



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Hany Lojkáskové a soudců JUDr. Blaženy Škopkové a Mgr. Vladimíra Soukupa ve věci

žalobkyně: CHRYSBERON a.s., IČO 28442971,
se sídlem Ovocný trh 572/11, Praha 1,
zastoupené advokátem Mgr. Pavlem Vraným,
sídlím Šmilovského 1264/5, 120 00 Praha 2

proti
žalovanému: A. Š., narozen
bytem
zastoupenému advokátem Mgr. Tomášem Šmucrem,
sídlím V Malé Doubravce 1242/27, Plzeň

o zaplacení částky 1 400 000 Kč s přísl.

o odvolání žalobkyně a žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Berouně č.j. 107 C 1/2017-240 ze dne 22. srpna 2018,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku I. mění tak, že žaloba o zaplacení částky 200 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky od 28. 7. 2015 do zaplacení, se zamítá.
- II. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku II. potvrzuje.
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 168 098 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Kazetská

Odůvodnění:

1. Okresní soud v Berouně (dále jen soud I. stupně) rozhodl rozsudkem ze dne 22.8.2018, č.j. 107 C 1/2017-240 o povinnosti žalovaného zaplatit žalobkyni částku ve výši 200 000 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05% ročně z této částky od 28. 7. 2015 do zaplacení, do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok I). Žalobu o zaplacení částky 1 200 000 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05% ročně z této částky od 28. 7. 2015 do zaplacení, zamítl (výrok II). Dále rozhodl, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení ve výši 81 057,26 Kč, k rukám právního zástupce žalovaného Mgr. Tomáše Šmucra, advokáta se sídlem V Malé Doubravce 1242/27, Plzeň, do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku. Z odůvodnění tohoto rozsudku se podává, že z provedeného dokazování soud I. stupně zjistil, že mezi účastníky probíhala od roku 2010 spolupráce týkající se nabytí pozemků v k.ú. [REDAKCE] žalobkyni za součinnosti žalovaného za účelem změny pozemků na stavební parcely a následné výstavby rodinných domů na pozemcích. Za uvedenou činnost se žalobkyně zavázala vyplatit žalovanému odměnu, jejíž podmínky a okolnosti výplaty byly upraveny v tzv. dohodách o spolupráci. Předmětem této žaloby je tzv. dohoda o spolupráci ze dne 13.11.2013, která se týká pozemků parc. č. [REDAKCE]/[REDAKCE], parc. č. [REDAKCE]/[REDAKCE], parc.č. [REDAKCE]/[REDAKCE] a parc.č. [REDAKCE]/[REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE], a na jejímž základě by měla žalovanému náležet minimální odměna 5 129 280 Kč splatná nejpozději do 15 let ode dne, kdy dohoda nabude účinnosti. Žalovaný se zavázal vyvíjet kdykoliv po podpisu dohody jakoukoli činnosti související s dosavadní činností účastníků dle článku 2 odst. 1 dohody, a to na základě písemné žádosti žalobkyně doručené žalovanému (článek 3 odst. 4 dohody). Pro případ porušení své povinnosti vyplývající z článků 3 odst. 4, a článků 4 odst. 4 až 11 dohody se žalovaný dle článku 5 odst. 2 dohody zavázal zaplatit žalobkyni smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč za každé takovéto porušení a za každých započatých 30 kalendářních dní trvání porušení.
2. Při právním posouzení s ohledem na datum uzavření dohody, tj. 13.11.2013, vycházel soud I. stupně vzhledem k ustanovení § 3028 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1.1.2014, ze zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31.12.2013 (dále jen občanský zákoník) a dále zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění účinném do 31.12.2013 (dále jen obchodní zákoník). Soud I. stupně se nejprve zabýval otázkou, podle jakého právního předpisu je třeba daný případ posoudit, tedy zda se má věc řídit zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, jak je uvedeno v záhlaví dohody ze dne 13.11.2013 a článku 7 dohody, nebo zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Dospěl k závěru, že s ohledem na povahu účastníků při vzniku závazkového vztahu, je nutno předmětný spor posuzovat dle obchodního zákoníku. Žalobkyně, zapsaná v obchodním rejstříku, je ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 obchodního zákoníku podnikatelem. Žalovaný sice není jako podnikatel zapsán, činnosti dle jeho tvrzení vykonával jako fyzická nepodnikající osoba, avšak jeho činnost vykonávaná pro žalobkyni, definovaná zejména v čl. 2 odst. 1 dohody naplňuje znaky definice živnosti dle § 2 živnostenského zákona. Jednalo se o činnost vykonávanou soustavně (od roku 2010), samostatně, vlastním jménem a na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku (sjednaná odměna). Ačkoliv žalovaný neměl živnostenské oprávnění dle ustanovení § 10 odst. 1, písm. a) živnostenského zákona, jeho činnost lze kvalifikovat jako živnost ohlašovací volnou a žalovaný při výkonu činnosti pro žalobkyni jednal jako podnikatel.
3. Dále se soud I. stupně zabýval skutečností, zda dohoda uzavřená účastníky dne 13.11.2013 je platná a účinná. Soud I. stupně dospěl k závěru, že účastníci dostatečně určité vymezili předmět svých právních vztahů. Dohoda byla uzavřena především za účelem stanovení podmínek pro výplatu odměny žalovaného za jeho dosavadní činnost pro žalobkyni, která se bezprostředně týkala nabytí vlastnických práv k výše uvedeným pozemkům, zajištění subjektů týkajících se vybudování inženýrských sítí k pozemkům a zajištění činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisejí s výše uvedeným (činnost vymezená v článku 2 odst. 1 Dohody). Cílem pak byl prodej pozemků určených jako stavební parcely k výstavbě rodinných domů. Žalobkyně mohla po žalovaném požadovat splnění dalších povinností souvisejících

