



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Vrchní soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Mileny Filingerové a soudkyně JUDr. Evy Hodanové a Mgr. Kateřiny Černé ve věci

žalobkyně: PeluPro, s. r. o., IČO 03522326  
sídlem Mickiewiczova 240/15, 160 00 Praha 6

zastoupená advokátkou JUDr. [jméno] [příjmení]  
sídlem [adresa]

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného]  
bytem Jižní Pattaya, Chonburi, 325/89 Patayland Soi 3, Thajské království

zastoupený advokátem JUDr. [jméno] [příjmení]  
sídlem Štěpánská 653/17, 110 00 Praha 1

o zaplacení částky 2 072 301 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 4. května 2022, č. j. 73 Cm 54/2021-245

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výrocích I. a II. potvrzuje.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni k rukám její právní zástupkyně do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 40 946 Kč.

**Odůvodnění:**

1. Soud prvního stupně shora označeným rozsudkem uložil žalovanému zaplatit žalobkyni částku 2 072 301 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně ode dne 15. 5. 2019 do zaplacení a

náhradu nákladů řízení ve výši 386 539 Kč a dále rozhodl, že Česká republika nemá právo na náhradu nákladů řízení. Své rozhodnutí odůvodnil tím, že žalobkyně se domáhala zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000 000 Kč a náhrady újmy ve výši 1 072 301 Kč na základě tvrzení, že dne 13. 3. 2018 uzavřela se žalovaným dohodu o záměru (dále jen, „Dohoda“) týkající se akvizice akcií společnosti SCREWS & WIRE Libčice a.s. (dále jen, „Společnost“), která vlastnila nemovitě věci specifikované v Dohodě tvořící mj. průmyslový areál v Libčicích nad Vltavou za cenu 90 000 000 Kč (dále jen, „Transakce“). V čl. 6 Dohody sjednaly strany smluvní pokutu ve výši 1 000 000 Kč pro případ, že žalovaný poruší svou povinnost realizovat Transakci, resp. rozhodne se nerealizovat Transakci. Po uzavření Dohody žalobkyně s žalovaným absolvovala řadu jednání, přičemž v dobré víře vycházela vstříc řadě jeho požadavků, jež se odchylovaly od struktury Transakce ujednané v Dohodě. Dne 23. 11. 2018 se konalo jednání, při němž byla žalobkyně ujišťována žalovaným o jeho rozhodnutí uzavřít Transakci s modifikovanými podmínkami oproti podmínkám sjednaným v Dohodě, přičemž žalobkyně vyšla vstříc veškerým novým požadavkům žalovaného a nic nenasvědčovalo tomu, že by se snad transakce dle pozměněných podmínek spočívající v koupi domluvené části areálu v [obec] prostřednictvím tzv., „share dealu“ neměla uskutečnit. Následně se žalovaný naprosto nečekaně rozhodl ke konci roku 2018 žádnou Transakci se žalobkyní nerealizovat. S ohledem na to žalobkyně žádá po žalovanému uhradit též újmu v podobě nákladů vynaložených žalobkyní v důsledku ubezpečování ze strany žalovaného o jeho opravdovém zájmu uzavřít Transakci s modifikovanými podmínkami a způsobené jí jednáním žalovaného spočívajícím v ukončení jednání, nenaplnění dohodnutých kroků při realizaci Transakce a neuzavření smlouvy s žalobkyní na poslední chvíli před podpisem v situaci, kdy žalobkyně akceptovala požadavky žalovaného. Náklady činí celkem 1 072 301 Kč a spočívají ve výdajích na jednání s žalovaným, přípravu dokumentace a na služby poskytnuté pro účely realizace Transakce s pozměněnými parametry, které vynaložila žalobkyně v důsledku úprav podmínek Transakce dojednaných v Dohodě, slibů žalovaného a dohody na jednání konaném 23. 11. 2018.

2. Žalovaný navrhnul zamítnutí žaloby. Uvedl, že Transakce, jak byla popsána v Dohodě, byla nahrazena úplně novým schématem vycházejícím z koncepce, že žalobkyně získá od Společnosti namísto akcií určité nemovitosti, a to tak, že Společnost založí čtyři právnické osoby, na něž převede určitou část svého nemovitého majetku a žalobkyně poté zakoupí od Společnosti podíly ve dvou právnických osobách a získá opci na podíly ve třetí právnické osobě. Z původní Transakce, jak byla popsána v Dohodě, tak dle žalovaného nic nezůstalo a prakticky veškerá ustanovení Dohody, pokud již nezanikla dříve plynutím času, byla nahrazena sjednáním Minutes z 23. 11. 2018. Zaplacení smluvní pokuty lze vázat jen na porušení smluvních povinností konkrétní smluvní strany. Pokud tyto byly nahrazeny smluvními povinnostmi jinými, resp. v daném případě smluvními povinnostmi jiné právnické osoby, pak dle žalovaného i závazek k zaplacení smluvní pokuty zanikl. Dále žalovaný poukazoval na to, že je třeba zkoumat chronologii vzniku jednotlivých práv a povinností a kdy se která ze stran dostala do prodlení. Žalovaný též tvrdil, že mezi Dohodou sepsanou v českém jazyce a českým překladem dokumentu Letter of Intent sepsaným v angličtině jsou závažné diskrepance a v každé jazykové verzi se vyskytují závažné rozpory mezi čísly vyjádřenými slovy a číslicemi. Dle žalovaného zde tak s ohledem na skutečnost, že nebyla dohoda stran o tom, která jazyková verze má přednost ve spojení s tím, že žalovaný neovládá český jazyk, nebyla shodná vůle stran učinit právní jednání v podobě Dohody či Letter of Intent, takže nemůže jít o platná právní jednání.

3. Z provedeného dokazování (výslechem účastníků řízení, výslechem svědků [příjmení] [jméno] [příjmení], [titul] [jméno] [příjmení], MUDr. [jméno] [příjmení] a Ing. [jméno] [příjmení], výpisem z obchodního rejstříku, úředně ověřenou kopií Dohody, úředním překladem Letter of Intent z anglického do českého jazyka, přehledy faktur, fakturami č. 18/10/0032, č. 18/10/0041, č. 19/10/003, č. 2018, č. 2018 a č. 2018, historií pohybu na účtu žalobkyně, úředním překladem dokumentu Minutes ze dne 23. 11. 2018, dopisem žalovaného ze dne 17. 12. 2018) soud prvního

