



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 JUDr. Michalem Račokem,
sídlem Štěpánská 49/633, Praha 1

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

o určení neexistence zástavního práva

o odvolání žalobkyně a žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Berouně č.j. 4 C 90/2016-369 ze dne 30. července 2018,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku I. a II. mění tak, že se určuje, že neexistuje zástavní právo k pozemku p.č. [redacted]/[redacted] v katastrálním území Beroun, zapsané na LV č. [redacted] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 24.9.2012 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 12.500.000,- Kč a zástavní právo k pozemku p.č. [redacted]/[redacted] v katastrálním území Beroun, zapsané na LV č. [redacted] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem

ze dne 26.6.2014 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 12.500.000,- Kč.

- II. Rozsudek soudu I. stupně se ve výrocích III. až VII. mění tak, že se zamítá návrh žalobkyně na určení, že neexistuje zástavní právo k pozemku p.č. 459/52 v katastrálním území Beroun, zapsané na LV č. [REDACTED] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 18.3.2013 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 4.403.040 Kč, k pozemku p.č. [REDACTED]/[REDACTED] v katastrálním území [REDACTED], zapsané na LV č. [REDACTED] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 26.6.2014 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 4.403.040 Kč, k pozemku p.č. [REDACTED]/[REDACTED] v katastrálním území [REDACTED], zapsané na LV č. [REDACTED] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 13.11.2013 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 6.744.720 Kč, k pozemku p.č. [REDACTED]/[REDACTED] v katastrálním území [REDACTED], zapsané na LV č. [REDACTED] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 26.6.2014 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 5.129.280 Kč a k pozemku p.č. [REDACTED]/[REDACTED] v katastrálním území [REDACTED], zapsané na LV č. [REDACTED] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 26.6.2014 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 3.256.800 Kč.
- III. Žalobkyně je povinna nahradit žalovanému 42 % jeho nákladů řízení před soudy obou stupňů ve výši 50 048 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobami podanými u Okresního soudu v Berouně (dále jen soud I. stupně), vedenými původně pod sp. zn. 4 C 90/2016, 6 C 135/2016, 13 C 91/2016, 19 C 90/2016, 6 C 283/2016, 13 C 186/2016, 3 C 91/2016, domáhala určení neexistence zástavního práva k pozemku p.č. [REDACTED]/[REDACTED] v katastrálním území Beroun, zapsané na LV č. [REDACTED] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 24.9.2012 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 12 500 000,- Kč a zástavního práva k pozemku p.č. [REDACTED]/[REDACTED] v katastrálním území Beroun, zapsané na LV č. [REDACTED] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 26.6.2014 mezi žalobkyní a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 12 500 000,- Kč, dále k pozemku p.č. [REDACTED]/[REDACTED] v katastrálním území Beroun, zapsané na LV č. [REDACTED] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 18.3.2013 mezi žalobkyní a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 4 403 040 Kč, k pozemku p.č. [REDACTED]/[REDACTED] v katastrálním území Beroun, zapsané na LV č. [REDACTED] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne

26.6.2014 mezi žalobkyní a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 4 403 040 Kč, k pozemku p.č. ■■■/■ v katastrálním území ■■■■, zapsané na LV č. ■■■■ vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 13.11.2013 mezi žalobkyní a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 6 744 720 Kč, k pozemku p.č. ■■■/■ v katastrálním území ■■■■, zapsané na LV č. ■■■■ vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 26.6.2014 mezi žalobkyní a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 5 129 280 Kč a k pozemku p.č. ■■■/■ v katastrálním území ■■■■, zapsané na LV č. ■■■■ vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 26.6.2014 mezi žalobkyní a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 3 256 800 Kč. Usnesením č.j. 4 C 90/2016-112 ze dne 15. 2. 2017 a usnesením č.j. 4 C 90/2016-266 ze dne 25.7.2017 spojil soud I. stupně shora citovaná řízení ke společnému projednání, neboť se jedná o řízení mezi týmiž účastníky, se shodným předmětem řízení, a sice určení neexistence zástavního práva, byť datově jindy uzavíraných smluv o spolupráci a zástavních smluv s tím, že dále budou tato řízení vedena pod sp. zn. 4 C 90/2016.

2. Žalobkyně v podaných žalobách uvedla, že se žalovaným uzavřela dohoda o spolupráci dne 23. 8. 2012, na základě které měl žalovaný zajišťovat činnosti v souvislosti s činností uvedenou v článku 2 odst. 1 dohody, a to kdykoli po podpisu této dohody. K dohodě o spolupráci byl následně uzavřen dne 24. 9. 2012 dodatek č. 1, 9. 4. 2013 dodatek č. 2 a dne 26. 6. 2014 dodatek č. 3. Současně s touto dohodou byla mezi účastníky uzavřena dne 24. 9. 2012 smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti, na základě které bylo do katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo k pozemku parc. č. ■■■/■ o výměře 8 391 m², které mělo zajišťovat budoucí pohledávku žalovaného ve výši 12 500 000 Kč s příslušenstvím. Zástavní právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno s právními účinky vkladu ke dni 24. 9. 2012 dle uvedené dohody. Dne 26.6.2014 byla mezi účastníky uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem, na základě které mělo být zřízeno zástavní právo k pozemku parc. č. ■■■/■ o výměře 11 448 m², které mělo zajišťovat budoucí pohledávku žalovaného ve výši 12 500 000 Kč. Zástavní právo bylo do katastru nemovitostí na LV č. ■■■■ vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, k. p. Beroun zapsáno s právními účinky vkladu ke dni 26. 6. 2014. Dále žalobkyně uvedla, že mezi účastníky byla uzavřena další dohoda o spolupráci dne 18. 3. 2013, na základě které měl žalovaný zajišťovat činnosti v souvislosti s činností uvedenou v čl. 2 odst. 1 této dohody, a to kdykoli po podpisu této dohody. Současně s touto dohodou pak byla mezi účastníky uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 18. 3. 2013, na základě které bylo do katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo k pozemku parc. č. ■■■/■ o výměře 6 634 m² na LV č. ■■■■ Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, k. p. Beroun k zajištění budoucí pohledávky žalovaného ve výši 4 403 040 Kč dle uvedené dohody. Dne 26.6.2014 pak byla mezi účastníky uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva, na základě které mělo být zřízeno zástavní právo k pozemku parc. č. ■■■/■ zapsané na LV č. ■■■■ Katastrálního pracoviště pro Středočeský kraj, k. p. Beroun k zajištění budoucí pohledávky žalovaného ve výši 4 403 040 Kč s právními účinky vkladu ke dni 26. 6. 2014. Dne 13.11.2013 byla mezi účastníky uzavřena další dohoda o spolupráci, na základě které měl žalovaný zajišťovat činnosti v souvislosti s činností uvedenou v čl. 2 odst. 1 dohody, a to kdykoli po podpisu této dohody. Současně s touto dohodou byla mezi účastníky uzavřena dne 13. 11. 2013 smlouva o zřízení zástavního práva, na základě které mělo být zřízeno zástavní právo k pozemku parc. č. ■■■/■ o výměře 18 673 m² na LV č. ■■■■ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, k. p. Beroun k zajištění budoucí pohledávky žalovaného ve výši 6 744 720 Kč s příslušenstvím. Zástavní právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno s právními účinky vkladu ke dni 13. 11. 2013. Dne 26.6.2014 byla mezi účastníky uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti, na základě které mělo být zřízeno zástavní právo k pozemku parc. č. ■■■/■ na LV č. ■■■■ Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, k. p. Beroun, které mělo zajišťovat budoucí pohledávku

žalovaného ve výši 5 129 280 Kč s příslušenstvím. Právní účinky vkladu nastaly ke dni 26. 6. 2014. Dále žalobkyně uvedla, že mezi účastníky byla uzavřena dohoda o spolupráci ze dne 18. 12. 2013, na základě které měl žalovaný zajišťovat činnosti v souvislosti s činností uvedenou v čl. 2 odst. 1 dohody, a to kdykoli po podpisu této dohody. K této dohodě pak byla uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem dne 26. 6. 2014, na základě které mělo být zřízeno zástavní právo k pozemku parc. č. ■■■/■ na LV č. ■■■■ vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, k. p. Beroun k zajištění budoucí pohledávky žalovaného ve výši 3 256 800 Kč s příslušenstvím s tím, že právní účinky vkladu nastaly dne 26. 6. 2014.

