ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jany Hráchové a soudců Mgr. Miroslava Nováka a JUDr. Jiřího Škopka ve věci

žalobce: [redacted], IČO [redacted]
sídlem [redacted]
zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Krpejšem
sídlem Františkánská 7, 301 00 Plzeň

proti
žalovanému: [redacted], IČO [redacted]
sídlem [redacted]
zastoupený advokátem Mgr. Ing. Jiřím Dostálem
sídlem Pařížská 9, 110 00 Praha 1

o nahrazení projevu vůle, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu Praha-západ, ze dne 20. prosince 2017, č.j. 5 C 149/2017-59,

takto:

I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku II. mění tak, že se výše nákladů řízení stanoví částkou 275 699 Kč; jinak se v tomto výroku a ve výroku I. rozsudek potvrzuje.

II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradu nákladů odvolacího řízení 142 452 Kč k rukám Mgr. Ing. Jiřího Dostála, advokáta, do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Výrokem I. v záhlaví označeného rozsudku zamítl Okresní soud Praha-západ (dále jen soud I. stupně) návrh žalobce, kterým se domáhal nahrazení projevu vůle žalovaného jako prodávajícího při uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem je prodej pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] která je přílohou a nedílnou součástí rozsudku. O nákladech řízení

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

účastníků rozhodl výrokem II., jímž uložil žalobci povinnost zaplatit žalovanému na jejich náhradu, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám jeho právního zástupce 367 356 Kč.

2. Z obsahu spisu vyplývá, že se žalobce žalobou podanou k soudu I. stupně dne 29. 5. 2017 domáhal vydání rozsudku, kterým soud nahradí projev vůle žalovaného jako prodávajícího v kupní smlouvě o prodeji pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted], která je nedílnou součástí rozsudku. Přílohou podané žaloby byl text kupní smlouvy dle jejíhož obsahu byl žalovaný prodávajícím a žalobce kupujícím a jejím předmětem byl prodej pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území a obci [redacted] zapsaný v katastru nemovitostí jako vlastnictví žalovaného na LV č. [redacted] Kupní cena byla dohodnuta ve výši 15 mil. Kč a dle dohody obsažené v kupní smlouvě měla být uhrazena ve formě převzetí dluhu, a to úvěru č. [redacted] ve výši 15 mil. Kč poskytnutého žalovanému na základě úvěrové smlouvy č. [redacted] ze dne 28. 8. 2008 ve znění pozdějších dodatků vedeném u [redacted], organizační složka v ČR umístěná na adrese [redacted] s tím, že úroky a související poplatky vyúčtované ke dni převzetí dluhu budou uhrazeny prodávajícím. Dle obsahu uvedené kupní smlouvy smluvní strany prohlásily, že na prodávané nemovitosti vázne zástavní právo smluvní ve výši 15 mil. Kč s příslušenstvím vzniklé dle zástavní smlouvy ze dne 1. 9. 2008 ve prospěch [redacted], organizační složka v ČR a zástavní právo smluvní ve výši 30 mil. Kč vzniklé dle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti ze dne 14. 6. 2012 k zajištění pohledávky kupujícího z titulu smlouvy o úvěru ze dne 14. 6. 2012 ve prospěch žalobce. Poplatníkem z daně z nabytí nemovitosti měl být kupující a vlastnické právo mělo přejít na nabyvatele dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Žalobce podanou žalobu odůvodnil tím, že dne 25. 4. 2016 uzavřel s žalovaným „memorandum o vzájemném porozumění“, které dle názoru žalobce svým obsahem odpovídá smlouvě o smlouvě budoucí podle § 1785 o.z. Uvedl dále, že účastníci jednali podle tohoto memoranda, tedy uzavírali jednotlivé smlouvy až na smlouvu specifikovanou v článku II. 3 a článku III. v posledním odstavci. Všechny uzavřené smlouvy výše uvedené byly podepsány stranami dne 29. 6. 2016. Ohledně převodu pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] probíhala mezi stranami jednání, neboť kupní cena pozemku měla být uhrazena kupujícím formou převzetí dluhu z úvěru. Jednání o uzavření sporné smlouvy probíhala mezi stranami a bankou po uzavření memoranda prakticky nepřetržitě až do září 2017, kdy žalobce vyzval žalovaného k uzavření kupní smlouvy, k čemuž nedošlo. Dopisem ze dne 14. 10. 2016 oznámil žalovaný žalobci, že mu sporný pozemek ve smyslu ujednání memoranda nepřevede s tím, že pokud má žalobce nadále zájem o pozemek, může učinit nabídku a žalovaný je otevřen nabídkám i třetích stran. Dva dny před sepisem uvedeného dopisu podal žalovaný na katastr nemovitostí návrh na výmaz zástavního práva ve prospěch žalobce a spornost tohoto postupu žalovaného je předmětem sporu vedeného u soudu I. stupně pod sp. zn. [redacted]. Žalobce je nadále připraven uzavříti kupní smlouvu ohledně sporného pozemku, žalovaný však uzavření kupní smlouvy s žalobcem odmítá a nerespektuje tak svůj závazek vyplývající z účastníky uzavřeného memoranda. Ze spisu se dále podává, že žalovaná s žalobou nesouhlasila a navrhovala její zamítnutí. Na svoji procesní obranu tvrdila, že přestože s žalobcem dne 24. 4. 2016 podepsala „memorandum o vzájemném porozumění“, nejedná se dle jeho obsahu o smlouvu o smlouvě budoucí, jež by založila žalobcem tvrzený závazek k uzavření kupní smlouvy, ale o vyjádření sblížení vůle mezi stranami a naznačení zamýšleného společného směru jednání. Poukázal dále na to, že v memorandu byla stanovena lhůta k podepsání veškeré dokumentace do 31. 5. 2016, pokud by memorandum bylo smlouvou o smlouvě budoucí, pak 31. 5. 2016 byl dnem, kdy měla být výzva k uzavření kupní smlouvy nejpozději doručena žalovanému, což se nestalo a právo uzavřít smlouvu by v důsledku prekluze zaniklo. Uvedla dále, že dle obsahu memoranda mělo dojít na místo úhrady kupní ceny k převzetí dluhu z úvěru a dále měl být K[redacted] S[redacted] vyvázán ze zajištění úvěru. Žalobce s bankou však nedojednal převzetí úvěru, když žalovanému nepředložil souhlas banky s převzetím dluhu z úvěru žalobcem a nedoložil ani vyvázání Karla

