a činěním jiných obstrukčních kroků v souvislosti s územním řízením došlo k prodlení, které způsobilo společnosti Cocktail Media s.r.o. škody a další škody vznikly z titulu náhrady nákladů na právní zastoupení;
- dne 24. 6. 2022 rozhodl Magistrát hl. m. Prahy jako odvolací stavební úřad a vydané územní rozhodnutí pro Obytný soubor Kašperská částečně změnil a ve zbytku potvrdil;
- rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 6. června 2024 bylo územní rozhodnutí zrušeno, když výše uvedené vyjádření tehdejšího starosty Zelenky o nesouhlasu s užíváním pozemků posoudil soud jako odvolání uděleného souhlasu dle § 184a stavebního zákona a ke dni vydání územního rozhodnutí nebyla doložena jedna z náležitostí připojovaná k žádosti o vydání územního rozhodnutí;
- odvolání souhlasu uděleného dle § 184a stavebního zákona je v rozporu jednak s tím, že orgány městské části souhlasily s projektem Obytného souboru Kašperská a jednak porušuje Smlouvu o právu provést stavbu, v důsledku tohoto porušení došlo ke vzniku škod na straně společnosti, když bylo soudem zrušeno pravomocné územní rozhodnutí;
- s ohledem na skutečnost, že uvedená jednání činil pan Zelenka jako starosta městské části, vyzývá společnost městskou část k součinnosti, aby se domohla náhrady škody způsobené panem Zelenkou;
- předběžnou výši škody cca 55,1 mil. Kč vypočítává společnost v tabulce, zásadními položkami jsou „inženýring“ cca 7,4 mil. Kč, „úroky pozemky“ cca 7,5 mil. Kč a „projektové práce“ cca 36,5 mil. Kč.

III.

Stručné vyjádření ke skutkovému průběhu tvrzenému společností Cocktail Media s.r.o. a právní hodnocení některých tvrzení

(4) Je pravdou, že dne 1. 10. 2018 byla starostou Městské části Praha 22 Ing. Martinem Turnovským podepsána Smlouva o právu provést stavbu označená značkou SO_135_2018. Tato smlouva v článku III. stanoví povinnost městské části vyznačit na projektové dokumentaci souhlas ve smyslu § 184a stavebního zákona. V této souvislosti je nutné zkoumat mimo jiné i otázku platnosti či neplatnosti uvedené smlouvy. Tato otázka je podrobně rozebrána níže, neboť má vliv na případnou odpovědnost městské části za škodu.

(5) Je také pravdou, že starosta Vojtěch Zelenka inicioval podání žaloby k příslušnému civilnímu soudu na určení neplatnosti dvou smluv uzavřených mezi Městskou částí Praha 22 a společností Cocktail Media, s.r.o. Nelze souhlasit s tvrzení společnosti Cocktail Media, s.r.o., že tehdejší starosta *jednal v rozporu s předpisy upravujícími komunální právo, neboť jednal bez vyjádření vůle městské části*. Je zjevné, že společnost Cocktail Media s.r.o. mylně považuje podání žaloby na určení za hmotněprávní úkon. Podání žaloby je ovšem procesním úkonem. Toto rozlišení hmotněprávních a procesních úkonů je důležité i pro otázku udělení a zpětvzetí souhlasu dle § 184a stavebního zákona. Rozlišení dobře popisuje např. Nejvyšší soud ČR v usnesení ze dne 22. 12. 2010, sp. zn. 25 Cdo 2158/2009:

„Rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na závěru, že žaloba byla podána jménem města advokátkou na základě plné moci udělené starostou bez schválení příslušným orgánem obce, což způsobuje absolutní neplatnost tohoto právního úkonu a znamená neodstranitelný nedostatek jedné z podmínek řízení, jež bylo takovou žalobou zahájeno. Odvolací soud při svém rozhodnutí poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 224/2002 a dále na nálezy Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 576/2000 a III. ÚS 721/2000, jež se zabývají oprávněním starosty obce k hmotněprávním úkonům bez předchozího rozhodnutí obecního zastupitelstva, případně rady obce (výpověď z nájmu bytu, avalace směnky, smlouvy o půjčce). Podání žaloby však není hmotněprávním úkonem, k němuž by bylo třeba předchozího souhlasného rozhodnutí orgánů obce. Žaloba je procesním úkonem, jímž se právo na soudní ochranu promítá do oblasti práva procesního a uskutečňuje ochranu konkrétnímu hmotněprávnímu nároku (srov. např. Steiner, V. Základní otázky práva občanskoprávního, Praha 1981, str. 168). Rozhodnutí o podání žaloby – uplatnění nároku obce na náhradu škody - nepatří do rozhodovací pravomoci obecní rady dle § 45 písm. p) zákona č. 367/1990 Sb. a nejedná se o právní úkon, který by ve smyslu ochrany principu územní samosprávy ohrožoval majetek obce (srov. obdobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 2009, sp. zn. 28 Cdo 2075/2009, popř. nálezy Ústavního soudu ze dne 10. července 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000).

...