stupně zjistil, že žalobkyně měla zájem získat pro své podnikatelské záměry nemovitosti v areálu Šroubáren v [obec] ve vlastnictví Společnosti, jejímž jediným akcionářem je žalovaný a jejíž akcie jsou zaknihovány v České republice, a to prostřednictvím odkoupení akcií od žalovaného. Za tímto účelem byla mezi účastníky dne 13. 3. 2018 sepsána Dohoda. Jednání o uzavření dohody probíhala v anglickém jazyce, Dohoda byla sepsána v českém jazyce a současně byla přeložena do anglického jazyka jako Letter of Intent a oba dokumenty byly podepsány. Mezi účastníky existovala minimálně konkludentní dohoda o tom, že právně závazná je česká verze dokumentu. Mezi oběma jazykovými verzemi nejsou významové (věcné) rozdíly, vyskytují se jen jisté chyby v psaní. Po sepsání Dohody probíhala mezi účastníky další jednání o prováděných auditech a due diligence. Přestože v Dohodě sjednaný termín pro dokončení auditu (31. 5. 2018) nebyl dodržen, účastníci pokračovali v dalších jednáních a došlo mezi nimi k dohodě o posunutí termínu pro vypracování auditu. Audity byly dokončeny v nově určeném termínu a k projednání jejich výsledků došlo dne 23. 8. 2018. Poté, co žalobkyně zjistila, že původní struktura Transakce spočívající v nabytí akcií je pro ni méně výhodná, jednali účastníci o její změně tak, aby byla v areálu Šroubáren zachována výroba dle požadavku žalovaného a současně, aby žalobkyně mohla získat část areálu, o kterou měla zájem, a to cestou nabytí podílu v nově vzniklé odštěpené společnosti. Tato jednání vyvrcholila dne 23. 11. 2018 osobním jednáním, ze kterého byl pořízen zápis v anglickém jazyce označený jako Minutes, česky Zápis z jednání. Účastníci se nedohodli na jednání dne 23. 11. 2018 ani nikdy předtím na zrušení Dohody či na jejím nahrazení obsahem Minutes či jiným ujednáním, s výjimkou posunutí termínu pro vypracování auditu. Žalovaný nebyl při jednání dne 23. 11. 2018 pod žádným právně významným nátlakem, během jednání se radil s Ing. [jméno] [příjmení], kdy za účelem těchto porad měli dokonce k dispozici separátní místnost. V některých otázkách žalovaný rady Ing. [příjmení] nevyslyšel a rozhodoval se podle své pozice akcionáře. Na jednání dne 23. 11. 2018 se účastníci finálně dohodli na nové struktuře Transakce, kdy od Společnosti se měly odštěpit tři nové společnosti, přičemž na každou z nich měla přejít část nemovitého majetku Společnosti. Žalobkyně měla odkoupit akcie dvou nových společností a mít opci na nákup akcií třetí společnosti. Žalobkyně měla vypracovat návrh Term Sheetu a předložit jej žalovanému do 30. 11. 2018, ten pak měl být dojednáán a podepsán do 21. 12. 2018 a na jeho základě měla být uzavřena Smlouva budoucí a připraven projekt rozdělení. Dokument označený jako Term Sheet žalovaný neobdržel dne 23. 11. 2018, ale až později; v době jednání takový dokument neexistoval a nikdy nebyl žalobkyní ani žalovaným podepsán. Dopisem ze 17. 12. 2018 žalovaný oznámil žalobkyni, že se rozhodl, že ohledně prodeje části areálu uspořádá veřejnou soutěž o nejvýhodnější nabídku. Žalovaný do nastoupení koncentrace řízení neuvedl žádný důvod, pro který se rozhodl v dokončení Transakce nepokračovat způsobem uvedeným v Zápisu, tj. sjednáním Term Sheetu a následně Smlouvy budoucí, tímto důvodem však nebyl konflikt mezi žalobkyní a Ing. [jméno] [příjmení] ani obsah Term Sheetu. Dne 10. 5. 2019 byla žalovanému doručena výzva k zaplacení smluvní pokuty 1 000 000 Kč ujednané v Dohodě o záměru a náhrady škody celkem 1 233 254,65 Kč vzniklé v důsledku vynaložení nákladů na přípravu Transakce za pozměněných podmínek. Žalobkyně vynaložila v souvislosti s přípravou Transakce dle podmínek změněných oproti Dohodě o záměru na právní služby 340 250,35 Kč, na poradenství ohledně ekonomických souvislostí rozdělení transakce 127 050 Kč a konečně na přípravné práce spočívající v zaměření budov a pozemků, zaměření sítí, projekční práce, poradenskou činnost, přípravu podkladů pro jednání a variantní prověřovací studie využití celkem 605 000 Kč.

4. Takto zjištěný skutkový stav věci soud právně posoudil podle ust. § 545, § 555 odst. 1, § 556 odst. 1 a 2, § 564 a § 2048 odst. 1 o. z. Dovodil předně s odkazem na ust. § 6 odst. 1 zákona č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, že ve věci je dána pravomoc soudů České republiky i příslušnost Krajského soudu v Praze. Rozhodným právem ve věci je pak české právo, a to pro oba uplatněné nároky, v souladu s čl. 4 odst. 3 nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 ze dne 17. června 2008 o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy (Řím I) a čl. 4 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. 7. 2007 o

právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy (Řím II). Po shrnutí obecných východisek interpretace právních jednání soud zdůraznil, že z Dohody plyne shodná vůle stran ujednat podmínky přípravy Transakce definované v čl. 1 tak, že jejím předmětem je akvizice akcií Společnosti, přičemž čl. 4 Dohody výslovně počítal s možnými změnami struktury Transakce v případě, že v průběhu auditu dojde zájemce ke zjištění, která odůvodní, že pro zájemce bude výhodnější jiná struktura Transakce. Pro takový případ se strany zavázaly v dobré víře jednat o změně struktury Transakce tak, aby zájemce mohl nabýt majetek Společnosti za cenu a za obdobných podmínek, jako je předpokládáno v Dohodě. Ujednání obsažené v čl. 6 Dohody soud vyhodnotil jako platné ujednání o smluvní pokutě podle ust. § 2048 odst. 1 o. z., z něhož vyplývá povinnost žalovaného pro případ, že se rozhodne nerealizovat Transakci, která je představována povinností uzavřít Smlouvu o koupi akcií dle čl. 2, případně jinou smlouvu odpovídající změněné struktuře Transakce dle čl. 4, která povede k získání nemovitostí Společnosti žalobkyní, zaplatit smluvní pokutu ve výši 1 000 000 Kč jako paušální náhradu nákladů, které zájemce vynaložil na činnosti dle Dohody. Trvání závazku žalovaného dokončit Transakci a tedy ani trvání jeho povinnosti uhradit smluvní pokutu nebylo časově omezeno do 30. 6. 2018, tedy do doby, po kterou dle čl. 6 Dohody trvala povinnost žalovaného jako převodce zdržet se jednání s třetími osobami o prodeji Společnosti, akcií, majetku Společnosti (či jeho částí), jakož i jeho nabízení třetím osobám, a to pod sankcí smluvní pokuty 1 000 000 Kč. Čl. 6.1 a 6.2 Dohody o totiž představují dvě různé skutkové podstaty pro vznik povinnosti platit smluvní pokutu. Povinnost realizovat Transakci, a to případně i v pozměněné struktuře, zajištěná smluvní pokutou sjednanou v čl. 6 Dohody tedy nezanikla v důsledku plynutí času, ani nedošlo k nahrazení Dohody včetně ujednání o smluvní pokutě v čl. 6 jiným právním jednáním; sjednáno bylo pouze prodloužení lhůty pro vypracování auditu dle čl. 3 Dohody, v důsledku čehož se žalobkyně s vypracováním auditu nedostala do prodlení. I pokud by však k takovému prodlení na straně žalobkyně došlo, nijak by se nedotýkalo povinnosti žalovaného platit smluvní pokutu dle čl. 6 Dohody. Na platnost Dohody konečně nemá vliv ani chyba v psaní v čl. 1 .2.2 spočívající v tom, že se neshodují slovy a čísly vyjádřené údaje o maximální výši zvýšení ceny akcií o hodnotu pohledávky Společnosti vůči převodci. V této souvislosti odkázal soud na skutečnost, že Dohoda dle čl. 7 nezahrnuje veškeré podmínky dokončení Transakce a nadto jde o nesprávnost překlenutelnou výkladem, když čl. 1 .2.2 odkazuje na smlouvu o půjčce uzavřenou mezi Společností a převodcem, z níž je výše pohledávky snadno zjiitelná.