Semeráka ze zajištění úvěru a nebyly tak splněny uvedené podmínky uzavření žalobcem tvrzené smlouvy.

3. Soud I. stupně vyšel při svém rozhodování ze skutkového zjištění, že žalovaný jako budoucí převodce a žalobce jako budoucí nabyvatel podepsali dne 25. 4. 2016 listinu označenou „memorandum o vzájemném porozumění“ (dále jen „memorandum“). V článku I. memoranda žalobce a žalovaný společně prohlásili, že budoucí převodce převede na budoucího nabyvatele předměty blíže specifikované v článku II. memoranda za cenu uvedenou v článku III. memoranda. Budoucí nabyvatel prohlásil, že mu předměty převodu jsou dobře známy, když je mu jejich právní i faktický stav znám z dřívějších obchodních vztahů s budoucím převodcem. V témže článku bylo dále konstatováno, že budoucí převodce doloží budoucímu nabyvateli veškeré právní, účetní a jiné úkony, které byly uskutečněny od jednání v květnu a červenci 2015 do data podpisu dle níže uvedeného harmonogramu a dále, že budoucí převodce zajistí vymazání zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu [redacted] ze dne 15. 11. 2012 na pozemku p. č. [redacted], k. ú. [redacted]. V textu bylo dále konstatováno, že cílem souboru dále popsaných transakcí je úhrada dluhu budoucího převodce vůči budoucímu nabyvateli z titulu smlouvy o úvěru ze dne 14. 6. 2012 uzavřené mezi budoucím převodcem jako dlužníkem a budoucím nabyvatelem jako věřitelem. V článku II. memoranda byly uvedeny předměty převodů: a) obchodní podíl o velikosti 100 % ve společnosti [redacted]., se sídlem [redacted], na níž připadá zcela splacený vklad o velikosti 7 100 000 Kč, b) pohledávky za společností [redacted] ve výši 5 812 397 Kč z titulu smlouvy o půjčce ze dne 27. 9. 2012 a vzájemného zápočtu ze dne 31. 5. 2015 s tím, že pohledávka byla splatná k 31. 12. 2015, dále ve výši 88 520 Kč z titulu smlouvy o půjčce ze dne 14. 9. 2015 s tím, že pohledávka je splatná k 31. 12. 2012 a pohledávka ve výši 4 200 000 Kč z titulu smlouvy o postoupení smlouvy ze dne 17. 6. 2015, která vznikla tím, že budoucí převodce na sebe převzal závazek společnosti [redacted] vůči společnosti [redacted], a.s. ve stejné výši, pohledávka splatná 29. 4. 2016 a c) věc nemovitá – pozemek parc. č. [redacted], katastrální území [redacted], zapsaná na LV č. [redacted] pro k.ú. [redacted] u Katastrálního úřadu pro [redacted], katastrálního pracoviště [redacted]. V článku III. označeném – cena a způsob její úhrady žalobce a žalovaný uvedli, že se dohodli, že kupní cena za předmět převodu specifikovaný v článku II. odst. 1 memoranda činí 20 304 707 Kč a bude uhrazena zápočtem oproti pohledávce z titulu „smlouvy o úvěru“ a že kupní cena za předmět převodu specifikovaný v článku II. odst. 2 memoranda činí 10 100 917 Kč a bude uhrazena zápočtem oproti pohledávce z titulu „smlouvy o úvěru“. Dle téhož článku se nabyvatel a převodce dohodli, že kupní cena za předmět převodu specifikovaný v článku II. odst. 3 memoranda ve výši 15 mil. Kč bude realizována formou převzetí zajištěného dluhu budoucím nabyvatelem se souhlasem věřitele ([redacted]). V článku IV. – způsob převodu, bylo sjednáno, že předměty převodu budou převedeny více smlouvami se samostatnou dohodou o ceně a způsobu její úhrady, která může být společná pro všechny předměty převodu a současně bude podepsána dohoda o součinnosti při daňových kontrolách a zárukách. V článku V. – harmonogram, se strany dohodly ohledně harmonogramu transakcí tak, že k předání dokladů o veškerých právních, účetních a jiných úkonech, které byly uskutečněny od jednání v květnu a červenci 2015 do podpisu memoranda, dojde do 30. 