Na rozdíl od rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 224/2002, na něž odvolací soud poukázal, v daném případě nešlo o hmotněprávní úkon (jakým je např. výpověď z nájmu) obsažený v žalobě, nýbrž o podání žaloby na náhradu škody, tedy o úkon procesní, k němuž není potřeba rozhodnutí orgánů obce, a nejde ani o žádný jiný z případů, kdy je rozhodování svěřeno zákonem orgánům obce. Žaloba byla podána jménem obce a obec zastoupená starostou má právo podat žalobu. Starosta obce je oprávněn k zastupování obce navenek, a tedy ve věcech, v nichž obec zastupuje, je oprávněn činit právní úkony, které se vztahují k zastupování obce jako právnické osoby v soudním řízení (§ 20 odst. 1 o.z., § 21b o.s.ř.). Občanský soudní řád umožňuje účastníkovi, tedy i obci jako právnické osobě, aby se dal v řízení zastupovat zástupcem, jehož si zvolí, včetně zástupcem z řad advokátů (§ 24, § 25 odst. 1 o.s.ř.). Ke zmocnění advokáta k podání žaloby jménem města byl tedy starosta oprávněn a jestliže na základě plné moci podala advokátka žalobu, neučinila právní úkon hmotněprávní povahy. V postupu starosty, který udělil plnou moc k zastupování města v občanskoprávním řízení, proto nelze spatřovat pochybení, jež by znamenalo neplatnost plné moci, popř. podání žaloby bez právoplatného zmocnění (srov. též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 12. 1998, sp. zn. 2 Cdo 626/97), a tedy nedostatek podmínky řízení.“¹

(6) Argumentace Nejvyššího soudu ČR je zcela přesvědčivá. Starosta městské části je zjevně oprávněn učinit procesní úkon (tj. v našem případě podat žalobu v civilním řízení) bez předchozího schválení rady či zastupitelstva. Tvzení společnosti Cocktail Media s.r.o. o porušení komunální práva je nepravdivé a nesprávné.

(7) Společnost Cocktail Media s.r.o. dále městské části vytýká skutečnost, že důvody neplatnosti obou smluv byly výhradě na straně městské části a tehdejší vedení nepodniklo žádné kroky k jejich odstranění. K tomu je nutno uvést, že tvrzená neplatnost uvedená v podané žalobě vyplývala přímo ze zákona o hl. m. Praze, a to konkrétně z ustanovení § 36 a § 43.

(8) § 43 zákona o hl. m. Praze stanoví: „(1) **Podmiňuje-li tento zákon platnost právního jednání hlavního města Prahy nebo městské části předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina o tomto právním jednání doložkou, v níž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny. Je-li listina touto doložkou hlavním městem Prahou nebo městskou částí opatřena, má se**

¹ pozn.: zvýrazněno a podtrženo autorem tohoto stanoviska

za to, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna. (2) **K neplatnosti právního jednání z důvodů stanovených v § 35 odst. 7, § 36 odst. 1 a 2 a § 72 odst. 2 přihlédně soud i bez návrhu.**²

(9) Městská část v podané žalobě upozorňovala mimo jiné na skutečnost, že o obsahu a uzavření předmětných smluv mělo rozhodovat zastupitelstvo městské části a dále, že předmětné smlouvy nejsou opatřeny výše uvedenými doložkami, které by potvrzovaly splnění zákonných podmínek jejich platnosti. Tyto skutečnosti byly od počátku známy i společnosti Cocktail Media s.r.o. Podrobněji je tato problematika rozebrána ještě níže. K „odstranění“ tvrzených vad předmětných smluv (tj. k odstranění v žalobě tvrzené neplatnosti) by tak byla nezbytná nejen součinnost společnosti Cocktail Media s.r.o., která ovšem považovala smlouvy za platné, ale také celý proces vytvoření vůle městské části, tj. hlasování a rozhodnutí zastupitelstva městské části. De facto by se nejednalo o pouhé „odstranění“ vad, ale bylo by nutné „vytvoření nové vůle“ a uzavření nových smluv.

(10) K tvrzení společnosti Cocktail Media s.r.o., že vedení městské části mělo v úmyslu zmaření nebo alespoň protahování územního řízení namítáním neplatnosti smluv uzavřených mezi městskou částí a společností Cocktail Media s.r.o. a návrhem na přerušení územního řízení uvádíme, že městská část v územním řízení uplatňovala svá práva a o návrzích městské části (stejně jako o návrzích ostatních účastníků) **rozhodoval správní orgán ve lhůtách dle správního řádu a stavebního zákona**. Podání městské části nikdy nebyla motivována mařením nebo protahováním územního řízení. Navíc je důležité připomenout, že Magistrát hl. m. Prahy návrhu na přerušení řízení, který podala městská část, nevyhověl. Viz usnesení Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 11. 2. 2020. Návrh na přerušení byl ze strany městské části podán z důvodu probíhajícího civilního sporu o určení neplatnosti předmětných smluv. Následně **žádost o přerušení územního řízení podala sama společnost Cocktail Media s.r.o.** (tehdy zastoupená společností FINEP CZ, a.s.) a teprve na základě této žádosti podané dne 12. 11. 2020 vydal Magistrát hl. m. Prahy usnesení ze dne 19. 11. 2020, kterým rozhodl o **přerušení územního řízení** (odvolacího řízení) do 30. 04. 2021.

(11) Společnost Cocktail Media s.r.o. odůvodnila žádost o přerušení tím, že *vlastník dotčených pozemků (hl. m. Praha, správa svěřena městské části Praha 22) vzal zpět svůj souhlas udělený podle § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*. Následně společnost Cocktail Media s.r.o. předložila Magistrátu hl. m. Prahy stanovisko advokátní kanceláře HAVEL A PARTNERS s.r.o. ze dne 20. 2. 2021, ve kterém je uvedeno, že vyjádření nesouhlasu z 11. 5. 2020 podepsané tehdejší starostou Zelenkou **nepřestavuje odvolání uděleného souhlasu městské části dle § 184a stavebního zákona a nevyjadřuje ani vůli městské části**. Také je třeba zdůraznit, že **ani městská část netvrdila, že by podání tehdejšího starosty Zelenky z 11. 5. 2020 bylo zpětvzetím souhlasu dle § 184a stavebního zákona**. To vyplývá např. z vyjádření se k podkladům rozhodnutí ze dne 21. 06. 2021, které městská část zaslala Magistrátu hl. m. Prahy v průběhu odvolacího územního řízení. Městská část shodně stanovisko vyjádřila i později. Dne 12. 1. 2024 v řízení vedeném Městským soudem v Praze městská část k výzvě soudu uvedla, že z její strany došlo k udělení souhlasu dle § 184a dne 11. 10. 2018 podpisem místostarosty Knotka na koordinační situaci označené 3/2018. Dále městská část v soudním řízení potvrdila, že tento souhlas nebyl nikdy odvolán.