3. Zástavní práva podle názoru žalobkyně ani v jednom případě platně nevznikla. V první řadě žalobkyně namítala neplatnost samotných dohod o spolupráci, které byly podkladem pro citované zástavní smlouvy, z důvodu jejich nesrozumitelnosti a neurčitosti. Pro případ, že by soud shledal dohody o spolupráci platnými, uvedla, že zástavní právo nemohlo vzniknout, neboť žalovaný porušil povinnosti, které mu z dohod o spolupráci vyplývaly a tyto povinnosti nesplnil ani v dodatečně přiměřené lhůtě. Proto žalobkyně od dohod o spolupráci odstoupila dopisem ze dne 16. 9. 2016, čímž dle žalobkyně dohoda o spolupráci zanikla. Uvedla, že žalovanému zajištěná pohledávka na základě dohody o spolupráci nevznikla, dohoda byla účinně ukončena a jelikož zajištěná pohledávka již vzniknout nemůže, zástavní právo po právu neexistuje. Ve svém doplňujícím vyjádření pak uvedla, že je pravdou, že s žalovaným spolupracovali již dříve na základě ústních dohod. Ty byly následně nahrazeny písemnou dohodou uzavřenou v srpnu roku 2012 a dalšími dohodami. Spolupráce mezi účastníky byla ukončena fakticky koncem roku 2014.
4. Žalovaný s žalobami nesouhlasil, namítal, že dle něj zástavní práva vznikla platně písemnými smlouvami o zřízení zástavního práva. Dohody o spolupráci i smlouvy o zřízení zástavního práva považuje za platné, účinné svobodně a vážně, určitě i srozumitelně s nepochybným významem a absencí nemožnosti plnění. Uvedl, že žaloba byla podána žalobkyní proto, aby vůči žalovanému nemusela plnit smluvní peněžité závazky vyplývající z dohod o spolupráci. Dále uvedl, že dohoda z 23. 8. 2012 v čl. 7 odst. 1 pro nabytí své účinnosti obsahuje odkladací podmínku, dle které nabývá účinnosti dnem, kdy žalobkyně bude na příslušném listu vlastnictví zapsána jako výlučný vlastník pozemků, jejichž výčet je v ujednání dohody uveden. Z výpisu z katastru nemovitostí, který předložila žalobkyně, není zřejmé, že byla splněna odkladací podmínka účinnosti dohody ze dne 23. 8. 2012 k datu, kdy byl vyzván k plnění z dohody. Navíc jednotlivé povinnosti, které měl plnit na základě výzvy žalobkyně, byly v podstatě nesplnitelné nebo již splněny byly, navíc se sama žalobkyně již v době, kdy adresovala výzvu, tedy 22. 5. 2015 fakticky přestala podílet na jakékoli činnosti vyplývající z dohody z 23. 8. 2012. U dohody z 18.3.2013 a z 13.11.2013 byla odložena její účinnost s tím, že nabývá účinnosti až dnem právní moci územního plánu města Beroun, ve kterém budou dotčené pozemky účelově určeny k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití. To se dosud nestalo. Proto mu žádné povinnosti z této dohody dosud nevznikly a nemohl je tak porušit.
5. Soud I. stupně po provedení listinných důkazů a výsledku svědka rozhodl napadeným rozsudkem tak, že zamítl se návrh žalobkyně na určení, že neexistuje zástavní právo k pozemku p.č. ■■■/■ v katastrálním území ■■■■, zapsané na LV č. ■■■■ vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 24.9.2012 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 12.500.000,- Kč (výrok I) a k pozemku p.č. ■■■/■ v katastrálním území ■■■■, zapsané na LV č. ■■■■ vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 26.6.2014 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 12.500.000,- Kč (výrok II). Dále rozhodl, že se určuje, že neexistuje zástavní právo k pozemku p.č. ■■■/■ v katastrálním území ■■■■, zapsané na LV č. ■■■■ vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 18.3.2013 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou

pohledávku žalovaného ve výši 4 403 040,- Kč (výrok III), k pozemku p.č. ■■■/■ v katastrálním území ■■■, zapsané na LV č. ■■■ vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 26.6.2014 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 4.403.040,- Kč (výrok IV), k pozemku p.č. ■■■/■ v katastrálním území ■■■, zapsané na LV č. ■■■ vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 13.11.2013 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 6.744.720,- Kč (výrok V), k pozemku p.č. ■■■/■ v katastrálním území ■■■, zapsané na LV č. ■■■ vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 26.6.2014 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 5.129.280,- Kč (výrok VI) a k pozemku p.č. ■■■/■ v katastrálním území ■■■, zapsané na LV č. ■■■ vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Beroun, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 26.6.2014 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 3.256.800,- Kč (výrok VII). Dále rozhodl, že žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náklady řízení ve 111 355,23 Kč a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.

6. Z odůvodnění tohoto rozsudku se podává, že mezi stranami bylo nesporné, že spolupráce mezi nimi probíhala od roku 2010 do konce roku 2014 a to v rámci developerské činnosti prováděné žalovaným za účelem společného získávání pozemků, jejich následným zasíťováním či zastavěním a následným dělením zisku po prodeji takto zhodnocených nemovitostí. V letech 2015 a 2016 již spolupráce mezi účastníky neprobíhala. Žalovaný vstupoval do těchto jednání s vlastním know-how a pozemky ve svém vlastnictví, žalobkyně zejména finanční participací na daném projektu. Toto shodné tvrzení účastníků vzal soud I. stupně za své skutkové zjištění ve smyslu ustanovení § 120 odst. 3 o.s.ř. Z provedeného dokazování pak soud I. stupně zjistil, že právní rámec k vlastní spolupráci účastníci stanovili až uzavřením dohod o spolupráci, když první z nich byla uzavřena 23. 8. 2012, následovaly dohody z 18. 3. 2013, 13. 11. 2013 a 18. 12. 2013. Za uvedenou činnost žalovaného se žalobkyně v dohodách písemně zavázala vyplatit žalovanému odměnu, jejíž podmínky a okolnosti výplaty byly právě upraveny v jednotlivých dohodách o spolupráci. Ve všech citovaných dohodách byla sjednána minimální odměna pro žalovaného, která měla být vyplacena nejpozději do 15 let ode dne, kdy ta která dohoda o spolupráci nabude účinnosti. Tyto dohody se liší pouze v ustanovení článku 1, tedy specifikace jednotlivých nemovitostí, které měla nebo měla mít ve vlastnictví žalobkyně, dále v článku 2 stanovení povinností, které má plnit žalovaný, dále v ujednání o výši minimální odměny pro žalovaného a dále v článku 7 odst. 2 tedy označení, kdy předmětné dohody nabývají účinnosti a to v případě prvních dvou dohod zápisem vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch žalobkyně, v ostatních případech právní mocí změny územního plánu Města Beroun. Současně s jednotlivými dohodami o spolupráci byly uzavírány mezi účastníky smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ve vlastnictví žalobkyně ve prospěch žalovaného k zajištění budoucí pohledávky ve výši minimální odměny sjednané v té které dohodě o spolupráci. Soud I. stupně v probíhajícím řízení ze shodného prohlášení účastníků dále zjistil, že s ohledem na skutečnost, že od ledna 2015 už mezi účastníky neprobíhala žádná spolupráce, účastníci spolu přestali řádně komunikovat, přistoupila žalobkyně prostřednictvím svého právního zástupce k tomu, že žalovaného vyzvala k uzavření dohody o narovnání a podání návrhu na výmaz zástavních a předkupních práv z katastru nemovitostí ze dne 18. 3. 2015, a to paušálně pro všechny dohody, které mezi účastníky doposud byly uzavřeny. Výzvy k plnění dohod o spolupráci pak zaslala žalovanému ještě s datem 22. 5. 2015 a opakovanou výzvu k plnění dohod o spolupráci ze dne 19. 6. 2015. Prvou výzvou žalobkyně vyzvala žalovaného k jednání o narovnání, neboť měla pochybnosti o platnosti výše uvedených dohod a smluv a i pro snahu žalovaného mařit společnou činnost. Tyto výzvy byly doručeny žalovanému 27. 3. 2015. Na prvou výzvu žalovaný reagoval vyjádřením z 27. 4. 2015 s tím, že dohody o spolupráci považuje za určitý platný úkon, podle svého