4. 2016, právní, účetní a daňové prověrky předmětu převodu budou ukončeny nejpozději do 15. 5. 2016, k vymazání zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu č. [redacted] ze dne 5. 11. 2011 na pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním územ [redacted] dojde do 15. 5. 2016, dokumentace transakcí bude dohodnuta do 15. 5. 2016 a dokumentace transakce bude podepsána do 30. 5. 2016. Výpisem z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro [redacted], katastrálního pracoviště [redacted], LV č. [redacted], pro obec a katastrální území [redacted] považoval soud I. stupně za prokázané, že žalovaný je nadále v katastru nemovitostí zapsaným vlastníkem pozemku parc. č. [redacted], o výměře [redacted] - orná půda a pozemek je zatížen zástavním právem smluvním dle úvěrové smlouvy č. [redacted], ve výši 15 mil. Kč a příslušenství, pro [redacted] a

zástavním právem pro pohledávku ve výši 521 233 Kč ve prospěch Finančního úřadu pro hlavní město Prahu na základě rozhodnutí správce daně ze dne 27. 9. 2017. Soud I. stupně dále zjistil, že Ing. K[redacted] S[redacted] jako statutární orgán žalované sdělil e-mailem ze dne 2. 9. 2016 pracovnici banky M[redacted] B[redacted], že jí zmocňuje k poskytnutí údajů, které se týkají stávajícího úvěru žalované, a to žalobci, kterého zastupují pan R[redacted] a Ing. N[redacted] a dále, že doufá, že během příštího týdne dojde k uzavření smluvní dokumentace. Vzal dále za prokázané, že e-mailem ze dne 7. 9. 2016 vyzval zástupce žalobce právního zástupce žalovaného k podpisu kupních smluv a vyhotovení návrhu na vklad do katastru nemovitostí a požádal o schválení finálních verzí smluv s tím, že následně by se v bance podepsala smlouva o převzetí dluhu, jejíž čistopis připraví banka. Dopisem ze dne 14. 10. 2016, sdělil zástupce žalovaného žalobci, že uplynula platnost memoranda, neboť ve sjednaném termínu nebyla podepsána smlouva o převodu pozemku v [redacted] a nabídl žalobci prodej pozemku za jiných podmínek. Soud I. stupně dále zjistil, že před Okresním soudem Praha-západ bylo pod sp. zn. [redacted] vedeno řízení, v němž se žalobce proti žalovanému domáhal určení neplatnosti právního jednání spočívajícího ve vydání souhlasného prohlášení o zániku zástavního práva ze dne 29. 6. 2016, na jehož základě dne 12. 10. 2016 podal žalovaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrálního pracoviště [redacted] pod č.j. [redacted] návrh na vklad zániku zástavního práva k pozemkové parcele č. [redacted] v katastrálním území [redacted], zřízeného smlouvou o zřízení zástavního práva ze dne 14. 6. 2012 ve prospěch žalobce jako zástavního věřitele. Rozsudkem Okresního soudu [redacted] ze dne 18. 5. 2017, č.j. [redacted] byla podaná žaloba zamítnuta a ve věci rozhodující soud dospěl k závěru, že nebyly splněny podmínky pro převod pozemku na žalobce za cenu 15 mil. Kč, neboť nedošlo k převzetí dluhu žalovaného žalobcem vůči [redacted].