5. Soud uzavřel, že jelikož se žalovaný rozhodl Transakci nerealizovat, lhotejno z jakého důvodu, vznikla mu povinnost zaplatit žalobkyni smluvní pokutu ve výši 1 000 000 Kč. Pokuta se stala splatnou na základě výzvy žalobkyně podle ust. § 1958 odst. 2 o. z. Podle ust. § 1970 o. z. vznikla žalovanému povinnost zaplatit rovněž úroky z prodlení ve výši dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Nároku žalobkyně na zaplacení částky 1 000 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 000 000 Kč ode dne 15. 5. 2019 do zaplacení bylo proto vyhověno.

6. Nárok na zaplacení částky 1 072 301 Kč soud právně posoudil podle ustanovení § 1728 odst. 1, § 1729 odst. 1 a 2, § 2010 a § 2011 o. z. Uvedl, že v posuzované věci dospěla jednání účastníků dne 23. 11. 2018 do bodu, kdy se jevílo jako velmi pravděpodobné, prakticky jisté, že dojde k realizaci Transakce za pozměněných podmínek, kdy byly sjednány parametry takového obchodu spočívající v tom, že od Společnosti se odštěpí nové společnosti vlastníci definovaný nemovitý majetek, žalobkyně poté koupí akcie dvou nových společností za ujednanou cenu a současně získá opci na nákup akcií třetí nové společnosti po uplynutí sjednané doby. Žalovaný s takovými parametry obchodu vyjádřil souhlas, když podepsal Zápis. Jednáním žalovaného tak bylo založeno důvodné očekávání žalobkyně, že dojde k realizaci obchodu a tím i k získání nemovitostí vlastněných Společností. Následně žalovaný jednání ukončil dopisem ze dne 17. 12. 2018, přičemž až do nastoupení účinků koncentrace řízení netvrdil žádný důvod, jež by měl být soudem shledán spravedlivým, pro ukončení jednání. Skutečnost, uvedená v dopise ze dne 17. 12. 2018, že na něho byl při jednání dne 23. 11. 2018 vyvíjen velký tlak, pod kterým

podepsal záznam z jednání, byla provedeným dokazováním vyvrácena. Soud současně neuvěřil jeho výpovědi v tom směru, že důvodem ukončení jednání z jeho strany byl obsah Term Sheetu či konflikt mezi Ing. [jméno] [příjmení] a žalobkyní. Shrnul, že žalovaný neměl spravedlivý důvod jednání s žalobkyní ukončit, ani takový důvod v řízení do nastoupení účinků koncentrace řízení netvrdil. Nemohlo mu být proto poskytnuto poučení dle ustanovení § 118a o. s. ř. Na straně žalobkyně vznikla škoda v podobě nákladů vynaložených v souvislosti s přípravou Transakce za pozměněných podmínek, specifikovaných v bodech 14 – 16 rozsudku. Jejich výše nebyla nepřiměřená povaze a rozsahu připravovaného obchodu, a nebyl proto důvod k postupu dle § 1729 odst. 2 o. z. Příčinnou souvislost mezi protiprávním jednáním žalovaného (ukončení jednání bez spravedlivého důvodu za předchozího založení důvodného očekávání žalobkyně, že k realizaci Transakce za pozměněných podmínek dojde) a vznikem škody v podobě vynaložených nákladů shledal soud v tom, že náklady byly vynaloženy v souvislosti s přípravou Transakce s pozměněnými parametry, kdy v důsledku ukončení jednání ze strany žalovaného nepřinesly žalobkyni žádný užitek. Zavinění žalovaného ve vztahu k objektivní stránce (protiprávnímu jednání, vzniku škody a příčinné souvislosti mezi nimi) se dle § 2911 o. z. presumuje, žalovaný pak k vyvrácení této domněnky ničeho netvrdil. S ohledem na to, že jde o náklady vynaložené na přípravu Transakce s parametry změněnými oproti Dohodě, tyto nejsou kryty smluvní pokutou dle čl. 6 Dohody. Soud proto uzavřel, že byly naplněny veškeré podmínky odpovědnosti žalovaného za újmu v podobě nákladů vynaložených žalobkyní a žalovaný je proto povinen žalobkyni zaplatit částku 1 072 301 Kč. Pohledávka žalobkyně se stala splatnou na základě výzvy dle § 1958 odst. 2 o. z., přičemž je bez významu, že ve výzvě je uvedena vyšší částka, podstatné je, že částka, jež je předmětem řízení, je v ní zahrnuta. Podle ust. § 1970 o. z. je tak žalovaný povinen platit žalobkyni i úrok z prodlení ve výši dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Soud proto žalobě vyhověl také ohledně požadavku žalobkyně na zaplacení 1 072 301 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 072 301 Kč ode dne 15. 5. 2019 do zaplacení.

7. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., neboť žalobkyně měla ve věci plný úspěch.

8. Žalovaný podal proti rozsudku včasné odvolání, v němž navrhl jeho změnu tak, aby byla žaloba zamítnuta a byla mu přiznána náhrada nákladů řízení. Podrobně zrekapituloval jednotlivé důvody, na nichž soud prvního stupně založil své rozhodnutí a obsáhle polemizoval s jeho skutkovými zjištěními i právními závěry. Soudu vytkl zejména to, že nepřihlédl k jím tvrzeným skutečnostem a označeným důkazům a nesprávně aplikoval zásadu koncentrace řízení. Na jeho výzvu k označení důkazů o tom, že zde byla shodná vůle stran zcela nahradit Dohodu sjednáním Zápisu ze schůzky z 23. 11. 2018, reagoval žalovaný označením důkazů, včetně svého výsledku. Takové označení důkazů, se vztahuje i na koncentraci řízení podle § 118b o. s. ř., o které byli účastníci později soudem prvního stupně poučeni a soud prvního stupně porušil své povinnosti, když k tomuto tvrzení žalovaného nepřihlédl. “I pokud by žalovaný na tomto jednání ani později neoznačil žádné důkazy, i v tomto případě by jeho, sporování pravosti zápisu“ znamenalo jen jeho stanovisko k tvrzením protistrany, tudíž by se na něho koncentrace řízení nevztahovala. Soud dále neprovedl důkaz dokumentem označeným jako Term Sheet (Seznam podmínek) s odůvodněním, že tvrzení, jež měly tyto důkazní prostředky prokazovat, byla žalovaným uplatněna až poté, kdy nastala koncentrace řízení. Žalovaný namítl, že provedení tohoto důkazu se ukázalo procesně důležitým zejména v souvislosti s výpovědí statutární zástupkyně žalobce. Existence Term Sheet byla prokázána i přílohou příslušné faktury advokátní kanceláře [ulice] a Zacha, s. r.o. Neprovedením tohoto důkazu zůstal skutkový stav věci nezjištěný. Dále žalovaný namítl nesprávnost zjištění soudu prvního stupně, že mezi účastníky byla uzavřena, minimálně konkludentní dohoda o tom, že právně závazná je česká verze dokumentu, tj. Dohoda“ a odkázal na své podání ze dne 21. 3. 2022. Soud se dále měl vypořádat s tím, jak mohl v Letter of Intent vzniknout rozdíl mezi číslovkou, 21 000 000 Kč“ a slovním vyjádřením, devadesát milionů korun českých“. Podle žalovaného jsou mezi Dohodou a Letter of Intent další významové