tvrzení povinnosti z dohod již v plném rozsahu splnil a je připraven poskytnout spolupráci na základě výzvy dle podmínek dohod o spolupráci. Výzvami ze dne 22. 5. 2015 a 19. 6. 2015 pak byl žalovaný vyzván, aby poskytl veškerou dokumentaci v papírové a elektronické podobě týkající se vybudování inženýrských sítí v lokalitách, jak jsou uvedeny v dohodách o spolupráci, a v případě, že uvedenou dokumentaci nemá k dispozici, aby zajistil, že její zpracovatelé dokumentaci předloží, za druhé, aby předložil návrh postupu ke změně územního plánu Města Beroun, kterou by byla umožněna výstavba na části pozemků určených dohodami o spolupráci, na kterých výstavba dosud možná není, dále aby předložil konkrétní návrh, jak bude zajištěno financování činnosti subjektu provádějící inženýrské, právní a další práce a činnosti související s výše uvedeným, za čtvrté, aby předložil konkrétní návrh, jak zajistí financování úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k pozemkům uvedených v článku 1 odst. 1 dohod o narovnání a jejich budoucími kupujícími, za páté, aby předložil konkrétní návrh, jak zajistí financování týkající se vybudování inženýrských sítí k pozemkům specifikovaných v článku 1 odst. 1 dohod o narovnání. K těmto výzvám se v průběhu řízení vyjádřil žalovaný prostřednictvím svého právního zástupce tak, že jednak povinnosti z těchto dohod buď zcela splnil, nebo že se jednalo o povinnosti, které nebylo možné splnit, protože neměl jakýmkoli způsobem možnost změnit územní plán či jednat v tomto směru, dále pak že nebylo jeho povinností jednat o financování projektu, když toto bylo čistě na žalobkyni, jak z dohod vyplývá a pak především, že nenastala účinnost jednotlivých dohod o spolupráci, a tudíž nenastala ani jeho povinnost činnost, ke které byl výzvami vyzván, plnit. V řízení bylo soudem I. stupně dále zjištěno, že žalobkyně odstoupením od smlouvy ze dne 12. 2. 2016, které bylo doručeno ve stejném znění ke všem shora citovaným dohodám o spolupráci, odstoupila od smluv o spolupráci se žalovaným proto, že tento nereagoval na výzvy ze dne 18. 3. 2015, 22. 5. 2015, 19. 6. 2015 a následujících s účinností ke dni doručení odstoupení z důvodu nesplnění povinnosti z dohody o spolupráci ani v dodatečně lhůtě. Tato odstoupení byla doručena žalovanému 15. 2. 2016, jak bylo zjištěno z dodejky. Soudem I. stupně bylo dále zjištěno, že dne 13. 3. 2017 byl vydán územní plán Města Beroun, který nabyl účinnosti 30. 3. 2017.

7. Po právní stránce soud I. stupně posoudil věc podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 s ohledem na datum uzavření jednotlivých dohod o spolupráci a dále dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění účinném do 31. 12. 2013. Dohody o spolupráci podřadil pod režim obchodního zákoníku, neboť přesto, že žalovaný není zapsaný jako podnikatelský subjekt, vyvíjel spolupráci se žalobkyní jako soustavnou činnost prováděnou samostatně za účelem zisku. Nejprve se soud I. stupně zabýval otázkou, zda má žalobkyně náležitý právní zájem na požadovaném určení neexistence zástavního práva. Dospěl k závěru, že náležitý právní zájem dán je, neboť pokud zástavní právo vůbec nevzniklo, anebo již zaniklo a žalovaný odmítl poskytnout žalobkyni součinnost k jeho odstranění, stav zápisu v Katastru nemovitostí by tak neodpovídal skutečnému stavu. Dále se zabýval soud I. stupně tím, zda byly dohody o spolupráci uzavřeny platně a zda jsou účinné, tedy zda z nich vznikla či mohla v budoucnu žalovanému vzniknout zajišťovaná pohledávka dle článku 3 odst. 1, případně článku 4 odst. 2 dohod. Dospěl k závěru, že z obsahu všech dohod vyplývá, že neodpovídají žádnému konkrétnímu smluvnímu typu upravenému v obchodním zákoníku, účastníci však v dohodách dostatečně určitě vymezili předmět svých právních vztahů. Účastníci v rámci ústního projednání žalob navíc učinili nesporným, že shodná vůle obou stran byla jednotlivými dohodami dát právní rámec dosavadní spolupráci a stanovit, jaká odměna náleží žalovanému za dosavadní spolupráci a dále stanovit podmínky společné spolupráce do budoucna. Souhrnně dohody byly uzavřeny především za účelem stanovení podmínek pro výplatu (minimální) odměny žalovaného za činnosti uvedené v čl. 2 jednotlivých dohod. 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, jak je zřejmé z obsahu dohody a článku 3, odst. 4 dohody. Strany podle první dohody ze dne 23.8.2012 a dalších dohod jednaly s ohledem na jejich zavedenou praxi až do roku 2014. Teprve následně začala žalobkyně platnost dohod zpochybňovat. Z článku 2, odst. 1 dohody je zřejmé, že povinnosti

žalovaného bylo napomáhat žalobkyni zajistit další developerské činnosti na získaných pozemcích, případně financování výše uvedeného. K plnění konkrétních povinností pak měl být žalovaný písemně vyzván žalobkyní, jak vyplývá z článku 3, odst. 4 dohod, a žalobkyně tak mohla učinit kdykoli po podpisu dohod, tedy po 23.8.2012, resp. 18.3.2013, 13.11.2013, 18.12.2013. Podle jeho názoru výzva žalobkyně k plnění povinností nebyla (na rozdíl od výplaty odměny žalovaného) vázána na tzv. „účinnost“ dohody, jak dovozoval žalovaný. Takovéto ujednání dle názoru soudu I. stupně odpovídá úmyslu stran zajistit pozemky pro výstavbu rodinných domů, z jejichž prodeje chtěla žalobkyně následně financovat odměnu žalovaného. Stejně tak byly zcela určitým způsobem vymezeny podmínky a konkrétní způsob výpočtu odměny žalovaného. Soud I. stupně má za to, že minimální odměna žalovaného byla sjednána právě v takové výši s ohledem na dosavadní činnost žalovaného, kterou pro žalobkyni na základě jejich vzájemné spolupráce do doby podpisu jednotlivých dohod provedl. Ze všech výše uvedených důvodů dospěl soud I. stupně k závěru, že mezi účastníky byla platně uzavřena nepojmenovaná smlouva dle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku. Tyto dohody byly rovněž podle názoru soudu I. stupně účinné již okamžikem jejich podpisu, vzhledem k tomu, že podle nich účastníci jednali, když vzájemně spolupracovali až do roku 2014. 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, respektive do doby, než bude žalobkyně zapsána jako vlastníkem nemovitostí u prvních dvou dohod. 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 dohody jsou neplatné, protože jsou vázány 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 dohod nabýval územní plán obce pouze účinnosti, jak lze dovodit z ust. § 55 tohoto zákona. Stavební zákon znal pojem právní moci, a to v souvislosti s vydáním územního rozhodnutí (§ 92 tohoto zákona). Nicméně s ohledem na to, že oběma smluvním 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.