4. Při právním posouzení věci vyšel soud I. stupně z ustanovení § 1785 a § 1788 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném od 1. 1. 2014 a dospěl k závěru, že má-li být smlouva kvalifikována jako smlouva o smlouvě budoucí, musí obsahovat závazek nejméně jedené strany uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednán alespoň obecným způsobem. Smlouva o smlouvě budoucí tak musí zakládat závazek kontraktační povinnosti zatěžující jednu nebo více stran. Dovodil, že listina podepsaná účastníky dne 25. 4. 2016 a označená jako memorandum o vzájemném porozumění, není po obsahové stránce smlouvou o smlouvě budoucí, neboť neobsahuje závazek kontraktační povinnosti žalovaného a dle obsahu je jen písemně formulovaným záměrem stran do budoucna vyřešit své finanční vztahy, který měl sloužit jako podklad k dalšímu jednání. Dovodil dále, že z obsahu memoranda nelze zjistit, jaká „dokumentace transakce“ měla být dohodnuta a podepsána ve stanovených lhůtách (článek V. odst. 4 a 5 memoranda), není zřejmé, které převody a jakou formou měly být realizovány a memorandum neobsahuje ani základní údaje kupní smlouvy. Dovodil dále, že v obsahu memoranda byly sjednány podmínky, za kterých byli účastníci ochotni realizovat převod nemovitosti v [redacted] a tyto podmínky, spočívající v souhlasu banky s převzetím dluhu žalovaného žalobcem, nebyly splněny a i v případě, pokud by obsah memoranda byl smlouvou o smlouvě budoucí, nebyla uvedená podmínka převodu pozemku v katastrálním území [redacted] splněna do 30. 5. 2016 a uvedeným dnem podle § 1788 o.z. by povinnost žalované uzavřít s žalobcem kupní smlouvu zanikla. S ohledem na uvedené závěry dále dovodil, že výslech žalobcem navržených svědků M[redacted] B[redacted] a J[redacted] R[redacted] k obsahu a přípravě listin, jež měly být podkladem k převzetí dluhu žalobcem, je s ohledem na uvedené závěry nadbytečný. S uvedenými závěry podanou žalobu zamítl a o nákladech řízení účastníků rozhodl výrokem II. s odkazem na ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř.

5. Proti rozsudku soudu I. stupně podal žalobce včasné odvolání, kterým podle jeho obsahu uplatnil odvolací důvody podle § 205 odst. 2 písm. d) o.s.ř. (neúplně zjištěný skutkový stav věci), písm. e) o.s.ř. (nesprávná skutková zjištění) a písm. g) o.s.ř. (nesprávné právní posouzení věci) a navrhl napadený rozsudek změnit tak, že se podané žalobě vyhovuje, případně rozsudek zrušit a věc