s činností vymezenou v článku 2 odst. 1 dohody, když byla povinna ke konkrétním činnostem žalovaného písemně vyzvat, a to kdykoliv po podpisu dohody bez vázanosti na účinnost dohody, na níž je navázána výplata tzv. minimální odměny. Zcela určitým způsobem byly vymezeny i podmínky a způsob výpočtu odměny žalovaného (viz článek 3 odst. 1, písm. a) až e) dohody, případně článek 4 odst. 2 dohody (tzv. minimální odměna). Proto dospěl soud I. stupně k závěru, že mezi účastníky byla platně uzavřena nepojmenovaná smlouva dle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku. Soud I. stupně má za to, že tato dohoda byla rovněž účinná již okamžikem jejího podpisu, účastníci podle ní jednali a vzájemně spolupracovali. Námitka neúčinnosti dohody žalovaného tak není případná, neboť odložení účinnosti se týkalo pouze odložení splatnosti odměny žalovaného do nabytí „právní moci“ územního plánu města Beroun, na základě kterého měly být výše uvedené pozemky účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití, jak je zřejmé z článku 3 odst. 1 ve spojení s článkem 7 dohody.

4. Poté, co shledal soud I. stupně dohodu platnou a účinnou, zabýval se dále nárokem žalobkyně na zaplacení smluvní pokuty. Žalovaný se zavázal vyvíjet kdykoliv po podpisu dohody jakoukoli činností související s dosavadní činností účastníků dle článku 2 odst. 1 dohody, a to na základě písemné žádosti žalobkyně doručené žalovanému (článek 3 odst. 4 dohody). Povinností žalovaného bylo napomáhat zajištění subjektů týkajících se vybudování inženýrských sítí k pozemkům a zajištění činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisejí s výše uvedeným. Tyto povinnosti žalovaného odpovídaly úmyslu stran přeměnit předmětné pozemky na tzv. stavební parcely pro rodinné domy, a ty následně prodat a zajistit si zisk. Pokud žalobkyně vyzvala žalovaného výzvou ze dne 22.5.2015 k poskytnutí veškeré dokumentace týkající se vybudování inženýrských sítí v lokalitách uvedených v dohodách o spolupráci v papírové a elektronické podobě, a pro případ, že by žalovaný takovou dokumentaci neměl, aby zajistil její předložení jejími zpracovateli, a to nejméně v rozsahu dokumentace pro stavební povolení, odpovídá tento požadavek plně obsahu článku 2 odst. 1 dohody. Uvedená dokumentace je nezbytná pro zajištění činnosti subjektů provádějících inženýrské práce a činnosti a následně slouží pro účely stavebního řízení a vydání stavebního povolení, případně ohlášení, jak je zřejmé z ustanovení § 110 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění účinném ke dni výzvy učiněné žalovanému, tj. do 14.4.2016, a její náležitosti upravuje vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Vypracování dokumentace nic nebránilo, a to ani fakt, že předmětné pozemky nebyly účelově určeny územním plánem města Beroun výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití. Ohledně požadavku žalobkyně na předložení totožné dokumentace jak v papírové, tak v elektronické podobě a tvrzení žalobkyně, že žalovaný jejich nepředložením porušil současně dvě povinnosti, má soud I. stupně za to, že se jednalo ze strany žalovaného o porušení pouze jediné povinnosti, a nikoli dvou, neboť pro činnost subjektů provádějících inženýrské práce je postačující pouze jedna z forem této dokumentace. Pokud jde o další žalobkyní požadovanou dokumentaci, a to dokumentaci skutečného provedení stavby, revizní zprávy, dokumentaci pro kolaudační řízení a smluvní dokumentaci týkající se uvedeného, nebylo její předložení v žalobkyní určené lhůtě 15 dnů od doručení výzvy, resp. v dodatečné další lhůtě 15 pracovních dnů od doručení výzvy, možné, neboť v té době nebyla stavba inženýrských sítí realizována. Požadavek žalobkyně v tomto směru nebyl oprávněný, proto žalovaný pokud tuto dokumentaci žalobkyni nepředložil, neporušil tím žádnou povinnost dle dohody a žalobkyni v tomto případě nárok na smluvní pokutu nevznikl. Pokud jde o výzvu žalobkyně žalovanému k předložení návrhu postupu ke změně územního plánu města Beroun, kterou by byla umožněna výstavba na části pozemků dotčených dohodami, na nichž dosud není výstavba možná, soud I. stupně má za to, že tento požadavek odpovídá obsahu a účelu článku 2 odst. 1 dohody, neboť změna územního plánu v době výzvy žalobkyně byla nezbytná pro zajištění činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisejí s předmětnými pozemky. Nejednalo se o nemožné plnění, neboť žalobkyně mohla konkrétní návrh