(věcné) rozdíly, přičemž na některé z nich poukázal ve svém podání ze dne 21. 3. 2022. Protože návrhy těchto dokumentů připravovala žalobkyně, jdou nesrovnalosti vytýkané žalovaným k její tíži. Konstatování soudu, že termín dokončení auditu nebyl dodržen, odporuje čl. 3 Dohody, protože to byla žalobkyně, kdo měl tento termín dodržet a vzhledem k tomu, že ho nedodržela, ocitla se v prodlení. Žalovaný žádný audit ani due diligence neprováděl, ani ho žalobkyně o provádění auditu nikdy písemně neinformovala, takže mu ani nebylo zřejmé, zda žalobkyně dospěla k nějakým, zjištěním, která odůvodní, že pro zájemce bude výhodnější jiná struktura Transakce“ (podle čl. 4 Dohody), resp., zjištěním, která odůvodní, že by pro Zájemce byla výhodnější jiná struktura Transakce“ (podle čl. 4 Letter of Intent). Žalovaný dále namítl, že ve fakturách vystavených [titul] [jméno] [příjmení] není uvedeno, na základě jakého právního titulu byla předmětná činnost prováděna, kdy a v jakém rozsahu. Z provedených důkazů nebylo možné dospět ke skutkovému závěru, že žalobce, na přípravu Transakce dle podmínek pozměněných oproti Dohodě“ vynaložil částku 605 000 Kč, protože ke změně těchto podmínek mohlo dojít – i podle tvrzení žalobce – až dne 23. 11. 2018, kdy byly podepsány Minutes, a až poté mohlo dojít na, přípravu Transakce“. První (nejvyšší) faktura Ing. [jméno] [příjmení] však byla vystavena dne 15. 11. 2018 a podle jeho výpovědi se vztahovala na jeho činnost v říjnu 2018, čímž se tento skutkový závěr soudu prvního stupně vyvrací. Shodné výhrady žalovaný uplatnil též ohledně faktury č. 201405 ze dne 8. 10. 2018 vystavené společností ATRET Consulting, s. r. o., s tím, že svědecká výpověď jednatele této společnosti výslovně vyvrací skutkový závěr soudu prvního stupně, že by se tato společnost účastnila, přípravy Transakce dle podmínek pozměněných oproti Dohodě o záměru.“ Rovněž ve vztahu k fakturám vystaveným společností K a Zacha, s. r. o. č. 2018 ze dne 15. 11. 2018 a č. 2018 ze dne 30. 11. 2018 uplatnil žalovaný výhradu, že z nich nebylo možno dospět k závěru, že žalobkyně z důvodu výše uvedeného vynaložila náklady ve výši 340 250,35 Kč. Namítl dále, že účast na jednání s protistranou dne 23. 11. 2018 byla účtována dvakrát (nemluvě o komunikaci s nějakou, Norou“, apod.). Závěr soudu prvního stupně, že se účastníci na jednání dne 23. 11. 2018 dohodli na nové struktuře Transakce, zároveň podle odvolatele, v různých směrech neodpovídá výsledkům dokazování, a to zejména v tom, že podle posledního odstavce Zápisu z jednání měly být před uzavřením Smlouvy budoucí dojednány a podepsány podepsány Term Sheet. Z provedeného dokazování vyplývá, že takový dokument existoval a byl předmětem jednání dne 23. 11. 2018. Soud nevyhodnotil, zda došlo nebo nedošlo ke změně obsahu Dohody a pokud se tak stalo, kdy k tomu došlo a jaký je její nový obsah, dále nevyhodnotil, jakž vliv mělo prodlení žalobkyně s plněním jejích smluvních povinností na další provádění Dohody a ignoroval skutečnost, že podle bodu 4 Záznamu z jednání byla žalobkyně k započetí další komunikace mezi účastníky povinna předložit Term Sheet do 30. listopadu 2018. Na straně žalobkyně nemohlo dojít ke vzniku, důvodného očekávání“, že jednání účastníků povedou ke sjednání smlouvy. I pokud by bylo prokázáno, že žalobkyně předložila žalovanému nějaký návrh, nebylo by jisté, zda by to odpovídalo tomu, co účastníci považovali za Term Sheet, zejména když žalovaný určitou variantu Term Sheet na jednání konaném dne 28. 11. 2018 odmítl, v důsledku čehož došlo k podpisu nezávazného Záznamu. Za této situace je popřením výsledků provedeného dokazování, když soud prvního stupně dospěl ke skutkovému závěru, že se jevílo jako velmi pravděpodobné (prakticky jisté), že mezi nimi dojde k realizaci Transakce za pozměněných podmínek. Žalovaný rovněž soudu vytkl nesprávné právní posouzení obou nároků.

9. Žalobkyně navrhla, aby byl napadený rozsudek potvrzen a byla jí přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení. Uvedla, že jediná relevantní obrana žalovaného ve vztahu k nároku na zaplacení smluvní pokuty spočívala v tvrzení, že při jednání dne 23. 11. 2018 měli účastníci údajně zcela nahradit Dohodu jiným ujednáním, a tudíž nemohl nárok na smluvní pokutu vzniknout. Tato argumentace byla zcela vyvrácena provedeným dokazováním, a to Zápisem z jednání (Minutes) ve spojení zejména se svědeckými výpověďmi. Argumentace žalovaného se nadto ukázala být zcela účelová a nelogická. Když se žalovaný bránil nároku žalobkyně na

smluvní pokutu, snažil se sporovat platnost Dohody, ale zároveň stavěl svou procesní obranu na Zápisu z jednání ze dne 23. 11. 2018 (Minutes), kterým mělo údajně dojít k nahrazení Dohody. Současně však při obraně proti nároku na náhradu újmy z titulu předšmluvní odpovědnosti začal žalovaný zpochybňovat pravost právě Zápisu z jednání. Obou dokumentů se tedy žalovaný opakovaně dovolával a současně je zpochybňoval, podle toho, kterému z nároků uplatněných žalobou se právě bránil. K nároku na náhradu újmy představované náklady vynaloženými žalobkyní na uzavření Transakce s modifikovanými podmínkami žalobkyně poukázala na to, že jednání účastníků prokázaná zejména výpověďmi svědků i účastníků vyústila v jednání uskutečněné dne 23. 11. 2018 v sídle právní zástupkyně žalobkyně, při němž byla žalobkyně opět žalovaným ujišťována o jeho rozhodnutí uzavřít Transakci, přičemž žalobkyně vyšla vstříc veškerým jeho novým požadavkům. Žalobkyně tak měla za to, že koupí domluvené části areálu v Libčicích nad Vltavou nic nebrání, žalovaný však následně v rozporu s ust. § 1729 odst. 1 o. z. ukončil jednání dopisem ze dne 17. 12. 2018, v němž se snažil tvrdit, že Zápis z jednání podepsal pod velkým tlakem. I toto tvrzení bylo dokazováním zcela vyvráceno. Žalobkyně se dále vyjádřila k argumentaci žalovaného uplatněné v odvolacím řízení. Pokud jde o námitku nesprávné aplikace zásady koncentrace řízení ve vztahu ke „sporování pravosti“ Zápisu z jednání ze dne 23. 11. 2018 a ve vztahu k tzv. Term Sheetu uvedla, že soud prvního stupně postupoval zcela správně a nijak nepochybil. S uvedeným se navíc vypořádal v odůvodnění svého rozhodnutí. Navíc podle žalobkyně by se beztak u Term Sheetu jednalo ve vztahu k žalobou uplatněným nárokům o nadbytečný důkaz. K údajným nesprávným skutkovým zjištěním žalobkyně uvedla, že sám žalovaný si je zřejmě vědom, že jím vytýkaná pochybení soudu prvního stupně jsou podružná, marginální a jak sám uvedl, pro rozsudek ve svém důsledku „méně důležitá“. Pokud jde o účelová a v průběhu řízení se měnící tvrzení žalovaného stran jazykových verzí Dohody, soud nijak nepochybil a učinil jediný možný a logický skutkový závěr, který ostatně potvrdil i žalovaný při svém výslechu, a to, že rozhodné znění Dohody je jazyk český. To ostatně potvrdil při prvním jednání ve věci i zástupce žalovaného. Soud se navíc řádně vypořádal s poukazy na údajné diskrepance v jazykových verzích Dohody, které mají zjevný charakter chyb v psaní a nejsou pro věc relevantní. Totéž platí i ohledně tvrzení žalovaného stran údajného prodlení žalobkyně v souvislosti s audity. Pokud jde o žalobkyní vynaložené náklady, žalovaný opakovaně uvádí, že snad sama žalobkyně tvrdí, že ke změně podmínek Transakce mělo dojít až dne 23. 11. 2018 a proto činnosti uskutečněné před tímto datem (a náklady na ně vynaložené) nelze považovat za újmu žalobkyně. Nejedná se však o tvrzení žalobkyně, ale žalovaného, navíc zcela nelogické, jak ostatně vyhodnotil i soud prvního stupně. Žalobkyně odmítla rovněž argumentaci žalovaného ohledně nesprávných skutkových závěrů soudu prvního stupně a nesprávného právního posouzení věci.

10. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek podle ust. § 212 a násl. o. s. ř. a po provedeném jednání dospěl k závěru, že odvolání je nedůvodné. Vyšel přitom ze skutkových zjištění, která učinil soud prvního stupně na základě jím provedeného dokazování.

11. V řízení bylo prokázáno, že dne 13. 3. 2018 byla mezi účastníky uzavřena Dohoda, v níž žalobkyně projevila zájem nabýt, ať už přímo či nepřímou, 100 % akcií Společnosti, jejichž vlastníkem byl žalovaný, za cenu dohodnutou v čl. 1 Dohody. Dohoda byla sepsána v českém jazyce

a předložena do anglického jazyka jako Letter of Intent. Podle čl. 4 Dohody v případě, že v průběhu Auditů dojde žalobkyně ke zjištění, která odůvodní, že pro ni bude výhodnější jiná struktura Transakce, budou účastníci v dobré víře jednat o změně struktury Transakce tak, aby žalobkyně mohla nabýt majetek Společnosti za cenu a za obdobných podmínek, jak je předpokládáno v této Dohodě. V čl. 3 smlouvy se strany zavázaly vynaložit maximální úsilí k tomu, aby mohlo dojít k dokončení Transakce do 31. 7. 2018, případně co nejdříve po tomto datu. V čl. 6 a 6.3 smlouvy sjednaly strany pro případ, že se některá z nich rozhodne Transakci nerealizovat, povinnost zaplatit protistraně smluvní pokutu ve výši 1 000 000 Kč jako paušální

náhradu nákladů, které vynaložila na činnosti podle Dohody. Podle Zápisu ze schůzky konané dne 23. 11. 2018 dohodli účastníci řízení strukturu Transakce, jejímž předmětem byl převod nemovitosti vlastněné Společností, tak, že Společnost a žalobkyně (nebo její postupník) uzavřou Smlouvu o smlouvách budoucích o převodu akcií, na základě které Společnost připraví projekt rozdělení, podle kterého vzniknou čtyři nové subjekty – SWL, NováSpol1, nováSpol2 a NováSpol 3. Nemovitost měla být poté rozdělena mezi tři nové společnosti s tím, že SWL měla zůstat vlastníkem výrobního zařízení. Účastníci dohodli cenu akcií i časový harmonogram včetně toho, že žalobkyně měla připravit návrh Term Sheetu a předložit jej žalovanému do 30. 11. 2018. Podle ujednání stran měl být Term Sheet projednán a podepsán do 21. 12. 2018 a na jeho základě poté měly strany uzavřít do konce února 2018 Smlouvu o smlouvách budoucích o převodu akcií. Dopisem ze dne 17. 12. 2018 žalovaný oznámil žalobkyni své rozhodnutí, že ohledně prodeje části areálu uspořádá veřejnou soutěž, s odůvodněním, že Zápis z jednání podepsal pod nátlakem. Závěr soudu prvního stupně, že mu tím vznikla podle ust. § 2048 o. z. povinnost zaplatit žalobkyni smluvní pokutu ve výši sjednané v čl. 6 Dohody, proto odvolací soud shledal správným.

12. Soud prvního stupně správně posoudil také nárok žalobkyně na náhradu škody ve výši 1 072 301 Kč způsobené ukončením předmluvních jednání ve smyslu ust. § 1729 o. z. Žalovaný oznámil žalobkyni své rozhodnutí nerealizovat Transakci za situace, kdy předmluvní jednání dospěla do stadia, kdy se uzavření Smlouvy o smlouvách budoucích o převodu akcií, k němuž mělo dojít nejpozději do konce února 2018, muselo žalobkyni jevit jako vysoce pravděpodobné. To vyplynulo z výpovědi jednatelky žalobkyně i svědků [příjmení] [příjmení] a Ing. [příjmení]. Podle zápisu z jednání z 23. 11. 2018 byla dohodnuta pozměněná struktura Transakce, žalobkyně realizovala poslední kroky k vypracování Term Sheetu a mohla důvodně očekávat jeho projednání, schválení a uzavření Smlouvy o smlouvách budoucích. Jak uvedla ve své výpovědi jednatelka žalobkyně [příjmení] [jméno] [příjmení], účastníci řízení se dlouhodobě znali a Dohodou předpokládaná Transakce měla představovat třetí krok v procesu nabytí výrobního areálu Společnosti, poté, co žalobkyně nejprve získala a zrekonstruovala objekt kotelny a v druhém kroku další část areálu, který měl být revitalizován. Transakce tak měla představovat završení developerského projektu, jehož detaily byly předmětem dlouhodobého vyjednávání stran a jejich vzájemné snahy nalézt oboustranně přijatelné řešení. Žalovaný ve své výpovědi ocenil výsledky dosavadní spolupráce mezi účastníky řízení a dále uvedl, že žalobkyni a rodinu [příjmení] považoval, za své sousedy a partnery a bezmezně jim věřil; své výhrady vyjádřil toliko ve vztahu k žalobkyni zamýšlenému způsobu financování Transakce a k návrhu Term Sheet, který mu byl doručen po jednání konaném dne 23. 11. 2018 a který mu podle jeho výpovědi nevyhovoval. Z jeho výpovědi rovněž vyplynulo, že tyto své námitky žalobkyni nesdělil a omezil se pouze na zaslání informace o svém rozhodnutí uspořádat ohledně prodeje části areálu veřejnou soutěž. Podle výpovědi svědka [příjmení] [příjmení] byl při jednání dne 23. 11. 2018 oběma stranami odsouhlasen rozsah, cena i způsob Transakce, a to po opakovaném předchozím ujišťování ze strany žalovaného, že chce určitě prodat.“ Rovněž svědka Ing. [příjmení] bylo prokázáno, že v listopadu 2018 již byla mezi účastníky uzavřena, finální dohoda o tom, co přesně se kupuje, v jakém formátu se to kupuje, definovaly se budovy a pozemky, které se koupí“. Odvolací soud se proto ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že pokud žalovaný za této situace, tj. bezprostředně před uplynutím dohodnuté lhůty k projednání a podpisu Term Sheetu v rozporu s očekáváním žalobkyně předmluvní jednání ukončil, vznikla mu podle ust. § 1729 o. z. povinnost k náhradě škody ve výši odpovídající nákladům, které žalobkyni vznikly v důsledku činností potřebných k přípravě realizace Transakce za pozměněných podmínek. Správným shledal odvolací soud rovněž závěr soudu prvního stupně, že tvrzení, že by na žalovaného byl při jednání dne 23. 11. 2018 vyvíjen jakýkoli nátlak, nebylo s ohledem na podmínky, které byly žalovanému při tomto jednání vytvořeny (a které potvrdili svědci včetně

