



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Obvodní soud pro Prahu 1 rozhodl samosoudkyní JUDr. Dagmar Stamidisovou ve věci

žalobkyně: **Městská část Praha 22**, IČO: 00240915  
sídlem Nové Náměstí 1250, 104 00 Praha 10  
zastoupená advokátem Mgr. Ing. arch. Markem Dolejšem  
sídlem Václavské náměstí 828/23, 110 00 Praha 1

proti  
žalované: **Cocktail Media s.r.o.**, IČO 27166589  
sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1  
zastoupená advokátem Mgr. Markem Vojáčkem  
sídlem Na Florenci 2116/5, 110 00 Praha 1

**pro určení neplatnosti smluv**

**takto:**

- I. Zamítá se žaloba, aby bylo určeno, že smlouva o právu provést stavbu ze dne 1/10/2018 uzavřená mezi žalobkyní a žalovanou je neplatná.
- II. Zamítá se žaloba, aby bylo určeno, že smlouva o smlouvách budoucích na zřízení služebností ze dne 4/10/2018 uzavřená mezi žalobkyní a žalovanou je neplatná.
- III. Žalobce je povinen nahradit žalované náklady řízení ve výši 23 716 Kč k rukám Mgr. Marka Vojáčka, advokáta, se sídlem Praha 1, Na Florenci 2116/5, do 3 dnů od právní moci rozsudku.

### Odůvodnění:

1. Žalobce se podanou žalobou domáhal určení neplatnosti shora uvedených smluv, přičemž tvrdil, že účastníci zdánlivě uzavřeli dne 1. 10. 2018 smlouvu o právu provést stavbu, č. SO-135-2018, jejímž podstatným obsahem je a) skutečnost, že žalobkyně má svěřené do správy nemovité věci, konkrétně se jedná o pozemky, parc. č. 956/3, 2073/2, 2074, 2075, 2081 v katastrálním území Uhřetěves; b) skutečnost, že žalovaná je investorem výstavby bytových domů, nazvané Obytný soubor Kašperská; c) dohoda žalované a žalobkyně o tom, že na pozemcích budou umístěny a realizovány části projektu; d) výslovný souhlas žalobkyně pro stavební a územní řízení s umístěním a povolením realizace projektu na pozemcích.

Účastníci dále zdánlivě uzavřeli dne 4. 10. 2018 smlouvu o smlouvách budoucích o zřízení služebností č. SO 146/2018, jejímž podstatným obsahem je a) skutečnost, že žalobkyně má svěřené do správy nemovité věci, konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 956/3, 2073/2, 2074, 2075 a 2081 v katastrálním území Uhřetěves; b) skutečnost, že žalovaná je investorem výstavby bytových domů, nazvané Obytný soubor Kašperská; c) dohoda žalované a žalobkyně o tom, že v budoucnu budou na výzvu žalované na pozemcích zřízeny jako věcné právo služebnosti ve prospěch žalované z důvodu realizace projektu, přičemž konkrétně se jedná o umístění inženýrských sítí – zejména plynovodu, elektrického vedení kanalizace a veřejného osvětlení na pozemky; d) výslovný souhlas žalobkyně pro stavební a územní řízení s umístěním a povolením realizace inženýrských sítí na pozemcích.

Žalovaná podala dne 28. 5. 2018 prostřednictvím svého zástupce, společnosti FINEP CZ, a. s., žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby (projektu) u stavebního úřadu, Odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 22. Stavební úřad umístění stavby nepravomocně povolil, a to svým rozhodnutím ze dne 29. 7. 2019 pod č. j. P 228733/2019, OV04 a SPMC 22837/2018, OV04. Proti územnímu rozhodnutí podala žalobkyně a také většina účastníků územního řízení odvolání. O tomto odvolání nebylo k dnešnímu dni rozhodnuto. Žalobkyně v podaném odvolání u předchozí části územního řízení mimo jiné namítala neplatnost smlouvy o právu provést stavbu a neplatnost smlouvy s tím, že stavební úřad není oprávněn posoudit platnost, či neplatnost smluv, neboť k tomu je oprávněn pouze soud.