vrátit soudu I. stupně k dalšímu řízení. V důvodech svého odvolání poukázal na to, že soud I. stupně učinil chybná skutková zjištění z účastníky uzavřeného memoranda, pokud uzavřel, že není smlouvou o smlouvě budoucí. V obsahu memoranda byl nejen obecně, ale dokonce úplně vymezen obsah budoucí kupní smlouvy tak, jak to má namysli § 1785 o.z. Přestože v obsahu memoranda není stanovena forma budoucí smlouvy, ve vztahu k pozemku parc. č. [redacted] v k.ú. [redacted] se dle obsahu mělo jednat o smlouvu kupní. V argumentaci dále uvedl, že soud I. stupně chybně zjistil, že dle ujednání smluvních stran měla být kupní smlouva uzavřena do 30. 5. 2015. Takto ve smlouvě stanovená lhůta nebyla lhůtou ve smyslu pevného termínu uzavření smlouvy, ale pouze lhůtou orientační, zohledňující nutnost jednání žalobce s bankou ohledně převzetí dluhu a uvedená lhůta byla prodloužena a toto prodloužení akceptováno oběma stranami, jak je zřejmé z e-mailové zprávy zástupce žalovaného adresované bance ze dne 2. 9. 2016, v níž zmocnil zástupkyni banky k poskytnutí údajů zástupcům žalobce a vyjádřil přesvědčení, že během následujícího týdne dojde k uzavření smluvní dokumentace. V případě neurčitosti dohody o lhůtě uzavření kupní smlouvy bylo na místě aplikovat ustanovení § 1785 o.z. a dospět k závěru, že lhůta k uzavření kupní smlouvy činila jeden rok od podpisu memoranda. Poukázal dále na to, že soud I. stupně po skutkové stránce věc neobjasnil dostatečně a úplně, pokud nevyslechl svědky M[redacted] B[redacted] a J[redacted] R[redacted] k okolnostem jednání žalobce s bankou o převzetí závazku žalovaného, když M[redacted] B[redacted] byla pracovnicí banky a J[redacted] R[redacted] zástupcem žalobce. Dle argumentace odvolatele soud I. stupně při svém rozhodování dostatečně nezohlednil, že mezi účastníky byl v obsahu memoranda dohodnut soubor transakcí, z něhož byla uskutečněna pouze část a neuzavření kupní smlouvy mezi účastníky ohledně pozemku v katastrálním území [redacted] by vedlo ke značné finanční disproporci v neprospěch žalobce v řádu desítek milionů korun a bylo by devalvováno roky dojednávané řešení, na němž se obě strany sporu shodly. Odvolatel dále poukázal na to, že v důsledku uvedených pochybení vyvodil soud I. stupně ze zjištěného skutkového stavu chybné právní závěry a pochybil též nákladovým výrokem rozsudku, neboť rozhodoval za použití zrušeného právního předpisu (vyhlášky č. 484/2007 Sb.) a žalobci přiznal odměnu za právní zastoupení, za dvě podání doručené soudu těsně před nařízeným jednáním ve věci, jež byly předány druhé straně při jednání a odměnu za takové úkony právní služby nelze považovat za účelně vynaložené náklady řízení.

6. V písemném vyjádření k odvolání žalobce žalovaný navrhl rozsudek soudu I. stupně jako správný potvrdit. Poukázal na to, že soud I. stupně učinil z provedených důkazů správná skutková zjištění a vyvodil z nich i správní právní závěry. Zcela správně uzavřel, že účastníky podepsané memorandum o vzájemném porozumění není smlouvou o smlouvě budoucí. Tomu neodpovídají ani skutečnosti deklarované v úvodu samotného memoranda, z něhož je zřejmé, že se jedná pouze o společný záměr či úmysl stran sporu, nikoliv o závazek žalovaného k uzavření kupní smlouvy s žalobcem. O uvedeném svědčí i chronologie jednotlivých kroků počínaje uzavřením memoranda, realizací právních, účetních a daňových prověrek a jednání o smluvní dokumentaci. Poukázal dále na to, že memorandum sice obsahovalo prohlášení o tom, že termíny transakcí mohou být posunuty, toto ustanovení lze však vyložit jedině tak, že ke změně termínu uzavření smlouvy, mohlo dojít výlučně dohodou stran a k takové dohodě nedošlo. Dle argumentace žalovaného nelze ani e-mail ze dne 7. 9. 2016 považovat za výzvu k uzavření kupní smlouvy, když uvedenou výzvou byl žalovaný vyzván ke schválení verze smlouvy a k takovému schválení nedošlo. Uvedl dále, že soud I. stupně nepochybil, pokud nevyslechl žalobcem navržené svědky, když s ohledem na skutkové a právní závěry byl výslech těchto svědků nadbytečným.

7. Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal včas podaným odvoláním napadený rozsudek soudu I. stupně podle § 212 a § 212a odst. 1, 3 a 5 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění (dále jen o.s.ř.) a po zopakování části důkazů ve shodě s ustanovením § 213 odst. 4 o.s.ř. shledal důvody ke změně nákladového výroku II. rozsudku; jinak neshledal podané odvolání důvodným.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

8. Za podmínek § 213 odst. 2 o.s.ř. zopakoval odvolací soud důkaz memorandem o vzájemném porozumění podepsaným účastníky 25. 4. 2016, e-mailem J R ze dne 7. 9. 2016 a dopisem Ing. K S, statutárního ředitele žalovaného ze 14. 10. 2016. Memorandem o vzájemném porozumění bylo prokázáno, že to bylo uzavřeno dne 25. 4. 2016 a podepsáno za žalovaného členy představenstva J R a Ing. J N a za žalovaného statutárním ředitelem Ing. K S. Dle článku III. – cena a způsob její úhrady, odst. 3 se žalobce jako budoucí nabyvatel a žalovaný jako převodce dohodli, že kupní cena za předmět převodu specifikovaný v článku II. odst. 3 memoranda bude ve výši pohledávky, zajištěnou tímto předmětem převodu, za budoucím převodcem ve výši 15 mil. Kč. Úhrada této kupní ceny bude realizována ve formě převzetí zajištěného dluhu dle předchozí věty budoucím nabyvatelem se souhlasem věřitele. Budoucí nabyvatel a převodce se dohodli, že nabyvatel bude plátcem daně z nabytí věci nemovité. E-mailem J R člena představenstva žalobkyně ze dne 7. 9. 2016 bylo prokázáno, že ten byl adresován Mgr. T, Mgr. P K, Ing. S, Ing. J N, L N a M B a v jeho obsahu J R adresátům sdělil, že se konečně přiblížil termín dotažení záležitostí ohledně převodu pozemku v dále že v příloze zasílá texty smluv, které mají být podepsány s tím, že chybí datum, který bude doplněn datem následujícího pátku či pondělí nebo úterý po neděli a Mgr. T v obsahu e-mailu požádal o vyhotovení návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Oba adresáty, jež nebyli v dalším textu e-mailu blíže označeni, požádal o schválení finálních verzí vzájemnou e-mailovou komunikací s tím, že se všichni sejdou v aby obojí podepsali s ověřenými podpisy a následně by si u podepsali smlouvu o převzetí dluhu, jejíž čistopis připraví banka. Adresátům dále sdělil, že jakmile se domluví s p. S sdělí jim obratem termín. Dopisem Ing. K S, statutárního ředitele žalovaného ze dne 14. 10. 2016 bylo prokázáno, že ten byl adresován Ing. J N jako členovi představenstva žalobce a v jeho obsahu adresátu sdělil, že vzhledem k tomu, že smlouva o převodu pozemku v nebyla podepsána v termínu ujednaném v memorandu o vzájemném porozumění z dubna tohoto roku a ani v dodatečném termínu ústně sjednaném při jednání v dne 29. 6. 2016, to je do konce července 2016, zanikla platnost memoranda nejpozději koncem července 2016. Sdělil dále, že se principiálně nebrání prodeji pozemků v , nikoliv však za podmínek uvedených v memorandu. Uvedl dále, že adresát může učinit nabídku koupě pozemku a je otevřen i nabídkám třetích stran.