(12) Tehdejší starosta Vojtěch Zelenka skutečně poslal dne 11. 5. 2020 Magistrátu hl. m. Prahy dopis, ve kterém vyjádřil nesouhlas s užíváním jakýchkoliv pozemků hl. m. Prahy v k. ú. Uhřetěves společností Cocktail Media s.r.o. Společnost Cocktail Media s.r.o. vyhodnotila tento dopis jako

2 pozn.: zvýrazněno a podtrženo autorem tohoto stanoviska

zpětvzetí souhlasu podle § 184a stavebního zákona (viz žádost o přerušení z 12. 11. 2020), následně ovšem v souladu se stanoviskem advokátní kanceláře HAVEL A PARTNERS s.r.o. ze dne 20. 2. 2021 společnost Cocktail Media s.r.o. uvedla, že o zpětvzetí souhlasu nejde. Magistrát hl. m. Prahy dopis starosty Zelenky z 11. 5. 2020 posoudil a dospěl k závěru, že se nejedná o zpětvzetí souhlasu. K opačnému názoru dospěl až Městský soud v Praze, který v rozsudku ze dne 6. 6. 2024, sp. zn. 15 A 72/2022 uzavřel, že *ze strany městské části došlo k odvolání souhlasu ve smyslu §184a stavebního zákona.*

(13) K dalším tvrzení společnosti Cocktail Media s.r.o. (*pod vedením starosty Vojtěch Zelenky byly činy další obstrukční kroky např. zadržování smlouvy o zřízení věcného břemene SO 148/2018, nepředložení daru a odkupu části pozemku do zastupitelstva městské části k projednání*) je nutno uvést, že zde chybí konkrétní tvrzení, jaká škoda by tímto konkrétním jednáním měla vzniknout. Z podkladů, které máme k dispozici, není ani zřejmé, zda k takovému jednání skutečně došlo.

(14) Společnost Cocktail Media s.r.o. konkrétně uvádí, že jí vznikla škoda *vedením soudního sporu, nečiněním kroků k nápravě údajných vad a činěním jiných obstrukčních kroků v souvislosti s územním řízením došlo k prodlení, které způsobilo společnosti Cocktail Media s.r.o. škody a další škody vznikly z titulu náhrady nákladů na právní zastoupení.*

(15) Soudní spor společnost nekonkretizuje. Lze předpokládat, že má na mysli soudní spor o určení neplatnosti smluv. Tento soudní spor skončil rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 27. 10. 2021. Ani jedna ze stran sporu nepodala opravný prostředek. Součástí rozsudku byl i výrok o náhradě nákladů řízení. Společnost neuvádí, jaká konkrétní škody by jí vedením sporu měla vzniknout (náhrada nákladů na právní zastoupení v řízení byla v rozsudku společnosti přiznána a společnost proti výroku o náhradě nákladů řízení nepodala opravný prostředek). Vzhledem k době, která uplynula od skončení sporu, je nutné připomenout institut promlčení, který se vztahuje i na náhradu škody a při uplatnění konkrétní škody z tohoto sporu vznést námitku promlčení.

(16) Společnost Cocktail Media s.r.o. opět nekonkretizuje, jaké kroky měla městská část učinit k odstranění jakých vad. Pokud se jedná o tvrzenou neplatnost smluv, městská část v žalobě i v územním řízení uváděla mimo jiné, že neplatnost smluv vyplývá přímo ze zákona, neboť smlouvy nebyly schváleny zastupitelstvem. Tuto otázku rozebírá podrobněji Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 24. 3. 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014, ve kterém uvádí:

„... K otázce právních úkonů činěných obcí (veřejnoprávní korporací) se Nejvyšší soud, jakož i Ústavní soud, opakovaně vyjadřoval ve své judikatuře. Oprávnění rozhodovat o právních úkonech obce, tj. o tom, zda a případně jaký právní úkon obec učiní, je ze zákona beze zbytku rozděleno mezi obecní radu a obecní zastupitelstvo. Žádný z těchto orgánů však nemůže vystupovat jménem obce navenek. Toto oprávnění přísluší výlučně starostovi. Starosta obce (města) však nemůže vytvářet sám vůli obce; může pouze tuto vůli navenek sdělovat a projevovat. Rozhodnutí obecního zastupitelstva nebo obecní rady je třeba v daných souvislostech považovat za zákonem stanovenou podmínku právního úkonu (condicio legis). Stěžejní pravomoc rozhodovat ve věcech samosprávy obce je zákonem svěřena zastupitelstvu obce, které musí postupovat zákonem předepsaným způsobem, aby mohlo vytvořit vůli, kterou navenek projeví starosta obce, aby byly splněny podmínky pro řádný projev vůle obce. Zastupitelstvo může rozhodovat pouze na svých veřejných zasedáních, ne na jiných jednáních či schůzích. Právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce (a obdobně obecní radou) provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle § 41 odst. 2 zákona o obcích (srovnej ust. § 72 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., zákona o hl. m. Praze – poznámka odvolatele).

Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva...“

(17) Jednak je nutno upozornit na skutečnost, že společnost Cocktail Media s.r.o. nikdy nenavrhovala žádné konkrétní kroky, které by měla městská část učinit a jednak na skutečnost, že pokud by neplatnost smluv byla dána absencí schválení zastupitelstvem městské části, pak po zastupitelstvu nelze žádat, aby schválilo jakékoliv jednání jen z důvodu, že jej dříve schválila rada městské části. V takovém případě nejde o pouhé „odstranění vady“. Obec není soukromoprávní korporace.