Ing. [příjmení]), prokázáno a zjištěn nebyl ani žádný jiný spravedlivý důvod opravňující jej jednání se žalobkyní předčasně ukončit. Důvodný je tak i nárok na zaplacení částky 1 072 301 Kč, sestávající z částky 302 500 Kč, která byla žalobkyni vyúčtována fakturou č. 18/10/0032 ze dne 1. 11. 2018, vystavenou [titul] [jméno] [příjmení] za přípravu podkladů pro polohopisné a výškové zaměření, za poradenskou činnost, přípravu podkladů pro jednání, koordinační činnosti a prověřování podkladů, z částky 151 250 Kč, vyúčtované fakturou č. 18/10/0041 ze dne 24. 12. 2018, vystavenou [titul] [jméno] [příjmení] za poradenskou činnost, koordinační činnost, variantní prověřovací studie využití, třídění podkladů, scanování původních historických plánů a souvisejících dokumentů areálu Společnosti, dále z částky 151 250 Kč, vyúčtované fakturou č. 19/10/0003 ze dne 24. 1. 2019, vystavenou [titul] [jméno] [příjmení] za poradenskou činnost, koordinační činnost, zahájení projekčních prací na dokumentaci, na pasportizaci objektů, digitalizaci podkladů jednotlivých objektů výrobního areálu Společnosti, z částky 96 198,79 Kč, vyúčtované fakturou č. 2018 vystavenou advokátní kanceláří [ulice] a Zacha, s. r. o. dne 15. 11. 2018 za poskytování odborných právních služeb dle požadavků a zadání žalobkyně, z částky 244 102,30 Kč vyúčtované fakturou č. 2018 vystavenou stejnou advokátní kanceláří dne 10. 12. 2018 za poskytování odborných právních služeb dle požadavků a zadání žalobkyně v listopadu a související náhrady výdajů a z částky 127 050 Kč vyúčtované fakturou č. 2018 ze dne 8. 10. 2018 vystavenou společností ATRET Consulting, s. r. o. za poradenské práce v souvislosti s akvizicí Společnosti. Provedenými důkazy (seznamy provedených činností, výslechem svědků, výpisy z účtu žalobkyně) bylo prokázáno jak provedení fakturovaných činností, tak i úhrada shora uvedených částek. Soud prvního stupně správně dovedl též splnění dalších zákonných předpokladů odpovědnosti za škodu a s jeho závěry v tomto směru se odvolací soud zcela ztotožnil.

13. Shodně se soudem prvního stupně vyhodnotil odvolací soud obranu žalovaného proti žalobě jako nedůvodnou. Nejprve je třeba představit, že jím uplatněná argumentace byla zčásti rozporná a v některých svých aspektech neurčitá, neboť se zakládala na dílčích výhradách, z nichž však žalovaný nečinil ve vztahu k projednávané věci žádné konkrétní závěry (např. tzv., sporování pravosti Zápisu z jednání“ či námitka, že soudem provedený důkaz Dohodou není hodnověrný, případně, že soud se měl vypořádat s tím, jak mohl v Letter of Intent vzniknout rozdíl mezi číslovkou 21 000 000 Kč a slovním vyjádřením, „devadesát milionů korun českých“) a na hypotézách, které samy o sobě nemohou být verifikovány dokazováním (např. výhrada spočívající v tom, že, i pokud by bylo prokázáno, že žalobce předložil žalovanému nějaký návrh, nebylo by jisté, zda by to odpovídalo tomu, co účastníci považovali za Term Sheet“). Jejím základem však nepochybně bylo tvrzení, že Dohoda byla zrušena, resp. nahrazena Zápisem z jednání. V tomto směru odvolací soud shledal správným závěr soudu prvního stupně, že taková skutečnost z obsahu Zápisu z jednání ze dne 23. 11. 2018 nevyplývá. V této souvislosti je třeba připomenout, že Dohoda v čl. 4 výslovně předpokládala možnost změny struktury Transakce tak, aby žalobkyně mohla nabýt majetek Společnosti za cenu a za obdobných podmínek, jak je uvedeno v Dohodě. Ujednání účastníků o tom, že namísto akcií Společnosti získá žalobkyně akcie, „nových společností“, tedy nelze považovat za právní jednání, jímž došlo ke zrušení Dohody. Takový úmysl stran nepotvrdil ani svědek [příjmení] [příjmení], který byl jednání konanému dne 23. 11. 2018 přítomen a který v dané souvislosti hovořil o, změně smlouvy“; jednatelka žalobkyně a svědek [příjmení] [příjmení] jej pak výslovně vyloučili. Výpověď žalovaného v tomto směru tak zůstala zcela osamocena a soud prvního stupně ji správně vyhodnotil jako nevěrohodnou.

14. Obstát nemohly ani výhrady stran obsahu předžalobních výzev ze dne 2. 5. 2019 a 29. 5. 2019, neboť z obou těchto podání je zřejmé, že žalovaný byl řádně vyzván k úhradě pohledávek uplatněných v tomto řízení. Žalobkyně tak splnila povinnost plynoucí z ust. § 142a o. s. ř., na čemž nic nemění ani skutečnost, že namísto nároku na náhradu škody ve výši

1 266 584,64 Kč (tj. ve výši uvedené ve výzvách) byla žalobou uplatněna pouze část této pohledávky ve výši 1 072 301 Kč.

15. Přisvědčit nelze ani argumentaci, že rozhodnutí nerealizovat Transakci bylo společným rozhodnutím účastníků, což podle žalovaného vyplývá z obsahu Minutes (Zápisu z jednání) a následné korespondence stran. Jak již je výše uvedeno, pokud obě strany dospěly jak k dohodě o struktuře Transakce (bod 3 Zápisu), tak i o dalších krocích, tedy o přípravě návrhu Term Sheetu, jeho projednání a podpisu a o následném uzavření Smlouvy budoucí, a to včetně konkrétních termínů jejich provedení (bod 4 Zápisu), nelze z obsahu Zápisu z jednání dovodit, že výsledkem tohoto jednání bylo společné rozhodnutí účastníků [příjmení] neuskutečnit. Skutečnost, že rozhodnutí žalovaného bylo pro žalobkyni zcela neočekávané, pak vyplývá z jejího dopisu ze dne 18. 12. 2018, v němž zrekapitulovala průběh předsmluvních jednání účastníků, při nichž shodně vyjádřili vážný zájem provést Transakci, vyzvala žalovaného k přehodnocení jeho postoje a zrušení neformální veřejné soutěže a vyjádřila ochotu k dokončení Transakce ve struktuře dohodnuté v Zápise, nebo ve formě akvizice 100 % akcií Společnosti dle Dohody. Ing. [příjmení] ve své výpovědi uvedla, že z jednání dne 23. 11. 2018 odcházela s pocitem, že vše podstatné bylo dohodnuto a pokračování Transakce včetně podpisu kupní smlouvy bude už jen formalita. Svědek [příjmení] [příjmení] označil rozhodnutí žalovaného za naprosto nečekané, svědek [příjmení] [příjmení] hovořil o „studené sprše“, která přišla poté, co se strany dohodly na rozsahu koupě i na ceně a manželé [příjmení], odcházeli domů velmi spokojeni, protože se jim začal plnit sen, kdy dostávali šanci uchopit celý areál a rozvíjet ho jako celek a plně odemknout potenciál pozemku.“ Tedy ani shora uvedená argumentace nemohla obstát.

