



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Berouně rozhodl samosoudkyní JUDr. Markétou Švarcovou v právní věci

žalobce: [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený Mgr. Pavlem Vraným, advokátem
se sídlem Šmilovského 1264/5, 120 00 Praha 2

proti
žalovanému: [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený Mgr. Tomášem Šmucrem, advokátem
se sídlem V Malé Doubravce 1242/27, Plzeň

o žalobě na určení neexistence zástavního práva

t a k t o :

- I. Žaloba, aby soud určil, že zástavní právo k pozemkům parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted] a parc.č. [redacted], to vše v k.ú. Beroun, zapsané na LV č. [redacted] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Beroun, které mělo vzniknout na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 23.8.2012 mezi žalobcem a žalovaným, zajišťující budoucí peněžitou pohledávku žalovaného ve výši 9,303.600,- Kč, neexistuje, se zamítá.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku náhradu nákladů řízení ve výši 364.946,19 Kč k rukám právního zástupce žalovaného, Mgr. Tomáše Šmucra, advokáta, se sídlem V Malé Doubravce 1242/27, Plzeň – Doubravka.

O d ů v o d n ě n í :

1. Žalobce se žalobou podanou u soudu 27.4.2016 domáhal určení neexistence zástavního práva uvedeného ve výroku I. tohoto rozsudku. Žalobce uvedl, že mezi účastníky byla uzavřena Dohoda o spolupráci ze dne 23.8.2012 (dále též jako „Dohoda“ či „Dohoda o spolupráci“), 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. Současně s touto Dohodou byla mezi účastníky uzavřena Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti ze dne 23.8.2012 (dále také „Smlouva“), na základě které bylo do Katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo k pozemkům parc.č. [REDACTED], parc.č. [REDACTED], parc.č. [REDACTED], parc.č. [REDACTED], parc.č. [REDACTED] a parc.č. [REDACTED] to vše v k.ú. Beroun, s právními účinky vkladu ke dni 23.8.2012, a které mělo zajišťovat budoucí pohledávku žalovaného ve výši 9,303.600,- Kč dle uvedené Dohody. Žalovaný měl za to, že zástavní právo nevzniklo platně a tedy neexistuje. Protože v Katastru nemovitostí je zapsáno toto neexistující právo, a žalovaný odmítl dobrovolně poskytnout žalobci součinnost k jeho výmazu, je postavení žalobce znevýhodněno, a je proto dán naléhavý právní zájem na požadovaném určení. Žalobce dále uvedl, že zástavní právo nemůže existovat, protože nikdy nevznikla zajišťovaná pohledávka pro neplatnost Dohody, která je nesrozumitelná a neurčitá, zejména její článek 2 odst. 1 a článek 3 odst. 4, a dále ujednání o odměně. Pokud by soud dospěl k závěru, že tato Dohoda je platná, pak vzhledem k tomu, že žalovaný porušil povinnosti vyplývající pro něj z Dohody o spolupráci, a to ani v dodatečné lhůtě. Žalobce proto od Dohody odstoupil dopisem ze dne 11.3.2016, čímž Dohoda zanikla. Nad to do dnešního dne žalovanému zajištěná pohledávka nevznikla a pro odstoupení žalobce ani vzniknout nemůže.

2. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl. Podle žalovaného vzniklo zástavní právo platně na základě písemné smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 23.8.2012 k zajištění budoucí pohledávky žalovaného do výše 9,303.600,- Kč dle článku 4 odst. 2 a 3 Dohody. Smlouva o zřízení zástavního práva byla sepsána na základě pravdivých údajů a svobodné vůle účastníků právním zástupcem žalobce. Žalovaný považoval Dohodu o spolupráci za platnou, neboť byla učiněna svobodně, vážně, určitě a srozumitelně s nepochybným významem a absencí nemožnosti plnění. Žalobce usiluje o určení neexistence zástavního práva pouze proto, aby nemusel plnit své závazky z Dohody. Žalovaný dále namítl, že 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 ani je neporušil, a žalobce tak neodstoupil platně od smlouvy. Nad to podle žalovaného nemá žalobce naléhavý právní zájem na požadovaném určení, protože jeho úmyslem je pouze odstranit stávající omezení pozemků zástavním právem s cílem, aby nemusel plnit své závazky z Dohody. Z toho důvodu není jeho vlastnické právo ohroženo, a postavení žalobce se ani nestane nejistým. K výzvě žalobce ke splnění povinností žalovaný uvedl, že žalobce již vlastní požadovanou dokumentaci, dále že mezi účastníky bylo dohodnuto, že financování činností subjektů provádějících inženýrské, právní a další související práce a financování inženýrských sítí k pozemkům zajistí společnost CHRYSBERON a.s. Ohledně požadavku na zjištění financování kupních cen za převod vlastnických práv budoucími kupujícími žalovaný uvedl, že jako nepodnikající fyzická osoba nemůže toto financování zajistit.

3. Mezi stranami bylo nesporné, že spolupráce mezi nimi probíhala do konce roku 2014 a v roce 2015 již neprobíhala. Soud vzal toto shodné tvrzení účastníků za své skutkové zjištění ve smyslu § 120 odst. 3 o.s.ř.