(18) Jak bylo uvedeno již výše, lhůty územního řízení jsou dány správním řádem a stavebním zákonem. Návrh na přerušení územního řízení byl městské části zamítnut a územní řízení bylo přerušeno až na základě žádosti společnosti Cocktail Media s.r.o. Městská část byla účastníkem územního řízení, nicméně rozhodující a zásadní vliv na trvání správního řízení má zejména správní orgán (tj. stavební úřad a odvolací stavební úřad a nikoliv městská část jako účastník).

(19) Společnost Cocktail Media s.r.o. dále uvádí, že územní rozhodnutí bylo zrušeno rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 6. června 2024, *když výše uvedené vyjádření tehdejšího starosty Zelenky o nesouhlasu s užíváním pozemků posoudil soud jako odvolání uděleného souhlasu dle § 184a stavebního zákona*. Podle společnosti je odvolání souhlasu v rozporu jednak s tím, že orgány městské části souhlasily s projektem Obytného souboru Kašperská a jednak porušuje Smlouvu o právu provést stavbu, v důsledku tohoto porušení došlo dle společnosti ke vzniku škod, když bylo zrušeno pravomocné územní rozhodnutí. Společnost žádá o součinnost a domáhá se náhrady škody po bývalém starostovi Zelenkovi a výši škody uvádí v příložené tabulce.

(20) Tato závěrečná tvrzení společnosti je nutné zkoumat podrobněji. V této části jen stručně uvedeme, že zpětvzetí souhlasu nebylo jediným a hlavním důvodem, proč Městský soud v Praze územní rozhodnutí zrušil; podrobněji viz níže. Dále je důležité uvést, že s projektem Obytného souboru Kašperská nikdy nevysloveno souhlas zastupitelstvo městské části; resp. tuto informaci nemáme k dispozici.

IV.

Skutečné důvody zrušení územního rozhodnutí Městským soudem v Praze, opomenutá odpovědnost Magistrátu hl. m. Prahy

(21) Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 6. 6. 2024, č. j. 15 A 72/2022- 505 uvedl, že ze strany Městské části Praha 22 došlo během odvolacího řízení k odvolání souhlasu uděleného dříve podle § 184a stavebního zákona místostarostou Knotkem.

(22) K udělení a následnému zpětvzetí souhlasu Městský soud v Praze navíc uvedl následující:

„... Správní orgány se s ohledem na znění § 184a stavebního zákona, který vyžaduje souhlas (veřejnoprávní povahy) vlastníka pozemku nebo stavby, jenž se vyznačuje na situačním výkresu dokumentace, nemusely věcně zabývat otázkou platnosti smlouvy o právu provést stavbu ani smlouvy o zřízení věcného břemene či naplnění souvisejících „procesních“ požadavků zákona o

hlavním městě Praze ve vztahu k nim. Stavební zákon (v § 86 ani jinde) pro účely územního řízení nepožaduje předložení smlouvy s vlastníkem pozemku či stavby....“.

(23) Městský soud v Praze dále upozornil na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 1. 2024, č. j. 6 As 230/2023-33, v němž soud konstatoval, že: „souhlas vlastníka pozemku nebo stavby dle § 184a stavebního zákona sám o sobě nemá soukromoprávní účinky v tom smyslu, že by zakládal oprávněnost stavby. Souhlas je totiž udělován toliko v režimu stavebního řízení, které je nezávislé na tom, zda je stavebník z hlediska soukromého práva oprávněn příslušný záměr realizovat.“³

(24) Podle Městského soudu v Praze není pro správní řízení významné, zda tento úkon (udělení souhlasu dle § 184a stavebního zákona) byl schválen příslušným orgánem obce, neboť se nejedná o hmotněprávní úkon (jednání), který by byl pro absenci předchozího souhlasu rady města stížen soukromoprávní sankcí jeho neplatnosti. Městský soud dále uzavírá: „Vyznačení souhlasu pro účely správního řízení je tedy úkonem procesní povahy, nikoli (hmotně)právním jednáním ve smyslu § 72 odst. 2 zákona o hlavní městě Praze (tím je onen soukromoprávní titul). Postačí u něj tak ve smyslu § 30 odst. 4 správního řádu pouze zkoumat, zda byl proveden tím, kdo je podle zvláštního zákona (o hlavní městě Praze) oprávněn územní samosprávný celek navenek zastupovat.“

(25) Tyto závěry Městského soudu v Praze dle našeho názoru **lze vztáhnout i na následné zpětvzetí souhlasu** učiněné starostou Zelenkou, což je důležité pro případnou odpovědnost městské části za škodu. Podrobněji viz níže.

(26) Městský soud dále uvádí, že nezkoumal tvrzené rozpory mezi výkresem, na kterém byl souhlas místostarostou Knotkem vyznačen a výkresem předloženým po revizi do územního řízení. Pro soud bylo rozhodující, že souhlas byl vzat zpět a dále tedy nemělo smysl se věcí zabývat. **Pro případnou odpovědnost za škodu městské části by ovšem bylo nutné zkoumat i tuto otázku, neboť bychom museli postavit najisto, jaký souhlas byl vzat zpět.** Resp. zda změny projektu byly natolik zásadní, že by původní souhlas pro územní řízení nepostačoval, nebo zda původní souhlas pokrýval i změny projektu provedené po jeho udělení.