pak sama dle § 44 písm. d) či e) stavebního zákona podat. Naproti tomu další požadavky žalobkyně, aby žalovaný předložil návrh zajištění financování činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti související s výše uvedeným, návrh zajištění financování úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k pozemkům a návrh zajištění financování týkající se vybudování inženýrských sítí k pozemkům, nebyly v souladu s článkem 2 odst. 1 dohody. Předmětem dohody ze dne 13.11.2013 nebyl jakýkoli způsob zajištění financování. Zajištění financování úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k pozemkům jejich budoucími kupujícími vůbec neodpovídá obsahu článku 2 odst. 1 dohody, z něhož pouze vyplývá, že žalobkyně již nabyla vlastnické právo k výše uvedeným pozemkům, nehovoří se v něm o převodu pozemků na další osoby. Vzhledem k tomu, že žalovaný porušil dvě z výše uvedených povinností, vznikla mu tak povinnost zaplatit v souladu s dohodou smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč za každé porušení ve smyslu § 544 odst. 1 a 2 občanského zákoníku. Soud I. stupně proto v tomto rozsahu nároku žalobkyně na zaplacení smluvní pokuty vyhověl a ve zbývajícím rozsahu tento nárok zamítl (výrok II. rozsudku). O nákladech řízení soud I. stupně rozhodl podle § 142 odst. 2 o.s.ř. Vzhledem k tomu, že žalobkyně měla ve věci úspěch pouze v přiznání nároku na zaplacení 200 000 Kč z požadovaných 1 400 000 Kč v rozsahu 14,28%, žalovaný pak v rozsahu 85,71%, žalovanému tak náleží náhrada 71,43% nákladů, které mu vznikly.

5. Proti tomuto rozsudku podala odvolání jak žalobkyně, tak žalovaný.
6. Odvolání žalobkyně směřovalo proti výroku II a III rozsudku soudu I. stupně. Žalobkyně v první řadě zpochybňovala platnost dohody o spolupráci ze dne 13.11.2013, a to z důvodu její neurčitosti a nesrozumitelnosti. K jednotlivým smluvním pokutám pak uváděla, že žalovaný již před změnou územního plánu města Beroun měl pracovat na developmentu pozemků tak, aby je bylo možno co nejdříve se ziskem zpeněžit. Podle jejího názoru měla žalobkyně právo na předložení dokumentace k vybudování inženýrských sítí jak v papírové, tak v elektronické podobě. Oboje měl žalovaný k dispozici na základě smlouvy s Ing. J. [REDAKCE], který dokumentaci zpracovával. Dokumentaci v elektronické podobě potřebují např. projektanti, zatímco v listinné podobě je předkládána k žádostem podle stavebního zákona. Soudem I. stupně nebyla přiznána smluvní pokuta za porušení povinnosti žalovaného předložit žalobkyni dokumentaci skutečného provedení stavby, revizní zprávy, dokumentaci pro kolaudační řízení a smluvní dokumentaci týkající se výše uvedeného. Tento požadavek žalobkyně byl podle ní zcela legitimní, neboť ačkoli pozemky uvedené v dohodě nejsou dosud určeny k zastavění, plánování infrastruktury na těchto pozemcích nic nebrání a veškerá nová infrastruktura měla být napojena na stávající. Povinnost předložení návrhu na zajištění financování inženýrských, právních a dalších prací vyplývá z článku 3 odst. 4 dohody o spolupráci, podle něhož je žalovaný povinen učinit další úkony a činnosti, které budou souviset s činností vymezenou v čl. 2 odst. 1 dohody. Veškeré činnosti, ke kterým byl žalovaný vyzván, souvisely s činností uvedenou v článku 2 odst. 1 dohody. Navrhovala, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve výroku II změnil a rozhodl o povinnosti žalovaného zaplatit žalobkyni i částku 1 200 000 Kč s úrokem z prodlení a přiznal žalobkyni náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.
7. Odvolání žalovaného směřovalo proti výroku I a výroku III rozsudku soudu I. stupně. Žalovaný v něm především nesouhlasil s posouzením nabytí účinnosti dohody o spolupráci soudem I. stupně. Podle článku 7 odst. 1 této dohody bylo ujednáno, že tato dohoda nabývá účinnosti dnem právní moci územního plánu města Beroun. Není pravdou, že žalobkyně a žalovaný podle dohody od jejího podpisu jednali. Mezi nimi od podpisu dohody nedošlo k jakékoli vzájemné spolupráci, která by se k této dohodě vztahovala nebo z této dohody vyplývala. V řízení před soudem I. stupně nebyl o takové spolupráci proveden jediný důkaz. Jediná spolupráce, která mezi nimi probíhala, vyplývala z dohody o spolupráci ze dne 28.11.2014, která nabyla účinnosti dříve. Zdůrazňoval, že mezi účastníky bylo uzavřeno celkem 5 obdobných dohod o spolupráci. Ujednání ohledně platnosti a účinnosti těchto smluv se liší. Podle názoru žalovaného byla dohoda o spolupráci ze dne 13.11.2013 až do 30.3.2017 neúčinná a nemohla tak na jejím základě před tímto datem vzniknout

účastníkům žádná práva a povinnosti. V době, kdy mu byly doručeny výzvy žalobkyně ke splnění povinností tak neměl žádnou povinnost ve vztahu k dohodě ze dne 13.11.2013, neboť ta v té době ještě nenabyla účinnosti. Kromě toho v řízení nebylo prokázáno, že by žalovaná či jiná třetí osoba měli ve své dispozici veškerou dokumentaci v papírové a elektronické podobě. Výzva žalobkyně směřuje pouze k jejímu předložení, nikoliv k jejímu vyhotovení. Žádná taková dokumentace neexistuje, protože podmínkou pro její vypracování je dle platného územního plánu města Beroun vypracování územní studie pro celou lokalitu. Tato studie nebyla do dnešního dne vypracována ani schválena příslušným orgánem. Nadále je přesvědčen, že požadavek žalobkyně na předložení návrhu na změnu územního plánu je pro něho plněním nemožným, neboť toto není v jeho kompetenci. Navíc tyto povinnosti vybočují z rámce spolupráce účastníků. Navrhoval, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil, celou žalobu zamítl a přiznal žalovanému náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