8. Protože soud I. stupně dospěl k závěru, že dohody jsou platné a účinné, zabýval se dále tím, zda byly platně uzavřeny rovněž smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotlivým nemovitostem. Tyto zástavní smlouvy soud I. stupně shledal platně uzavřenými, neboť obsahují veškeré zákonem stanovené náležitosti, byly uzavřeny písemně, pozemky v nich uvedené jsou způsobilými předměty zástavy ve smyslu ustanovení § 153 odst. 1 a 3 občanského zákoníku a jsou jimi zajištěny budoucí pohledávky žalovaného v intencích citovaných dohod, což zákon výslovně připouští. Soud I. stupně proto uzavřel, že zástavní právo vzniklo vždy vkladem do katastru nemovitostí k té které nemovitosti dle § 157 odst. 1 občanského zákoníku. Žalobkyně následně dopisem ze dne 12.2.2016, doručeným žalovanému, odstoupila od všech dohod uzavřených se žalovaným dne 23.8.2012, 18.3.2013, 13.11.2013, 18.12.2013 pro nesplnění závazků ze strany žalovaného, k jejichž splnění žalovaného vyzvala výzvou ze dne 22.5.2015, a které pro žalovaného vyplývaly z dohod. Soud I. stupně se proto zabýval dále tím, zda existují zajišťované pohledávky žalovaného či mohou v budoucnu vzniknout. Žalovaný se v článku 3 odst. 4 dohody zavázal k jakékoliv další činnosti v rámci vzájemné spolupráce specifikované v článku 2, odst. 1 dohody kdykoliv po podpisu dohody, a to na základě písemné žádosti žalobkyně doručené žalovanému. Povinností žalovaného dle článku 2, odst. 1 dohody tak bylo napomáhat zajištění financování týkajících se vybudování inženýrských sítí k pozemkům a zajištění financování činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisejí s výše uvedeným, a tyto jeho povinnosti plně odpovídaly úmyslu stran přeměnit předmětné pozemky na tzv. stavební parcely pro rodinné domy, a ty následně prodat a zajistit si tak zisk. Soud I. stupně rozlišoval dva typy dohod, které účastníci uzavřeli a to dohody, jejichž účinnost byla vázána na zápis vlastnického práva k nemovitostem ve

prospěch žalobkyně a těch dohod, jejichž účinnost byla vázána na právní moc změny územního plánu a dále typy dohod, u nichž byl odlišně uveden výčet povinností žalovaného v čl. 2 odst. 1 dohod. Výzvami ze dne 18.3.2015, 22.5.2015, 19.6.2015, žalobkyně vyzvala žalovaného k poskytnutí veškeré součinnosti dle povinností uvedených v dohodách o spolupráci. Požadavky žalobkyně na zajištění financování jdou podle soudu I. stupně nad rámec dohod. Ohledně výzvy, aby žalovaný předložil žalobkyni konkrétní návrh, jak zajistí financování činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti související s výše uvedeným, a jak zajistí financování týkající se vybudování inženýrských sítí k pozemkům specifikovaným v článku 1, odst. 1 dohod o narovnání, soud I. stupně uvádí, že z článku 3 odst. 2 dohody vyplývá, že uvedené finanční náklady hradí sama žalobkyně, nicméně uvedený požadavek by v zásadě mohl odpovídat znění článku 2 odst. 1 dohody. Jak však vyplývá z článku 3 odst. 2 dohody, toto financování již bylo žalobkyni zajištěno uzavřením smlouvy o úvěru se společností CHRYSBERON, a.s., protože v uvedeném článku se výslovně hovoří o smlouvách o úvěrech poskytnutých žalobkyni za účelem financování kupních cen a za účelem úhrady nákladů na vybudování inženýrských sítí, daňových nákladů a ostatní bezprostředně souvisejících finančních nákladů na stavební dokumentaci, právní služby, bankovní služby a služby realitní kanceláře, případě jakékoli další odsouhlasené náklady. Z tohoto důvodu byl požadavek žalobkyně na vypracování návrhu zajištění výše uvedeného financování bezpředmětný. Obdobně byl bezpředmětný i požadavek žalobkyně na vypracování konkrétního návrhu na zajištění financování úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k pozemkům. Protože žalobkyně nepožadovala po žalovaném konkrétní pomoc při zajištění financování výše uvedeného, např. pomoc při uzavření další smlouvy o úvěru apod., a nevyzvala tak řádně žalovaného k plnění ve smyslu článku 2 odst. 1 dohody, neporušil žalovaný žádnou povinnost dle dohody. V ostatních bodech výzvy však žalovaný součinnost podle soudu I. stupně poskytnout měl a mohl. Protože v prvních dvou případech, na něž dopadají výroky I. a II. napadeného rozsudku, nastala dohodami předpokládaná účinnost zápisem vlastnického práva k pozemkům pro žalobkyni před jejím odstoupením od dohod, ani platnost tohoto odstoupení učiněného písemně, nemůže mít vliv na právo žalovaného na zaplacení minimální odměny těmito dvěma dohodami uvedené, neboť účinky odstoupení od dohod nastaly dnem doručení odstoupení žalovanému a v té době již odměna byla splatnou s tím, že tato splatnost je dohodami stanovena až do 15 let po podpisu dohod. Zajištění zástavním právem se proto v tomto případě týká odměny, která již vznikla a je, resp. do budoucna bude, splatnou. Proto soud I. stupně výrokem I. a II. žaloby zamítl. V ostatních posuzovaných případech konstatoval, že odstoupení od dohod je platné a nastalo okamžikem doručení odstoupení žalovanému. Činnosti, které žalobkyně po žalovaném požadovala, minimálně zajištění subjektů k provedení inženýrských sítí, či podání žádosti o změnu územního plánu odpovídalo činností, které do roku 2014 na základě plné moci žalovaný pro žalobkyni zajišťoval. Z jednotlivých dohod přitom vyplývala povinnost žalovaného kdykoli po podpisu smlouvy na výzvu žalobkyně jednat. Jelikož na výzvu žalobkyně žalovaný nereagoval, odstoupila žalobkyně od této části dohod platně. K datu doručení těchto odstoupení však ještě nenastala účinnost splatnosti té které dohody, neboť tato byla v případě dohod, o nichž soud rozhodoval ve výrocích III. – VII. vázána na právní moc změny územního plánu Města Beroun, ke které došlo až 30.3.2017. Uvedeným odstoupením od dohod, tedy došlo k jejím zánikům a to ještě před tím, než nastala splatnost odměny žalovaného resp. než došlo ke splnění jedné z podmínek počátku splatnosti odměny žalovaného. Tímto dle názoru soudu I. stupně došlo rovněž k zániku zajišťovaných budoucích pohledávek žalovaného na výplatu odměny dle článku 3 odst. 1, případně článku 4 odst. 2 dohody a k zániku zástavních práva k výše uvedeným pozemkům. Proto soud I. stupně žalobu zamítl ve výrocích I. a II. a vyhověl žalobám, jak ve výroku III.-VII. uvedeno.

9. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť žalobkyně byla v řízení převážně úspěšná, a má tedy právo na poměrnou část náhrady jeho nákladů.
10. Proti tomuto rozsudku podala včasné odvolání jak žalobkyně, tak žalovaný.