(24) Pokud si, podle Městského soudu v Praze, Magistrát hl. m. Prahy nebyl jistý obsahovým výkladem podání starosty Zelenky (tj. zda se jedná nebo nejedná o odvolání původně uděleného souhlasu dle § 184a stavebního zákona), mohl vyzvat Městskou část Praha 22 k vysvětlení, které by případné pochybnosti odstranilo. K tomu je nutné učinit poznámku, že Městská část Praha 22 nikdy netvrdila, že se jedná o zpětvzetí uděleného souhlasu. Dále měl podle soudu Magistrát hl. m. Prahy **po odvolání souhlasu starostou Zelenkou postupovat podle § 86 odst. 4 stavebního zákona.** Tj. **měl vyzvat společnost Cocktail Media s.r.o. k doplnění souhlasu a řízení přerušit.** V případě, že by byl souhlas doplněn, měl v řízení pokračovat, nebo případně řízení zastavit, pokud by souhlas dodán nebyl. Soud uzavírá, že **vzhledem k pochybení Magistrátu hl. m. Prahy bylo územní rozhodnutí vydáno v rozporu se zákonem.**

(25) Vzhledem k výše uvedenému je nesporné, že v případě odpovědnosti za škodu **je dána odpovědnost Magistrátu hl. m. Prahy, který postupoval dle Městského soudu v Praze v územním řízení v rozporu se zákonem.** Společnost Cocktail Media s.r.o. odpovědnost Magistrátu hl. m. Prahy ve svém dopise zcela opomíjí.

³ pozn.: zvýrazněno a podtrženo autorem tohoto stanoviska

(26) Dalším důvodem pro zrušení územního rozhodnutí je skutečnost, že Magistrát hl. m. Prahy postupoval v územním řízení v rozporu se zákonem také v případě zrušení podmínky stanovené v závazném (souhrnném) stanovisku odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 22 ze dne 25. 10. 2018, č. j. P22 7000/2018 OŽPD 09 (dále jen „**souhrnné stanovisko OŽPD**“). Magistrát hl. m. Prahy vypustil v podmínce č. 22 text: „*Stanoviště na směsný odpad je třeba umístit na pozemek vlastníka bytového domu, neboť doklizení tohoto stanoviště zajišťuje vlastník pozemku.*“, přestože z ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu vyplývá, že podmínky vyslovené v závazném stanovisku dotčeným orgánem (v tomto případě OŽPD) jsou pro správní orgány vedoucí řízení (tj. jak pro stavební úřad, tak i pro odvolací stavební úřad, tj. Magistrát hl. m. Prahy) závazné a orgány jsou povinny podmínky převzít do výrokové části svého rozhodnutí. Magistrát hl. m. Prahy tedy jednal v rozporu se svou pravomocí a závaznou podmínku z rozhodnutí vypustil. **Postupoval tedy opět v rozporu se zákonem.**

(27) I v této druhé situaci je znovu nesporné, že v případě odpovědnosti za škodu je dána odpovědnost Magistrátu hl. m. Prahy, který postupoval dle Městského soudu v Praze i ve druhém případě v rozporu se zákonem. Společnost Cocktail Media s.r.o. odpovědnost Magistrátu hl. m. Prahy ve svém dopise i v tomto druhém případě zcela opomíjí.

V. Odpovědnost za škodu

(28) Vzhledem k tvrzenému nároku společnosti Cocktail Media s.r.o. uvedenému v dopise, že společnosti vznikla škoda a požaduje její náhradu, popisujeme níže stručný a zjednodušený úvod do problematiky soukromoprávní odpovědnosti za škodu.

(29) Pro vznik odpovědnosti za škodu dle OZ musí být splněny čtyři podmínky. Musí dojít k (i) **protiprávnímu jednání**, musí (ii) vzniknout **škoda**, musí existovat (iii) **příčinná souvislost mezi protiprávním jednáním (ad i) a vzniklou škodu (ad ii)** a jednání musí být (iv) **zaviněné**.

V. 1 Protiprávní jednání

(30) Ke vzniku odpovědnosti městské části za škodu musí existovat protiprávní jednání městské části. Protiprávní jednání může být porušení zákona nebo porušení smluvní povinnosti. Společnost Cocktail Media s.r.o. tvrdí, že zpětvzetí souhlasu bylo v rozporu jednak *s tím, že orgány městské části souhlasily s projektem Obytného souboru Kašperská* a jednak *se Smlouvou o právu provést stavbu*.

(31) Cocktail Media s.r.o. v prvním případě neuvedla žádný konkrétní právní předpis, žádný zákon, který by měl být zpětvzetím souhlasu porušen. Je nutno připomenout rozsudek Městského soudu v Praze, který uvádí, že zpětvzetí souhlasu je ve správním řízení pouze procesním úkonem, k němuž není potřeba žádného rozhodnutí orgánů obce a může jej tedy učinit sám starosta. A naopak zpětvzetí souhlasu ve stavebním řízení by nemělo mít vliv na platnost nebo neplatnost soukromoprávního vztahu (tj. např. Smlouvy o právu provést stavbu).

(32) Jiná situace existuje ve vztahu ke Smlouvě o právu provést stavbu. V článku III. Smlouvy je mimo jiné uvedeno, že *vlastník (tj. městská část) svůj souhlas vyznačí na dokumentaci ve smyslu § 184a stavebního zákona*. **Zpětvzetím souhlasu by skutečně mohlo dojít k porušení smlouvy, tj.**

k protiprávnímu jednání ze strany starosty Zelenky za předpokladu, že předmětná smlouva je platná.

(33) Otázku platnosti smlouvy Městský soud v Praze neřešil, neboť dle jeho argumentace udělení a zpětvzetí souhlasu je procesní úkon, pro který není nutné rozhodování orgánů obce a ani soukromoprávní podklad (tj. např. platná smlouva). Otázka platnosti smlouvy měla být posouzena Obvodním soudem pro Prahu 1. Městská část podala dne 27. 11. 2019 žalobu o určení neplatnosti smluv (vedle Smlouvy o právu provést stavbu navrhovala určit neplatnost ještě u smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení služebností). Podstatou argumentace městské části bylo velmi zjednodušeně řečeno tvrzení, že o obsahu a uzavření obou smluv mělo rozhodovat zastupitelstvo městské části a nikoliv pouze rada. Obvodní soud pro Prahu 1 žalobu zamítl rozsudkem ze dne 27. 9. 2021, č. j. 31 C 155/2019-157 s odůvodněním, že městská část neprokázala naléhavý právní zájem. **Podstatou věci, tj. platností nebo neplatností smluv se Obvodní soud pro Prahu 1 (stejně jako Městský soud v Praze) vůbec nezabýval.**

(34) Z výše uvedených důvodů rozvedeme úvahu o odpovědnosti za škodu pro oba případy, tj. pro případ, že Smlouva o právu provést stavbu je platná i pro případ, že je neplatná.