8. Ve svém vyjádření k odvolání žalobkyně žalovaný uvedl, že podle jeho názoru je dohoda o spolupráci uzavřená dne 13.11.2013 platná, a však v době, kdy byl žalobkyní vyzván k plnění povinností nenabyla ještě účinnosti. Proto požadavky žalobkyně uvedené v žalobě jsou neoprávněné. Odkazoval na některá rozhodnutí Krajského soudu v Praze, kde byla účinnost dohody posuzována.
9. Krajský soud v Praze jako soud odvolací (ust. § 10 odst. 1 občanského soudního řádu - dále jen o.s.ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno proti nepravomocnému rozsudku okresního soudu oprávněnou osobou (účastníkem řízení) v zákonné lhůtě (ust. § 204 odst. 1 o.s.ř.), že jde o rozhodnutí, proti kterému je odvolání přípustné (ust. § 201 o.s.ř.), a že odvolateli uplatněné skutečnosti lze podřadit pod dovolené odvolací důvody [ust. § 205 odst. 2 písm. b), e) a g) o.s.ř.], přezkoumal napadený rozsudek soudu I. stupně v rozsahu uvedeném v ustanovení § 212, věta první o.s.ř. a § 212a odst. 1 a 3 o.s.ř., jakož i řízení, které předcházelo jeho vyhlášení.
10. Z obsahu spisu odvolací soud zjistil, že žalobkyně se podanou žalobou domáhala zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 1 400 000 Kč s příslušenstvím žalovaným. Žalobu odůvodnila tím, že mezi účastníky byla uzavřena dne 13.11.2013 dohoda o spolupráci, na základě které měl žalovaný zajišťovat pro žalobkyni určité v dohodě blíže specifikované činnosti v souvislosti s nabytím pozemků v katastrálním území Beroun. Žalovaný se v čl. 3 odst. 4 dohody o spolupráci zavázal na základě písemné žádosti žalobkyně doručené mu kdykoliv po podpisu dohody učinit veškeré další úkony a činnosti související s činnostmi vymezenou v čl. 2 odst. 1 dohody o spolupráci. Pro případ porušení povinností se žalovaný zavázal zaplatit žalobkyni smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč za každé jednotlivé porušení a každých započatých 30 dní trvání porušení ode dne uplynutí dodatečné lhůty. Žalovaný i přes výzvu žalobkyně porušil celkem 14 povinností, a proto jej žalobkyně vyzvala dopisem ze dne 20.7.2015 k zaplacení smluvních pokut v celkové výši 7 000 000 Kč, z nichž se této žaloby týká částka ve výši 1 400 000 Kč. Žalovaný podle ní porušil povinnost poskytnout žalobkyni veškerou dokumentaci v papírové podobě týkající se vybudování inženýrských sítí v lokalitách uvedených v dohodě, a pro případ, že by ji neměl k dispozici, zajistit její předložení zpracovateli, a to v rozsahu: dokumentace pro stavební povolení, dokumentace skutečného provedení stavby, revizní zprávy, dokumentace pro kolaudační rozhodnutí a smluvní dokumentace týkající se výše uvedeného. Dále porušil povinnost předložit tuto dokumentaci v elektronické podobě. Žalovaný nepředložil návrh postupu ke změně územního plánu města Beroun, kterým by byla umožněna výstavba na části pozemků dotčených dohodou, na kterých dosud výstavba nebyla možná. Nepředložil konkrétní návrh, jak zajistí financování činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisí s výše uvedeným. Nepředložil konkrétní návrh financování úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k pozemkům dle článku 1 dohody jejich budoucími kupujícími, dále nepředložil konkrétní návrh financování týkající se vybudování inženýrských sítí k pozemkům dle článku 1 dohody. Protože žalobkyně požadovala smluvní pokutu pouze za prvních 30 dní porušení povinností žalovaným, byl předmětem žaloby nárok na zaplacení částky 14 x 100 000 Kč, tj. 1 400 000 Kč. Žalobkyně v žalobě dále uvedla, že

má pochybnosti o platnosti dohody o spolupráci jako celku s ohledem na neurčitost a nejasnost jejich klíčových ustanovení. Podle žalobkyně s ohledem na to, že územní plán nenabývá právní moci, zakotvuje dohoda nemožnou odkládací podmínku. Námitku žalovaného o neúčinnosti dohody považovala za účelovou. Podle žalobkyně měl žalovaný povinnost činit určité úkony dle dohody kdykoliv po jejím podpisu, a odkládací podmínka ohledně její účinnosti se vztahuje pouze k nároku žalovaného na zaplacení odměny.