11. Odvolání žalobkyně směřovalo proti výrokům I a II rozsudku soudu I. stupně. V něm namítala, že soud I. stupně nesprávně posoudil uzavřené dohody podle obchodního zákoníku, když z žádného důkazu provedeného v řízení před soudem I. stupně nevyplynulo, že by byl žalovaný podnikatelem. Právní režim dohod se měl tudíž posuzovat podle občanského zákoníku účinného do 31.12.2013. Žalobkyně se ztotožnila se závěrem soudu I. stupně, že od uzavřených dohod platně odstoupila dopisem ze dne 12.2.2016. Nesouhlasila však se závěrem soudu I. stupně, že požadavek žalobkyně, aby žalovaný zajistil vypracování návrhu na zajištění financování činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti, byl bezpředmětný. Namítala, že případné neplatnosti odstoupení od dohod z tohoto důvodu by se musel žalovaný dovolat. On sice v průběhu řízení tvrdil, že odstoupení od dohod z 12.2.2016 je neplatným právním úkonem, nicméně tato jeho tvrzení jsou pouze v obecné rovině. Žalovaný se proto neplatnosti odstoupení od smlouvy z tohoto důvodu platně nedovolal. Kromě toho odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti v době odstoupení od smlouvy již existující, tedy i právo žalovaného na vyplacení minimální odměny. Toto právo žalovaného tak zaniklo v důsledku odstoupení od dohod k okamžiku účinnosti odstoupení. Zákon v případě odstoupení od smlouvy nerozlišuje mezi povinnostmi, které na základě smlouvy již vznikly a právy a povinnostmi, které teprve vzniknou v budoucnu, například v důsledku splnění odkládací podmínky. Dále namítala, že žalobkyně zaslala žalovanému v průběhu řízení další odstoupení dne 9.7.2018, a to z toho důvodu, že žalobkyně měla informace o tom, že soudem by mohl být její dřívější právní úkon považován za neplatný. Soud I. stupně měl přihlídnout i k tomuto odstoupení. Žalobkyně je toho názoru, že v důsledku jejího odstoupení od dohod zaniklo i právo žalovaného na zaplacení minimální odměny ve výši 12 500 000 Kč podle první dohody, tedy dohody z 23.8.2012. Zástavní právo zaniká kromě jiného i zánikem zajištěné pohledávky, proto zaniklo i zástavní právo, o kterém soud I. stupně rozhodl výrokem I a II napadeného rozsudku. Navrhovala, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve výrocích I a II změnil tak, že určí, že neexistují i v těchto výrocích uvedená dvě zástavní práva.
12. Odvolání žalovaného směřovalo proti výrokům III až VIII rozsudku soudu I. stupně. Žalovaný v něm zrekapituloval, že předmětem řízení před soudem prvního stupně bylo na základě podaných žalob určení neexistence celkem osmi zástavních práv zřízených žalobkyní ve prospěch žalovaného na základě smluv o zřízení zástavního práva k zajištění uhrazení odměny žalovaného podle článku 4 odst. 3 dohody uzavřené mezi žalobkyní a žalovaným dne 23.08.2012, podle čl. 4 odst. 3 dohody uzavřené mezi žalobkyní a žalovaným dne 18.03.2013, podle čl. 4 odst. 3 dvou dohod uzavřených mezi žalobkyní a žalovaným dne 13.11.2013 a podle čl. 4 odst. 3 dohody uzavřené mezi žalobkyní a žalovaným dne 18.12.2013. Jednalo se o odměny, které se v čl. 2 odst. 1 každé z těchto dohod žalobkyně zavázala vyplatit ve prospěch žalovaného podle čl. 3 odst. 1, případně podle čl. 4 odst. 2, a to s ohledem na dosavadní vzájemnou spolupráci účastníků, jak je definována v ujednání čl. 2 odst. 1 každé uvedené dohody, rozuměno tedy spoluprací před uzavřením každé jedné z výše uvedených dohod. Podle ujednání čl. 3 odst. 4 každé z uvedených dohod měla být v odměně podle čl. 3 odst. 1 zahrnuta i jakákoli další činnost, kterou měl žalovaný vyvíjet v rámci vzájemné spolupráce podle čl. 2 odst. 1 po podpisu dohody, přičemž se v té souvislosti účastníci dále dohodli na tom, že žalovaný je povinen na základě písemné žádosti žalobkyně doručené mu kdykoli po podpisu dohody učinit veškeré další úkony a činnosti, které budou souviset s dosavadní vzájemnou spoluprací. Žalovaný přitom za svoji další činnost, kterou by takto prováděl po podpisu každé dohody, již neměl obdržet navíc žádnou další odměnu. Dohoda ze dne 23.08.2012 podle svého čl. 7 odst. 1 měla nabýt účinnosti okamžikem, kdy se žalobkyně stane vlastníkem v ní uvedených pozemků, ostatní čtyři dohody z roku 2013 podle svého čl. 7 odst. 1 měly nabýt účinnosti dnem právní moci územního plánu města Beroun, na základě kterého budou pozemky specifikované v čl. 1 odst. 1 dohody účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití. Územní plán města Beroun v obsahu, jak bylo v podmínce ujednané v čl. 7 odst. 1 čtyř dohod žalobkyně a žalovaného ze dne 2013 předpokládáno, nabyl účinnosti dnem 30.03.2017. Žalobkyně odstoupila od všech čtyř dohod z roku 2013 písemným oznámením ze dne 12.02.2016 doručeným žalovanému poté, kdy se

žalovaný nezachoval souladným způsobem k výzvám žalobkyně, aby plnil povinnosti stanovené v jejích výzvách ze dne 22.05.2015 a 19.06.2015 (výzva ze dne 18.03.2015, kterou v té souvislosti zmiňuje soud prvního stupně, nebyla výzvou k plnění povinností podle dohody, ale výzvou k uzavření dohody o narovnání a podání návrhu na výmaz zástavních a předkupních práv z katastru nemovitostí). Žalovaný zásadně nesouhlasí s právním posouzením věci pokud jde o okamžik nabytí účinnosti dohody uzavřené dne 18.03.2013, dvou dohod uzavřených dne 13.11.2013 a dohody uzavřené dne 18.12.2013. Ačkoli v čl. 7 odst. 1 každé z těchto dohod je zcela určitým a srozumitelným způsobem, a odlišně od dohody ze dne 23.08.2012, účastníky výslovně ujednáno, že tato 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, dovodil nesprávně soud prvního stupně ze skutečnosti, která nebyla v řízení nijak ve vztahu k ani jedné z těchto shora označených dohod prokázána, že účastníci podle každé této dohody skutečně jednali již ode dne jejího podpisu, a tedy pokračovali ve své vzájemné spolupráci ode dne uzavření každé této dohody až do konce roku 2014 a že odložení účinnosti každé této dohody se týkalo pouze odložení splatnosti odměny žalovaného. Skutečností přitom je, že mezi žalobkyní a žalovaným od podpisu žádné z těchto čtyř dohod uzavřených v roce 2013 nedošlo k jakékoliv vzájemné spolupráci, která by se k některé z těchto dohod vázala nebo z ní vyplývala. Žalovaný nikdy žádnou písemnou žádost žalobkyně, jak s ní výslovně počítá ujednání čl. 3 odst. 4 každé ze čtyř uvedených dohod z roku 2013, neobdržel. Pouze mu nejdříve byla ze strany žalobkyně doručena dne 18.03.2015 účelová výzva k uzavření dohody o narovnání, v níž mu žalobkyně sděluje, že všech pět dohod, v souladu s jejichž ujednáním byla zřízena zástavní práva uvedená ve výrocích napadeného rozsudku, je neplatných, a následně v rozporu s tímto svým právním názorem se žalobkyně obrátila na žalovaného účelovými výzvami ze dne 22.05.2015 a ze dne 19.06.2015, aby v její prospěch splnil obecně a neurčitě vymezené povinnosti. Žalovaný v době, kdy mu byla doručena výzva žalobkyně ze dne 22.05.2015 k plnění a poté opakovaná výzva ze dne 19.06.2015, neměl žádnou povinnost ve vztahu k žádné z dohod uzavřených v roce 2013 tuto výzvu splnit, jelikož tyto dohody v té době nebyly v účinnosti a žalovaný také v té době byl v dobré víře v přesvědčení, že tyto dohody v účinnosti opravdu nejsou. Výzva žalobkyně ze dne 22.05.2015 a opakovaná výzva ze dne 19.06.2015 nejsou souladné s ujednáním čl. 3 odst. 4 žádné uzavřené dohody z roku 2013. Ke vzniku pohledávek žalovaného došlo již ke dni uzavření každé jedné uzavřené dohody. Žalobkyně tedy již v den uzavření každé dohody přiznala žalovanému s ohledem na dosavadní vzájemnou spolupráci účastníků právo na odměnu definovanou v čl. 2 odst. 1. Minimální výše této odměny pak byla ujednána v čl. 4 odst. 2 dohody; výši této odměny podle čl. 3 odst. 1 účastníci totiž předpokládali podstatně vyšší. Každá takto existující, avšak v době uzavření dohody ještě nesplatná, pohledávka odpovídající minimální výši odměny byla zajištěna zástavním právem, určení, jehož neexistence se žalobkyně domáhá. Právo na splnění pohledávky zaplacení minimální odměny podle čl. 4 odst. 2 dohody mohlo žalobci vzniknout až při nesplnění podmínek pro úhradu odměny podle čl. 3 odst. 1 dohody a až při účinnosti uzavřené dohody. Pohledávky žalovaného na zaplacení částek minimálních odměn z dohod uzavřených v roce 2013 vznikly a trvají, a proto nemohla zaniknout ani tyto pohledávky zajišťující zástavní práva. Navrhoval, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve výrocích III – VII změnil tak, že žalobu i v tomto rozsahu zamítne a žalovanému aby přiznal náhradu nákladů řízení.