(35) **V případě, že je Smlouva o právu provést stavbu platná**, došlo by zpětvzetím souhlasu starostou Zelenkou k jejímu porušení a byla by tedy splněna první podmínka odpovědnosti za škodu, tj. protiprávní jednání.

(36) **V případě, že je Smlouva o právu provést stavbu neplatná** bude situace složitější. Samotným zpětvzetím souhlasu (procesním úkonem starosty v územním řízení) by pak nemohlo dojít k porušení jakékoliv smluvní povinnosti. Pokud by smlouva o Právu provést stavbu byla neplatná z důvodu absence rozhodnutí zastupitelstva městské části, pak odkazujeme na nález Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000, který uvádí: *Vzhledem k tomu, že oprávnění obecního zastupitelstva podle § 36a zákona č. 367/1990 Sb. bylo zákonem taxativně vymezené a zároveň výhradní, nemohou být třetí osoby při právních úkonech dle uvedeného ustanovení na pochybách, že o takovém právním úkonu musí napřed kladně rozhodnout obecní zastupitelstvo. A protože již od dob starých Římanů platí, že „ignorantia iuris non excusat“, je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku.*⁴

(37) Dále upozorňujeme na zákon o hl. m. Praze, který v § 43 uvádí: *„Podmiňuje-li tento zákon platnost právního jednání hlavního města Prahy nebo městské části předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina o tomto právním jednání doložkou, v níž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny. Je-li listina touto doložkou hlavním městem Prahou nebo městskou částí opatřena, má se za to, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna.*⁵

(38) Komentář⁶ k zákonu o obcích uvádí: *„NS se v rozsudku z 24. 3. 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014, zabýval otázkou, do jaké míry je druhá smluvní strana povinna prověřovat, zda obec splnila základní zákonné podmínky stanovené OZř pro platné uzavření smlouvy (z hlediska dobré víry druhé smluvní strany a případné povinnosti obce nahradit škodu způsobenou*

4 pozn.: zvýrazněno a podtrženo autorem tohoto stanoviska

5 pozn.: zvýrazněno a podtrženo autorem tohoto stanoviska

6- Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019,

neplatností). Soud zjednodušeně řečeno dovodil, že i druhá smluvní strana musí v rámci preventivní povinnosti „prověřit“ splnění toho, zda tyto základní podmínky stanovené OZŘ pro platné právní jednání byly obcí splněny. Musí prověřit zveřejnění záměru, schválení v příslušném orgánu a případně odůvodnění odchylky od obvyklé ceny. Pokud tak neučiní, nemůže se dovolávat dobré víry. Pro splnění této povinnosti z hlediska druhé smluvní strany bude klíčová právě doložka podle § 41 odst. 1. Tam, kde jí bude smlouva obcí opatřena (předem), jistě nebude nutné, aby druhá smluvní strana dále prověřovala pravdivost doložky (když tak nečiní ani katastrální úřad; srov. výše). Naopak tam, kde nebude, musí být druhá smluvní strana sama aktivní a splnění zákonných podmínek ve vlastním zájmu ověřit.“⁷

(39) Dále upozorňujeme na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 3. 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014. Nejedná se o shodnou skutkovou situaci s naším případem, nicméně pro uvažování o odpovědnosti za škodu uvádím z rozsudku následující citace:

„Z výše uvedeného je zřejmé, že pokud odvolací soud došel k závěru o neplatnosti Smlouvy pro absenci jejího schválení zastupitelstvem žalované, a zároveň neshledal spoluzavinění žalobce na škodu vzniklé v důsledku neplatnosti Smlouvy z důvodu jeho dobré víry v její platnost s bližším upřesněním, že „jakožto podnikatel v hornické činnosti (...), mohl vědět, že uzavření předmětné smlouvy mělo předcházet schválení zastupitelstvem, avšak nemusela mu být již známa formální procedura takového postupu“, posoudil věc v rozporu s konstantní judikaturou. Jestliže z právního předpisu vyplývá podmínka pro platnost právního úkonu (smlouvy) a smluvní strana si splnění této podmínky ani dodatečně neprověří, ač to pro ni nepředstavuje žádné podstatné obtíže, jedná se o zjevné porušení požadavku náležité péče – obecné prevenční povinnosti ve vztahu k případné škodě z neplatnosti smlouvy vzniklé, zároveň se tato smluvní strana následně nemůže s úspěchem dovolávat své dobré víry v platnost smlouvy. Pokud bylo v daném případě, ve smyslu výše zmíněné konstantní judikatury a jak ostatně také uzavřel soud prvního stupně, v bytostném zájmu žalobce, aby si ověřil existenci řádného schválení Smlouvy zastupitelstvem žalované, a on tak přesto neučinil a vynaložil v souvislosti se Smlouvou nemalé finanční prostředky, lze jeho jednání v pozici podnikatele (profesionála) hodnotit jako nedodržení náležité obezřetnosti, kterou po něm lze rozumně požadovat, tedy porušení obecné prevenční povinnosti. Argumentace soudů obou stupňů, že taková povinnost pro něj ze zákona nevyplývá, neobstojí, jelikož § 415 obč. zák. se uplatní právě v případech, kde není právním předpisem stanovena konkrétní povinnost. V tomto směru nelze u žalobce ani uvažovat o jeho dobré víře v platnost Smlouvy.“⁸