11. Žalovaný považoval nárok žalobkyně za nedůvodný. Uvedl, že žalobkyně po něm opakovaně požaduje plnění, které je nad rámec dohod uzavřených mezi účastníky. Podle něho není dohoda ve smyslu jejího článku 7 odst. 1, 3. věta dosud účinná, protože nenabyl právní mocí územní plán města Beroun, podle něhož by byly pozemky specifikované v článku 1 dohody účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití. Proto účastníci dosud nemají povinnost se touto dohodou řídit, a žalobkyni nemohl vzniknout nárok na zaplacení smluvních pokut. Žalovaný neporušil žádnou povinnost dle dohody o spolupráci a tvrzení žalobkyně je nesprávné, účelově vytvořené a bezdůvodné. Dohoda bezprostředně navazovala na dosavadní spolupráci stran, která se týkala nabytí vlastnických práv k pozemkům dle článku 1 dohody a je třeba ji vnímat v širších souvislostech. Pokud jde o výzvu žalobkyně k poskytnutí veškeré projektové dokumentace v papírové a elektronické podobě, tak žalobkyně tuto dokumentaci měla k dispozici. K návrhu na postup ke změně územního plánu měl žalovaný za to, že jakožto nepodnikající fyzická osoba a nevlastník jakékoliv nemovitosti v dané lokalitě, nemá žádnou faktickou možnost ovlivnit již schválený územní plán města Beroun. Ze stejného důvodu nemůže žalovaný zajistit financování kupních cen dle dohod. Pokud jde o financování činností subjektů dle dohod a financování inženýrských sítí, nebyla tato povinnost ujednána.
12. Kromě těchto základních podání je obsahem spisu několik dalších vyjádření jak žalobkyně, tak žalovaného, která jsou v podstatě pouze rozvedením jejich původních podání a reakcí na podání protistrany. Před soudem I. stupně proběhlo jedno jednání, při kterém byly provedeny listinné důkazy. Soud I. stupně podle názoru odvolacího soudu provedl dokazování v dostatečném rozsahu pro zjištění skutkového stavu. Odvolací soud v souladu s ustanovením § 213 odst. 2 o.s.ř. zopakoval dokazování obsahem dohody o spolupráci, uzavřené mezi účastníky dne 13.11.2013, neboť z této listiny dospěl k poněkud odlišným zjištěním a závěrům než soud I. stupně, a to v části týkající se účinnosti dohody.
13. Z citované dohody o spolupráci ze dne 13. 11. 2013, která byla žalobkyní předložena spolu s žalobou, odvolací soud zjistil, že účastníci uzavřeli tuto dohodu s tím, že žalobkyně prohlásila v článku 1, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemků parc. č. ■■■/■■, parc. č. ■■■/■■, parc.č. ■■■/■■ a parc.č. ■■■/■■ v k.ú. ■■■■■. V článku 2 pak strany uvedly, že s ohledem na dosavadní vzájemnou spolupráci, která se týkala nabytí vlastnických práv k pozemkům specifikovaným v článku 1 odst. 1 dohody, zajištění subjektů, týkajících se vybudování inženýrských sítí k pozemkům specifikovaným v článku 1 odst. 1 této dohody a zajištění činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisejí s výše uvedeným (neobsahují ujednání o zajištění financování), se dohodli na tom, že žalobkyně vyplatí ve prospěch žalovaného odměnu uvedenou v článku 3 odst. 1 písm. a, b, c, d či e dohody, případně odměnu uvedenou v článku 4 odst. 2 této dohody. V článku 3 odst. 1 této dohody se účastníci dohodli na vyplacení odměny žalovanému ze strany žalobkyně, a to ve výši procentního podílu na zisku z prodeje předmětných pozemků za podmínek tam stanovených a dále specifikovaných v odst. 2 a 3 citovaného článku. V odst. 4 tohoto článku se účastníci dohodli, že v odměně podle odst. 1 tohoto článku je zahrnuta i jakákoli další činnost, kterou bude žalovaný vyvíjet v rámci vzájemné spolupráce specifikované v čl. 2 odst. 1, kdykoliv po podpisu dohody. Dále tento odstavec obsahuje ujednání, že žalovaný je povinen na základě písemné žádosti žalobkyně doručené žalovanému kdykoliv po podpisu dohody, učinit veškeré další úkony a činnosti, které budou souviset s činností vymezenou v článku 2 odst. 1 dohody. V článku 4 odst. 2 se strany dohodly na vyplacení

minimální odměny žalovanému ve výši 5 129 280 Kč za činnost uvedenou v čl. 2 odst. 1 této dohody i pro případ, že nebude dosaženo zisku z prodeje předmětných pozemků, za podmínek tam stanovených. V případě, že nebudou splněny podmínky dle článku 3 odst. 1 dohody pro výplatu odměny žalovaného, je odměna žalovaného splatná nejpozději do 15 let ode dne nabytí účinnosti dohody. Podle článku 4 odst. 3 dohody se účastníci dohodli, že k zajištění uhrazení odměny žalovaného dle článku 3 odst. 1 dohody, případně odměny dle článku 4 odst. 2 dohody, zřídí žalobkyně zástavní právo k výše uvedeným pozemkům ve prospěch žalovaného na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti. V článku 5 dohody sjednali účastníci pro případ porušení povinnosti žalovaným dle článku 3 odst. 4 dohody a článku 4 odst. 4-11 dohody povinnost žalovaného zaplatit žalobkyni smluvní pokutu. V článku 7 odst. 1 dohody se uvádí, že dohoda je uzavřena na dobu určitou s tím, že platnosti nabývá podpisem smluvních stran, účinnosti k právní moci územního plánu Města Beroun, na základě které budou pozemky specifikované v článku 1 odst. 1 této dohody účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití městského typu či obdobnému využití.