Neplatnost smluv tvrdí žalobkyně z těchto důvodů:

- tvrdí neplatnost z důvodu, že obě smlouvy žalovanou, opravňují zejména k faktickému bezplatnému užívání pozemků, k úpravám a provedení staveb na pozemcích za účelem realizace podnikatelského záměru žalované, a to výstavby projektu a dále k tomu, aby v budoucnu po realizaci výstavby projektu byly pozemky dále využívány pro provoz projektu, zejména služebnosti inženýrských sítí. Právně se jedná mimo jiné i o výpůjčku a pacht hmotné nemovité věci. Žalobkyně poukazuje na ustanovení § 36 zákona č. 131/2000 Sb. o Hlavním městě Praze s tím, že stanoví: „záměry Hlavního města Prahy nebo městských částí prodat, směniti, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčiti hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby a nebo je přenechat jako výprosu a záměry Hlavního města Prahy nebo městských částí, smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví Hlavního města Prahy, Hlavní město Praha nebo městská část zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před schválením v orgánech Hlavního města Prahy nebo v orgánech městských částí, vyvěšených na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy, nebo na úřední desce Úřadu Městské části, aby se k nim mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky“. Záměr může Hlavní město nebo Městská část zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud Hlavní město nebo Městská část záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Žalobkyně před podpisem smluv záměr o výpůjčce propachtování

pozemků, resp. obsah smluv, nikdy nezveřejnila. Žalobkyně tudíž považuje toto jednání za neplatné. Dále podle ustanovení § 43 zákona o Hlavním městě Praze, se stanoví tento zákon platnost právního jednání Hlavního města Prahy nebo Městské části v předchozím zveřejnění, schválení 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. K neplatnosti právního jednání z důvodu ustanovených v § 35, odst. 7, v § 36, odst. 1 a 2 a v § 72, odst. 2, přihlédne soud i bez návrhu. Smlouvy také nejsou opatřeny výše uvedenými doložkami, které by potvrzovaly splnění zákonných podmínek platnosti. Tato skutečnost je žalované od počátku známa. O obsahu a uveřejnění smluv mělo rozhodovat zastupitelstvo žalobkyně. V tomto případě se totiž jedná jednak o majetkovou účast Městské části, resp. Hlavního města Prahy na podnikání jiné osoby, formou poskytnutí pozemků a jejich následným zatížením služebnostmi a dále bude docházet ve vztahu k žalobkyni, resp. Hlavnímu městu Praze, k nabytí a převodu hmotných nemovitých věcí. Dle článku IV., odst. 5 smlouvy o právu provést stavbu, vytvoří žalovaná na pozemcích úpravy, stavby a inženýrské sítě, které žalobkyně následně nabude do svého vlastnictví, nebo v některých případech inženýrských sítí, vybudovaných na pozemcích, je nabydou do vlastnictví ještě jiné osoby. Dalším důvodem neplatnosti smluv je absence rozhodnutí zastupitelstva žalobkyně. Procedura utváření vůle obce, co by veřejno-právní 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, zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá vůli obce tak, jak je zachycena a v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Je zřejmé, že žalovanému musela být již od počátku známa skutečnost, že smlouvy jsou neplatné pro nedostatek vůle, resp. pro neexistenci předchozího schválení. Žalobkyně navíc žalovanou na neplatnost smluv opakovaně upozorňovala. Smlouvy byly uzavřeny v řádech jednotek dnů před uskutečněním voleb do zastupitelstev na podzim roku 2018, kdy reálně hrozilo, že tehdejší vedení obce již nebude znovu zvoleno, což se posléze potvrdilo. Projekt by měl být realizován na pozemcích, které žalovaná koupila od společnosti, ovládané tehdejším místostarostou žalobkyně.

Žalobkyně má na určení neplatnosti uvedených smluv naléhavý právní zájem, který spatřuje v tom, že žalovaná má v úmyslu na pozemcích realizovat úpravy, stavby a inženýrské sítě dle projektu a dále má v úmyslu pozemky zatížit služebnostmi. Právní postavení žalobkyně je tak nejisté, neboť názory žalované a žalobkyně k možnosti realizace práv a povinností ze smluv, jsou rozporné. Je zřejmé, že právo žalobkyně k pozemkům je ohroženo. Projekt je velice rozsáhlou stavbou několika bytových domů, přičemž jeho realizace by nezanedbatelně navýšila počet obyvatel v Uhřetěvsi. Také zásahy do pozemků dle projektu jsou velice rozsáhlé a finančně nákladné. Prostřednictvím této žaloby se žalobkyně domáhá dosažení úpravy v právních vztazích žalovanou, tvořící takový pevný právní základ, který bude zárukou odvrácení případných budoucích sporů mezi účastníky.