(40) Dle výše uvedeného je zřejmé, že v **případě neplatnosti smlouvy** by bylo nutné se dále podrobněji zabývat jednak jednáním společnosti Cocktail Media s.r.o. v době uzavírání smlouvy, tj. v roce 2018 a otázkami proč společnost např. předpokládala, že ve věci nemá rozhodovat zastupitelstvo městské části nebo proč společnosti např. nezkoumala, zda byly splněny podmínky platného právního jednání – tj. zda je předmětná smlouva opatřena doložkou dle zákona atd. a jednak i tím, do jaké míry neplatnost smlouvy způsobila sama městská část (opět v rozhodné době v roce 2018). Ustanovení § 579 občanského zákoníku stanoví povinnost toho, kdo neplatnost právního jednání (tj. např. smlouvy) způsobil, nahradit druhé straně, která o neplatnosti nevěděla, škodu z toho vzniklou. **Tedy i v případě neplatnosti smlouvy je možné, že by byla dána odpovědnost či spoluodpovědnost městské části za škodu.** Podmínku protiprávního jednání by v tomto případě odpovědnosti za škodu nahradila podmínka neplatnosti právního jednání. Povinnost nahradit škodu v případně neplatnosti právního jednání představuje samostatnou skutkovou podstatu náhrady škody.

7 pozn.: zvýrazněno a podtrženo autorem tohoto stanoviska

8 pozn.: zvýrazněno a podtrženo autorem tohoto stanoviska

V. 2 Škoda

(41) Škodou se dle OZ rozumí škoda na jmění, tj. majetková (materiální) újma; vedle skutečné škody může být dána odpovědnost i za ušlý zisk. Škodu a její výši by měl tvrdit a prokazovat primárně ten, kdo tvrdí, že je poškozený, tj. společnost Cocktail Media s.r.o. Společnost ve svém dopise k výši škody uvádí pouze velmi stručnou tabulku s vyčíslením tvrzené škody k 24. 06. 2024 v celkové výši cca 55 mil. Kč. Nejvyššími položkami v uvedené tabulce jsou „projektové práce“ cca 36,5 mil. Kč, dále „úroky pozemky“ cca 7,5 mil. Kč a „inženýring“ cca 7,4 mil. Kč. K výši škody je v dopise společnosti uvedeno velice málo informací a z tohoto důvodu není možné škodu, resp. její výši nyní relevantně posoudit. Společnost Cocktail Media s.r.o. by měla uvést a prokázat, výši škody ve vztahu ke konkrétnímu protiprávnímu jednání tj. k zpětvzetí souhlasu (za předpokladu, že Smlouva o právu provést stavbu je platná), případně k neplatnosti smlouvy a dále k porušení zákona ze strany Magistrátu hl. m. Prahy, v jehož důsledku Městský soud zrušil územní rozhodnutí. Navíc má-li společnost Cocktail Media s.r.o. stále v úmyslu projekt realizovat, případná výše škody by mohla být výrazně nižší. Do celkové škody pak společnost nemůže zahrnovat náklady na položky, které použije, např. projektovou dokumentaci, průzkumy atd.

V. 3 Příčinná souvislost

(42) Nejvyšší soud ČR mimo jiné uvádí, že *příčinná souvislost je dána tehdy, jestliže je škoda podle obecné povahy, obvyklého chodu věcí a zkušeností adekvátním důsledkem protiprávního úkonu nebo škodní události a dále, že se o vztah příčinné souvislosti jedná, je-li doloženo, že nebyl protiprávního úkonu (škodné události), resp. neplatného jednání, ke škodě by nedošlo.*

(43) Příčinnou souvislost by měl tvrdit a prokazovat poškozený. Společnost Cocktail Media s.r.o. v dopise uvádí, že jí škoda vznikla v důsledku odvolání souhlasu, *když bylo zrušeno vydané pravomocné Územní rozhodnutí.*

(44) Tato tvrzená příčinná souvislost neodpovídá skutečnému průběhu událostí. Městský soud v Praze zrušil územní rozhodnutí ze dvou důvodů. **V obou případech se jednalo o situaci, kdy Magistrát hl. m. Prahy porušil zákon.** V prvním případě měl Magistrát dle rozhodnutí soudu po odvolání souhlasu starostou Zelenkou vyzvat společnost Cocktail Media s.r.o. k doplnění souhlasu a řízení přerušit, nebo případně zastavit (při dodatečném nepředložení souhlasu) což neučinil. Ve druhém případě Magistrát hl. m. Prahy porušil zákon, neboť vypustil z územního rozhodnutí podmínku uvedenou v souhrnném stanovisku OŽPD. Tedy i v případě, kdy by nebyl souhlas vzat městskou částí zpět nebo by byl dodatečně doplněn, Městský soud v Praze by nakonec územní rozhodnutí stejně zrušil z důvodu nezákonného vypuštění podmínky. Zpětvzetí souhlasu tedy nebylo jedinou a hlavní skutečností, kvůli které nakonec došlo ke zrušení územního rozhodnutí.

V. 4 Zavinění

(45) Zavinění dle OZ vyjadřuje subjektivní psychický vztah škůdce k výsledku činu. Zavinění je tvořeno složkou rozumovou a složkou volní. Dle komentáře k OZ⁹: „*jednání lze označit jako zaviněné, jestliže lze jednajícímu osobně vytknout, že v dané situaci měl a také mohl jednat jinak.*“. Dle OZ není škodu povinen nahradit ten, kdo ji nezavinil (s výjimkou speciálních případů). Jedná-li se o škodu způsobenou právnickou osobou, přičítá se zavinění osobě, jejíž jednání právnickou osobu zavazuje. Podle ZoHMP starosta zastupuje městskou část navenek. Obecně může starosta právní jednání, která vyžadují schválení zastupitelstva nebo rady, provést jen po jejich předchozím schválení, jinak jsou tato právní jednání neplatná. Zpětvzetí souhlasu je ovšem procesní úkon, k němuž není nutné žádné rozhodnutí orgánů obce. Obec je tedy tímto jednáním starosty vázána a odpovídá za něj.

