



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

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

o určení neexistence předkupního práva

o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Berouně č.j. 6 C 347/2016-223 ze dne 21. května 2018,

takto:

I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výrocích I. a IV. zrušuje a věc se vrací v tomto rozsahu soudu I. stupně k dalšímu řízení.

II. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku II. mění tak, že žaloba, kterou se žalobkyně domáhala zaplacení smluvní pokuty ve výši 200 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky od 28. 7. 2015 do zaplacení, se zamítá.

III. Odvolání žalovaného proti výroku III. rozsudku soudu I. stupně se odmítá.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Kazetská

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podanou u Okresního soudu v Berouně (dále jen soud I. stupně) domáhala určení neexistence předkupního práva zřízeného ve prospěch žalovaného k pozemku parc.č. ■■■/■■■ a pozemku parc.č. ■■■/■■■, to vše v k.ú. ■■■■■, zapsaným na LV č. ■■■■■ v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Beroun, které mělo vzniknout na základě smlouvy o zřízení předkupního práva ze dne 13.11.2013 uzavřené mezi žalobkyní a žalovaným. Toto předkupní právo však podle jejího názoru platně nevzniklo, přesto bylo zapsáno v katastru nemovitostí a žalovaný odmítl poskytnout součinnost při výmazu tohoto předkupního práva. Na podání žaloby má naléhavý právní zájem, který spatřuje v té skutečnosti, že předkupní právo je zapsáno v katastru nemovitostí, i když již neexistuje, avšak žalovaný odmítl žalobkyni poskytnout součinnost k výmazu předkupního práva z katastru nemovitostí. Žalobkyně je tak znevýhodněna. Žalobkyně dále v žalobě uvedla, že mezi účastníky byla dne 13.11.2013 uzavřena dohoda o spolupráci, na základě které měl žalovaný zajišťovat činnosti v souvislosti s nabytím pozemků parc.č. ■■■/■■■ a ■■■/■■■ v k.ú. ■■■■■, a podle níž měl v případě splnění podmínek smlouvy nárok na odměnu ve výši 6 744 720 Kč. Za účelem zajištění případného nároku žalovaného na vyplacení této odměny bylo zřízeno předkupní právo ve prospěch žalovaného. Toto právo bylo zřízeno smlouvou o zřízení předkupního práva k nemovitostem ve vlastnictví žalobkyně s věčným účinkem ze dne 13.11.2013 a bylo k témuž dni zapsáno do katastru nemovitostí. V případě zaplacení odměny měl podle smlouvy žalovaný povinnost podat návrh na výmaz ke katastrálnímu úřadu. K zajištění nároku žalovaného na vyplacení odměny sloužily dále zástavní smlouvy. Protože předkupní právo mělo sloužit právě k zajištění případného nároku žalovaného na vyplacení zajištěné pohledávky, což je nepřípustné, jedná se o nicotný právní úkon podle ustanovení § 39 občanského zákoníku, neboť cílem tohoto úkonu je obejít zákon. Předkupní právo proto neexistuje. Žalobkyně dále uvedla, že pro případ, že by soud dospěl k závěru, že smlouva o zřízení předkupního práva je platná, je třeba dovodit neexistenci předkupního práva z toho, že související dohoda o spolupráci ze dne 13.11.2013 je neplatná pro její nesrozumitelnost a neurčitost, neurčitý je především předmět plnění, nesrozumitelně je vymezena zajištěná pohledávka. Přitom obě dohody jsou těsně spojené. Pokud by soud dospěl k závěru, že i tato dohoda je platná, pak vzhledem k tomu, že žalovaný porušil celkem 14 povinností z dohody o spolupráci, které nesplnil ani v dodatečně lhůtě, tak jak bylo v dohodě ujednáno, žalobkyně dopisem ze dne 12.2.2016 od dohody odstoupila a tím došlo k zániku zajištěné pohledávky (nároku žalovaného na vyplacení odměny). Pro případ, že by soud dospěl k závěru, že smlouva i dohoda jsou i nadále platné, došlo podle žalobkyně k zániku předkupního práva proto, že žalovaný odmítl na výzvu žalobkyně své předkupní právo využít. Tato věc byla vedena u soudu I. stupně pod sp.zn. 6 C 347/2016.
2. Žalovaný s žalobou nesouhlasil, považoval ji za nedůvodnou a navrhl, aby ji soud zamítl. Podle něho vzniklo předkupní právo platně na základě písemné dohody ze dne 13.11.2013 v souladu s jejím článkem 4, odst. 7. Smlouva o zřízení předkupního práva byla sepsána na základě pravdivých údajů a svobodné vůle účastníků právním zástupcem žalobkyně, a její ujednání tvoří součást celkového rámce spolupráce účastníků ve smyslu článku 2 odst. 1 a článku 3 odst. 4 dohody o spolupráci, která se týkala nabytí vlastnických práv k účastníky smluvně určeným pozemkům v k.ú. ■■■■■, zajištění subjektů týkajících se vybudování inženýrských sítí k těmto pozemkům a zajištění činností subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisejí s uvedeným nabytím vlastnických práv a zajištěním subjektů týkajících se vybudování inženýrských sítí k uvedeným pozemkům, které budou na základě pravomocného územního plánu města Beroun určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobného využití a které budou v té souvislosti ze strany žalobkyně prodávány jako stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů, jakož i dalších nespecifikovaných s tím souvisejících činností. Předkupní právo nebylo zřízeno za účelem zajištění pohledávky žalovaného, protože výkon tohoto práva je zcela závislý na jednání žalobkyně

spočívajícím v řádně nabídce koupě. Rovněž dohoda o spolupráci je platná, neboť byla učiněna svobodně, vážně, určitě a srozumitelně. Žalovaný dále uvedl, že účastníci spolupracovali za účasti celé řady osob zejména na straně žalobkyně, které jednaly ve shodě a znaly účastníky sledovaný účel. Předkupní právo nebylo zřízeno k zajištění pohledávky žalovaného na výplatu odměny podle článku 4 odst. 2 dohody, neboť výkon tohoto práva žalovaného je zcela závislý na řádné nabídce žalobkyně na koupi pozemku žalovanému. Žalovaný dále namítl, že žalobkyně nemá naléhavý právní zájem na požadovaném určení, neboť jejím úmyslem je pouze odstranit stávající omezení pozemků předkupním právem s cílem, aby nemusela plnit své závazky z dohody o spolupráci. Z toho důvodu není její vlastnické právo ohroženo, a postavení žalobkyně se ani nestane nejistým. Vyhovění žalobě by žalobkyni zbavilo povinnosti řádně nabídnout pozemky žalovanému ke koupi. Podle žalovaného dohoda nabývá účinnosti až dnem právní moci územního plánu města Beroun, na základě kterého budou pozemky dle článku 1 dohody účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšeném využití území městského typu a k obdobnému využití. Protože tato okolnost nenastala, nemohl žalovaný porušit své povinnosti z dohody, a žalobkyně tak ani platně nemohla odstoupit od smlouvy. Nad to nabídka žalobkyně na využití předkupního práva žalovanému nebyla učiněna řádně a je s ohledem na neúčinnost dohody předčasná.

3. Žalobkyně se dále žalobou původně podanou u Obvodního soudu pro Prahu 4 dne 7.4.2016 a následně postoupenou Okresnímu soudu v Berouně, kde byla vedena pod sp.zn. 10 C 195/2017, domáhala zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 1 400 000 Kč s příslušenstvím žalovaným. Žalobu rovněž odůvodnila tím, že mezi účastníky byla uzavřena výše uvedená dohoda o spolupráci ze dne 13.11.2013, na základě které měl žalovaný zajišťovat pro žalobkyni určité v dohodě blíže specifikované činnosti v souvislosti s nabytím pozemků parc.č. ■■■/■ a ■■■/■ v k.ú. ■■■■■. 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 mil. Kč, z nichž se této žaloby týká částka ve výši 1 400 000 Kč. Žalovaný 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 tuto dokumentaci předložit v elektronické podobě. Žalovaný dále 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, financování úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k pozemkům dle článku 1 dohody jejich budoucími kupujícími a 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. Žalobkyně dále uvedla, že má pochybnosti o platnosti dohody jako celku s ohledem na neurčitost a nejasnost jejích klíčových ustanovení, a to i v souvislosti s tím, že žalovaný dlouhodobě aktivně škodí zájmům žalobkyně a maří její snahy o rozvoj výše uvedených pozemků. Podle žalobkyně s ohledem na to, že územní plán nenabývá právní moci, zakotvuje dohoda nemožnou odkládací podmínku. 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. Žalovaný ukončil spolupráci s ní koncem roku 2014. Mařil záměry žalobkyně na rozvoj a prodej pozemků. Před uzavřením dohody o spolupráci spolupracovali účastníci na základě ústních dohod.