14. Podle ustanovení § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se právní poměry vzniklé ze smluv přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, řídí dosavadními právními předpisy.
15. S ohledem na to, že dohoda o spolupráci, byly mezi účastníky uzavřena 13.11.2013 byla věc správně soudem I. stupně posouzena podle občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.2013 (dále jen občanský zákoník) a podle obchodního zákoníku ve znění účinném do 31.12.2013 (dále jen obchodní zákoník).
16. Podle § 2 odst. 1 obchodního zákoníku se podnikáním rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Podle odstavce 2 citovaného ustanovení je podnikatelem podle tohoto zákona a) osoba zapsaná v obchodním rejstříku, b) osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění, c) osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů, d) osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu.
17. Podle § 3a odst. 1 obchodního zákoníku není povaha nebo platnost právního úkonu dotčena tím, že určité osobě je zakázáno podnikat nebo že nemá oprávnění k podnikání; tím není dotčen § 49a občanského zákoníku.
18. Podle § 261 odst. 1 obchodního zákoníku tato část zákona upravuje závazkové vztahy mezi podnikateli, jestliže při jejich vzniku je zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týkají jejich podnikatelské činnosti.
19. Podle odst. 5 tohoto ustanovení při použití této části zákona podle odstavců 1 a 2 je rozhodující povaha účastníků při vzniku závazkového vztahu.
20. Podle ustanovení § 266 odst. 1 obchodního zákoníku projev vůle se vykládá podle úmyslu jednajících osoby, jestliže tento úmysl byl straně, které je projev vůle určen, znám nebo jí musel být znám.
21. Podle odst. 2 citovaného ustanovení v případech, kdy projev vůle nelze vyložit podle odstavce 1, vykládá se projev vůle podle významu, který by mu zpravidla přikládala osoba v postavení osoby, které byl projev vůle určen. Výrazy používané v obchodním styku se vykládají podle významu, který se jim zpravidla v tomto styku přikládá.
22. Podle odst. 3 tohoto ustanovení při výkladu vůle podle odstavců 1 a 2 se vezme náležitý zřetel ke všem okolnostem souvisejícím s projevem vůle, včetně jednání o uzavření smlouvy a praxe, kterou strany mezi sebou zavedly, jakož i následného chování stran, pokud to připouští povaha věcí.
23. Podle odst. 4 citovaného ustanovení projev vůle, který obsahuje výraz připouštějící různý výklad, je třeba v pochybnostech vykládat k tíži strany, která jako první v jednání tohoto výrazu použila.

24. Soud I. stupně rovněž správně uzavřel, že se jedná o vztah mezi podnikateli, i když žalovaný není zapsán v obchodním rejstříku jako podnikatel a není zapsána ani v živnostenském rejstříku ani nemá příslušné živnostenské oprávnění. Přesto znaky jeho činnosti vykonávané pro žalobkyni a pro další osoby, naplňují znaky definice živnosti dle § 2 živnostenského zákona, neboť tuto činnost vykonával soustavně od roku 2010 do roku 2014, samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, a za účelem dosažení zisku, jak je zřejmé i z dalších dohod uzavřených nejen mezi účastníky. Z tohoto důvodu je možné konstatovat, že přestože žalovaný neměl žádné živnostenské oprávnění ve smyslu § 10 odst. 1, písm. a) živnostenského zákona, byla jeho činnost živností a žalovaný jednal jako podnikatel.
25. Jelikož i žalobkyně je podnikatelem s ohledem na to, že se jedná o akciovou společnost, je nutno v souladu s ustanovením § 261 obchodního zákoníku jejich vztahy posuzovat právě podle obchodního zákoníku, i když v záhlaví dohody je uvedeno, že je uzavřena podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. I zde soud I. stupně dospěl ke správnému závěru.
26. Soud I. stupně správně posoudil rovněž otázku platného uzavření dohody o spolupráci. Správně uzavřel, že z obsahu dohody vyplývá, že neodpovídá žádnému konkrétnímu smluvnímu typu upravenému v obchodním zákoníku, avšak účastníci dostatečně určitě vymezili předmět svých právních vztahů. Dohoda byla uzavřena především za účelem stanovení podmínek pro výplatu (minimální) odměny žalovaného za jeho dosavadní činnost pro žalobkyni, která se bezprostředně týkala nabytí vlastnických práv k předmětným pozemkům, zajištění subjektů týkajících se vybudování inženýrských sítí k pozemkům a zajištění činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisejí s výše uvedeným. Žalobkyně podle dohody současně mohla po žalovaném požadovat splnění dalších povinností, které souvisejí právě s činností vymezenou v článku 2 odst. 1 dohody. Odměna za tuto činnost měla být součástí odměny za činnost žalovaného v minulosti. Ujednání účastníků v dohodě byla zcela jasná, srozumitelná i určitá. Proto i odvolací soud shledal dohodu o spolupráci platně uzavřenou.
27. Odvolací soud se však neztotožňuje se závěrem soudu I. stupně týkajícího se účinnosti dohody o spolupráci ze dne 13.11.2013.
28. Podle ustanovení § 36 odst. 1 občanského zákoníku vznik, změna nebo zánik práva či povinnosti lze vázat na splnění podmínky. K podmínce nemožné, na kterou je vázán zánik práva nebo povinnosti, se nepřihlíží.
29. Podle odst. 2 citovaného ustanovení podmínka je odkládací, jestliže na jejím splnění závisí, zda právní následky úkonu nastanou. Podmínka je rozvazovací, jestliže na jejím splnění závisí, zda následky již nastalé pominou.
30. Podle odst. 5 tohoto ustanovení nevyplyvá-li z právního úkonu nebo jeho povahy něco jiného, má se za to, že podmínka je odkládací.
31. Podmínka označuje nejčastěji nejistou budoucí skutečnost, na které se činí závislou účinnost smlouvy nebo jiného právního jednání, a to z vůle jednajících. Podmínka je výrazným projevem zásady autonomie vůle. Jednajícímu se tím umožňuje dodat právní relevanci subjektivně důležitým očekáváním, možnostem či motivům. Ze zákona podmínky dělíme na odkládací (suspensivní) a rozvazovací (resolutivní). Při splnění odkládací podmínky účinky právního jednání nastupují. Pozitivní podmínka je zpravidla splněna, jakmile nastal stav, který odpovídá jejímu obsahu (například člověk se dožil určitého věku, student složil státní zkoušku). Pouhá připravenost k jejímu splnění nepostačuje. Negativní podmínka je splněna, je-li objektivně jisté, že skutečnost, na kterou se váže osud účinnosti právního jednání, nenastala a již nemůže nastat. Splnění podmínky vede bez dalšího přispění stran k ukončení stavu nejistoty a ke změně podmíněného právního jednání v nepodmíněné.
32. V předmětné dohodě o spolupráci si strany sjednaly odkládací podmínku účinnosti dohody. Strany si ujednaly, že dohoda nabývá účinnosti dnem právní moci územního plánu města Beroun, na