4. Ze zápisu z jednání 15.7.2012 konaného na Kladně vyplývá, že žalovaný jednal s několika osobami, a to se žalobcem, s [REDACTED] a [REDACTED] ohledně nabytí pozemků v obvodu města Králův Dvůr a Beroun a výstavbě na těchto pozemcích, dále ohledně zajištění projektové dokumentace pro výstavbu domů, zajištění stavebního povolení a výplaty odměny v souvislosti s touto činností účastníkům, která měla být financována z prodeje pozemků. Z e-

mailu [REDACTED] ze dne 13.1.2015 vyplývá, že žalovaný uzavřel se žalobcem dne 23.8.2012 dvě dohody o spolupráci týkající se pozemků v k.ú. Trubín a v k.ú. Beroun, z nichž tato druhá dohoda je předmětem žaloby, a dále uzavřel se společností CHRYBERON a.s. jednak Dohodu ze dne 23.8.2012 týkající se pozemků v k.ú. Beroun, dále dvě dohody ze dne 13.11.2013 týkající se pozemků v k.ú. Beroun, a dohody ze dne 18.12.2013 a 18.3.2013 rovněž ohledně pozemků v k.ú. Beroun, v nichž byla sjednána celková minimální odměna žalovaného ve výši celkem 47,337.440,- Kč za jeho činnost.

5. Z dohody uzavřené v souladu s ustanovením § 51 Občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění) ze dne 23.8.2012 (dále jen „Dohoda“) vyplývá že žalobce je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemků parc. č. [REDACTED] parc.č. [REDACTED], parc.č. [REDACTED], parc.č. [REDACTED], parc.č. [REDACTED] a parc.č. [REDACTED], to vše v k.ú. Beroun (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 financování úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k těmto pozemkům, 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, dohodly na tom, že žalobce vyplatí ve prospěch žalovaného odměnu uvedenou v článku 3, odst. 1, písm. a) Dohody, případně odměnu uvedenou v článku 4, odst. 2 Dohody za dále uvedených podmínek. Podle článku 3 odst. 1 a 2 Dohody se účastníci s ohledem na článek 2, odst. 1 Dohody dohodli, že žalobce 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 od okamžiku použití příslušných finančních prostředků souvisejících s výše uvedeným, za současného vyrovnání všech finančních nákladů žalobce dle článku 3 odst. 2 Dohody, které byly či budou prokazatelně investovány žalobcem v rámci plánovaného budoucího prodeje předmětných pozemků, a to 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 žalobcem prodávány jako stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů. Z článku 3 Dohody vyplývá konkrétní výpočet uvedené odměny a v článku 3 odst. 2 Dohody je jednak uvedeno, že odměna žalovaného bude vypočtena z rozdílu mezi skutečně dosaženou kupní cenou zaplacenou žalobci třetí osobou z 1 m² předmětného pozemku, po odečtení veškerých finančních nákladů připadajících rovněž na 1 m² pozemku. V tomto článku jsou pak jednotlivé finanční náklady žalobce dále specifikovány – jsou jimi kupní cena za předmětné pozemky, kterou žalobce uhradil, náklady související s vybudováním inženýrských sítí a náklady v podobě smluvních úroků, které je žalobce povinen uhradit společnosti CHRYBERON, a.s. z titulu příslušných smluv o úvěru, na základě kterých byl touto společností poskytnut žalobci úvěr za účelem financování kupních cen a vybudování inženýrských sítí, daňové náklady a ostatní bezprostředně související finanční náklady na stavební dokumentaci, právní služby, bankovní služby a služby realitní kanceláře, případně jakékoli další odsouhlasené náklady. Podle článku 3, odstavce 3 Dohody nárok na odměnu žalovaného podle odst. 1 tohoto článku a její splatnost jsou podmíněny splněním podmínek uvedených v odst. 1 článku, tj. výše uvedený územní plán města Beroun, nabude právní moci a v rámci prodeje předmětných pozemků dojde k uhrazení veškerých finančních prostředků uhrazených podobě finančních nákladů dle odst. 2 tohoto článku, které byly prokazatelně investovány žalobcem 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 žalobce doručené žalovanému kdykoliv po podpisu Dohody, učinit veškeré další úkony a činnosti, které budou souviset se 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 žalobce, na odměnu v minimální výši 9,303.600,- Kč. 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 žalobce zástavní právo k výše uvedeným pozemkům ve prospěch žalovaného na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti, která měla být podepsána současně s touto Dohodou. Předmětným zástavním právem měla být zajištěna budoucí pohledávka žalovaného z titulu minimální budoucí odměny dle článku 4, odst. 2 dohody až do celkové výše 9,303.600,- Kč. V článku 4, odst. 4 a 5 Dohody se účastníci dohodli na podmínkách výmazu zástavního práva v případě složení částky do notářské či advokátní úschovy ve výši odpovídající odměně žalovaného v závislosti na počtu metrů čtverečních předmětných pozemků, tedy účastníci měli v úmyslu případně rozdělit výplatu odměny žalovaného v závislosti na případném rozdělení předmětných pozemků. V článku 5 Dohody sjednali účastníci pro případ porušení povinnosti žalovaným dle článku 3, odst. 4 Dohody a článku 4, odst. 4 až 11 Dohody povinnost žalovaného zaplatit žalobci smluvní pokutu. 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. Nedílnou součástí Dohody byly formuláře návrhu na výmaz zástavního práva, smlouva o budoucí smlouvě kupní a kupní smlouva.