4. Žalovaný i v tomto případě navrhl zamítnutí žaloby, neboť považoval nárok žalobkyně za nedůvodný. Uvedl, že žalobkyně po něm opakovaně požaduje plnění, které je nad rámec dohod uzavřených mezi účastníky. Podle žalovaného není dohoda ve smyslu jejího článku 7 odst. 1, 3. věta dosud účinná, protože nenabyl právní moci 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, neboť patří do celkového rámce vzájemných jednání žalovaného s celou skupinou osob včetně žalobkyně s tím, že tato ujednání jsou bez oprávněného důvodu rušena. Pokud jde o výzvu žalobkyně k poskytnutí veškeré projektové dokumentace v papírové a elektronické podobě, je podle žalovaného její poskytnutí fakticky nemožné, jelikož stavby do dnešního dne neexistují a dle platného územního plánu je není možné povolit. 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, měla je zajistit žalobkyně.
5. Okresní soud v v Berouně usnesením ze dne 8.1.2018, č.j. 6 C 347/2016-21, spojil řízení, vedená u Okresního soudu v Berouně pod sp.zn. 6 C 347/2016 a 10 C 95/2017 v zájmu hospodárnosti řízení ke společnému řízení pod sp.zn. 6 C 347/2016. Usnesení o spojení nabylo právní moci 9.1.2018.
6. Soud I. stupně provedl podrobné dokazování listinnými důkazy, poučil účastníky podle ustanovení § 118a o.s.ř. a § 118b o.s.ř., po doplnění jejich tvrzení doplnil dokazování dalšími listinnými důkazy, další návrhy na doplnění dokazování pro nadbytečnost zamítl, poučil účastníky podle ustanovení § 119a o.s.ř. a rozhodl ve věci napadeným rozsudkem tak, že se určuje, že předkupní právo ve prospěch žalovaného k pozemku parc.č. ■■■/■ a pozemku parc.č. ■■■/■, to vše v k.ú. ■■■, zapsané na LV č. ■■■ vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Beroun, které mělo vzniknout na základě smlouvy o zřízení předkupního práva ze dne 13.11.2013 mezi žalobkyní a žalovaným neexistuje (výrok I). Dále rozhodl, že žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku 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 (výrok II) a 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 III). O nákladech řízení rozhodl tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku náhradu nákladů řízení ve výši 340 123,91 Kč k rukám právního zástupce žalobkyně Mgr. Pavla Vraného, advokáta, se sídlem Šmilovského 1264/5, Praha 2 (výrok IV). Z odůvodnění tohoto rozsudku se podává, že soud I. stupně z provedeného dokazování zjistil, že mezi účastníky probíhala dlouhodobá spolupráce týkající se nabytí pozemků v k.ú. ■■■ žalobkyní za součinnosti žalovaného za účelem změny těchto pozemků na stavební parcely a následné výstavby rodinných domů na těchto pozemcích, a to již od roku 2010. Mezi stranami bylo nesporné, že spolupráce mezi nimi probíhala do konce roku 2014 a v roce 2015 již neprobíhala. Za uvedenou činnost žalovaného se mu žalobkyně následně písemně zavázala vyplatit odměnu, jejíž podmínky a okolnosti výplaty byly upraveny v pěti tzv. dohodách o spolupráci uzavřených v letech 2012-2013 mezi účastníky. Žalovaný uzavřel rovněž dvě dohody obdobného obsahu s Mgr. V ■■■ K ■■■ Předmětem této žaloby je tzv. dohoda o spolupráci III ze dne 13.11.2013. Z této dohody soud I. stupně zjistil, že byla uzavřena dle ustanovení § 51 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb. ve znění účinném do 31.12.2013 – dále jen občanský zákoník). Podle ní je žalobkyně mimo jiné výlučným vlastníkem pozemků

parc. č. ■■■/■■■ a parc. č. ■■■/■■■ v k.ú. ■■■■ (článek 1). Podle článku 2, odst. 1 dohody se smluvní strany s ohledem na dosavadní vzájemnou spolupráci, 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, dohodly na tom, že žalobkyně vyplatí ve prospěch žalovaného odměnu uvedenou v článku 3, odst. 1, písm. a) až e) dohody, případně odměnu uvedenou v článku 4, odst. 2 dohody. Podle článku 3 odst. 1 a 2 dohody se účastníci s ohledem na článek 2, odst. 1 dohody dohodli, že žalobkyně vyplatí žalovanému odměnu za činnost uvedenou v článku 2 odst. 1 a článku 3, odst. 4 ve výši procentní sazby postupně se snižující v závislosti na počtu uplynulých let počítaných od okamžiku vypořádání příslušných finančních prostředků, které byly prokazatelně investovány jako finanční náklady žalobkyně, se skutečně dosaženou kupní cenou zaplacenou žalobkyní třetí osobou, z celkového zisku před zdaněním z prodeje pozemků dle článku 1 dohody, které budou na základě pravomocného územního plánu města Beroun určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobného využití, a které v této souvislosti budou žalobkyní prodávány jako stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů s tím, že z článku 3 dohody vyplývá konkrétní výpočet uvedené odměny. V článku 3 odst. 2 dohody jsou specifikovány jednotlivé finanční náklady žalobkyně připadající na 1 m² předmětných pozemků, které hradí žalobkyně – jsou jimi kupní cena z nabytí předmětných pozemků, náklady úvěrových smluv, inženýrských sítí a s tím souvisejících nákladů na úvěry, daňové náklady a náklady na stavební dokumentaci, právní služby, bankovní služby a služby realitní kanceláře, případně jakékoli další odsouhlasené náklady. Podle článku 3, odstavec 3 dohody nárok na odměnu žalovaného podle odst. 1 tohoto článku a její splatnost jsou podmíněny splněním podmínek uvedených v odst. 1, tj. výše uvedený územní plán města Beroun, nabude právní moci a v rámci prodeje předmětných pozemků dojde k uhrazení veškerých finančních prostředků uhrazených v podobě finančních nákladů dle odst. 2 tohoto článku, které byly prokazatelně investovány žalobkyní v rámci plánovaného budoucího prodeje předmětných pozemků. Podle článku 3, odst. 4 dohody se smluvní strany dohodly, že v odměně dle tohoto článku je zahrnuta i jakákoliv další činnost, kterou bude žalovaný vyvíjet v rámci vzájemné spolupráce specifikované v článku 2, odst. 1 dohody kdykoliv po podpisu dohody. V této souvislosti je žalovaný 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. Podle článku 4, odst. 2 dohody za činnost dle článku 2 odst. 1 a činnost dle článku 3 odst. 4 dohody má žalovaný nárok, bez ohledu na výši faktického zisku dosaženého z prodeje pozemků, tedy i v případě nulového zisku či v případě finanční ztráty žalobkyně, na odměnu v minimální výši 6 744 720 Kč. V případě, že nebudou splněny podmínky dle článku 3 odst. 1 dohody pro výplatu odměny žalovaného, má žalovaný nárok na tuto odměnu nejpozději do 15 let ode dne, kdy dohoda nabude účinnosti. 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 pozemku parc. č. ■■■/■■■ o výměře 18.673 m² v k.ú. ■■■■ ve prospěch žalovaného na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti. Předmětným zástavním právem měla být zajištěna budoucí pohledávka žalovaného z titulu minimální budoucí odměny dle článku 4, odst. 2 dohody až do celkové výše 6 744 720,- Kč. V článku 4, odst. 4 dohody se účastníci dohodli na podmínkách výmazu zástavního práva. Z článku 4 odstavce 7 dohody vyplývá, že se žalobkyně zavázala zřídit ve prospěch žalovaného předkupní právo s věcnými účinky k pozemkům parc. č. ■■■/■■■ o výměře 9 430 m² a parc. č. ■■■/■■■ o výměře 18 673 m² v k.ú. ■■■■ s tím, že dohoda o zřízení předkupního práva měla být mezi účastníky podepsána současně s touto dohodou. Podle článku 4, odst. 8 pro případ, že by žalovaný využil tohoto svého předkupního práva, a své právo realizoval za kupní cenu, která bude za 1 m² předmětných pozemků odpovídat součtu nákladů dle článku 3 odst. 2 dohody připadajících na 1 m² pozemků, navýšené o míru inflace nebo cenu nižší, zaniklo by tím právo žalovaného na odměnu dle článku 3,