základě kterého budou pozemky specifikované v čl. 1 odst. 1 této dohody účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití. Mezi stranami byl spor o to, zda se tato odkládací podmínka týká pouze splatnosti odměny, která měla být vyplacena žalovanému, či zda se vztahuje k celé dohodě a tudíž odkládá účinnost celé této dohody. Bylo tedy zapotřebí zkoumat, jaká byla vůle účastníků při uzavírání předmětné dohody.

33. Většina právních jednání je svým obsahem tak zřetelná, že není nutné nijak je vykládat a jejich význam je jak jejich účastníkům nepochybný, tak také obecně jednotně srozumitelný. Na opačném konci stojí projevy vůle svým obsahem buď zcela neurčité anebo nesrozumitelné, kdy žádnou rozumnou výkladovou metodou nelze se dobrat jejich právního významu. Taková jednání jsou neplatná podle § 37 občanského zákoníku i v oblasti obchodní. V tomto intervalu se pak pohybuje množina právních jednání, která nejsou zcela zřetelná, jsou rozporně vykládaná účastníky tohoto vztahu nebo třetími osobami anebo jsou víceznačná. Pak nastupují výkladová pravidla podle ustanovení § 266 obchodního zákoníku. Tedy teprve právní úkony, u nichž ani při použití stanovených výkladových pravidel nelze se dobrat jejich smyslu, budou pro neurčitost nebo pro nesrozumitelnost neplatná. Jazykové vyjádření právního úkonu zachycené ve smlouvě musí být nejprve vykládáno prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu). Kromě toho soud na základě provedeného dokazování posoudí, jaká byla skutečná vůle stran v okamžiku uzavírání smlouvy, při čemž podmínkou přihlednutí k vůli účastníků je to, aby nebyla v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1650/1998).
34. Při interpretaci právních úkonů je nutno akcentovat, že metoda jazyková je jen základem interpretace právních úkonů a přihlednout je třeba k vůli jednajících osob. Předpisy o interpretaci jsou ovšem výrazně modifikovány právě ustanovením § 266 obchodního zákoníku. Výslovně se chrání též dobrá víra toho, komu je daný projev vůle určen. Není-li z projevu vůle úmysl jednajícího dostatečně jasný a neplyne-li ani z jiných okolností, nemusí to ještě nutně znamenat neplatnost právního úkonu. Konečně vůli účastníků lze interpretovat i zpětně podle toho významu, jenž plyne z jejich následného chování. Víceznačným výrazům, které odolávají dosud zmíněným výkladovým pravidlům, pak je nutno rozumět v tom smyslu, který je pro adresáta právního úkonu výhodnější, a k tíži osoby, která jej užila prvně.
35. Odvolací soud na rozdíl od soudu I. stupně dospěl k závěru, že vůli účastníků bylo do doby právní moci (účinnosti) územního plánu města Beroun, na základě kterého budou pozemky specifikované v čl. 1 odst. 1 této dohody účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití odložit účinnost celé dohody. Toto vyplývá již z jazykového a gramatického výkladu ujednání o odkladu účinnosti dohody. V článku 7 odst. 1 dohod je uvedeno, že dohoda se uzavírá na dobu určitou, a to do jejího úplného splnění a nabývá platnosti podpisem obou stran. Dohoda nabývá účinnosti dnem právní moci územního plánu města Beroun, na základě kterého budou pozemky specifikované v čl. 1 odst. 1 této dohody účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití. Z jazykového výkladu tohoto ujednání jednoznačně vyplývá, že se odkládá účinnost celé dohody, nikoli pouze dohody o výplatě odměny žalovanému. O tom se v uvedeném článku nic nehovoří. Tento výklad vůle vyplývá i při použití výkladu vůle systematickými prostředky. Článek 7, ve kterém je dohodnuta odkládací podmínka účinnosti, je zařazen v závěrečné části dohody, je jejím posledním článkem. I z toho vyplývá, že se vztahuje k celé dohodě, neboť i ostatní ujednání tohoto článku se vztahují k celému obsahu dohody (změny dohody pouze písemnou formou, možnost ukončení dohody dohodou...). Kromě toho k tomuto závěru lze dospět i logickým výkladem. Dohoda byla uzavřena především za účelem stanovení výše a způsobu výplaty odměny žalovanému, a to především za jeho činnost v minulosti, která se bezprostředně týkala nabytí vlastnických práv k výše předmětným pozemkům, zajištění

subjektů týkajících se vybudování inženýrských sítí k pozemkům a zajištění činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisejí s výše uvedeným. Z vyjádření samotných účastníků vyplynulo, že od roku 2010 sice spolupracovali, ale až do uzavření dohody z 23.8.2012 to bylo na základě ústních dohod. Podle předmětné dohody o spolupráci žalobkyně současně mohla po žalovaném požadovat splnění dalších povinností, které souvisejí právě s činností vymezenou v článku 2 odst. 1 dohody, a jejímž cílem byl prodej pozemků určených jako stavební parcely k výstavbě rodinných domů. Rovněž odměna žalovanému měla být vyplacena z výnosu z prodeje těchto pozemků. K tomu však mohlo dojít pouze za podmínky, že předmětné pozemky budou k tomuto účelu zařazeny územním plánem. Bylo by nelogické, aby žalovaný zajišťoval vybudování inženýrských sítí a projektů na ně, či zajišťoval podklady pro stavební povolení, pokud pozemky nebudou určeny charakterem jako pozemky stavební. I z toho je zřejmé, že se odkládací podmínka vztahovala k celé dohodě.