6. Ze smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 23.8.2012 soud zjistil, že byla uzavřena mezi žalobcem jako zástavcem a žalovaným jako zástavním věřitelem. Podle článku I. Smlouvy měl žalobce ve svém výlučném vlastnictví předmětné pozemky. Podle článku II. Smlouvy bylo předmětem zástavní smlouvy zřízení zástavního práva k výše uvedeným pozemkům za účelem zajištění peněžních prostředků v podobě budoucí pohledávky žalovaného za žalobcem až do celkové výše 9,303.600,- Kč, která je uvedena v článku 4, odst. 2 a 3 Dohody uzavřené téhož dne mezi účastníky. K zajištění této budoucí pohledávky žalovaného za žalobcem žalobce zastavil předmětné pozemky, včetně jejich příslušenství, součástí a přírůstků ve prospěch žalovaného a žalovaný toto zástavní právo přijal. Podle článku II., odst. 4 Smlouvy mělo zástavní právo váznout na zástavě až do okamžiku, než by došlo k jejímu zániku z důvodů dle § 170 občanského zákoníku s tím, že smluvní strany byly povinny vždy postupovat podle článku 4, odst. 4, 5, 6 a 7 Dohody. Podle článku III. odst. 2 Smlouvy pro případ nesplnění závazku žalobcem zajištěným zástavním právem, byl žalovaný oprávněn na náklady žalobce předmět zástavy zpeněžit, a to formou soudního prodeje nebo ve veřejné dražbě, a z výtěžku zpeněžení se uspokojit. V případě, že by nedošlo k celkovému uspokojení nároku žalovaného, zavázal se žalobce uhradit zbývající část neuspokojených pohledávek.

7. Z výpisu z Katastru nemovitostí vyplývá, že žalobce je vlastníkem předmětných pozemků parc.č. [REDAKCE], parc.č. [REDAKCE], parc.č. [REDAKCE], parc.č. [REDAKCE], parc.č. [REDAKCE], parc.č. [REDAKCE] a parc.č. [REDAKCE] to vše v k.ú. Beroun. K pozemkům bylo zřízeno zástavní právo k zajištění budoucí peněžité pohledávky žalovaného ve výši 9,303.600,- Kč na základě výše uvedené Smlouvy s právními účinky vkladu k 23.8.2012.

8. Výzva k uzavření dohody o narovnání a podání návrhu na výmaz zástavních a předkupních práv z Katastru nemovitostí ze dne 18.3.2015 potvrzuje, že mezi účastníky byly uzavřeny dvě dohody, a to dne 23.8.2012 dohoda označená jako Dohoda o spolupráci Trubín, a na ni navazující smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 23.8.2012, a dále dohoda z téhož data, která je předmětem této

žaloby označená jako Dohoda o spolupráci Beroun, a na ni navazující předmětná smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 23.8.2012 a dohoda o zřízení předkupního práva z téhož dne. Touto výzvou žalobce vyzvala žalovaného k jednání o dohodě o narovnání, neboť měl pochybnosti o platnosti výše uvedených dohod a smluv a i pro snahu žalovaného mařit rozprodej pozemků ve vlastnictví žalobce. Výzva byla žalovanému doručena 27.3.2015 (viz dodejka).

9. Na tuto výzvu žalovaný reagoval vyjádřením ze dne 27.4.2015 tak, že Dohodu o spolupráci považuje za určitou a platnou a odmítl tvrzení, že by činil jakékoliv kroky, které by mařily uvedené dohody. Dále uvedl, že vystupuje pouze proti uzavření smluv, které by byly v rozporu s právními předpisy nebo zájmy spoluvlastníku vodovodů a kanalizací. Podle žalovaného své povinnosti z Dohod již téměř v celém rozsahu splnil a je připraven na výzvu žalobce poskytnout úkony a činnost za podmínek dle Dohody.

10. Výzvou k plnění dohody o spolupráci Trubín a dohody o spolupráci Beroun ze dne 22.5.2015 žalobce touto společnou výzvou vyzval žalovaného ke splnění povinností dle obou Dohod ze dne 23.8.2012, tak, aby mu žalovaný poskytl veškerou dokumentaci týkající se vybudování inženýrských sítí v lokalitách Trubín a Beroun uvedených v Dohodách o spolupráci v papírové a elektronické podobě, a pro případ, že by žalovaný takovou dokumentaci neměl, aby zajistil její předložení jejími zpracovateli žalobci, a to nejméně v rozsahu dokumentace pro stavební povolení, dokumentace skutečného provedení stavby, revizní zprávy, dokumentace pro kolaudační řízení a smluvní dokumentace týkající se uvedeného. Dále žalobce vyzval žalovaného, aby mu předložil návrh postupu ke změně územního plánu města Beroun, kterou by byl zrušen požadavek na minimální velikost stavebních pozemků 1.000 m², což brání prodeji již postavených rodinných domů, návrh postupu ke změně územního plánu obce Trubín, kterou by byla zrušena podmínka etapizace výstavby, která brání prodeji podstatné části pozemků žalobce v této lokalitě, neboť na jedné z ploch nelze fakticky zahájit výstavbu, což brání realizaci záměru prodeje pozemku v této lokalitě. Dále žalobce vyzval žalovaného, aby mu předložil konkrétní návrh, jak zajistí financování činnosti subjektů provádějících inženýrské, právní a další práce a činnosti související s výše uvedeným, dále, aby žalovaný předložil konkrétní návrh, jak zajistí financování úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k pozemkům dle článku 1, odst. 1 dohod o narovnání jejich budoucími kupujícími, a dále aby předložil konkrétní návrh, jak zajistí financování týkající se vybudování inženýrských sítí k pozemkům specifikovaným v článku 1, odst. 1 dohod o narovnání. Žalobce současně stanovil žalovanému lhůtu ke splnění v délce 15 dnů ode doručení dopisu s tím, že nijak neuznává, že Dohody jsou platné. Tato výzva byla doručena právnímu zástupci žalovaného dne 28.5.2015 (viz dodejka). Žalobce pak opětovně vyzval žalovaného ke splnění výše uvedených povinností výzvou ze dne 19.6.2015 a poskytl mu dodatečnou lhůtu 15 pracovních dnů od doručení výzvy k jejich splnění; výzva byla doručena právnímu zástupci žalovaného 24.6.2015, jak je zřejmé z dodejky ze dne 22.6.2015.