odst. 1 dohody, jakož i článku 4 odst. 2 dohody v plném rozsahu. V článku 4, odst. 9 dohody bylo sjednáno, že v případě, že žalovaný nevyužije svého předkupního práva, nebo ve stanovené lhůtě nezaplatí kupní cenu dle článku III. odst. 1 smlouvy o zřízení předkupního práva, podá návrh na výmaz předkupního práva u příslušného Katastrálního úřadu. V odst. 10 dohody bylo sjednáno, že v případě zaplacení odměny ve výši 6 744 720 Kč žalovanému, je žalovaný povinen podat návrh na výmaz předmětného předkupního práva nebo uzavřít dohodu o zániku tohoto práva. Podle článku 5 odst. 2 dohody pro případ porušení povinnosti žalovaným dle článku 3, odst. 4 dohody a článku 4, odst. 4 až 11 dohody, a přes předchozí písemnou výzvu a upozornění žalobkyně na porušování povinností a nesplnění povinnosti ani v náhradní lhůtě pěti pracovních dní počítaných od doručení výzvy, se žalovaný zavázal uhradit žalobkyni smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč za každé takovéto porušení a za každých započatých 30 kalendářních dní trvání porušení. Splatnost smluvní pokuty byla sjednána do nejpozději pěti pracovních dní počítaných ode dne marného uplynutí lhůty stanovené žalobkyní ve výzvě. Podle článku 7 dohody se dohoda uzavírá na dobu určitou, a to do jejího úplného splnění. Dále je v tomto článku sjednáno, že dohoda nabývá platnosti podpisem jejích smluvních stran a účinnosti dnem právní moci územního plánu města Beroun, na základě kterého budou pozemky uvedené v článku 1, odst. 1 dohody účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití. Podle článku 7 odst. 6 dohody veškeré informace získané během plnění dohody měli účastníci zachovávat v tajnosti jako předmět obchodního tajemství. Podle odstavce 7 téhož ustanovení se dohoda měla řídit zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Podle odstavce 8 téhož ustanovení v případě, že by jakékoliv ustanovení dohody bylo v budoucnu prohlášeno soudem za neplatné, nebudou tímto ostatní ustanovení dohody dotčena, je-li možné takovéto ustanovení od ostatního obsahu oddělit. Nedílnou součástí dohody byly formuláře prohlášení o vzdání se zástavního práva k nemovitosti (jako příloha č. 1) a smlouva kupní (jako příloha č. 2). Současně s dohodou bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch žalovaného k pozemku parc. č. ■■■/■■■ v k.ú. ■■■■

7. Z dohody o zřízení předkupního práva k nemovitostem s věcným účinkem ze dne 13.11.2013 soud I. stupně zjistil, že byla uzavřena mezi žalobkyní jako povinnou z předkupního práva a žalovaným jako oprávněným z předkupního práva. Z článku II. smlouvy vyplývá, že na základě článku 4, odst. 7 dohody, která byla mezi účastníky uzavřena téhož dne, tj. 13.11.2013, se účastníci dohodli na tom, že žalobkyně zřizuje na základě této smlouvy pro žalovaného věcné předkupní právo k pozemkům žalobkyně parc. č. ■■■/■■■ a parc.č. ■■■/■■■ v k.ú. ■■■■. Z uvedeného článku dále vyplývá, že v případě záměru žalobkyně pozemky prodat, darovat, směniti, či jinak zciziti, má k nim žalovaný věcné předkupní právo a žalobkyně je povinna mu pozemky přednostně nabídnout ke koupi. V článku III. smlouvy byl sjednán způsob realizace předkupního práva, a kupní cena byla sjednána jako finanční částka, kterou nabídne třetí osoba za převod vlastnického práva k pozemkům. V článku III., bod 3 smlouvy bylo sjednáno, že předkupní právo bude váznout na uvedených nemovitostech do okamžiku, než dojde k jeho zániku s tím, že smluvní strany jsou povinny vždy postupovat podle ustanovení článku 4 odst. 7, 9, 10 a 11 dohody.
8. Dále ze dvou odstoupení od smlouvy ze dne 12.2.2016 soud I. stupně zjistil, že žalobkyně odstoupila od dohody o spolupráci č. a III. a č. IV. ze dne 13.11.2013, týkající se pozemků v k.ú. ■■■■, a to ke dni doručení tohoto odstoupení žalovanému. Jako důvod odstoupení žalobkyně označila nesplnění závazků žalovaným z dohody o spolupráci. Odstoupení bylo žalovanému doručeno 15.2.2016 a jeho právnímu zástupci dne 16.2.2016. Přípisem ze dne 16.9.2016 žalobkyně s výhradou toho, že předkupní právo k předmětným pozemkům dle smlouvy nebylo zřízeno platně, učinila žalovanému nabídku k využití předkupního práva a odkupu pozemků. Žalovaný dopisem ze dne 27.9.2016 sdělil žalobkyni, že nabídka neohlašuje všechny podmínky dle smlouvy, obsahem nabídky není úplný návrh kupní smlouvy a upozornil na to, že dohody ze dne 13.11.2013 nejsou dosud účinné. Žalobkyně pak přípisem ze dne 11.10.2016 sdělila žalovanému, že vzhledem k tomu že své předkupní právo nevyužil, toto právo zaniklo, a vyzvala ho k součinnosti k výmazu

předkupního práva z Katastru nemovitostí. Územním plánem města Beroun spolu s veřejnou vyhláškou a mapou vzal soud I. stupně za prokázané, že dne 14.3.2017 byl vydán územní plán města Beroun, který nabyl účinnosti 30.3.2017, podle něhož spolu se sdělením územně plánovacích informace ze dne 11.4.2017 byl pozemek parc. č. ■■■/■ v k.ú. ■■■ určen ke smíšenému využití území městského typu specifické, tedy k zastavění nízkopodlažní zástavbou, a pozemek parc. č. ■■■/■ v k.ú. ■■■ byl určen jako součást plochy určené k zastavění lehkou výrobou a sklady a dále dopravní infrastrukturou - doprava silniční. Podle sdělení se rozumí smíšeným využitím území městského typu využití zástavbou dvoupodlažní s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím; lehká výroba a sklady má využití jako provozy lehké průmyslové výroby a doprava silniční jako koridor pro stavby základního systému nadmístní silniční dopravy a hlavních městských obslužných komunikací.