2. Obvodní soud pro Prahu 1 vyzval usnesením, ze dne 13. 1. 2021, žalobkyni podle ustanovení § 118a, odst. 1 a 3 o. s. ř. k doplnění skutkových tvrzení, týkajících se okolností a realizace projektu, dále jednání předcházejícím, uzavření smluv ze dne 1. 10. 2018 o právu provést stavbu a dále o smlouvě budoucí, o zřízení služebnosti. Soud dále vyzval žalobkyni, aby sdělila soudu, které orgány žalobce smlouvu projednávaly, v jakékoliv fázi řízení. Soud dále uložil žalobkyni, aby zdůvodnila, v čem spatřuje naléhavý právní zájem, který by

odůvodňoval úspěšnost žaloby na určení podle ustanovení § 80 o. s. ř. a žalobkyně byla soudem posléze poučena, že pokud tak neučiní, vystavuje se nebezpečí neunesení důkazního břemene, břemene tvrzení a tudíž možného neúspěchu ve sporu.

3. Žalobkyně doplnila svá tvrzení pouze částečně s tím, že první kontakt žalobkyně s obsahem předmětných smluv proběhl tak, že návrhy těchto smluv byly žalobkyni doručeny jako příloha žádosti žalované o jejich uzavření. Dne 17. 8. 2018 byla do podatelny žalobkyně doručena žádost žalované o uzavření smlouvy o právu provést stavbu. Na žádosti bylo uvedeno datum 15. 8. 2018. Součástí žádosti byly také přílohy v ní uvedené a mimo jiné i návrh předmětné smlouvy o právu provést stavbu. Dne 3. 9. 2018 byla do podatelny žalobkyně doručena žádost žalované o uzavření smlouvy o smlouvách budoucích, o zřízení služebnosti. Na žádosti bylo uvedeno datum 3. 9. 2018. Součástí žádosti byly také přílohy v ní uvedené a mimo jiné i návrh předmětné smlouvy. Není známo, že by žalobkyně se žalovanou o obsahu smluv jakkoliv vyjednávala, či jejich obsah připomínkovala. Podaným žádostem žalované nepředcházela žádná jednání o textu smlouvy s orgány žalobkyně. Odbor správy majetku žalobkyně na základě uvedených žádostí připravil běžným způsobem „materiál“, týkající se předložených žádostí žalované pro zasedání RMČ. Jednalo se o materiál pro 89. zasedání RMČ ze dne 12. 9. 2018 pro smlouvu o právu provést stavbu. Tímto materiálem bylo mimo jiné uloženo OSM (Odboru správy majetku žalobkyně), aby připravila smlouvu o smlouvě budoucí. Na základě výše uvedeného materiálu, proběhlo 90. zasedání RMČ, a to dne 26. 9. 2018 dle zápisu pod body 9, 10 a 11 RMČ, souhlasila tato pouze se zřízením služebností na předmětných pozemcích za úplaty (v bodě 9 za cenu dle znaleckého posudku, v bodě 10 za cenu znaleckého posudku a v bodě 11 za cenu 67 080 Kč +DPH). RMČ souhlasila se zřízením služebností za úplaty, nicméně smlouva o smlouvách budoucích o zřízení služebnosti tuto skutečnost neuvádí. Naopak v bodě 3 předmětné smlouvy, nazvaném Souhlas s provedením stavby, je uvedeno, že žalovaná má právo na předmětné pozemky vstupovat, užívat je, upravovat je za účelem provedení stavby, vždy bezplatně. Tento „závazek“ žalobkyně je v rozporu s řádně přijatým usnesením RMČ, která nikdy neodsouhlasila takto široké možnosti užívání předmětných pozemků, nikdy neschválila, resp. nevydala souhlas s provedením stavby žalované, nikdy neodsouhlasila, že užívání předmětných pozemků bude bezplatné. O udělení takového práva ve prospěch žalované dokonce nikdy RMČ nejednala a nehlasovala.

Pokud se týká naléhavého právního zájmu, žalobkyně poukazuje na to, že vzhledem k tvrzením, uvedeným v žalobě a v následujících podáních žalobkyně a také vzhledem k vyjádření žalované je zřejmé, že žalovaná má v úmyslu umístit a realizovat na předmětných pozemcích v katastrálním území Uhřetěves, které má žalobkyně svěřeny do správy některé části projektu, tj. některé části výstavby bytových domů, nazvané Obytný soubor Kašperská. Žalobkyně žalované sdělila důvody, pro které považuje předmětné smlouvy za neplatné. Žalovaná ve své reakci ze dne 20. 5. 2019 tyto důvody odmítla a naopak tvrdí, že předmětné smlouvy jsou platné. Je zřejmé, že právo žalobkyně k pozemkům je ohroženo, neboť žalovaná má v úmyslu na pozemcích realizovat úpravy, stavby a inženýrské sítě dle projektu a dále má v úmyslu pozemky zatížit služebnostmi a bezplatně je užívat. Právní postavení žalobkyně je tak nejisté, neboť názory žalované a žalobkyně k možnosti realizace práv a povinností ze smluv jsou rozporné. Dle názoru žalobkyně se jedná o situaci, uvedenou v ustanovení § 80 o. s. ř., neboť v současné době zatím nedošlo k realizaci projektu na pozemcích a tato žaloba má preventivně poskytnout právní ochranu postavení žalobkyně a vyloučit její právní nejistotu. Žalobkyně dále upozorňuje na to, že z její strany není možné se odstranění uvedené právní nejistoty ve vztahu k žalované domoci jinou cestou, neboť jí právní řád jinou cestu neumožňuje. Soudní určení, kterého se žalobkyně domáhá, bude představovat finální vyřešení sporu,