11. Z odstoupení od smlouvy ze dne 11.3.2016 vyplývá, že žalobce v návaznosti na předcházející dopisy tímto dopisem odstoupil od Dohody o spolupráci ze dne 23.8.2012, týkající se pozemků v k.ú. Beroun, a to ke dni doručení tohoto odstoupení žalovanému. Jako důvod odstoupení žalobce označil nesplnění závazků žalovaným z uvedené Dohody. Odstoupení bylo žalovanému doručeno 11.3.2016 a jeho právnímu zástupci dne 16.3.2016, jak vyplývá z dodejek.

12. Ze sdělení územně plánovací informace z 8.12.2016 vyplývá, že pozemky parc. č. [REDAKCE] parc. č. [REDAKCE], parc. č. [REDAKCE], parc. č. [REDAKCE] a část pozemku parc. č. [REDAKCE], to vše v k.ú. Beroun, jsou umístěny podle územního plánu města Beroun v zóně Bl.1 – bydlení individuální městského typu. Pozemek parc. č. [REDAKCE] a část pozemku parc. č. [REDAKCE] v k.ú. Beroun jsou v tomto plánu umístěny v zóně S.zou - smíšená krajinná zóna, která je definována následovně: „z“ jako zemědělská produkce, „o“ jako ochranná zóna a „u“ jako urbanizované území. Z tohoto dokumentu dále vyplývá, že bylo plánováno vydání nového územního plánu, v němž měly být uvedené pozemky navrženy do zastavitelných ploch s novými regulativy.

13. Územním plánem města Beroun spolu s veřejnou vyhláškou má soud za prokázané, že dne 13.3.2017 byl vydán územní plán města Beroun, který nabyl účinnosti 30.3.2017, podle něhož spolu se sdělením územně plánovacích informací ze dne 10.4.2017 byly pozemky [redacted] parc.č. [redacted] parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted] parc.č. [redacted], to vše v k.ú. Beroun účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití s tím, že pozemky parc. č. [redacted] a [redacted] byly rovněž dotčeny plochou dopravní infrastruktury, a pozemek parc.č. [redacted] v k.ú. Beroun je jednak součástí smíšeného využití městského typu specifické určeného k nízkopodlažní zástavbě a jednak součástí území určeného k lehké výrobě a skladům. Podle Sdělení se rozumí smíšeným využitím území městského typu využití zástavbou dvoupodlažní s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím; a doprava silniční jako koridor pro stavby základního systému nadmístní silniční dopravy a hlavních městských obslužných komunikací a lehká výroba a sklady má využití jako provozy lehké průmyslové výroby.

14. Z dohody o bezúplatném připojení na stavby vodovodů a jednotných kanalizací ze dne 23.8.2012 uzavřené společností CHRYSBERON a.s., a žalobcem a žalovaným, vyplývá, že dne 23.8.2012 byla uzavřena kupní smlouva, na jejímž základě měla uvedená společnost a žalovaný v podílovém spoluvlastnictví stavbu vodního díla – vodovodu a kanalizace v k.ú. Beroun. Tyto subjekty se za dohodnutých podmínek zavázaly umožnit žalobci bezplatné připojení předmětných pozemků na stavby vodovodů a jednotných kanalizací.

15. Z obsahu listin založených v tenké kroužkové vazbě, tlusté kroužkové vazbě a v černém šanonu soud zjistil, že mezi žalobcem a žalovaným a žalovaným a společností CHRYSBERON a.s. probíhala vzájemná mnohaletá spolupráce minimálně od roku 2010, týkající se nákupu pozemků v k.ú. Beroun na různých lokalitách a výstavby na těchto pozemcích. resp. jejího plánování.

16. Z oznámení změny sídla ze dne 6.1.2014 soud nezjistil žádnou pro toto řízení podstatnou skutečnost.

17. Soud zamítl důkaz výsledkem účastníků, výsledkem [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] a [redacted], neboť tyto důkazy považoval za nadbytečné, vzhledem k tomu, že považoval skutkový stav za zjištěný z již provedených důkazů.

18. Na základě zjištěných skutečností dospěl soud k následujícímu závěru o skutkovém stavu ve věci samé: mezi účastníky probíhala dlouhodobá spolupráce týkající se nabytí pozemků v k.ú. Beroun žalobcem 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. Za uvedenou činnost žalovaného se žalobce následně písemně zavázal vyplatit žalovanému odměnu, jejíž podmínky a okolnosti výplaty byly upraveny v Dohodě o spolupráci ze dne 23.8.2012. Žalovaný uzavřel se žalobcem ještě další dohodu obdobného obsahu a dalších pět Dohod se společností CHRYSBERON a.s. Předmětem této žaloby je Dohoda ze dne 23.8.2012, která se týká pozemků parc. č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted] parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted] a parc.č. [redacted], to vše v k.ú. Beroun, a na jejímž základě by měla žalovanému náležet minimální odměna 9,303.600,- Kč nejpozději do 15 let ode dne, kdy Dohoda nabude účinnosti. Současně s Dohodou bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch žalovaného k předmětným pozemkům.