13. K odvolání žalobkyně se žalovaný vyjádřil tak, že souhlasí se závěrem soudu I. stupně o tom, že všechny dohody o spolupráci byly uzavřeny v režimu obchodního zákoníku, neboť z obsahu dohod je zřejmé, že se týkají činnosti žalovaného, která naplňuje znaky soustavnosti a samostatného provozování vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Nesouhlasí však se závěrem soudu I. stupně, že žalobkyně od všech uzavřených dohod platně odstoupila. Odkázal na obsah jím podaného odvolání. K dohodě uzavřené dne 23.8.2012 uvedl, že žalobkyně měla požadované financování již zajištěno. Pokud se jedná o požadavky na další činnost žalovaného, pak tyto zcela vybočují z rámce činností, jak byl definován účastníky, proto ani z těchto důvodů

nemohla žalobkyně platně od smlouvy odstoupit. Co se týče tzv. dalšího odstoupení učiněného žalobkyní v průběhu řízení pouhých 21 dnů před vyhlášením napadeného rozsudku, pak ani toto nepovažuje žalovaný za oprávněné a platné, jedná se o účelové jednání. Navíc k tomuto odstoupení žalobkyně přistoupila až poté, co jí žalovaný dopisem ze dne 3.7.2018 sdělil, že je připraven se účastnit vzájemné spolupráce a plnit povinnosti vyplývající mu z dohody ze dne 23.8.2012.

14. Žalobkyně ve svém vyjádření k odvolání žalovaného uváděla, že smluvní strany se jasné dohodly, že v odměně žalovaného bude zahrnuta i jeho činnost, kterou bude v rámci vzájemné spolupráce vykonávat kdykoliv po podpisu této dohody. Ujednání o účinnosti dohod (odkládací podmínka) se týká pouze povinnosti žalobkyně k zaplacení odměny. Dále uváděla, že ať již by dohody byly posouzeny podle obchodního zákoníku či občanského zákoníku, měl by žalovaný v případě odstoupení od dohod právo na vrácení již poskytnutého plnění v prvním případě (právo na jeho peněžitou náhradu) či na vydání bezdůvodného obohacení v druhém případě. Ani jedno se však v žádném případě nerovná výši dohodnuté minimální odměny. Žalovaný však do dnešního dne vůči žalobkyni žádné peněžité pohledávky na zaplacení peněžité náhrady z důvodu zrušení předmětných dohod odstoupením neuplatnil. Upřesnila, že z důvodu odstoupení od předmětných dohod zanikla zástavní práva podle ustanovení § 1376 občanského zákoníku č. 89/2012, to je z důvodu, že zanikl jimi zajištěný dluh.
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. Uzavřel, že soud I. stupně provedl dokazování v dostatečném rozsahu pro zjištění skutkového stavu. Odvolací soud v souladu s ustanovením § 213 odst. 2 o.s.ř. zopakoval dokazování obsahem jednotlivých dohod o spolupráci, uzavřených mezi účastníky a obsahem výzev a opakovaných výzev k plnění povinností zaslaných žalobkyní žalovanému, neboť z těchto listin dospěl k odlišným zjištěním a závěrům než soud I. stupně.
17. Z dohody uzavřené dne 23. 8. 2012 odvolací soud zjistil, že žalobkyně se měla stát na základě kupní smlouvy o prodeji pozemků uzavřené téhož dne vlastníkem pozemků uvedených v čl. 1 odst. 1 dohody v k.ú. [redacted]. V článku 2 odst. 1 této dohody je uvedeno, že se smluvní strany dohodly s ohledem na dosavadní vzájemnou spolupráci, že žalobkyně vyplatí ve prospěch žalovaného odměnu uvedenou v čl. 3 odst. 1 písm. a) této dohody, případně odměnu uvedenou v čl. 4 odst. 2 této dohody, a to způsobem, ve lhůtách a za podmínek uvedených ve smlouvě. Svou dosavadní spolupráci účastníci specifikovali tak, že tato se týkala nabytí vlastnických práv k pozemkům uvedeným v této dohodě čl. 1 odst. 1, zajištění financování týkající se vybudování inženýrských sítí k pozemkům uvedeným v čl. 1 odst. 1 dohody, zajištění financování činnosti subjektů provádějící inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisí s výše uvedeným. V článku 2 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. 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 kdykoli 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 12 500 000 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. Podle článku 7 dohody se dohoda uzavírá na dobu určitou, a to do jejího úplného splnění. V tomto článku je dále sjednáno, že dohoda nabývá platnosti podpisem jejich smluvních stran a stává se účinnou okamžikem, kdy žalobkyně bude na příslušném listu vlastnictví zapsána jako výlučný vlastník předmětných pozemků.

18. Z dohody o spolupráci ze dne 13. 11. 2013 odvolací soud zjistil, že účastníci uzavřeli tuto dohodu s tím, že žalobkyně prohlásila v článku 1, že je výlučným vlastníkem pozemků zde citovaných, 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 vyplátí 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 ostatním obsahu se dohoda shoduje s obsahem předchozí dohody pouze s tím, že výše minimální odměny je dohodnuta v částce 6 744 720 Kč. Odlišný je pak článek 7 odst. 1, ve kterém 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 specifikovány v článku 1 účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití městského typu či obdobnému využití.
19. Z Dohody o spolupráci ze dne 18. 12. 2013 odvolací soud zjistil, že žalobkyně prohlásila, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. ■■■/■■■ v k. ú. ■■■■, v článku 2 pak smluvní strany odkázaly na dosavadní vzájemnou spolupráci, která se bezprostředně týkala nabytí vlastnického práva k pozemkům specifikovaným v článku 1 odst. 1 této, zajištění subjektů týkajících se vybudování inženýrských sítí k pozemku specifikovanému 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. Dále se pak strany shodně jako v předchozích případech dohodly obsahově stejně na odměně, která má být vyplacena žalovanému, případně jak má být rozdělený zisk. Od ostatních dohod o spolupráci je odlišně sjednána výše minimální odměny pro žalovaného v článku 4 odst. 2 částkou 3 256 800 Kč. V článku 7 odst. 1 je opět uvedeno, že smlouva se stává platnou podpisem smluvních stran, účinnou dnem právní moci územního plánu Města Beroun, na základě které bude pozemek v článku 1 odst. 1 určen účelově k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití územního městského typu.
20. Z dohody o spolupráci ze dne 18.3.2013, včetně dodatku č. 1, odvolací soud zjistil, že se týkala pozemku parc. č. ■■■/■■■ a její obsah byl v podstatě totožný jako předcházející dohoda, včetně odkládací podmínky týkající se účinnosti dohody. Odlišná byla pouze výše sjednané minimální odměny žalovaného, která byla sjednána ve výši 4 403 040 Kč.
21. Pokud jde o skutková zjištění týkající se uzavření jednotlivých zástavních smluv, odkazuje odvolací soud pro stručnost na zjištění soudu I. stupně obsažená v odůvodnění jeho rozsudku a stručně shrnutá shora, stejně tak jako na jeho další skutková zjištění, zejména ohledně obsahu výpisu z katastru nemovitostí, přijetí územního plánu města Beroun i obsahu jednotlivých výzev k plnění zaslaných žalobkyni žalovanému.
22. 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.

23. S ohledem na to, že všechny dohody o spolupráci, ze kterých vycházely i jednotlivé zástavní smlouvy, byly mezi účastníky uzavřeny do konce roku 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).
24. 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.
25. 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.
26. 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.
27. 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.
28. Podle odst. 5 tohoto ustanovení při použití této části zákona podle odstavců 1 a 2 je rozhodující povaha účastníků při vzniku závazkového vztahu.
29. 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.
30. 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.
31. 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.
32. 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.
33. 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..
34. 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.