9. Odvolací soud se nejprve zabýval opodstatněností odvolací argumentace žalobce o nesprávných skutkových zjištěních soudu I. stupně. Soud I. stupně zcela správně zjistil, že v písemném memorandu o vzájemném porozumění podepsaném účastníky dne 25. 4. 2016 žalobce a žalovaný prohlásili, že cílem souboru v memorandu popsaných transakcí je úhrada dluhu budoucího převodce vůči budoucímu nabyvateli z titulu smlouvy o úvěru ze dne 14. 6. 2012 uzavřené mezi budoucím převodcem jako dlužníkem a budoucím nabyvatelem jako věřitelem a žalobce i žalovaný shodně prohlásili, že budoucí převodce převede na budoucího nabyvatele předměty převodu blíže specifikované v článku II. memoranda za cenu uvedenou v článku III. memoranda, přičemž jedním z předmětu převodů uvedeným v článku II. bod 3. memoranda byl pozemek parc. č. v katastrálním území . Odvolací soud však dospívá k závěru, že soud I. stupně učinil chybné skutkové zjištění o ceně tohoto předmětu převodu uvedené v článku III. smlouvy odstavci 3, pokud zjistil, že ta byla stanovena ve výši 15 mil. Kč. Uvedené skutkové zjištění neodpovídá odst. 3 článku III. memoranda, dle něhož se budoucí nabyvatel a převodce dohodli, že kupní cena za předmět převodu specifikovaný v článku II. odst. 3 memoranda bude ve výši pohledávky, zajištěné tímto předmět převodu společnosti za budoucím převodcem ve výši 15 mil. Kč. Při použití slovního výkladu uvedeného ujednání je zřejmé, že částka 15 mil. Kč není číselným vyjádřením dohodnuté kupní ceny za prodej pozemku v katastrálním území vymezené v článku III. bod 3. memoranda, jak soud I. stupně chybně dovodil, ale číselným vyjádřením výše pohledávky označené banky, jež je zajištěna předmětem zamýšleného převodu, to je pozemkem parc. č. v katastrálním

území [redacted]. Z uvedeného ujednání není dohodnutá výše kupní ceny uvedeného pozemku s potřebnou určitostí zřejmá, a to ani při využití výkladových pravidel uvedeného smluvního ujednání, když není zřejmé, zda se kupní cena má rovnat výši původní pohledávky banky při založení smluvního vztahu či výši pohledávky ke dni podpisu memoranda či k jinému časovému milníku. Lze tak uzavřít, že ujednání o výši kupní ceny o pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] je v obsahu účastníky uzavřeného memoranda neurčité, nesplňující požadavek určitosti, který nelze překlenout ani při použití výkladových pravidel vyplývajících z ustanovení § 555 a následujících o.z. Soud I. stupně dále pochybil ve skutkovém zjištění, pokud dovodil, že z obsahu účastníky podepsaného memoranda se nepodává forma převodu pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] žalovaným na žalobce. Přestože obsah memoranda výslovně nezmiňuje, jakou formou dojde k převodu uvedeného pozemku z žalovaného na žalobce, je z obsahu memoranda současně zřejmé, že se tak dle vůle žalobce a žalovaného mělo stát uzavřením kupní smlouvy, neboť článek III. memoranda obsahoval dohodu smluvních stran, byť částečně neurčitou o výši kupních cen za každý ze tří předmětů převodů a z uvedeného je zřejmé, že pozemek měl být žalovaným žalobci prodán kupní smlouvou. Soud I. stupně z obsahu memoranda učinil správné zjištění, že smlouvy o převodu předmětů vymezených v článku III. smlouvy měly být účastníky uzavřeny do 30. 5. 2016 a žalobce se s žalovaným v článku V. memoranda dále dohodli, že termíny uvedené v harmonogramu lze upravit v závislosti na jednáních budoucího nabyvatele s bankou. Pominul však, že dohodnutý termín převodu pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] sjednaný v memorandu do 30. 5. 2016 byl dohodou smluvních stran změněn tak, že k převodu dojde do konce měsíce července 2016, jak bylo v řízení bezpečně prokázáno dopisem žalovaného adresovaného žalobci ze dne 14. 10. 2016. Pokud žalobce tvrdil, že termín převodu uvedeného pozemku byl dohodou účastníků prodloužen na ještě pozdější termín, pak takové tvrzení nebylo v řízení provedenými důkazy prokázáno a nelze jej mít za prokázané e-mailem žalované adresovaným pracovnici banky, v němž udělil statutární ředitel Ing. K[redacted]Se[redacted] bance souhlas s poskytnutím údajů vztahujících se k úvěru žalovaného a vyjádřil předpoklad, že během následujícího týdne dojde k uzavření smluvní dokumentace. Z uvedeného e-mailu vyplývá pouze úmysl žalovaného uzavřít s žalobcem smlouvu, nikoliv však jakákoliv dohoda smluvních stran o změně data uzavření kupní smlouvy ohledně pozemku v katastrálním území [redacted], jenž byl v obsahu memoranda dohodnut a dohodou účastníků změněn do konce měsíce července 2016. Oproti soudu I. stupně dospívá dále odvolací soud k závěru, že e-mailem žalobce ze dne 7. 9. 2016 adresovaným žalovanému nebyl žalovaný vyzván k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem by byl prodej pozemku v katastrálním území [redacted]. Dle obsahu uvedeného e-mailu byly adresátům zaslány texty smluv ke schválení finálních verzí a současně byl vyjádřen předpoklad, že dojde k podpisu smluv. Uvedený e-mail však výzvu k uzavření konkrétní kupní smlouvy adresovanou žalovanému neobsahuje. Ostatní skutková zjištění učiněná soudem I. stupně odpovídají provedeným důkazům, jsou výsledkem hodnocení důkazů jednotlivě a v jejich vzájemné souvislosti podle § 132 o.s.ř. a odvolací soud na něj pro jejich správnost odkazuje. Odvolací soud tak při svém rozhodování vycházel z těch skutkových zjištění soudu I. stupně, jež považoval za správné a dále z výsledků dokazování provedeného v odvolacím řízení. Ve shodě se soudem I. stupně neshledal důvody k doplnění dokazování výslechem svědků M[redacted] B[redacted] a J[redacted] R[redacted] k průběhu jednání mezi účastníky a k jednání žalobce s bankou o převzetí dluhu žalovaného, neboť s ohledem na dále uvedené právní závěry považoval doplnění tohoto dokazování za nadbytečné, v rozporu se zásadou hospodárnosti řízení. Odvolací soud dále posuzoval, zda soud I. stupně vyvodil z učiněných skutkových zjištění i správní právní závěry.