19. Vzhledem k tomu, že Dohoda i Smlouva byly uzavřeny dne 23.8.2012, vycházel soud 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 „o.z.“) a dále zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění účinném do 31.12.2013 (dále jen „OBZ“ nebo „obchodní zákoník“).

20. Podle § 2 odst. 1 OBZ se podnikáním rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Podle odstavce

2 téhož 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. Podle § 3a odst. 1 OBZ 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.

21. Soud dále vycházel z ust. zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákoník, (dále jen „ž.z.“), který v citovaných ustanoveních nedoznal od okamžiku podpisu Dohody ze dne 23.8.2012 žádné změny. Podle § 2 ž.z. je živností soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem. Podle § 9 ž.z. jsou živnosti a) ohlašovací, které při splnění stanovených podmínek smějí být provozovány na základě ohlášení, b) koncesované, které smějí být provozovány na základě koncese. Podle § 10 odst. 1, písm. a) ž.z. oprávnění provozovat živnost (dále jen "živnostenské oprávnění") vzniká s výjimkou uvedenou v odstavci 5 právními osobám již zapsaným do obchodního rejstříku, právními osobám, které se do obchodního rejstříku nezapisují, a fyzickým osobám u ohlašovacích živností dnem ohlášení. Podle § 19 ž.z. jsou ohlašovacími živnostmi a) živnosti řemeslné, je-li podmínkou provozování živnosti odborná způsobilost uvedená v § 21 a 22, b) živnosti vázané, je-li podmínkou provozování živnosti odborná způsobilost uvedená v příloze č. 2 k tomuto zákonu, není-li dále stanoveno jinak, a c) živnost volná, u které není jako podmínka provozování živnosti odborná způsobilost stanovena. Podle § 25 odst. 2 ž.z. živnost volná a obory činností, které náleží do živnosti volné, jsou uvedeny v příloze č. 4 k tomuto zákonu. Podle přílohy 4 ž.z. je ohlašovací živností volnou živnost s předmětem podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to obory pod bodem 47: Zprostředkování obchodu a služeb a pod bodem 80: Výroba, obchod a služby jinde nezařazené.

22. Podle § 261 odst. 1 a 4 OBZ 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. Touto částí zákona se řídí i vztahy vzniklé při zajištění plnění závazků v závazkových vztazích, jež se řídí touto částí zákona podle předchozích odstavců. Podle odstavce 5 tohoto ustanovení je při použití této části zákona podle odstavců 1 a 2 rozhodující povaha účastníků při vzniku závazkového vztahu. Podle § 266 odst. 1 a 3 OBZ se projev vůle vykládá podle úmyslu jedající osoby, jestliže tento úmysl byl straně, které je projev vůle určen, znám nebo jí musel být znám. 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 věci. Podle § 269 odst. 2 OBZ účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není upravena jako typ smlouvy. Jestliže však účastníci dostatečně neurčí předmět svých závazků, smlouva uzavřena není. Podle § 275 odst. 1, 2 a 3 OBZ je-li uzavřeno více smluv při tomtéž jednání nebo zahrnuto do jedné listiny, posuzuje se každá z těchto smluv samostatně. Jestliže však z povahy nebo stranám známého účelu smluv uvedených v odstavci 1 při jejich uzavření zřejmě vyplývá, že tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně závislé, vznik každé z těchto smluv je podmínkou vzniku ostatních smluv. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik ostatních závislých smluv, a to s obdobnými právními účinky. Ustanovení odstavce 2 se použije obdobně, jestliže z povahy nebo účelu smluv vyplývá, že pouze jedna nebo více těchto smluv závisí na jedné nebo více smlouvách jiných.

23. Podle § 344 OBZ lze od smlouvy odstoupit pouze v případech, které stanoví smlouva nebo tento zákon. Podle § 345 odst. 1, 2 a 3 OBZ znamená-li prodlení dlužníka (§ 365) nebo věřitele (§ 370) podstatné porušení jeho smluvní povinnosti, je druhá strana oprávněna od smlouvy odstoupit, jestliže to oznámí straně v prodlení bez zbytečného odkladu poté, kdy se o tomto porušení dověděla. Pro účely tohoto zákona je porušení smlouvy podstatné, jestliže strana porušující smlouvu věděla v době uzavření smlouvy nebo v této době bylo rozumné předvídat s přihlédnutím

k účelu smlouvy, který vyplynul z jejího obsahu nebo z okolností, za nichž byla smlouva uzavřena, že druhá strana nebude mít zájem na plnění povinností při takovém porušení smlouvy. V pochybnostech se má za to, že porušení smlouvy není podstatné. Oznáme-li strana oprávněná požadovat plnění smluvní povinnosti druhé strany, že na splnění této povinnosti trvá, nebo nevyužije-li včas právo odstoupit od smlouvy podle odstavce 1, je oprávněna odstoupit od smlouvy jen způsobem stanoveným pro nepodstatné porušení smluvní povinnosti; stanoví-li pro dodatečné plnění lhůtu, vzniká jí právo odstoupit od smlouvy po uplynutí této lhůty. Podle § 346 odst. 1 a 2 OBZ 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. Jestliže však strana, jež je v prodlení, prohlásí, že svůj závazek nesplní, může druhá strana od smlouvy odstoupit bez poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty k plnění nebo před jejím uplynutím. Podle § 349 odst. 1 OBZ 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. Podle § 351 odst. 1 OBZ 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.