9. Vzhledem k tomu, že dohoda o spolupráci i smlouva o zřízení předkupního práva byly uzavřeny dne 13.11.2013, vycházel soud I. stupně při právním posouzení s ohledem na ust. § 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). Nejprve se zabýval otázkou, podle jakého právního předpisu je třeba daný případ posoudit, tedy zda se má věc řídit občanským zákoníkem, jak je uvedeno v záhlaví dohody ze dne 13.11.2013 a článku 7 dohody, nebo obchodním zákoníkem. Jak vyplývá z definice podnikatele uvedené v § 2 odst. 2 obchodního zákoníku je žalobkyně podnikatelem, neboť je takto zapsána v obchodním rejstříku. Naproti tomu žalovaný v obchodním rejstříku jako podnikatel zapsán není a zřejmě není zapsán ani v živnostenském rejstříku, a nemá příslušné živnostenské oprávnění, neboť sám ve svém vyjádření k žalobě uvedl, že je nepodnikající fyzickou osobou. Přesto však znaky jeho činnosti vykonávané pro žalobkyni a pro další osoby, naplňuje 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 a ze zápisu z jednání 15.7.2012 konaného v Kladně. Z tohoto důvodu soud I. stupně uzavřel, že přestože žalovaný neměl řádné živnostenské oprávnění ve smyslu § 10 odst. 1, písm. a) živnostenského zákona, byla jeho činnost živností, a to ohlašovací volnou ve smyslu bodu 47 a 80 přílohy č. 4 živnostenského zákona a žalovaný jednal jako podnikatel. Na platnost jednání žalovaného bez příslušného oprávnění neměla tato skutečnost vliv ve smyslu § 3a odst. 1 obchodního zákoníku. To že účastníci jednali jako podnikatelé, lze konečně dovodit i z článku 7, odst. 6 dohody, podle něž měli účastníci veškeré informace získané během plnění dohody zachovávat v tajnosti jako předmět obchodního tajemství. Protože při rozhodování o tom, zda se na posuzovaný případ použije obchodní zákoník, je dle § 261 odst. 5 obchodního zákoníku rozhodující povaha účastníků při vzniku závazkového vztahu, dospěl soud I. stupně k závěru, že se předmětný spor řídí obchodním zákoníkem (§ 261 odst. 1 obchodního zákoníku).
10. Soud I. stupně se dále zabýval otázkou platnosti a účinnosti dohody o spolupráci ze dne 13.11.2013. Dospěl k závěru, že byla platně uzavřena jakožto nepojmenovaná smlouva dle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku. Dohoda sice neodpovídá žádnému konkrétnímu smluvnímu typu upravenému v obchodním zákoníku, avšak účastníci v ní dostatečně určitě vymezili předmět svých právních vztahů. Strany podle této dohody a dalších čtyř souvisejících dohod jednaly s ohledem na jejich zavedenou praxi až do roku 2014, což vyplynulo i z jejich shodných tvrzení. Teprve následně začala žalobkyně platnost dohody zpochybňovat. Soud I. stupně dospěl k závěru, že tato dohoda byla rovněž účinná již okamžikem jejího podpisu, vzhledem k tomu, že podle ní účastníci jednali, když vzájemně spolupracovali až do roku 2014. Námitka neúčinnosti dohody žalovaného v tomto směru podle závěru soudu I. stupně 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. Důvodem odložení splatnosti odměny byl dle názoru soudu I. stupně fakt, že žalobkyně chtěla tuto odměnu uhradit zejména z prodeje rodinných domů třetím osobám. Pokud jde o námitku žalobkyně, že dohoda je neplatná, protože je vázána na „právní moc“ územního plánu města Beroun, pak je pravdou, že podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění účinném ke dni uzavření dohody, tj. do 31.12.2013, nabýval územní plán obce pouze účinnosti, jak lze dovodit z ust. § 55 tohoto zákona. Nicméně s ohledem na to, že oběma smluvními stranám musel být znám smysl a účel daného ustanovení dohody, je třeba jej vyložit ve smyslu § 266 odst. 1 a 3 obchodního zákoníku tak, že je platné, neboť jím měli účastníci v zásadě na mysli „závaznost“, a tedy účinnost územního plánu města Beroun.

11. Dále se soud I. stupně zabýval tím, zda žalobkyni vznikl nárok na zaplacení smluvní pokuty vůči žalovanému. 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 takovouto 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 totiž 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 této 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, což by bylo třeba v případě, že by žalobkyně požádala žalovaného o zajištění samotného stavebního povolení. Bylo následně pouze věcí žalobkyně, která by hradila náklady na vypracování této dokumentace s ohledem na článek 3 dohody, zda by se jednalo o účelné náklady. 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 dodatečně další lhůtě 15 pracovních dnů od doručení výzvy možné, neboť v té době nebyla stavba inženýrských sítí realizována. Požadavek žalobkyně tak v tomto směru nebyl oprávněný, a nebyl učiněn platně ve smyslu § 37 odst. 2 občanského zákoníku. Pokud tedy žalovaný 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. 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. Vzhledem k tomu, že žalovaný porušil dvě z žalobkyní uváděných 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 dospěl dále k závěru, že protože byl žalovaný v prodlení se splněním svých povinností dle dohody a žalobkyně z tohoto důvodu odstoupila od této dohody dopisem ze dne 12.2.2016, došlo tím k zániku dohody jako celku ke dni 15.2.2016, kdy bylo odstoupení doručeno žalovanému. Soud I. stupně má za to, že k odstoupení došlo platně, byť nelze konstatovat že se jednalo o podstatné porušení smlouvy ve smyslu § 345 odst. 2 obchodního zákoníku, protože dohoda ze dne 13.11.2013 byla uzavřena především za účelem sjednání podmínek výplaty odměny žalovanému. Nicméně vzhledem k tomu, že žalovaný nesplnil své povinnosti ani v dodatečně lhůtě poskytnuté mu žalobkyní, resp. odmítal je splnit s poukazem na to, že požadavky žalobkyně neodpovídají obsahu dohody, byla žalobkyně oprávněna odstoupit od dohody dle § 346 odst. 1 a 2 obchodního zákoníku, což učinila. Protože se však právní vztahy účastníků řídí obchodním zákoníkem, nemá toto odstoupení od dohody vliv na povinnost žalovaného zaplatit žalobkyni smluvní pokutu ve výši 2x 100 000 Kč. Soud I. stupně proto v tomto rozsahu návrhu žalobkyně na zaplacení smluvní pokuty vyhověl.

12. Poslední otázkou, kterou se soud I. stupně zabýval, byla otázkou předkupního práva. Nejprve zkoumal, zda má žalobkyně naléhavý právní zájem na určení jeho neexistence. Dospěl k závěru, že naléhavý právní zájem je dán i tehdy, pokud stav zápisu v Katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu. Pokud předkupní právo vůbec nevzniklo nebo již zaniklo, a žalovaný odmítl poskytnout žalobkyni součinnost k jeho odstranění, má žalobkyně naléhavý právní zájem na požadovaném určení. Pokud jde o samotné předkupní právo, soud I. stupně uzavřel, že dohoda o zřízení předkupního práva k nemovitostem s věčným účinkem ze dne 13.11.2013 a dohoda o spolupráci ze dne 13.11.2013 jsou ve smyslu § 275 obchodního zákoníku propojenými smlouvami, neboť na sebe vzájemně odkazují a byly uzavřeny současně. Dohoda o spolupráci ze dne 13.11.2013 navíc řeší otázku zániku tohoto předkupního práva v případě zaplacení odměny žalovanému ve výši 6 744 720 Kč. S těmito ujednáními pak souvisela ještě smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti, uzavřená za účelem zajištění vyplacení odměny žalovanému až do celkové výše 6 744 720 Kč. Protože dohoda o zřízení předkupního práva je propojenou smlouvou s dohodou o spolupráci, neboť v případě využití předkupního práva žalovaným způsobem podle článku 4, odst. 8 dohody, zaniká nárok žalovaného na vyplacení odměny, a tedy odpadá hlavní účel dohody, případně v případě zaplacení odměny žalovanému ve výši 6 744 720 Kč dle článku 4, odst. 10 dohody zaniká předkupní právo žalovaného či žalovanému vzniká povinnost uzavřít se žalobkyní dohodu o zániku tohoto práva, je možné z těchto ujednání dovodit úmysl stran, aby předkupní právo bylo jakousi další formou zajištění pro výplatu (minimální) odměny žalovanému. Takovýto způsob zajištění předkupním právem je však s ohledem na charakter předkupního práva nepřijatelný, a jedná se o obcházení zákona, a toto ujednání je proto neplatné dle § 39 občanského zákoníku. Nad to s ohledem na akcesorickou povahu dohody o zřízení předkupního práva k hlavní dohodě o spolupráci ze dne 13.11.2013, došlo odstoupením žalobkyně od této dohody a zánikem povinnosti vyplatit žalovanému z tohoto titulu odměnu, i k zániku dohody o zřízení předkupního práva dle § 275 obchodního zákoníku. Proto se soud I. stupně již nezabýval okolnostmi, za nichž žalovaný odmítl využít nabídky žalobkyně ohledně jeho předkupního práva a rozhodl, že předkupní právo ve prospěch žalovaného k výše uvedeným pozemkům dle smlouvy o zřízení předkupního práva ze dne 13.11.2013 neexistuje. O nákladech řízení soud I. stupně rozhodl podle ustanovení § 142 odst. 2 o.s.ř.
13. Proti tomuto rozsudku podal včasné odvolání žalovaný, a to proti všem jeho výrokům. Namítal, že nesouhlasí s právním posouzením věci provedeným soudem I. stupně, jakož i se skutkovým zjištěním ve vztahu k nabytí účinnosti dohody ze dne 13.11.2013. V dohodě bylo zcela určitým a srozumitelným způsobem účastníky výslovně ujednáno, že 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. Soud prvního stupně dovodil nesprávně ze skutečnosti, která nebyla v řízení prokázána, že účastníci podle této dohody jednali již ode dne