35. 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 dohod je uvedeno, že jsou uzavřeny podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. I zde soud I. stupně dospěl ke správnému závěru.
36. Soud I. stupně správně posoudil rovněž otázku platného uzavření všech dohod o spolupráci. Správně uzavřel, že z obsahu dohod vyplývá, že neodpovídají žádnému konkrétnímu smluvnímu typu upravenému v obchodním zákoníku, avšak účastníci dostatečně určitě vymezili předmět svých právních vztahů. Dohody byly uzavřeny 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 všechny uzavřené dohody jako dohody platně uzavřené.
37. Odvolací soud se však neztotožňuje se závěrem soudu I. stupně týkajícího se účinnosti dohod ze dne 18.3.2013, 13.1.2013 a 13.11.2013.
38. Podle ustanovení § 36 odst. 1 občanského zákoníku vznik, změnu nebo zánik práva či povinnosti lze vázat na splnění podmínky. K podmínce nemožné, na kterou je vázán zánik práva nebo povinnosti, se nepřihlíží.
39. 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.
40. Podle odst. 5 tohoto ustanovení nevyplývá-li z právního úkonu nebo jeho povahy něco jiného, má se za to, že podmínka je odkládací.
41. 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.
42. Ve výše citovaných dohodách 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.

43. 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).
44. 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.
45. 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 těchto dohod 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 dohod, je jejich 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. 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 citovaných dohod žalobkyně současně mohla po žalovaném požadovat splnění dalších povinností, které souvisejí právě s činností vymezenou v článku 2 odst. 1 dohod, 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 celým dohodám.

46. 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. Nebyl dán tudíž ani důvod pro odstoupení od smlouvy. Ze stejného důvodu nemohlo být důvodné a platné ani odstoupení žalobkyně od těchto dohod, učiněné v průběhu řízení dne 9.7.2018. I odvolací soud navíc považuje odstoupení od jednotlivých dohod učiněných žalobkyní až v průběhu řízení pouze za účelové.
47. Další otázkou, kterou posuzoval soud I. stupně a jejíž posouzení přezkoumával odvolací soud, byla otázka existence zástavního práva k předmětným pozemkům. Vzhledem k tomu, že zástavní právo není upraveno v obchodním zákoníku, je třeba při jeho posouzení vycházet z ustanovení § 152 a násl. občanského zákoníku.
48. Podle ustanovení § 156 odst. 1 občanského zákoníku zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy (§ 552) nebo rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Za podmínek stanovených zákonem může zástavní právo vzniknout na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu. Zástavní právo může vzniknout také ze zákona.
49. Podle odst. 2 citovaného ustanovení zástavní smlouva musí obsahovat označení zástavy a pohledávky, kterou zástava zajišťuje.
50. Podle ustanovení § 170 odst. 1 občanského zákoníku zástavní právo zaniká
 - a) zánikem zajištěné pohledávky,
 - b) zánikem zástavy,
 - c) vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem,
 - d) uplynutím doby, na niž bylo zřízeno,
 - e) složí-li zástavní dlužník nebo zástavce zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy,
 - f) písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem,
 - g) v případech stanovených zvláštními právními předpisy.
51. Podle odst. 2 citovaného ustanovení promlčením zajištěné pohledávky zástavní právo nezaniká.
52. Na zástavní smlouvu jsou kladeny požadavky písemné formy, při jejímž nedodržení je zástavní smlouva absolutně neplatná, a dále musí splňovat podmínku určitosti. Musí zde proto být označeny smluvní strany, musí zde být předmět zástavní smlouvy, tedy zajištěná pohledávka a předmět zástavy a musí zde být smluvní ujednání vyjadřující skutečnost, že zástavní dlužník dává zástavnímu věřiteli určitou věc nebo jiný objekt do zástavy za účelem zajištění pohledávky zástavního věřitele.

Pohledávka je dostatečně určitě označena, je-li uvedeno, mezi jakými účastníky vznikla, jaká je její výše, jaký je její právní důvod, tedy z jakého právního titulu vznikla (zda ze smlouvy, z bezdůvodného obohacení apod.), a časové období, kdy vznikla. Všechny tyto náležitosti jednotlivé zástavní smlouvy obsahovaly. Proto byl správný závěr soudu I. stupně, že všechny zástavní smlouvy byly uzavřeny platně.

53. Jak vyplývá z výše uvedených skutečností pod bodem 45 tohoto rozsudku, dohody o spolupráci, u kterých byla odložena účinnost do doby nabytí právní moci územního plánu města Beroun, tedy dohody z 18.3.2013, 13.11.2013 a 13.1.2013 nezanikly odstoupením žalobkyně, neboť toto nebylo důvodné, když žalovanému dosud nevznikla povinnost k plnění jeho povinností vyplývajících z těchto smluv s ohledem na existenci odkládací podmínky. Nezankla tak ani zajištěná pohledávka a tudíž ani zástavní právo, když nebyl shledán ani jiný důvod pro zánik předmětného zástavního práva. Neznamená to však, že odkládací podmínka nemůže být nikdy splněna a tím nikdy nemůže vzniknout pohledávka žalovaného. Ke změně územního plánu může kdykoliv v budoucnu dojít, kromě toho nutno vzít v úvahu i ujednání o minimální odměně v případě, kdy nebude realizován prodej pozemků.
54. Ze všech těchto důvodů proto odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve výrocích III – VII změnil v souladu s ustanovením § 220 o.s.ř. tak, že žalobu v tomto rozsahu zamítl.
55. Poněkud jiná byla situace týkající se dohody z 23.8.2012, nabytí její účinnosti a zástavních smluv z ní vycházejících (výroky I a II rozsudku soudu I. stupně). U této smlouvy byla odložena účinnost do doby, než žalobkyně nabyde vlastnické právo k předmětným pozemkům. Jak bylo soudem I. stupně zjištěno z výpisu z katastru nemovitostí LV [redacted] právní účinky vkladu práva k pozemkům specifikovaným v článku 1 dohody o spolupráci ze dne 23. 8. 2012 nabyla žalobkyně s právními účinky vkladu ke dni 23. 8. 2012. Dohoda o spolupráci tedy byla v době, kdy žalobkyně vyzvala žalovaného k plnění jeho povinností již účinná. Výzvami ze dne 22. 5. 2015 a 19. 6. 2015 pak byl žalovaný vyzván, aby poskytl veškerou dokumentaci v papírové a elektronické podobě týkající se vybudování inženýrských sítí v lokalitách, jak jsou uvedeny v Dohodách o spolupráci, a v případě, že uvedenou dokumentaci nemá k dispozici, aby zajistil, že její zpracovatelé dokumentaci předloží, dále aby předložil návrh postupu ke změně územního plánu Města Beroun, kterou by byla umožněna výstavba na části pozemků určených dohodami o spolupráci, na kterých výstavba dosud možná není, aby předložil konkrétní návrh, jak bude zajištěno financování činnosti subjektu provádějící inženýrské, právní a další práce a činnosti související s výše uvedeným, aby předložil konkrétní návrh, jak zajistí financování úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k pozemkům uvedených v článku 1 odst. 1 dohod o narovnání a jejich budoucími kupujícími a aby předložil konkrétní návrh, jak zajistí financování týkající se vybudování inženýrských sítí k pozemkům specifikovaných v článku 1 odst. 1 dohod o narovnání. Dosavadní spolupráce účastníků byla v dohodě ze dne 23.8.2012 specifikována tak, že se týkala nabytí vlastnických práv k pozemkům specifikovaným v čl. 1 odst. 1 dohody a dále zajištění financování úhrady kupních cen za tyto pozemky, ale i zajištění financování týkající se vybudování inženýrských sítí k citovaným pozemkům a zajištění financování činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisí s uvedeným. Tato dohoda byla tedy zaměřena pouze na spolupráci v oblasti financování jak kupních cen, tak vybudování inženýrských sítí a financování činností subjektů provádějících inženýrské, právní a další s tím související práce. Nebylo tudíž podle této smlouvy povinností žalovaného předložit žalobkyni dokumentaci týkající se vybudování inženýrských sítí ani postup ke změně územního plánu města Beroun. Nedůvodná byla rovněž výzva ke splnění povinnosti předložit konkrétní návrh, jak zajistí financování úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k pozemkům uvedených v článku 1 odst. 1 dohod o narovnání a jejich budoucími kupujícími a předložit konkrétní návrh, jak zajistí financování týkající se vybudování inženýrských sítí k pozemkům specifikovaných v článku 1 odst. 1 dohod o narovnání, když žádné dohody o narovnání uzavřeny nebyly. Kromě tohoto požadavek k předložení návrhu, jak bude zajištěno financování týkající se úhrady kupních cen za převod vlastnických práv jejich budoucími

kupujícími, není příliš logickým a tudíž důvodným požadavkem. Jeho povinností však bylo předložit návrh, jak bude zajištěno financování činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce s tím související. Neznamená to, že by tyto činnosti měl financovat on, nicméně měl předložit návrh, jak bude toto financování zajištěno. Tato spolupráce byla předmětem dohody ze dne 23.8.2012, jak vyplývá z článku 2 odst. 1 dohody. Tuto povinnost žalovaný ani na základě opakované výzvy nesplnil.