když bude postaveno najisto, že právní vztah mezi ní a žalovanou nebyl vůbec platně založen a nároky ze smluv nebude možné realizovat, ani se dále jiným způsobem domáhat jejich plnění. Žalovaná také nebude dále moci při územním a stavebním řízení odkazovat na smlouvy k prokázání souhlasu žalobkyně s realizací projektu na pozemcích.

4. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby s tím, že účastníci uzavřeli dne 1. 10. 2018 smlouvu o právu provést stavbu, č. SO 135-2018. Smlouva o právu provést stavbu byla uzavřena platně, když její uzavření bylo schváleno Radou Městské části, Praha 22 dne 12. 9. 2018. Žalobkyně a žalovaná dále uzavřeli 4. 10. 2018 smlouvu o smlouvách budoucích, o zřízení služebností, ČSO 146-2018. Smlouva o budoucích služebnostech byla uzavřena platně, když její uzavření bylo schváleno Radou žalobkyně, 26. 9. 2018. Český právní řád nevyžaduje pro platnost smlouvy o právu provést stavbu, ani smlouvy o budoucích služebnostech schválení zastupitelstvem Městské části, ani zveřejnění záměru, jak tvrdí žalobkyně. Sama žalobkyně uzavírá podobné smlouvy s jinými subjekty, rovněž se schválením Rady a bez jakéhokoliv dalšího schvalování v jiných orgánech, či bez uveřejnění záměru. Určení neplatnosti u takových smluv s jinými osobami, se žalobkyně nedomáhá. Žalovaná proto z jednání žalobkyně nemůže, než dovodit, že podáním žaloby, sleduje žalobkyně jiný účel, než je ochrana práv žalobkyně a jedná se o zneužití práva podle ustanovení § 8 občanského zákoníku, které nepožívá právní ochrany. Žalobkyně nemá naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smluv. Žalobu podle ustanovení § 80 o. s. ř. je možné podat pouze v případech, kdy na takovém určení má žalobce naléhavý právní zájem. S ohledem na skutkový stav je evidentní, že žalobkyní požadované určení preventivní funkci mít nemůže, když se žalobkyně navíc domáhá svých domnělých práv v jiných řízeních (stavebním řízení). Rozhodnutí o umístění stavby ve prospěch žalované bylo na to již dávno vydáno a žaloba je tedy opožděná. Skutečnost, že žaloba neplní preventivní funkci a žalobkyně nemůže mít naléhavý právní zájem, je zjevná rovněž z prodlevy mezi uzavřením napadených smluv a podáním žaloby. Žalobkyně vykresluje dopady údajné neplatnosti, či zdánlivosti napadených smluv na územní řízení, vedené za účelem vydání rozhodnutí o umístění stavby žalované na území Městské části Praha 22, tj. žalobkyně. Z probíhajícího řízení u stavebního úřadu, žalobkyně též dovozuje tvrzený naléhavý právní zájem na určení neplatnosti napadených smluv. Účelem podání žaloby je zjevně pokus o zmaření vydání pravomocného územního rozhodnutí ve prospěch žalované, anebo alespoň dosažení průtahů v řízení, o což se žalobkyně již pokusila, když v průběhu územního řízení, namítala neplatnost napadených smluv a z toho důvodu navrhovala přerušování územního řízení. Magistrát hl. m. Prahy, jako odvolací správní orgán ve svém rozhodnutí ze dne 11. 2. 2002 návrh žalobkyně zamítl s poukazem na zjevnou skutečnost, že žalobkyně splnila veškeré předpoklady pro vydání územního rozhodnutí. Posouzení platnosti předmětných smluv nemůže mít žádný vliv na rozhodnutí stavebního úřadu v územním řízení, neboť předmětné smlouvy nejsou podkladem pro rozhodnutí stavebního úřadu. Smlouva o budoucích služebnostech přitom není ani součástí spisu stavebního úřadu. Žalovaná, jako žadatel o vydání územního rozhodnutí, předložila stavebnímu úřadu souhlas žalobkyně s umístěním záměru na pozemcích žalobkyně v jediné, zákonem předvídané formě, tedy na situačním výkresu, v souladu s ustanovením § 184a stavebního zákona. Tím byl splněn zákonný požadavek na doložení souhlasu vlastníka pozemku. Tento zákonný postup žalované stavební úřad respektoval a rozhodnutí o umístění stavby k žádosti žalované vydal. Toto rozhodnutí napadla žalobkyně odvoláním. Právní úprava nevyžaduje předložení uvedených smluv a stavební úřad se tak jakýmkoliv smlouvami, či jejich platností, nemusel a neměl zabývat. Stavební zákon v § 184a stanoví vlastní způsob prokázání oprávnění stavět, konkrétně formou souhlasu s navrhovaným stavebním záměrem, vyznačeném na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace. Cílem této úpravy je i minimalizace zpochybňování soukromoprávního oprávnění, stavět v rámci řízení podle