24. Podle § 37 odst. 2 o.z. právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné, je neplatný. Podle § 39 o.z. je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.

25. Pokud jde o zástavní právo, vzhledem k tomu, že nebylo upraveno v obchodním zákoníku, soud vycházel z ustanovení občanského zákoníku. Podle § 152 o.z. slouží zástavní právo k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Podle § 153 odst. 1 a 3 o.z. zástavou může být věc movitá nebo nemovitá, podnik nebo jiná věc hromadná, soubor věcí, pohledávka nebo jiné majetkové právo, pokud to jeho povaha připouští, byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona, obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví. Pohledávka může být zajištěna zástavním právem na několika samostatných zástavách (vespolné zástavní právo). Podle § 155 odst. 1 o.z. zástavním právem může být zajištěna pohledávka peněžitá i nepeněžitá. Zástavní právo se vztahuje i na příslušenství této pohledávky. Podle odstavce 3 téhož ustanovení zástavním právem může být zajištěna i pohledávka, která má v budoucnu vzniknout, anebo pohledávka, jejíž vznik je závislý na splnění podmínky. Podle § 156 odst. 1, 1. věta o.z. zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy (§ 552) nebo rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Podle odstavce 2 téhož ustanovení zástavní smlouva musí obsahovat označení zástavy a pohledávky, kterou zástava zajišťuje. Podle § 157 odst. 1 o.z. zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak. Podle § 170 odst. 1 o.z. 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. Podle § 171 odst. 1 o.z. zanikne-li zástavní právo k nemovitým věcem, k nimž vzniklo vkladem do katastru nemovitostí, provede se k těmto dnem jeho výmaz.

26. Vzhledem k tomu, že předmětem žaloby je určení neexistence zástavního práva, zabýval se soud nejprve I otázkou, zda má žalobce naléhavý právní zájem na požadovaném určení. Podle ust. § 80 o.s.ř., určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-

li na tom naléhavý právní zájem. V projednávaném případě je předmětem druhého nároku žalobce posouzení (ne)existence zástavního práva žalovaného k pozemkům ve vlastnictví žalobce. Přestože podle ustálené soudní praxe, je naléhavý právní zájem dán zejména tam, kde by bylo bez tohoto určení právo žalobce ohroženo nebo kde by bez tohoto určení bylo jeho právní postavení nejistým, jak uvedl i žalovaný, má soud za to, že naléhavý právní zájem dán i tehdy, pokud stav zápisu v Katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu. Pokud zástavní právo vůbec nevzniklo, a nebo již zaniklo, a žalovaný odmítl poskytnout žalobci součinnost k jeho odstranění, dospěl soud k závěru, že má žalobce naléhavý právní zájem na požadovaném určení.

27. Soud se dále zabýval otázkou, podle jakého právního předpisu je třeba daný případ posoudit, tedy zda se má věc řídit zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, jak je uvedeno v záhlaví Dohody ze dne 23.8.2012 a článku 7 Dohody, nebo zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. V řízení nevyšlo najevo, že by žalobce a žalovaný byli zapsáni jako podnikatelé v obchodním rejstříku a zřejmě nejsou zapsáni ani v živnostenském rejstříku, a tedy nemají příslušné živnostenské oprávnění, jak vyplývá i z vyjádření žalovaného k žalobě, který uvedl, že je nepodnikající fyzickou osobou. Přesto však znaky jejich činnosti (viz článek 2 odst. 1 Dohody), a činnosti žalovaného v souvislosti se společností CHRYSBERON a.s., naplňuje znaky definice živnosti dle § 2 ž.z., neboť tuto činnost vykonávali 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 na Kladně. Z tohoto důvodu je možné konstatovat, že přestože žádný z účastníků neměl řádné živnostenské oprávnění ve smyslu § 10 odst. 1, písm. a) ž.z., byla jejich činnost živností, a to ohlašovací volnou ve smyslu bodu 47 a 80 přílohy č. 4 ž.z., a oba jednali jako podnikatelé. Na platnost jednání účastníků bez příslušného oprávnění neměla tato skutečnost vliv ve smyslu § 3a odst. 1 OBZ. 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 OBZ rozhodující povaha účastníků při vzniku závazkového vztahu, dospěl soud k závěru, že se předmětný spor řídí obchodním zákoníkem (§ 261 odst. 1 OBZ).