56. Podle ustanovení § 344 obchodního zákoníku od smlouvy lze odstoupit pouze v případech, které stanoví smlouva nebo tento zákon.
57. Podle ustanovení § 346 odst. 1 obchodního zákoníku znamená-li prodlení dlužníka nebo věřitele nepodstatné porušení smluvní povinnosti, může druhá strana odstoupit od smlouvy v případě, že strana, která je v prodlení, nesplní svou povinnost ani v dodatečně přiměřené lhůtě, která jí k tomu byla poskytnuta.
58. Podle ustanovení § 349 odst. 1 odstoupením od smlouvy smlouva zaniká, když v souladu s tímto zákonem projev vůle oprávněné strany odstoupit od smlouvy je doručen druhé straně; po této době nelze účinky odstoupení od smlouvy odvolat nebo měnit bez souhlasu druhé strany.
59. Podle ustanovení § 351 odst. 1 obchodního zákoníku odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy. Odstoupení od smlouvy se však nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy, ani smluvních ustanovení týkajících se volby práva nebo volby tohoto zákona podle § 262, řešení sporů mezi smluvními stranami a jiných ustanovení, která podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy.
60. Podle odst. 2 tohoto ustanovení strana, které bylo před odstoupením od smlouvy poskytnuto plnění druhou stranou, toto plnění vrátí, u peněžního závazku spolu s úroky ve výši sjednané ve smlouvě pro tento případ, jinak stanovené podle § 502. Vrací-li plnění strana, která odstoupila od smlouvy, má nárok na úhradu nákladů s tím spojených.
61. Jelikož žalovaný nesplnil svou povinnost předložit návrh, jak bude zajištěno financování činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce s tím související, bylo odstoupení žalobkyně od dohody z tohoto důvodu důvodné a učiněné platně. Ostatní výzvou po žalovaném požadované povinnosti nebyly důvodné.
62. Je-li odstoupení od smlouvy účinné, zanikají všechna práva a povinnosti ze smlouvy, kromě těch, u kterých je to ze zákona vyloučeno. Jestliže před tím, než došlo k odstoupení od smlouvy, poskytli si účastníci nějaká plnění, jsou povinni je vrátit. Musí však jít o plnění, kterých se s ohledem na § 347 odstoupení od smlouvy může vůbec dotýkat. Tuto povinnost mají obě smluvní strany, a tedy i ta z nich, která sama od smlouvy odstoupila. Tato plnění ztratila svůj smluvní důvod, stala se bezdůvodným plněním, a je již proto nutno je vrátit. Ostatně ze samotného znění § 351 odst. 1 obchodního zákoníku vyplývá, že odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy. Pokud by tedy již žalovanému vznikl nárok na vyplacení odměny, jak uzavřel soud I. stupně, toto jeho právo vyplývající ze smlouvy by odstoupením zaniklo.
63. Jelikož tedy od dohody o spolupráci ze dne 23.8.2012 bylo žalobkyní platně odstoupeno, zanikla tak pohledávka žalovaného za žalobkyní z této dohody a již do budoucna ani nemůže vzniknout. Zákon k platnosti zástavní smlouvy nevyžaduje, aby v ní určená pohledávka, kterou má zástavní právo zajišťovat, skutečně existovala. Platná je proto zástavní smlouva i tehdy, jestliže zajišťovaná pohledávka nikdy nevznikla, jestliže zajišťovaná pohledávka zanikla ještě před uzavřením zástavní smlouvy, jestliže zajišťovaná pohledávka, která má vzniknout teprve v budoucnu, ve skutečnosti nevznikne, jestliže se nesplní podmínka, na níž je závislý vznik zajišťované pohledávky, apod. Zástavní právo je právem akcesorickým. Vyplývá z toho, že zástavní právo platně vznikne na základě platné zástavní smlouvy, jen jestliže platně vznikla také pohledávka, k jejímuž zajištění má sloužit. Jestliže pohledávka, pro kterou bylo zástavní právo zřízeno, ve skutečnosti platně nevznikla, není tu zástavní právo, i kdyby samotná zástavní smlouva byla bezvadná. Neexistuje-li tedy

pohledávka, která má být zajištěna zástavním právem, není to důvodem neplatnosti zástavní smlouvy; tato okolnost má za následek, že podle zástavní smlouvy - ačkoliv jde o platný právní úkon a i když, jde-li o nemovitost, bylo podle ní vloženo zástavní právo do katastru nemovitostí - zástavní právo nevznikne.

64. Jelikož tedy s ohledem na shora uvedené pohledávka žalovaného nevznikla ani v budoucnu vzniknout nemůže, nemůže vzniknout ani zástavní právo. Proto odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v souladu s ustanovením § 220 o.s.ř. změnil ve výrocích III – VII, tak že žalobu v tomto rozsahu zamítl.
65. O nákladech řízení před soudy obou stupňů rozhodl odvolací soud podle ustanovení § 241 o.s.ř. ve spojení s ustanovením § 142 odst. 2 o.s.ř., neboť každý z účastníků byl v řízení úspěšný pouze částečně. Žalobkyně byla v řízení úspěšná z 29 %, žalovaný ze 71%, rozdíl mezi úspěchem a neúspěchem činí 42%. Proto odvolací soud přiznal žalovanému právo na náhradu jeho nákladů v rozsahu 42%. Náklady žalovaného představují náklady za právní zastoupení. Odvolací soud přitom vycházel z tarifní hodnoty 320 000 Kč v souladu s ustanovením § 9 odst 4 písm. b) ve spojení s § 12 odst. 3 advokátního tarifu (spojení 7 věcí). Odměna za jeden úkon tudíž činí 9 700 Kč. U nákladů řízení před soudem I. stupně vycházel odvolací soud z obsahu spisu, když náklady tohoto řízení žalovaným vyčísleny nebyly. Podle obsahu spisu v řízení před soudem I. stupně bylo učiněno celkem 6 úkonů právní služby (vyjádření k žalobě, dvakrát vyjádření žalovaného na výzvu soudu a účast u 3 jednání). Za poslední úkon (účast na vyhlášení rozsudku) náleží náhrada pouze ve výši ½ úkonu (§ 11 odst. 2 písm. f/ advokátního tarifu), což je částka 4 850 Kč. Celkem náhrada za 6 a půl ukonu právní služby činí 63 050 Kč. K těmto nákladům náleží náhrada za 7 režijních paušál po 300 Kč, což je částka 2 100 Kč a 21% DPH, když zástupce žalovaného je plátcem DPH, ve výši 13 681 Kč. Celkem náklady řízení před soudem I. stupně představují částku 78 831 Kč.
66. V odvolacím řízení byly učiněny celkem 3 účelně vynaložené úkony právní služby (podání odvolání, vyjádření k odvolání žalobkyně a účast na odvolacím jednání) po 9 700 Kč, což je celkem částka 29 100 Kč. K ní náleží náhrada za 3 režijní paušály po 300 Kč, tedy 900 Kč, cestovné k jednání u odvolacího soudu ve výši 1 079 Kč, náhrada za ztrátu času za 6 započatých půlhodin ve výši 600 Kč a 21% DPH ve výši 6 653 Kč. K nákladům odvolacího řízení žalovaného náleží i zaplacený soudní poplatek za podané odvolání ve výši 2 000 Kč. Náklady odvolacího řízení tak celkem činí 40 332 Kč.
67. Náklady řízení před soudy obou stupňů tak představují částku 119 163 Kč. 42 % těchto nákladů po zaokrouhlení činí 50 048 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak, když přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Praha 12. června 2019

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Kazetská

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