stavebního zákona. Za situace, kdy žalobkyně po uzavření smluv řádně odsouhlasila stavbu, nyní nemůže mít právní zájem na tom, aby soud určil tyto smlouvy za neplatné. Žalovaná nesouhlasí ani s jednotlivými důvody tvrzené neplatnosti předmětných smluv. Žalobkyně a žalovaná se v obou smlouvách platně dohodly, že pokud se kterékoliv ustanovení smlouvy nebo s ní související ujednání, či jakékoliv jiné části, ukážou být neplatnými, zdánlivými, či se neplatnými nebo zdánlivými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost smlouvy, jako takové. Strany se zavázaly tuto případnou neplatnost odstranit. Kromě toho, že žalobkyně porušuje žalobou platné smluvní ujednání, čímž vědomě působí žalované škodu, nemůže mít žalobkyně právní zájem na určení neplatnosti uvedených smluv jako celku už právě z tohoto důvodu. Pokud se týká jednotlivých důvodů neplatnosti:

Shodná práva, která poskytují žalované napadené smlouvy, jsou žalobkyní standardně poskytována třetím osobám na základě smluv, které schvaluje Rada žalobkyně, nikoliv její zastupitelstvo a příslušné záměry nikdy nebyly zveřejněny a žalobkyně nikdy nenapadla platnost takových smluv, ani k nim nikdy neměla výhrad.

Neopatření smluv doložkou ve smyslu § 43 zákona o Hlavním městě Praze, namítané žalobkyní, je jednoznačně administrativní chybou žalobkyně a nelze z něho usuzovat na platnost, či neplatnost smluv, navíc, jak je zřejmé z registru smluv, žalobkyně své smlouvy standardně doložkou neopatřuje, dále je účelové tvrzení, že o smlouvách mělo rozhodovat zastupitelstvo žalobkyně, neboť se jedná a) o majetkovou účast Městské části nebo podnikání jiných osob a b) nabytí a převod hmotných a nemovitých věcí a c) zřízení práva ve smyslu ustanovení § 89, odst. 2 zákona o Hlavním městě Praze, nejedná se ani o jeden z uvedených případů; za majetkovou účast žalobkyně na podnikání žalované, nelze považovat skutečnost, že žalobkyně dala souhlas s realizací projektu na svých pozemcích a zřízením služebností na nich; smlouvy rovněž nezavazují Městskou část k nabytí jakéhokoliv majetku, nejedná se v tomto smyslu ani o smlouvu darovací, či kupní, nebo o příslušné smlouvy o smlouvách budoucích, převod majetku měl být totiž předmětem jiné smlouvy.