jejího podpisu, když vzájemně spolupracovali až do roku 2014 a že odložení účinnosti dohody ze dne 13.11.2013 se týkalo pouze odložení splatnosti odměny žalovaného. Žalovaný má naopak zato, že v řízení bylo prokázáno, že mezi žalobkyní a žalovaným od podpisu dohody ze dne 13.11.2013 nedošlo do dnešního dne k jakékoliv vzájemné spolupráci, která by se k této dohodě vztahovala. Naopak sama žalobkyně v jiném řízení zpochybňovala platnost dohody ze dne 13.11.2013. Mezi účastníky bylo uzavřeno celkem 5 obdobných dohod, v nichž jsou vzájemně odlišná ujednání ohledně nabytí platnosti a účinnosti těchto dohod. Dohoda ze dne 13.11.2013 byla až do 30.3.2017, kdy byla splněna podmínka ujednaná v čl. 7 odst. 1 této dohody, neúčinná a před její účinností nemohla vzniknout žádná práva a povinnosti vůči druhému účastníkovi. Nesouhlasí s tím, že by měl zaplatit žalobkyni smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč za nesplnění povinností. V době, kdy mu byla doručena výzva k plnění těchto povinností, a to bez doručení žádosti dle čl. 3 odst. 4 dohody, nebyla dohoda v účinnosti. Kromě toho v řízení nebylo prokázáno, že by v době, kdy měla být žalovanému doručena výzva žalobkyně ze dne 22.5.2015, měl sám ve své dispozici veškerou dokumentaci v papírové a v elektronické podobě týkající se vybudování inženýrských sítí k pozemkům parc. č. ■■■/■ a ■■■/■ v k.ú. ■■■ a mohl proto výzvě žalobkyně vyhovět. Výzva žalobkyně neobsahuje požadavek zajistit vyhotovení dokumentace, ale toliko požadavek k poskytnutí této dokumentace. Žalobkyně nenavrhla žádný důkaz o existenci uvedené dokumentace. Žádná takováto dokumentace neexistuje. Pokud po něm žalobkyně požadovala předložit návrh postupu ke změně územního plánu města Beroun, bylo po něm žádáno plnění nemožné. Takovéto úkony spadají v souladu se stavebním zákonem do pravomoci obce a žalovaný je ani nemohl navrhopvat. Žalovaný proto žádné povinnosti neporušil. Žalovaný nesouhlasí ani s tím, že ujednané předkupní právo mělo plnit zajišťovací funkci ve vztahu k výplatě odměny podle čl. 4 odst. 2 dohody ze dne 13.11.2013. K tomu mělo sloužit zřízené zástavní právo. Předkupní právo nebylo zřízeno k zajištění výplaty tzv. minimální odměny, toto nebylo v řízení nikterak prokázáno. Nebylo ujednáno, že předkupní právo může žalovaný využít v případě, že mu nebude vyplacena minimální odměna dle dohody. Odstoupení žalobkyně od dohody ze dne 13.11.2013 nemůže být platným, neboť žalovaný tuto dohodu neporušil. Nemohlo proto ani zaniknout ujednané předkupní právo. Není podle něho dán ani naléhavý právní zájem na podané žalobě, neboť existencí předkupního práva není právní postavení žalobkyně jakkoli ohroženo ani není nejisté. Navrhoval, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil a žalobu jak na určení neexistence předkupního práva, tak na zaplacení částky 1 400 000 Kč s úrokem z prodlení zamítl a přiznal mu náhradu nákladů řízení vůči žalobkyni.

14. Žalobkyně ve svém vyjádření k podanému odvolání uvedla, že předmětem dohody o spolupráci měl být podle úmyslu stran závazek žalovaného zajistit development pozemků uvedených v dohodě o spolupráci a závazek žalobkyně vyplatit mu odměnu, která bude stanovena jako podíl na zisku z prodeje rozparcelovaných pozemků. Žalobkyně v závěru roku 2014 dospěla k přesvědčení, že žalovaný nehodlá jakkoli zajistit development pozemků uvedených v dohodě o spolupráci a po její revizi dospěl k závěru, že by tato dohoda mohla být neplatná pro neurčitost a nesrozumitelnost. Proto vyzval žalovaného k jednání o dohodě o narovnání. Protože žalovaný žalobkyni sdělil, že dohodu o spolupráci považuje za platnou, vyzvala jej žalobkyně ke konkrétnímu plnění. Žalobkyně má stále pochybnosti o platnosti uzavřené dohody o spolupráci. Sám žalovaný tvrdí, že na základě této dohody o spolupráci neposkytl žádné plnění. Přesto se však v jiných řízeních domáhá zaplacení minimální odměny. Žalobkyně proto požaduje, aby odvolací soud přezkoumal závěr soudu I. stupně ohledně platnosti dohody o spolupráci. Pokud by ji i odvolací soud považoval za platnou, pak má žalobkyně zato, že povinnost žalovaného poskytovat žalobkyni plnění byla stanovena již od podpisu dohody o spolupráci a nikoliv až od splnění odkládací podmínky. Podle článku 3 odst. 4 dohody o spolupráci měl plnit kdykoli po podpisu. Požadavek žalobkyně na zaplacení smluvních pokut je podle ní zcela legitimní. Žalovaný na základě plné moci, kterou mu žalobkyně udělila, ji zastupoval ve stavebních řízeních, které se týkaly výstavby infrastruktury v dotčené lokalitě. Ačkoli pozemky uvedené v dohodě o spolupráci nejsou dosud určeny k zastavění, plánování infrastruktury na těchto pozemcích nic nebrání. Podle jejího názoru

měla nárok na předložení dokumentace jak v listinné, tak v elektronické podobě. Oboje měl žalovaný k dispozici na základě smlouvy s Ing. J. [REDAKCE], který dokumentaci zpracovával a u kterého ji žalovaný objednal. Stejně tak mohl žalovaný zaslat žalobkyni návrh postupu ke změně územního plánu města Beroun. Měl jí předložit návrh, jak má postupovat za účelem dosažení příslušné změny územního plánu. Za nesprávný považuje žalobkyně i odvoláním žalovaného napadený výrok III, neboť žalovaný byl povinen splnit i další povinnosti dle dohody o spolupráci. Pokud jde o určení neexistence předkupního práva, pak beze sporu existuje naléhavý právní zájem žalobkyně na tomto určení, což je náležitě zdůvodněno již v podané žalobě i s odkazem na příslušnou judikaturu. Z ujednání dohody o spolupráci podle ní jasně plyne, že předkupní právo bylo zřízeno za účelem zajištění případného nároku žalovaného na vyplacení minimální odměny. Jinak by nebylo ujednáno, že v případě zaplacení této odměny musí žalovaný podat návrh na výmaz předkupního práva. Navrhovala, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve výroku I potvrdil a ve výroku II změnil tak, že rozhodne o povinnosti žalovaného zaplatit jí částku 1 400 000 Kč. Rovněž požadoval náhradu nákladů řízení jak před soudem I. stupně, tak před soudem odvolacím.