VI.

Odpovědnost státu dle zákona č. 82/1998 Sb. zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem

(46) Také upozorňujeme na již výše zmíněnou skutečnost, že vzhledem k tomu, že Městský soud v Praze zrušil rozsudkem rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy z důvodu, že **rozhodnutí bylo nezákonné**, neboť Magistrát hl. m. Prahy nepostupoval v řízení v souladu se správním řádem, odpovídá společnosti Cocktail Media s.r.o. za škodu způsobenou nezákonným rozhodnutím Česká republika dle zákona č. 82/1998 Sb., zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

VII.

Promlčení

(47) V případě, že by byla dána odpovědnost za škodu městské části, mělo by smysl se zamyslet také nad institutem promlčení. V případě, že by Smlouva o právu provést stavbu byla platná a škoda (nebo část škody) by byla způsobena samotným zpětvzetím souhlasu ze dne 11. 5. 2020, upozorňujeme na skutečnost, že společnosti Cocktail Media s.r.o. o zpětvzetí souhlasu věděla již v průběhu odvolacího územního řízení. Dokládá to žádost společnosti o přerušení územního řízení podaná k Magistrátu hl. m. Prahy dne 12. 11. 2020, ve které společnost výslovně uvedla, že ze strany městské části došlo k zpětvzetí souhlasu. Společnost Cocktail Media s.r.o. tedy nejpozději k 12. 11. 2020 o zpětvzetí souhlasu věděla. V situaci případného sporu by mělo smysl vznést námitku promlčení nároku. Obdobná situace by mohla nastat v případě odpovědnosti za neplatnost Smlouvy o právu provést stavbu a také v tomto případě by mělo smysl vznést námitku promlčení.

IX.

Závěr a shrnutí

(48) V předloženém stanovisku bylo analyzováno tvrzení společnosti Cocktail Media s.r.o. o vzniku škody v souvislosti s územním řízením projektu Obytného souboru Kašperská. Společnost tvrdí, že jí byla způsobena škoda jednak zpětvzetím souhlasu ze strany Městské části Praha 22 a jednak

9- Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024

zpožděním v územním řízení, které bylo údajně způsobeno obstrukčními kroky vedení městské části.

(49) Městská část Praha 22 může být odpovědná za škodu způsobenou zpětvzetím souhlasu dle § 184a stavebního zákona, pokud by bylo postaveno najisto, že Smlouva o právu provést stavbu je platná. Zpětvzetí souhlasu by pak mohlo představovat porušení smlouvy a tím i protiprávní jednání. V případě, že by bylo postaveno na jisto, že Smlouva o právu provést stavbu není platná, potom by mohla být dána odpovědnost nebo spoluodpovědnost městské části za škodu způsobenou neplatností Smlouvy o právu provést stavbu v případě, že by se prokázala odpovědnost městské části za způsobení neplatnosti smlouvy; v tomto případě by byla pravděpodobně dána také spoluodpovědnost za škodu společnosti Cocktail Media s.r.o. Pro přesnější závěry k tomuto případu by bylo nutné podrobněji zkoumat jednání společnosti i městské části v době uzavírání předmětné smlouvy, tj. v roce 2018. Bližší informace k událostem v roce 2018 jsme neměli v době vypracování tohoto stanoviska k dispozici, nicméně je možné je doplnit a blíže analyzovat.

(50) Pro určení konkrétní výše škody neposkytla společnost Cocktail Media s.r.o. dostatek podkladů. Ten kdo tvrdí, že je poškozený, musí výši škody tvrdit a prokázat. Společnost Cocktail Media s.r.o. by měla rozlišit a prokázat, jaká škoda jí vznikla např. zpětvzetím souhlasu (případně neplatností smlouvy) a jaká škoda vznikla porušením zákona ze strany Magistrátu hl. m. Prahy. Městský soud v Praze zrušil územní rozhodnutí z důvodu nezákonného postupu Magistrátu hl. m. Prahy. Navíc pokud má společnost nadále v úmyslu projekt realizovat, dá se předpokládat, že použije např. většinu „projektových prací“ a dalších podkladů a jejich cena tak nemůže představovat způsobenou škodu.

(51) Společnost Cocktail Media s.r.o. zcela opomíjí odpovědnost za škodu Magistrátu hl. m. Prahy, který dle Městského soudu v Praze porušil právní předpisy ve dvou případech. Po odvolání souhlasu starostou Zelenkou měl Magistrát hl. m. Prahy společnost Cocktail Media s.r.o. vyzvat k doplnění souhlasu a případně odvolací územní řízení zastavit. Dále Magistrát hl. m. Prahy neměl z územního rozhodnutí vypustit podmínku závazného stanoviska. V obou případech porušil Magistrát hl. m. Prahy právní předpisy a Městský soud v Praze zrušil územní rozhodnutí pro nezákonný postup Magistrátu hl. m. Prahy. I v případě, že by nebyl souhlas tehdejší starostou vzat zpět, došlo by stejně ve správním soudnictví ke zrušení územního rozhodnutí. Za škodu způsobenou nezákonným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy odpovídá společnosti Cocktail Media s.r.o. Česká republika dle zákona č. 82/1998 Sb. o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

Mgr. Ing. arch. Marek Dolejš
advokát

Závěrem si dovoluujeme uvést, že výše uvedené stanovisko je právním názorem naší advokátní kanceláře. Při jeho zpracování jsme vycházeli z uvedených podkladů a zdrojů a využili jsem našich profesních znalostí a zkušeností. Upozorňujeme, že právní názor v tomto stanovisku uvedený není právně závazný, neboť podle českých právních předpisů současně platí, že jediným orgánem, jehož právní názor je závazný, je soud. Zároveň uvádíme, že veškeré body tohoto stanoviska by bylo možné v případě zájmu detailněji rozvést.