Žalovaná sama nijak nemohla zajistit zveřejnění záměru na úřední desce žalobkyně. Žalobkyně se tak touto žalobou domáhá vyslovení neplatnosti, kterou měla sama způsobit. K takovému výkonu práva v rozporu s dobrými mravy nelze přiznat právní ochranu. Dále žalovaná poukazuje na rozpor v žalobě, kdy žalobkyně na jednu stranu uvádí, že napadené smlouvy byly uzavřeny pouze zdánlivě a na druhou stranu žádá soud, aby určil, že smlouvy jsou nikoliv zdánlivě uzavřeny, ale neplatné. Pokud se týká právní povahy uvedených smluv, žalovaná uvádí, že smlouva o právu provést stavbu, nezřizuje právo stavby ve smyslu ustanovení § 1240 OZ, jak tvrdí žalobkyně, když takovým právem se rozumí věcné právo jiné osoby, než vlastníka pozemku, mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku vlastníka stavbu. Žalovaná si touto smlouvou však žádné takové právo pro svou osobu nezřizuje. V tomto případě budou zřizovány a pod povrchem pozemku ve vlastnictví žalobkyně, inženýrské sítě, které však nebudou, ani nemají být ve vlastnictví žalované, (tj. žalovaná je vybuduje dle dohody pro jejich další uživatele) a sama smlouva o právu provést stavbu, k nim nezakládá žalované žádná další práva. Právem, které umožňuje žalované, inženýrské sítě, užívat, je budoucí právo služebnosti, tedy nikoliv tvrzené právo stavby. Je zřejmé, že právo stavby dle ustanovení § 1240, představuje zcela jiný institut. Smlouva o právu provést stavbu je standardním typem smluv při výstavbě a právo stavby ve smyslu občanského zákoníku nezakládají, jsou pouze vyjádřením souhlasu vlastníka pozemku s výstavbou. Žalobkyně spatřuje ve smlouvě o právu provést stavbu zároveň výpůjčku, pacht a zároveň právo stavby. Z povahy věci není možné, aby jedno ujednání smlouvy ohledně souhlasu žalované s provedením výstavby vybraných objektů na pozemcích, svěřených do správy žalobkyně, představovalo tři, zcela odlišné smluvní typy, které se

v mnoha ohledech vzájemně vylučují. Žalobkyně si smlouvu o právu provést stavbu účelově ad hoc zařazuje pod jednotlivé smluvní typy tak, aby tento typ odpovídal její argumentaci, ohledně nesplnění požadavků stanovených zákonem o Hlavním městě Praze pro hospodaření s majetkem svěřeným do správy Městské části. Žalobkyně navíc považuje uzavření smlouvy o právu provést stavbu také za majetkovou účast žalobkyně na podnikání žalobce. Samotné užívání pozemku však nemůže v žádném případě představovat jakoukoliv účast na podnikání žalované. Toto jednání žalobkyně přitom pouze dokládá, že se jedná o zvláštní smluvní typ, uzavřený na základě vůle smluvních stran v souladu s ustanovením § 1746, odst. 2 občanského zákoníku. Smlouva o právu provést stavbu je tak nepojmenovanou smlouvou standardně používanou pro sjednání podmínek budoucího stavebního záměru mezi developery a příslušnými územními celky. Záměr o sjednání práva provést stavbu, nemusí být podle ustanovení § 36, odst. 1 zákona o Hlavním městě Praze, zveřejněn. Taková dispozice není uvedena ani ve výčtu jednání, o nichž rozhoduje zastupitelstvo podle ustanovení § 89, odst. 2 zákona o Hlavním městě Praze. Žalovaná se pouze účelově snaží zmařit realizaci projektu žalované, aniž by k tomu měla zákonný důvod. V případě smlouvy o budoucích služebnostech, žalobkyně tvrdí, že ve skutečnosti se jedná údajně mimo jiné o výpůjčku a pacht hmotné nemovité věci. Se zřízením služebnosti inženýrské sítě je právo faktického využití pozemku k jejímu vybudování a provozování nerozlučně spjata, avšak tato skutečnost není důvodem pro to, aby byly takové smlouvy posuzovány jako záměr nájmu, pachtu, či výpůjčky. Pro umístění a výstavby inženýrských sítí je zcela standardně uzavírání smluv o uzavírání budoucích smluv o zřízení služebností, jež vlastník pozemku zároveň udělí souhlas s výstavbou inženýrských sítí. Ani v tomto případě se nejedná o výpůjčku, či pacht, jak tvrdí žalobkyně. Povinnost zveřejnit záměr ve smyslu ustanovení § 36, odst. 1 zákona o Hlavním městě Praze, se na zřízení služebnosti nevztahuje. Stejně tak schválení zřízení o služebnosti inženýrských sítí a tedy ani uzavření smlouvy o zřízení služebnosti inženýrských sítí, nepřísluší zastupitelstvu Městské části, ale Radě. Stejně jako v § 85, písm. a) zákona o obcích i v ustanovení § 89, odst. 2, písm. e), je zastupitelstvu Městské části vyhrazeno rozhodovat toliko o nabytí a převodu hmotných a nemovitých věcí. Zřízení oprávnění z věcného břemene, nespadá pod nabytí, či převod hmotné nemovité věci, a proto náleží do nevyhrazené pravomoci Rady Městské části podle § 94, odst. 3 zákona o Hlavním městě Praze. Schválení převodu inženýrských sítí jako hmotných nemovitých věcí přísluší zastupitelstvu Městské části, nikoliv Radě. Pokud žalovaná poukazuje na skutečnost, že k uzavření předmětných smluv došlo na podzim roku 2018 před volbami do obecních zastupitelstev, na jednání Rady žalobkyně bylo schváleno kromě uvedených smluv i mnoho dalších smluv obdobného charakteru s jinými subjekty, které však žalobkyně nenapadá a dále žalobkyně po uvedených volbách postupuje vůči žalované v rozporu s přijatými usneseními svých orgánů a snaží se znemožnit záměr žalované, s ním řádně a opakovaně vyslovila souhlas ve svých orgánech, když projekt žalované (předložená studie), byl jednomyslně schválen Komisí výstavby a územního plánování Rady žalobkyně na jejím zasedání, dne 17. 1. 2018 a následně Rada žalobkyně odsouhlasila na svém zasedání, dne 24. 1. 2018 záměr výstavby žalované a 12. 9. 2018 schválila smlouvu o právu provést stavbu. Žalovaná projekt, ke kterému se smlouvy vztahují, projednávala se žalobkyní na jejích zasedáních Komise výstavby vícekrát, v celém průběhu roku 2017 a žalovaná reagovala na podněty a připomínky žalobkyně ve formě úprav projektu a jejich zpracování. Teprve po těchto projednáních následovalo až na 75. zasedání Rady Městské části schválení projektu a zaslání oficiální listiny se souhlasem k projektu žalované. Žalobkyně tvrdí, že projekt je velice rozsáhlou stavbou několika obytných domů a jeho realizace by navýšila počet obyvatel v Uhřetěvsi. Tím žalobkyně opět dává najevo, že jediným cílem je v rozporu se schválenými usneseními svých orgánů, zmařit realizaci projektu žalované. Žalovaná tvrdí,