16. Soud prvního stupně správně vyhodnotil jako nedůvodnou rovněž obranu žalovaného, že některé závazky stran zanikly uplynutím času. V dané souvislosti žalovaný poukazoval na to, že, je třeba zkoumat, kdo a kdy se dostal do prodlení, jde o otázku chronologie jednotlivých práv a povinností, přičemž ode dne 31. května 2018 lze počítat prodlení každé ze smluvních stran ve vztahu ke každé smluvní povinnosti.“ Z uvedené argumentace není zřejmé, zánik jakých dalších závazků (mimo tvrzeného zániku závazku zaplatit smluvní pokutu) měl žalovaný na mysli a zejména, jaké důsledky ve vztahu k předmětu řízení z takové skutečnosti podle jeho názoru vyplývají. V tomto směru se odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že trvání závazku žalovaného dokončit Transakci nebylo časově omezeno do 30. 6. 2018, tedy do doby, po kterou trvala podle čl. 6 Dohody jeho povinnost zdržet se jednání s třetími osobami o prodeji Společnosti, akcií, majetku Společnosti (či jeho částí), jakož i jeho nabízení třetím osobám. Čl. 6.1 a 6.2 Dohody představují dvě různé skutkové podstaty pro vznik povinnosti platit smluvní pokutu. Povinnost realizovat Transakci, a to případně i v pozměněné struktuře, zajištěná smluvní pokutou sjednanou v čl. 6 Dohody tedy nezanikla v důsledku plynutí času. Skutečnost, zda tímto způsobem případně zanikly jiné závazky smluvních stran, není pro posouzení důvodnosti žalobou uplatněných nároků významná.

17. Odvolatel soudu prvního stupně rovněž vytkl nesprávnou aplikaci zásady koncentrace řízení, spočívající v tom, že soud nepřihlížel k jeho tvrzení, jímž sporoval pravost Zápisu a neprovedl dokazování listinou označenou jako Term Sheet. Pokud jde o první z těchto výhrad, je třeba uvést, že právo účastníka vyjádřit k návrhům na důkazy a ke všem důkazům, které byly provedeny (§ 123 o. s. ř.) může být uplatněno i poté, co nastaly účinky tzv. koncentrace řízení podle ustanovení

§ 118b o. s. ř., neboť se nejedná o plnění povinnosti tvrzení či důkazní povinnosti. V posuzované věci z obsahu spisu vyplývá, že důkaz Zápisem z jednání ze dne 23. 11. 2018 provedl soud prvního stupně dne 6. ledna 2022, tedy při jednání, při němž zároveň poskytl účastníkům poučení o koncentraci řízení ve smyslu ust. § 118b o. s. ř. Při tomto jednání žalovaný žádné výhrady ohledně pravosti Zápisu nevznnesl; z jeho obsahu naopak dovozoval, změnu minimálně smluvních podmínek spočívající v tom, že namísto akcií Společnosti měla žalobkyně nabýt akcie

tří nových společností“. Poukazoval rovněž na to, že Společnost podle Zápisu, zřídí čtyři nové právnické osoby, popravdě řečeno měla zříditi pouze tři a tahle výkladová vada vede k tíži žalobce.“ Teprve při dalším jednání dne 24. 2. 2022 zpochybnil pravost Zápisu a dále namítl, že trpí, zásadní funkční vadou“, neboť není pravdou, že měly být založeny čtyři společnosti, ale jen tři. Pokud jde o námitku nepravosti Zápisu, odvolací soud konstatuje, že konání schůzky dne 23. 11. 2018 bylo provedenými důkazy (výsledky účastníků řízení i svědků) spolehlivě prokázáno, stejně jako skutečnost, že z tohoto jednání byl vyhotoven Zápis v českém i anglickém jazyce, který byl podepsán žalobkyní i žalovaným. Námitka nepravosti Zápisu tedy není důvodná. Prostřednictvím druhé námítky, týkající se počtu subjektů, které měly vzniknout rozdělením Společnosti a jejichž akcie měla žalobkyně nebo její postupník nabýt, pak žalovaný zpochybňoval nikoli pravost, ale věcnou správnost (pravdivost) Zápisu z jednání. Tato výhrada je irelevantní, neboť žalobkyně své právo na zaplacení smluvní pokuty neopírala o obsah Zápisu z jednání, ale o obsah Dohody. Znění čl. 3 Zápisu z jednání, podle něhož, „SWL připraví projekt rozdělení, podle kterého vzniknou čtyři nové subjekty – SWL, NováSpol1, NováSpol2 a NováSpol3“ obsahuje mimo to pouze zjevnou formulační nepřesnost, když mezi „nové“ subjekty zahrnuje i již existující SWL, o níž se v Zápisu dále uvádí, že zůstane majitelem výrobního zařízení. Obsah Zápisu nevzbuzuje žádné pochybnosti o tom, že se účastníci jednání shodli na vzniku tří nových společností, mezi něž budou rozděleny nemovitosti Společnosti v rozsahu specifikovaném v příloze Zápisu, s tím, že žalobkyně postupně získá akcie prvních dvou společností a po uplynutí pěti let od podpisu Smlouvy budoucí bude mít opci na nákup akcií třetí společnosti. Lze tedy uzavřít, že výhrady žalovaného vůči důkazu Zápisem z jednání byly sice uplatněny včas, nejsou však opodstatněné.

18. V podání ze dne 24. 2. 2022 žalovaný dále namítl, že soudem provedený důkaz Dohodou, kterou žalobkyně připojila k žalobě, není hodnověrný, neboť neodpovídá později předloženému dokumentu (ověřené kopii téže Dohody). K tomu je nutno uvést, že podle odůvodnění rozsudku soud svá skutková zjištění čerpal z úředně ověřené kopie Dohody o záměru a úředního překladu Letter of Intent do českého jazyka, přičemž dospěl k závěru, že mezi oběma jazykovými verzemi nejsou významové (věcné) rozdíly. S tímto závěrem se odvolací soud ztotožnil.