15. 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 odvolatelem 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 ust. § 212, věta první o.s.ř. a ust. § 212a odst. 1 a 3 o.s.ř., jakož i řízení, které předcházelo jeho vyhlášení.
16. V první řadě je třeba zdůraznit, že odvolání žalovaného směřovalo proti všem výrokům rozsudku soudu I. stupně, tedy i proti výroku III, kterým byla zamítnuta žaloba o zaplacení částky 1 200 000 Kč s úrokem z prodlení.
17. Podle ustanovení § 201 o.s.ř. účastník může napadnout rozhodnutí okresního soudu nebo rozhodnutí krajského soudu vydané v řízení v prvním stupni odvoláním, pokud to zákon nevyklučuje.
18. Podle ustanovení § 218 písm. b) o.s.ř. odvolací soud odmítne odvolání, které bylo podáno někým, kdo k odvolání není oprávněn.
19. Odvolání je jediným řádným opravným prostředkem, jímž lze napadnout rozhodnutí vydané soudem prvního stupně. V § 201 je upravena jednak objektivní přípustnost odvolání (tj. proti kterým rozhodnutím soudu prvního stupně je lze podat), jednak jeho subjektivní přípustnost (tedy kdo je k jeho podání oprávněn). Odvolání však mohou podat jen osoby, které jsou nositeli tzv. subjektivní legitimace; těmi se rozumí osoby, jimž nebylo - objektivně nahlíženo - rozhodnutím soudu prvního stupně plně vyhověno nebo jimž byla tímto rozhodnutím způsobena určitá, byť i nepříliš významná újma na právech, kterou lze odstranit zrušením nebo změnou napadeného rozhodnutí (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 922/2011). Při posuzování subjektivní legitimace je třeba vycházet z výroku napadeného rozhodnutí a případnou újmu posuzovat pouze z procesního hlediska. V případě, že takovou újmu neshledá, odvolací soud odvolání odmítne podle § 218 písm. b), i když je podala osoba, která jinak splňuje předpoklady pro podání odvolání.
20. V projednávané věci podal odvolání žalovaný, který je účastníkem řízení a byl by obecně oprávněn podat odvolání proti napadenému rozhodnutí. Odvolací soud však dospěl k závěru, že zde není dána subjektivní legitimace žalovaného pro podání odvolání proti výroku II rozsudku soudu I. stupně. Tímto výrokem byla žaloba žalobkyně částečně co do částky 1 200 000 Kč s přísl. zamítnuta a bylo tak v této části rozhodnuto ve prospěch žalovaného. Z procesního hlediska tedy byl v této části žalovaný úspěšný, nebyla mu tedy tímto rozhodnutím způsobena žádná újma na právech. Proto není dána jeho subjektivní legitimace k podání odvolání proti napadenému výroku III rozhodnutí soudu I. stupně.

21. Z výše uvedených důvodů proto odvolací soud odvolání žalovaného proti výroku III rozsudku soudu I. stupně podle ustanovení § 218 písm. b) o.s.ř. odmítl.
22. Předmětem přezkoumání odvolacím soudem byl tudíž pouze výrok I a II a závislý nákladový výrok IV rozsudku soudu I. stupně.
23. Z obsahu spisu odvolací soud zjistil, že soud I. stupně při prvním jednání, které ve věci proběhlo, provedl řadu listinných důkazů a poté poučil účastníky podle ustanovení § 118a o.s.ř., a to tak, že žalobkyni poučil o nutnosti doplnit skutková tvrzení o tom, od jaké konkrétní smlouvy žalobkyně podáním ze dne 12.2.2016 odstoupila, respektive zda skutečně odstoupila od dohody o spolupráci ze dne 13.11.2013 a označila důkazy k prokázání svých tvrzení. Žalovaného poučil tak, že je nutno doplnit skutkový tvrzení o tom, zda splnil svou povinnost dle výzvy ze dne 22.5.2015 a navazujících výzev a zda se snažil zajistit dokumentaci v papírové a elektronické podobě ve vztahu k vybudování inženýrských sítí na pozemku parc. č. ■■■/■ a ■■■/■ v k.ú. ■■■ a označit důkazy k prokázání těchto tvrzení. Účastníci byli poučeni o následcích nesplnění této výzvy. Účastníkům bylo rovněž poskytnuto poučení podle ustanovení § 118b odst. 1 o.s.ř. Žalovaný na základě tohoto poučení doplnil svá tvrzení a uvedl, že v době, kdy mu žalobkyně zaslala výzvu ke splnění povinností, nebyla ještě dohoda o spolupráci účinná, a proto nebyl povinen vůči žalobkyni podle této dohody plnit jakékoliv povinnosti. Územní plán nabyl účinnosti dnem 30.3.2017. Výzva žalobkyně doručená žalovanému je tedy předčasná. Dohoda nabyla podle jeho názoru účinnosti až dnem 30.3.2017. Kromě toho se pozemek nestal pozemkem určeným k výstavbě, a proto ani žalovaný nemohl plnit své povinnosti. Žalobkyně doplnila svá tvrzení tak, že odstoupila od dohody o spolupráci ze dne 13.11.2013, k čemuž doložila kopii dopisu ze dne 12.2.2016, včetně dodejek. Soud I. stupně doplnil dokazování o další listinné důkazy, zamítl návrhy na další doplnění dokazování a poučil účastníky podle ustanovení § 119a o.s.ř. Následně byl pak vyhlášen odvoláním napadený rozsudek z jehož odůvodnění vyplývají již shora uvedená skutková zjištění soudu I. stupně.
24. Soud I. stupně skutkový stav zjistil pro rozhodnutí dostatečným způsobem. Odvolací soud se s většinou jeho skutkových zjištění ztotožňuje a pro stručnost odkazuje na skutková zjištění uvedená v odůvodnění rozsudku soudu I. stupně a stručně shrnutá shora. Odvolací soud podle ustanovení § 213 odst. 2 o.s.ř. zopakoval dokazování obsahem dohody o zřízení předkupního práva ze dne 13.11.2013 a obsahem dohody rovněž ze dne 13.11.2013. Obě dohody byly uzavřeny mezi žalobkyní a žalovaným.
25. Z dohody odvolací soud zjistil, že žalobkyně v ní prohlásila, že má ve svém výlučném vlastnictví mimo jiné pozemky označené jako ppč. kat. ■■■/■ a ppč. kat. ■■■/■ v k.ú. ■■■, evidované na LV ■■■ pro obec a k.ú. ■■■ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun. V článku 2 dohody se smluvní strany se s ohledem na dosavadní vzájemnou spolupráci, která se bezprostředně týkala nabytí vlastnických práv k pozemkům výše uvedeným, zajištění subjektů týkajících se vybudování inženýrských sítí k těmto pozemkům a zajištění činností subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisejí s výše uvedeným dohodly na tom, že žalobkyně vyplátí ve prospěch žalovaného odměnu uvedenou v čl. 3 odst. 1 písm. a, b, c, d či e této dohody, případně odměnu uvedenou v čl. 4 odst. 2 této dohody a to způsobem, ve lhůtách a za podmínek uvedených dále v této smlouvě. V článku 3 odst. 1 písm. a) – d) dohody byl upraven způsob výpočtu odměny za činnost žalovaného uvedenou v článku 2 dohody a v čl. 3 odst. 4 této dohody její procentní výše. V odst. 2 článku 2 bylo dohodnuto, že odměna bude vypočtena z rozdílu mezi skutečně dosaženou kupní cenou, kterou kupující uhradí ve prospěch žalobkyně a veškerými finančními náklady připadajícími na 1m² předmětného pozemku. V tomto článku je specifikováno, co se těmito náklady rozumí. V odst. 3 tohoto článku se smluvní strany dohodly, že nárok na odměnu a její splatnost za činnost uvedenou v čl. 2 odst. 1 této dohody a za činnost uvedenou v čl. 3 odst. 4 této dohody jsou podmíněny splněním podmínek uvedených v odst. 1 písm. a,b,c,d, či e) tohoto článku, to je územní plán města Beroun na základě kterého budou pozemky specifikované v čl. 1 odst. 1 této dohody určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu

a obdobnému využití, nabude právní moci a v rámci prodeje předmětných pozemků dojde k uhrazení veškerých finančních prostředků v podobě finančních nákladů uvedených v odst. 2 tohoto článku, které byly prokazatelně investovány ze strany žalobkyně v rámci plánovaného budoucího prodeje předmětných pozemků. V odst. 4 tohoto článku se strany dohodly, 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 této dohody kdykoli po podpisu této dohody. Žalovaný je povinen na základě písemné žádosti žalobkyně doručené žalovanému kdykoli po podpisu této dohody učinit veškeré další úkony a činnosti, které budou souviset s činností vymezenou v čl. 2 odst. 1 dohody. V článku 4 odst. 2 byla dohodnuta minimální odměna žalovaného, a to ve výši 6 744 720 Kč a její splatnost. Podle odst. 3 tohoto článku k zajištění uhrazení odměny žalovaného zřídí žalobkyně zástavní právo k pozemku označenému jako ppč. kat. ■■■/■ v k.ú. ■■■■■. Dále byly v tomto článku v odst. 4-6 upraveny podmínky vzdání se zástavního práva a podání návrhu na jeho výmaz. V odst. 7 tohoto článku se strany dále dohodly na tom, že žalobkyně zřídí ve prospěch žalovaného předkupní právo k pozemkům specifikovaným v čl. 1 dohody a dohoda o zřízení předkupního práva bude podepsána současně s touto dohodou. V odst. 8 bylo dohodnuto, že v případě, že žalovaný využije svého předkupního práva, zanikne jeho právo na zaplacení odměny podle čl. 3 odst. 1 písm. a, b, c, d, či e) této dohody, jakož i podle čl. 4 odst. 2 této dohody. V odst. 9 je upraveno, že pokud žalovaný nevyužije svého předkupního práva ve sjednané lhůtě a sjednaným způsobem, je povinen podat návrh na výmaz předkupního práva u příslušného katastrálního úřadu. Podle odst. 10 stejný návrh na výmaz předkupního práva je povinen žalovaný v případě vyplacení minimální odměny, ev. v tomto případě může uzavřít s vlastníkem pozemků dohodu o zániku předkupního práva. V článku 5 této dohody byly upraveny smluvní pokuty za porušení povinností jak ze strany žalobkyně, tak žalovaného. V článku 7 odst. 1 je uvedeno, že tato 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. V dalších odstavcích tohoto článku je upravena možnost ukončení dohody písemnou dohodou smluvních stran a dále je zde upraveno, že změny, doplňky nebo dodatky této dohody mohou být učiněny pouze písemně.