že celý projekt žalované bude realizován na pozemcích žalované, přičemž na pozemcích žalobkyně budou provedeny pouze práce, související s dopravním napojením s inženýrskými sítěmi a drobnými úpravami. Podání žaloby žalobkyně je pouze zneužitím výkonu práva, kdy si jakýmkoliv prostředky snaží zabránit stavebního záměru žalované, s kterým v minulosti opakovaně vyslovila souhlas.

5. Soud při rozhodování vycházel z těchto důkazů

*Ze smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení služebnosti vyplynulo*, že byla uzavřena mezi účastníky Městskou částí Praha 22 jako budoucím povinným a žalovanou jako budoucím oprávněným podepsána MČ Praha 22 dne 1.10. 2018 a žalovanou dne 27. 9. 2018. Z obsahu vyplynula skutečnost, že žalobkyně má svěřené do správy nemovité věci, přičemž se konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 956/3, 2073/2, 2074, 2075 a 2081 v katastrálním území Uhřetěves; skutečnost, že žalovaná je investorem výstavby bytových domů, nazvané Obytný soubor Kašperská; dohoda žalované a žalobkyně o tom, že v budoucnu budou na výzvu žalované na pozemcích zřízeny jako věcné právo služebnosti ve prospěch žalované z důvodu realizace projektu, přičemž konkrétně se jedná o umístění inženýrských sítí – zejména plynovodu, elektrického vedení kanalizace a veřejného osvětlení na pozemky; výslovný souhlas žalobkyně pro stavební a územní řízení s umístěním a povolením realizace inženýrských sítí na pozemcích.

*Ze smlouvy o právu provést stavbu vyplynulo*, že byla uzavřena mezi Městskou částí Praha 22 jako vlastníkem na straně jedné a žalovanou jako stavebníkem na straně druhé, podepsána za MČ 22 dne 1. 10. 2018 a žalovanou 27. 9. 2018. Z jejího obsahu vyplynula skutečnost, že žalobkyně má svěřené do správy nemovité věci, konkrétně se jedná o pozemky, parc. č. 956/3, 2073/2, 2074, 2075, 2081 v katastrálním území Uhřetěves; b skutečnost, že žalovaná je investorem výstavby bytových domů, nazvané Obytný soubor Kašperská; dohoda žalované a žalobkyně o tom, že na pozemcích budou umístěny a realizovány části projektu; výslovný souhlas žalobkyně pro stavební a územní řízení s umístěním a povolením realizace projektu na pozemcích