36. Z úřední činnosti (např. řízení ve věci sp. zn. 21 Co 306/2019) je odvolacímu soudu známo, že zastupitelstvo města Beroun svým usnesením č 11/2017 ze dne 13.3.2017 vydalo s účinností od 30.3.2017 Územní plán města Beroun, předmětné pozemky však nebyly určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití. Z uvedeného vyplývá, že jelikož v době, kdy žalobkyně vyzývala žalovaného ke splnění jednotlivých povinností ze smlouvy, nebyl územní plán města Beroun v účinnosti, nenabyla dosud účinnosti ani předmětná dohoda. Proto výzva žalobkyně žalovanému ke splnění povinností byla předčasná a žalovaný tak nemohl být v prodlení se splněním těchto povinností a žaloba žalobkyně tak nebyla důvodná.
37. Vzhledem k tomu, že odvolací soud dospěl k závěru o neúčinnosti dohody o spolupráci ke dni zaslání výzev žalobkyně žalovanému ke splnění povinností, nezabýval se již otázkou splnění či nesplnění jednotlivých povinností, neboť výzvy žalobkyně považuje za předčasné.
38. Ze všech těchto důvodů proto odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve výroku I změnil v souladu s ustanovením § 220 o.s.ř. tak, že žalobu i v tomto rozsahu zamítl a výrok II rozsudku soudu I. stupně v souladu s ustanovením § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrdil.
39. O nákladech řízení před soudy obou stupňů rozhodl odvolací soud podle ustanovení § 241 o.s.ř. ve spojení s ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť žalovaný měl ve věci plný úspěch. Jeho náklady spočívají především v nákladech za právní zastoupení. Hodnota 1 úkonu představuje částku 13 900 Kč (§ 7, bod 6 advokátního tarifu). Za zastoupení žalovaného před soudem I. stupně náleží náhrada za 5 úkonů (převzetí a příprava, vyjádření k žalobě z 8.8.2016, vyjádření po změně právního zastoupení ze dne 19.9.2016, vyjádření z 9.3.2017 po podání odporu proti platebnímu rozkazu s výzvou k vyjádření a účast u jednání před soudem I. stupně). Dále právnímu zástupci žalovaného náleží náhrada za dvakrát ½ úkonu dle § 11, odst. 2, písm. c) advokátního tarifu (vyjádření k odvolání ohledně místní příslušnosti na výzvu soudu I. stupně z 31.10.2016 a vyjádření k dovolání – srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 324/98). Neúčelnými úkony shledal odvolací soud další doplněná vyjádření žalovaného (např. z 13.12.2016), neboť tato mohla být obsažena již v předchozích vyjádřeních, za která byla odměna žalovanému přiznána a stejně tak neúčelným považuje odvolací soud návrh žalovaného na přerušení řízení. Celkem náhrada za 5 úkonů a 2x ½ úkonu představuje částku 83 400 Kč. K této náhradě náleží náhrada za 7 režijních paušálů po 300 Kč dle ustanovení § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., což je částka celkem 2 100 Kč. K nákladům za právní zastoupení náleží též náhrada cestovného k jednání u soudu I. stupně za cestu advokáta osobním automobilem zn. Škoda Octavia 5E, průměrná spotřeba 4,97 l/100 km, palivo nafta motorová z Plzně do Berouna a zpět vypočtenou dle ustanovení § 157 a § 158 zák. č. 262/2006 Sb. dne 22.8.2018, při počtu 116 km a ceně 29,80 Kč na 1litr, sazbě zák. náhrady 4 Kč/1 km dle nařízení vlády č. 463/2017 Sb. ve výši 636 Kč a náhrada za ztrátu času za 4 započaté půlhodiny po 100 Kč ve výši 400 Kč, celkem částka 1036 Kč. K těmto nákladům náleží rovněž náhrada za 21% DPH ve výši 18 173 Kč. Celkem náhrada nákladů za řízení před soudem I. stupně představuje částku 104 709 Kč.

40. Za odvolací řízení náleží žalovanému rovněž náhrada nákladů za právní zastoupení, a to za 3 úkony právní služby (podání odvolání, vyjádření k odvolání žalobkyně a účast na jednání) po 13 900 Kč, celkem částka 41 700 a třikrát režijní paušál po 300 Kč, celkem 900 Kč. Dále žalovanému náleží náhrada cestovného k jednání u odvolacího soudu za cestu osobním automobilem Škoda Octavia 5E z Plzně do Prahy a zpět, celkem 160 km, při ceně paliva - motorové nafty 33,60 Kč za 1 litr a sazbě náhrad ve výši 4,10 Kč za 1 km, což je celkem 923 Kč. Náhradu nákladů dále tvoří náhrada za ztrátu času, a to za 6 půlhodin po 100 Kč, celkem 600 Kč. K těmto nákladům náleží rovněž náhrada 21% DPH ve výši 9 266 Kč. K nákladům odvolacího řízení patří rovněž náhrada soudního poplatku za podané odvolání ve výši 10 000 Kč. Celkem náklady odvolacího řízení představují částku 63 389 Kč.
41. Náklady řízení před soudy obou stupňů činí 168 098 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky, a to do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak, když přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Praha 13. listopadu 2019

JUDr. Hana L o j k á s k o v á, v.r.
předsedkyně senátu