28. Vzhledem k tomu, že se požadavek žalobce na určení neexistence zástavního práva opírá o Dohodu ze dne 23.8.2012, zabýval se soud dále tím, zda byla tato Dohoda uzavřena platně, zda je účinná, a tedy zda mohla budoucnu žalovanému vzniknout zajišťovaná pohledávka až do výše 9,303.600,- Kč dle článku 3 odst. 1, případně článku 4 odst. 2 Dohody. Z obsahu Dohody vyplývá, že neodpovídá žádnému konkrétnímu smluvnímu typu upravenému v obchodním zákoníku. Soud má však za to, že 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 žalobce, která se bezprostředně týkala nabytí vlastnických práv k výše uvedeným pozemkům, zajištění financování kupních úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k těmto pozemkům, 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. Žalobce současně mohl 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 této a druhé Dohody ze dne 23.8.2012 Dohody jednaly s ohledem na jejich zavedenou praxi až do roku 2014, jak je zřejmé z jejich shodného tvrzení učiněného v tomto řízení. Teprve následně začal žalobce platnost Dohody zpochybňovat. Z článku 2, odst. 1 Dohody je zřejmé, že povinností žalovaného bylo napomáhat žalobci zajistit další financování výše uvedeného, například zajistit uzavření smlouvy o úvěru s žalobcem označenou bankou. K plnění konkrétních povinností pak měl být žalovaný písemně vyzván žalobcem, jak vyplývá z článku 3, odst. 4 Dohody, a žalobce tak mohl učinit kdykoli po podpisu Dohody, tedy po 23.8.2012. Jak z textu uvedeného ustanovení

vyplývá, v článku není stanovena žádná další podmínka proto, aby žalovaný měl dle Dohody povinnost plnit, proto výzva žalobce není (na rozdíl od výplaty odměny žalovaného) vázána na tzv. „účinnost“ Dohody, jak dovozoval žalovaný. Takovéto ujednání i zcela odpovídá úmyslu stran zajistit pozemky pro výstavbu rodinných domů, z jejichž prodeje chtěl žalobce následně financovat odměnu žalovaného (viz článek 3 Dohody a výzva ze dne 22.5.2015). Stejně tak byly zcela určitým způsobem vymezeny podmínky a konkrétní způsob výpočtu odměny žalovaného (viz článek 3, odst. 1 a 2 Dohody, případně článek 4, odst. 2 Dohody (tzv. minimální odměna)). Soud má za to, že minimální odměna žalovaného byla sjednána právě v takové výši s ohledem na dosavadní činnost žalovaného, kterou pro žalobce na základě jejich vzájemné spolupráce do doby podpisu Dohody provedl, neboť Dohoda o spolupráci je mezi účastníky jakousi Dohodou o narovnání, jak vyplývá i z textu výzvy ze dne 22.5.2015. Ze všech výše uvedených důvodů dospěl soud k závěru, že mezi účastníky byla platně uzavřena nepojmenovaná smlouva dle § 269 odst. 2 OBZ. Soud má za to, 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 není přípádná, neboť jak vyplývá z obsahu Dohody, 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 fakt, že žalobce chtěl tuto odměnu uhradit zejména z prodeje rodinných domů třetím osobám, jak výše uvedeno a jak vyplývá z článku 3 Dohody. Pokud jde o námitku žalobce, 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 31.12.2012, 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 OBZ tak, že je platné, neboť jím měli účastníci v zásadě na mysli „závaznost“, a tedy účinnost územního plánu města Beroun.

29. Protože soud dospěl k závěru, že Dohoda je platná a účinná, zabýval se dále tím, zda byla platně uzavřena rovněž Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 23.8.2012. Smlouva obsahuje veškeré zákonem stanovené náležitosti, byla uzavřena písemně (§156 odst. 1, 1. věta o.z.), výše uvedené pozemky, jsou způsobilými předměty zástavy ve smyslu § 153 odst. 1 a 3 o.z., a je jimi zajištěna budoucí pohledávka žalovaného až do výše 9,303.600,- Kč, což zákon výslovně připouští dle § 155 odst. 3 o.z. Soud proto dospěl k závěru, že Smlouva byla uzavřena platně a zástavní právo vzniklo vkladem do katastru nemovitostí ke dni 23.8.2012 dle § 157 odst. 1 o.z.

30. Žalobce však dopisem ze dne 11.3.2016, doručeným žalovanému 11.3.2016, od Dohody odstoupil pro nesplnění závazků žalovaným, k jejichž splnění žalovaného vyzval výzvou ze dne 22.5.2015, a které pro žalovaného vyplývaly z Dohody. Protože v té době nebyl účinný územní plán města Beroun ve smyslu článku 7, a nenastala splatnost odměny žalovaného, měl žalobce za to, že žalovanému nikdy nevznikl nárok na zajišťovanou pohledávku, a pro odstoupení od Dohody ani již vzniknout nemůže. Soud se proto zabýval tím, zda existuje zajišťovaná pohledávka žalovaného či může 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 žalobce 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. Výzvou ze dne 22.5.2015, která se však týkala rovněž druhé Dohody ze dne 23.8.2012 a tedy pozemků v lokalitě Trubín, žalobce vyzval žalovaného k poskytnutí veškeré dokumentace týkající se vybudování inženýrských sítí v lokalitách Trubín a Beroun uvedených v Dohodách o spolupráci v papírové a elektronické podobě, a pro případ, že by žalovaný takovou dokumentací neměl, aby zajistil její předložení jejími zpracovateli žalobci. Jak vyplývá z článku 2, odst. 1 předmětné Dohody, byl tento požadavek žalobce nad rámec Dohody, neboť tato Dohoda se týká pouze zajištění financování, tedy způsobu obstarání peněžních prostředků, a nikoli přímo činností souvisejících s vybudováním těchto sítí. Z tohoto důvodu jde nad rámec sjednané Dohody mezi účastníky požadavek žalobce k vypracování návrhu postupu žalovaným ke změně územního plánu města Beroun, kterým by byl zrušen požadavek na minimální velikost stavebních pozemků 1.000 m². Pokud jde o návrh postupu ke změně územního plánu obce Trubín, kterou by byla zrušena podmínka etapizace výstavby, netýká se tento požadavek vůbec předmětné Dohody, když pozemky v k.ú. Trubín jsou předmětem druhé dohody ze dne 23.8.2012. Ohledně výzvy, aby žalovaný předložil žalobci 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 uvádí, že z článku 3 odst. 2 Dohody vyplývá, že uvedené finanční náklady hradí sám žalobce, 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 žalobci zajištěno uzavřením smlouvy o úvěru se společností CHRYSBERON, a.s., protože v uvedeném článku se výslovně hovoří o smlouvách o úvěrech poskytnutých žalobci 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, případně jakékoli další odsouhlasené náklady. Z tohoto důvodu byl požadavek žalobce na vypracování návrhu zajištění výše uvedeného financování bezpředmětný a nebyl učiněn platně ve smyslu § 37 odst. 2 o.z. Obdobně byl bezpředmětný i požadavek žalobce na vypracování konkrétního návrhu na zajištění financování úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k pozemkům. Protože žalobce nepožadoval po žalovaném konkrétní pomoc při zajištění financování výše uvedeného, např. pomoc při uzavření další smlouvy o úvěru apod., a nevyzval tak řádně žalovaného k plnění ve smyslu článku 2 odst. 1 Dohody, neporušil žalovaný žádnou povinnost dle Dohody. Z tohoto důvodu nebyl žalobce oprávněn od Dohody odstoupit a jeho odstoupení ze dne 11.3.2016 tak nebylo učiněno platně a nedošlo tak k zániku Dohody.