Vzhledem k tomu, že se žalobce domáhal určení neplatnosti smluv, soud nejprve zvažoval, zda je dán na určení naléhavý právní zájem. Vzhledem k tomu, že tvrzení naléhavého právního zájmu žalobcem, se ze žalobních tvrzení jevila jako nedostatečná a nebyl znám skutkový stav a okolnosti předcházející vzniku smluv, soud vyzval žalobce k doplnění skutkových tvrzení dle ustanovení § 118a, odst. 1, 3 o. s. ř. Učinil tak i s ohledem na vyjádření žalované, které celkově skutkový děj tvrzený žalobcem zpochybňovalo. Pro doplnění soud provedl důkaz pouze uzavřenými smlouvami, přičemž i zda existoval rozpor v tvrzení účastníků, kdy smlouvy žalobce považoval za zdánlivě uzavřené a žalovaný za neplatné, přičemž se žalobce domáhal určení neplatnosti smluv, což dle názoru soudu představovalo logický rozpor v požadavku žalobce. Pokud tyto považuje za zdánlivě uzavřené, nemůže se domáhat jejich neplatnosti. Soud proto již neprováděl další dokazování, zkoumal pouze naléhavý právní zájem, který se však žalobci nepodařilo prokázat.

6. Soud vycházel z tohoto zákonného ustanovení:

Podle ustanovení § 80 o. s. ř. určení, zda tu právní poměr nebo právo je, či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.

Zatímco ustanovení § 79, odst. 1 upravuje formální a obsahové náležitosti návrhu, na zahájení řízení každého občanského soudního řízení, ustanovení § 80 přidává ještě jednu obsahovou náležitost, mířící na hmotně-právní podmínku úspěšnosti speciálně pro žalobu, kterou se zahajuje řízení, jehož předmětem je určení, zda tu právní poměr nebo právo je, či



není. Ustanovení § 79, 80, jsou systematicky zařazeny na začátek hlavy první, části třetí občanského soudního řádu, která je věnována zahájení řízení v I. stupni. Smyslem ustanovení § 80 je právě pro účely zahájení řízení postulovat, že řízení o určení existence, či neexistence práva a právního poměru, může být úspěšně vedeno jen v případě, že na výsledném určení, má žalobce objektivně naléhavý právní zájem. Zákon toto pravidlo klade bezprostředně za ustanovením § 79, upravujících náležitosti návrhu právě proto, že skutečnost je zakládající naléhavý právní zájem na požadovaném určení jsou řízení o určení práva, či právního poměru skutečnostmi rozhodnými, proto musí být vylíčeny již v žalobě. Existence naléhavého právního zájmu na požadovaném soudním určení práva, či právního poměru je hmotně-právní podmínkou úspěchu takové žaloby a neosvědčí-li žalobce naléhavý právní zájem, nemůže být úspěšný a soud žalobu bez dalšího zamítá. Vzhledem k tomu, že soud dospěl k závěru, že žalobce neprokázal naléhavý právní zájem, ač byl soudem vyzván, soud proto neprováděl další dokazování a žalobu, jako nedůvodnou, zamítl.

7. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ustanovení § 142, o. s. ř. a contrario. Žalovaný měl ve věci úspěch oproti neúspěšnému žalobci, soud mu proto přiznal náhradu nákladů řízení, které představují náklady za zastoupení advokátem, nutné pro úspěšné hájení práva, které představují náklady, které vycházejí z tarifní hodnoty dle ustanovení § 9, odst. 3, písmeno a) advokátního tarifu, která činí 35 000 Kč. Právní zástupce žalované účtoval počet a povahu úkonů právní služby dle ustanovení § 11 a), t), přičemž se jednalo o převzetí a přípravu právního zastoupení, 12. 3. 2020, vyjádření žalované k žalobě 26. 3. 2021, doplnění vyjádření žalované k žalobě ze 7. 10. 2020, účast na jednání před soudem dne 9. 10. 2020, účast na jednání před soudem 13. 1. 2021, dále replika žalované k vyjádření žalobkyně ze dne 6. 4. 2021, účast na jednání před soudem 27. 10. 2021, celkem se jednalo o 7 úkonů právní služby při tarifní hodnotě 35 000 Kč, určené podle § 7, bod 5 a 9, odst. 3 písm. a), t) je sazba mimosmluvní odměny 2 500 Kč bez DPH za 1 úkon právní služby, za 7 úkonů právní služby se jedná o 21 175 Kč, včetně DPH 21%. Dále soud přiznal žalovanému hotové výdaje podle ustanovení § 13, odst. 4 a), t) za 7 úkonů po 300 Kč, celkem 2 100 Kč, s DPH toto činí 2 541 Kč, celkem shora uvedená částka.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Městskému soudu Praha, prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 1. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaná povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Praha 27. října 2021

JUDr. Dagmar Stamidisová, v.r.  
samosoudkyně