19. Důvodná není ani výtku, týkající se neprovedení důkazu listinou označenou jako Term Sheet. Podle obsahu spisu provedení důkazu touto listinou nebylo žalovaným navrženo, a to nejen do skončení jednání konaného dne 6. 1. 2022, při němž bylo účastníkům poskytnuto poučení dle § 118b o. s. ř., ale ani v dalším průběhu řízení (tedy ani při jednání, konaném 24. 2. 2022, při němž zástupce žalovaného podle protokolu o jednání uvedenou listinu předložil soudu); provedení tohoto důkazu však nenavrhl ani neuvedl, jaká skutečnost by jím měla být prokázána. Tedy již z tohoto důvodu nelze v postupu soudu prvního stupně shledat pochybení. Za zásadní však odvolací soud považuje skutečnost, že z výpovědí účastníků řízení bylo zjištěno, že návrh Term Sheet nebyl předmětem jejich jednání dne 23. 11. 2018 a ani nikdy později nedošlo ke shodě ohledně jeho obsahu. Nepodepsaný a nedatovaný dokument, předložený žalovaným, je proto důkazem nezpůsobilým jakkoli přispět k objasnění skutkového stavu věci. Nelze tak souhlasit ani s námitkou, že v důsledku neprovedení tohoto důkazu nebyl skutkový stav věci řádně zjištěn.

20. Pokud jde o jazykové verze Dohody a žalovaným vytýkanou nesprávnost závěru soudu prvního stupně o sjednání konkludentní dohody o tom, že závazná je česká verze dokumentu, odvolací soud předesílá, že mezi účastníky nebylo sporné, že Dohoda byla vyhotovena jak v českém, tak i anglickém jazyce, přičemž výpovědi jednatelek žalobkyně a svědka [příjmení] [příjmení] bylo prokázáno, že za závaznou považovali účastníci českou jazykovou verzi Dohody. To potvrdil i žalovaný, který uvedl, že, „věří, že rozhodným jazykem byl jazyk český.“ V dané souvislosti je však třeba zdůraznit, že mezi oběma jazykovými verzemi Dohody nelze nalézt takové věcné rozdíly, které by mohly mít vliv na závěr o jejich platnosti. Argumentace odvolatele, podle níž je shora uvedené zjištění, v přímém rozporu s provedenými důkazy, a to konkrétně s čl. 7 Dohody i Letter of Intent“ (které shodně uvádějí, že Dohoda byla sepsána ve dvou

stejnopisech v českém jazyce), je zjevně neopodstatněná. Skutečnost, že v odkazovaných ustanoveních nebyla zmiňována též anglická verze Dohody, ač byla vyhotovena a účastníky podepsána, je pro posouzení dané věci zcela bez významu. Vzhledem k neformální dohodě stran o závaznosti české verze dokumentu je dále irrelevantní i poukaz žalovaného na rozpor mezi slovním a číselným vyjádřením výše závazků, které měla mít Společnost ke dni převodu akcií na zájemce podle čl. 1 .2.1 Letter of Intent.

21. Obstát nemohla ani výtku, že soud prvního stupně nevyhodnotil, jaký vliv mělo prodlení žalobkyně se sdělením výsledků auditu na další provádění Dohody. Soud v této souvislosti správně uzavřel, že v daném případě k prodlení žalobkyně nedošlo; ani v případě, že by tomu tak bylo, neměla by však taková skutečnost žádný vliv na povinnost žalovaného k zaplacení smluvní pokuty a náhrady škody. V poměrech posuzované věci ostatně žalovaný žádné konkrétní důsledky případného prodlení žalobkyně ani netvrdil.

22. Přisvědčit nelze ani argumentaci odvolatele, podle níž z provedených důkazů nebylo možné dospět ke skutkovému závěru, že žalobkyně na přípravu Transakce dle podmínek pozměněných oproti Dohodě vynaložila částky v žalobě uvedené, neboť ke změně těchto podmínek mohlo dojít až dne 23. listopadu 2018, kdy byly podepsány Minutes. Shodně se soudem prvního stupně má i odvolací soud za prokázáno, že o pozměněných podmínkách Transakce bylo mezi účastníky vyjednáváno nejpozději již od srpna 2018. Svědek [příjmení] [příjmení] uvedl, že průběžně probíhala jednání, při nichž žalovaného zastupoval Ing. [příjmení], přičemž žalobkyně musela v řadě případů měnit podmínky na základě požadavků, které Ing. [příjmení] přednášel. V druhé polovině roku 2018 bylo započato s přípravou, zaměřením areálu, s pasportizací objektu, skenováním dokumentace, evidencí majetku apod. Rovněž svědek [příjmení] [příjmení] hovořil o opakovaných změnách požadavků žalovaného v tom smyslu, „zda to bude část areálu, zda to budou budovy, zda to bude pozemek, nebude pozemek, zda to bude výroba, nebude výroba...“. Žalovaný ve své výpovědi uvedl, že mu žalobkyně na schůzce konané 23. 8. 2018 sdělila, že není schopna dodržet Dohodu v tom smyslu, že nechce, „celou tu firmu, ... ale měla zájem spíše jenom o ty nové haly, které byly zrekonstruované a které byly blíže jejich části areálu.“ Obdobně i svědek [příjmení] [příjmení] vypověděl, že již při projednání výsledků auditu v srpnu 2018 žalovaný navrhl žalobkyni, „ať to nekupují celé, .... řešil se nějaký etapový nebo částečný prodej, ale nikoliv firmy, ale budov a nemovitostí, takže vlastně změna té smlouvy.“ Je tedy zřejmé, že žalobkyně si musela průběžně obstarávat podklady pro tato jednání, zpracovávat různé v úvahu přicházející varianty dokončení Transakce a tedy i hradit náklady s tím spojené. Názor odvolatele, že takové náklady mohly žalobkyni vzniknout až po jednání konaném v listopadu 2018, proto odporuje výsledkům provedeného dokazování.

23. Za důvodné pak nelze označit ani výhrady odvolatele, vztahující se k údajným vadám fakturace, které podle jeho názoru spočívají v absenci, právního titulu, na jehož základě byla předmětná činnost prováděna, kdy byla prováděna a v jakém rozsahu a jaké výstupy z ní byly žalobkyni předloženy.“ Pro posouzení dané věci není významné, zda faktury obsahovaly náležitosti uváděné žalovaným, ale to, zda činnosti, které byly předmětem fakturace, byly skutečně provedeny, zda jejich potřeba vyvstala v důsledku vyjednávání změněných podmínek Transakce a zda žalobkyně vynaložila náklady s prováděním uvedených činností spojené. Veškeré tyto skutečnosti byly provedeným dokazováním dostatečně prokázány.

24. Z výše uvedených důvodů odvolací soud uzavírá, že soud prvního stupně provedl dokazování v rozsahu potřebném pro řádné a úplné zjištění skutkového stavu věci a věc správně právně posoudil. Napadený rozsudek byl proto ve výroku I., jímž bylo vyhověno žalobě o zaplacení částky 2 072 301 Kč s příslušenstvím, i ve výroku II., jímž byla žalovanému uložena podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. povinnost zaplatit úspěšné žalobkyni náhradu nákladů řízení, podle ust. § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrzen.

25. Výrokem II. tohoto rozsudku byla žalobkyni, která měla v odvolacím řízení plný úspěch, dle ust. § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení v celkové výši 40 946 Kč, sestávající z odměny za zastoupení advokátem za dva úkony právní služby (vyjádření k odvolání, účast na jednání) po 16 620 Kč podle § 7 a § 11 odst. 1 vyhl.č. 177/1996 Sb., ze dvou paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 1 a 4 vyhl.č. 177/1996 Sb. a z náhrady 21 % daně z přidané hodnoty ve výši 7 106 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího 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.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí.

Praha 22. června 2023

Mgr. Milena Filingerová  
předsedkyně senátu