26. Z dohody o zřízení předkupního práva k nemovitostem odvolací soud zjistil, že žalobkyně jako povinná z předkupního práva má ve svém výlučném vlastnictví kromě jiného pozemky označené jako ppč. Kat. ■■■/■ a ■■■/■ v k.ú. a obci ■■■■■, zapsané na LV č. ■■■ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun. V článku II odst. 1 se uvádí, že účastníci této dohody se v čl. 4 odst. 7 dohody, která byla téhož dne uzavřena mezi účastníky, dohodli, že žalobkyně zřuzuje touto smlouvou pro žalovaného věčné předkupní právo k nemovitostem uvedeným v čl. 1 odst. 1 této dohody. V odst. 2 tohoto článku se uvádí, že se účastníci dohodli na tom, že v případě, že se žalobkyně rozhodne předmětné nemovitosti prodat, darovat, směnit či jiným obdobným způsobem zcizit, má žalovaný ve smyslu ustanovení § 602 a násl. občanského zákoníku k těmto dotčeným nemovitostem věčné předkupní právo a žalobkyně má povinnost tyto nemovitosti přednostně nabídnout ke koupi žalovanému. V článku III dohody o zřízení předkupního práva je uveden způsob určení kupní ceny pro případ, že dojde k realizaci předkupního práva a podmínky pro uplatnění předkupního práva. V odst. 3 tohoto článku se uvádí, že předkupní právo zřízené na základě této dohody bude váznout na předmětných nemovitostech do okamžiku, nežli dojde k zániku předkupního práva podle § 605 občanského zákoníku s tím, že smluvní strany jsou povinny postupovat vždy podle ustanovení čl. 4, odst. 7, 9, 10 a 11 dohody, kterou uzavřely téhož dne.
27. 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.

28. S ohledem na to, že obě dohody byly mezi účastníky uzavřeny dne 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).
29. 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.
30. 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.
31. 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.
32. Podle odst. 4 citovaného ustanovení touto částí zákona se řídí i vztahy vzniklé při zajištění plnění závazků v závazkových vztazích, jež se řídí touto částí zákona podle předchozích odstavců.
33. Podle odst. 5 tohoto ustanovení při použití této části zákona podle odstavců 1 a 2 je rozhodující povaha účastníků při vzniku závazkového vztahu.
34. Podle odst. 6 citovaného ustanovení smlouvy mezi osobami uvedenými v odstavcích 1 a 2, které nejsou upraveny v hlavě II této části zákona a jsou upraveny jako smluvní typ v občanském zákoníku, se řídí příslušnými ustanoveními o tomto smluvním typu v občanském zákoníku a obchodním zákoníkem. Směnná smlouva související s podnikáním stran se však řídí tímto zákonem a použijí se na ni přiměřeně ustanovení tohoto zákona o kupní smlouvě; při plnění závazku dodat zboží má každá ze stran postavení prodávajícího a při převzetí zboží postavení kupujícího.
35. Podle ustanovení § 266 odst. 1 obchodního zákoníku projev vůle se vykládá podle úmyslu jednající osoby, jestliže tento úmysl byl straně, které je projev vůle určen, znám nebo jí musel být znám.
36. 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.
37. 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.
38. 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..
39. 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 řádné živnostenské

oprávnění ve smyslu § 10 odst. 1, písm. a) živnostenského zákona, byla jeho činnost živností a žalovaný jednal jako podnikatel.

40. 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 ze dne 13.11.2013 je uvedeno, že je uzavřena podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. I zde soud I. stupně dospěl ke správnému závěru.
41. Soud I. stupně správně posoudil rovněž otázku platného uzavření dohody ze dne 13.11.2013 (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, a jejichž cílem byl prodej pozemků určených jako stavební parcely k výstavbě rodinných domů. 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 uzavřenou 13.11.2013 jako dohodu platně uzavřenou.
42. Odvolací soud se však neztotožňuje se závěrem soudu I. stupně týkajícího se účinnosti dohody.
43. 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.
44. 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.
45. Podle odst. 5 tohoto ustanovení nevyplývá-li z právního úkonu nebo jeho povahy něco jiného, má se za to, že podmínka je odkládací.
46. 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.
47. V dohodě ze dne 13.11.2013 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.

48. 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 vykládána 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).
49. 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.
50. 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 dohody je uvedeno, že tato 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. Soud I. stupně správně uvedl, že 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. Není pravdou, že by účastníci podle dohody spolupracovali již od roku 2010 až do roku 2014, jak uvedl soud I. stupně. Naopak z vyjádření samotných účastníků vyplynulo, že od roku 2010 sice spolupracovali, ale až do uzavření dohody z 13.11.2013 to bylo na základě ústních dohod. Podle dohody z 13.11.2013 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.

51. Zastupitelstvo města Beroun svým usnesením č 11/2017 ze dne 13.3.2017 vydalo s účinností od 30.3.2017 Územní plán Beroun. Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a rozvoje svým dopisem z 11.4.2017 pak na žádost A. Š. sdělil územně plánovací informaci, ze které vyplývá, že pozemek p. č. ■/■ v k. ú. ■ je součástí plochy SM.1 (lokalita č. ■) – smíšené využití území městského typu specifické – nízkopodlažní zástavba a pozemek p. č. ■/■ je součástí plochy VL (lokalita ■) – lehká výroba a sklady a plochy dopravní infrastruktury DS (■) – doprava silniční. Plocha VL (lehká výroba a sklady) má jako hlavní využití plochy určeny „provozy lehké průmyslové výroby“ a jako nepřípustné využití stanoveno „zejména bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), smíšené využití území spojené s bydlením, občanská vybavenost (kromě služeb uvedených v přípustném využití).“ Plocha DS (doprava silniční) má jako hlavní využití plochy určeny „koridory pro stavby základního systému nadmístní silniční dopravy a hlavních městských obslužných komunikací“, jako přípustné využití uvedeno mj. „přechodné ubytování turistů ve spojení s dopravním ruchem“ a jako nepřípustné využití jsou pak uvedeny „všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím“ a dále „přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití.“ Územní plán města Beroun nabyl tedy účinnosti 30.3.2017, avšak pozemek parc. č. ■/■ nebyl určen výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití a ostatně ani pozemek parc. č. ■/■ nebyl určen k individuálnímu bydlení v rodinných domech. 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 žalovanému ke splnění povinností byla předčasná a žalovaný tak nemohl být v prodlení s jejich splněním. Nesplnění těchto povinností nemohlo založit nárok žalobkyně na zaplacení smluvní pokuty za prodlení žalovaného s jejich splněním. Rovněž nemohlo dojít k sesplnění povinností ze strany žalovaného s ohledem na to, že dohoda v té době ještě nebyla v účinnosti a nemohlo to tak být ani důvodem pro odstoupení od smlouvy.
52. S ohledem na výše uvedené proto odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve výroku II změnil podle ustanovení § 220 odst. 1, písm. b) o.s.ř. tak, že žalobu na zaplacení smluvní pokuty ve výši 200 000 Kč s příslušenstvím zamítl.
53. Další otázkou, kterou posuzoval soud I. stupně a jejíž posouzení přezkoumával odvolací soud, byla otázka existence předkupního práva žalovaného k předmětným pozemkům. Vzhledem k tomu, že předkupní právo není upraveno v obchodním zákoníku, soud I. stupně správně vycházel při jejím posouzení z ustanovení § 602 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, podle něhož kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, má předkupní právo. Takové právo lze dohodnout i pro případ jiného zcizení věci než prodejem.
54. Podle § 603 odst. 1 a 2 o.z. předkupní právo ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi. Předkupní právo lze dohodnout i jako věcné právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Smlouva se musí uzavřít písemně a předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Nekoupil-li prodávající věc nabídnutou kupujícím, zůstává mu zachováno předkupní právo i vůči jeho právnímu nástupci.