31. Protože žalobce neodstoupil od Dohody platně, nedošlo tím k zániku zajišťované budoucí pohledávky žalovaného na výplatu odměny dle článku 3 odst. 1, případně článku 4 odst. 2 Dohody, tím ani k zániku zástavního práva k výše uvedeným pozemkům. Nad to k 30.3.2017 byl schválen územní plán města Beroun, podle nějž jsou tyto pozemky účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití, a tím došlo ke splnění jedné z podmínek počátku splatnosti odměny žalovaného. Ze všech výše uvedených důvodů soud žalobu zamítl, jak ve výroku I. rozsudku uvedeno.

32. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť žalovaný byl v řízení plně úspěšný, a má tedy právo na plnou náhradu jeho nákladů. Žalovanému vznikly náklady na mimosmluvní odměnu advokáta, a to za 5 úkonů právní služby po 45.540,- Kč za jeden úkon, když soud vycházel z hodnoty sporu ve výši 9,303.600,- Kč, neboť v této výši je pohledávka zajišťovaná zástavním právem (za převzetí a příprava věci, vyjádření ze dne 13.1.2017 (nesprávně označené datem 13.1.2016), vyjádření ze dne 3.5.2018 a za 2 x účast na jednání soudu dne 4.4.2018 a 14.5.2018 podle § 11 odst. 1, písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen „AT“)), dále za celkem 3x ½ úkonu právní služby ve výši vždy 22.770,- Kč (za 1x doplnění podání ze dne 17.1.2017 a za 1x návrh na přerušování řízení ze dne 25.7.2017 obdobně podle § 11 odst. 2, písm. a) a h) ve spojení s § 11 odst. 3 AT a za 1 x účast najednání, při kterém došlo pouze k vyhlášení

rozhodnutí dne 21.5.2018 podle § 11 odst. 2, písm. f) AT), dále náhradu hotových výdajů za 8 úkonů právní služby po 300,- Kč (dle ust. § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.), a rovněž představují náhradu cestovních výdajů za 3 cesty advokáta osobním automobilem zn. Škoda Octavia, spotřeba dle TP: 4,9 l/100 km (3. údaj o spotřebě dle TP), palivo nafta motorová k jednání soudu z Prahy do Berouna a zpět vypočtenou dle ustanovení § 157 a § 158 zák. č. 262/2006 Sb. ve dnech 4.4.2018, 14.5.2018 a 21.5.2018 vždy ve výši 666,14 Kč za každou cestu při počtu 122 km, a ceně 29,80 Kč na 1litr, sazbě zák. náhrady 4,- Kč/1 km dle nařízení vlády č. 463/2017 Sb., a to včetně náhrady za ztrátu času advokáta (cesta k jednání soudu a zpět) za 12 půlhodiny po 100,- Kč dle vyhl. č. 177/1996 Sb., tedy celkem 1.200,- Kč, to vše zvýšeno o daň z přidané hodnoty ve výši 21% ve výši 63.337,78 Kč. Celkem tedy žalovanému vznikl nárok na zaplacení náhrady nákladů řízení ve výši 364.946,19 Kč. Vzhledem k tomu, že žalovaný byl ve sporu zastoupen advokátem, uložil soud celkovou částku nákladů řízení zaplatit přímo tomuto advokátovi (§ 149 odst. 1 o.s.ř.), jak je uvedeno ve výroku II. tohoto rozsudku.

P o u ě n í:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15-ti dnů ode dne doručení účastníkovi ke Krajskému soudu v Praze, a to prostřednictvím Okresního soudu v Berouně.

Nebude-li rozhodnutí plněno dobrovolně, lze podat návrh na výkon rozhodnutí podle části šesté o.s.ř., nebo návrh na nařízení soudní exekuce a pověření soudního exekutora podle zákona č. 120/2001 Sb. (exekučního řádu).

Beroun 21. května 2018

JUDr. Markéta Švarcová v. r.
samosoudkyně