55. Soud I. stupně správně uzavřel, že na straně žalobkyně je dán naléhavý právní zájem na podané žalobě na určení neexistence předkupního práva. Žalobkyně se domnívá, že předkupní právo zaniklo, avšak žalovaný odmítl poskytnout součinnost pro jeho výmaz z katastru nemovitostí a jiným způsobem než žalobou jeho výmazu nelze dosáhnout. Pokud jde však o otázku platnosti dohody o zřízení předkupního práva či otázku zániku předkupního práva v souvislosti se odstoupením od dohody o spolupráci odvolací soud dospěl k jinému právnímu závěru.
56. Odvolací soud se neztotožňuje se závěrem soudu I. stupně, že dohoda o zřízení předkupního práva je neplatná pro obcházení zákona. Z dohody o zřízení předkupního práva vyplývá, že žalobkyně prohlásila, že má ve svém vlastnictví mimo jiného i pozemky parc. č. ■■■/■ a ■■■/■ v k.ú. ■■■ a účastníci se dohodli, že žalobkyně zřizuje touto smlouvou pro žalovaného předkupní právo k těmto nemovitostem. V dohodě byl dále dohodnut postup pro případ, že se žalobkyně rozhodne pozemky prodat a způsob případné realizace předkupního práva žalovaného. Rovněž bylo dohodnuto, že předkupní právo bude váznout na nemovitostech do okamžiku, nežli dojde k zániku předkupního práva podle § 605 občanského zákoníku. Z obsahu dohody nevyplývá, že by měla zajišťovat nárok žalovaného na vyplacení odměny vyplývající z dohody o spolupráci. Toto nelze dovodit ani z toho, že se v úvodu dohody o zřízení předkupního práva uvádí, že účastníci uzavřeli stejného dne dohodu o spolupráci, v níž se dohodli na tom, že žalobkyně zřídí pro žalovaného předkupní právo ani z toho že v dohodě o zřízení předkupního práva se uvádí, že smluvní strany jsou povinny postupovat podle ustanovení článku 4 odst. 7, 9, 10 a 11 dohody o spolupráci, když navíc nedodržení těchto povinností není v dohodě o zřízení předkupního práva stíháno žádnými následky. Tyto informace pouze upozorňují na provázanost smluv, neboť se jedná o jeden obchod mezi účastníky. V dohodě o spolupráci (v článku 3, bod 8) se smluvní strany dohodly, že žalobkyně zřídí ve prospěch žalovaného předkupní právo k pozemkům a dohoda o zřízení předkupního práva byla pak realizací této předchozí dohody. Jedná se o klasickou dohodu o zřízení předkupního práva se všemi podstatnými náležitostmi a ani z dohody o spolupráci ani z dohody o zřízení předkupního práva samé nevyplývá, že by předkupní právo mělo sloužit k zajištění nějaké pohledávky. Výkon předkupního práva závisí na jednání žalobkyně pro případ, že by se rozhodla pozemky prodat. Nebylo ujednáno, že to, že žalovaný může využít předkupního práva v případě nevyplacení jeho odměny žalobkyní. V dohodě o spolupráci bylo mezi stranami ještě dohodnuto uzavření zástavní smlouvy k předmětným pozemkům a zde se uvádí, že zástavní smlouva bude sloužit k zajištění pohledávky žalovaného. To je v dohodě o spolupráci výslovně uvedeno. V ujednání o tom, že bude zřízeno ve prospěch žalovaného předkupní právo k pozemkům, nic takového uvedeno není. Pouze z toho, že se strany dohodly, že v případě, že bude žalovanému vyplacena dohodnutá odměna, tento podá návrh na výmaz předkupního práva, žádné zajištění nevyplývá, je to jen logickým vyústěním toho, že tímto dojde definitivně k ukončení vzájemných vztahů mezi účastníky. Proto odvolací soud shledal dohodu o zřízení předkupního práva jako platně uzavřenou, neboť obsahovala všechny podstatné náležitosti a neshledal v jejím uzavření žádné obcházení zákona.
57. Lze souhlasit se závěrem soudu I. stupně o tom, že dohoda o spolupráci, dohoda o zřízení zástavního práva a dohoda o zřízení předkupního práva, jsou dohodami souvisejícími a na sobě závislými. Existují běžné situace, že najednou jsou uzavírány dvě nebo více smluv nejen proto, že se to hodí z hlediska časového, nýbrž proto, že je mezi nimi i souvislost věcná a dané smlouvy jsou na sobě závislé. Jde o dvě nebo i více smluv, které dohromady tvoří jeden obchod. V obchodní praxi je taková návaznost daných smluv obvyklá. Nemusí to být v textu dotčených smluv vyjádřeno, je však jistě žádoucí, když se o této vazbě smluvní strany ve smlouvě zmíní (tak tomu bylo ostatně i v projednávaném případě). Jedná-li se o tuto vazbu mezi najednou uzavíranými smlouvami, potom ovšem okolnosti významné v jedné ze souvisejících smluv přenášejí se i do ostatních smluv. Je to otázka platnosti vzniku jedné ze smluv. Neobstojí-li platně jedna z nich, neobstojí ani ostatní. Zanikne-li jinak než jejich naplněním jedna z nich, přivodí to i zánik ostatních. Soud I. stupně kromě toho, že dohodu o zřízení předkupního práva posoudil jako neplatnou, v odůvodnění svého

rozsudku uvedl, že i kdyby byla tato smlouva shledána platnou, s ohledem na akcesorickou povahu dohody o zřízení předkupního práva k hlavní dohodě ze dne 13.11.2013, došlo odstoupením žalobkyně od této dohody i k zániku dohody o zřízení předkupního práva dle § 275 obchodního zákoníku. Tím, že odvolací soud posoudil otázku účinnosti dohody a tím i otázku odstoupení od této dohody žalobkyní odlišně od soudu I. stupně, dospěl k závěru, že k odstoupení od dohody platně nedošlo a tudíž nedošlo ani k zániku dohody o zřízení předkupního práva. Tato dohoda je tedy stále platná.

58. Vzhledem k tomu, že soud I. stupně považoval dohodu o zřízení předkupního práva za neplatnou, eventuálně zaniklou, nezabýval se již dalšími možnými a žalobkyní tvrzenými okolnostmi zániku předkupního práva (nabídka žalobkyně a její nevyužití žalovaným. Tím zatížil řízení vadou, která může mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Navíc posouzení existence či možného zániku zástavního práva si vyžádá další dokazování, které svým rozsahem přesahuje účel odvolacího řízení.
59. S ohledem na výše uvedené odvolací soud v důsledku odlišného právního názoru rozsudek soudu I. stupně ve výroku I a v závislém nákladovém výroku IV podle ustanovení § 219a odst. 1, písm. a), odst. 2 o.s.ř. zrušil a věc v souladu s ustanovením § 221 odst. 1, písm. a) o.s.ř. vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.
60. Na soudu I. stupně bude, aby opětovně posoudil, zda dohoda o spolupráci již nabyla účinnosti vzhledem k přijatému územnímu plánu města Beroun a dále aby se zabýval otázkou případného zániku předkupního práva v důsledku nevyužití nabídky předkupního práva, posoudí i to, zda tato nabídka byla účinná řádně, aby provedl účastníky navržené důkazy k těmto skutečnostem, v případě potřeby účastníky poučil podle ustanovení § 118 a o.s.ř. a ve věci znovu rozhodl, včetně rozhodnutí o nákladech řízení.

Poučení:

Proti výroku II tohoto 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak, když přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Proti výrokům I a III tohoto rozsudku nelze podat dovolání.

Praha 5. prosince 2018

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

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Kazetská