10. Podle § 3028 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném od 1. 1. 2014 (dále jen o.z.), tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

11. Podle § 1785 o.z. smlouvou o smlouvě budoucí se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v uvedené lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednán, alespoň obecným způsobem.

12. Podle § 1786 o.z. zavázané straně vzniká povinnost uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve oprávněná strana v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí.

13. Podle § 1788 odst. 1 o.z. nevyzve-li oprávněná strana zavázanou stranu k uzavření smlouva včas, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká.

14. Jak vyplývá z citovaného ustanovení § 1785 o.z., smlouva je smlouvou o smlouvě budoucí, pokud zakládá závazek kontrakční povinnosti na výzvu oprávněného a jejím dalším předpokladem vzniku je dohoda o obsahu budoucí smlouvy, která musí mít úroveň alespoň obecného popisu. Tak jako každý jiný závazek, i závazek kontraktační musí být vymezen natolik určitě, aby bylo možno posoudit, zda byl splněn, a aby případně mohla být povinnému soudem uložena vykonatelná povinnost k plnění. V případě smlouvy o smlouvě budoucí kupní musí obecný popis budoucí smlouvy obsahovat dohodu o předmětu plnění, o času plnění a o výši kupní ceny, případně způsobu jejího určení. S odkazem na uvedená zákonná ustanovení soud I. stupně zcela správně posuzoval, zda účastníky dne 25. 4. 2016 podepsané memorandum o vzájemném porozumění je či není dle jeho obsahu smlouvou o smlouvě budoucí ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. o.z. Zcela správně vyšel ze závěru, že oproti smlouvě o smlouvě budoucí obsahující kontraktační povinnost alespoň jedné ze smluvních stran, se obecně memorandem rozumí neformální záznam skutečnosti, jednání nebo stanoviska, či písemné zachycení stavu věcí, úkolů, termínu nebo předběžných a průběžných výsledků jednání, které nemá právní závaznost. Nepochybil, pokud dospěl k závěru, že účastníky podepsané memorandum o vzájemném porozumění není po obsahové stránce smlouvou o smlouvě budoucí dle uvedené zákonného ustanovení a nepochybil dále v závěru, že memorandum, jenž je nutno posuzovat dle jeho obsahu a nikoliv slovního označení, neobsahuje podstatné náležitosti smlouvy o smlouvě budoucí, neboť dle jeho obsahu nezakládá závazek kontraktační povinnosti žalovaného, k jehož splnění by byl povinen na výzvu žalobce. Ve vztahu k pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] neobsahuje ani podstatné náležitosti budoucí kupní smlouvy spočívající v dohodě o výši kupní ceny. Z obsahu účastníky dne 25. 4. 2016 podepsaného memoranda o vzájemném porozumění vyplývá, že cílem v memorandu dále popsaných transakcí je úhrada dluhu budoucího převodce vůči budoucímu nabyvateli z titulu smlouvy o úvěru ze dne 14. 6. 2012 uzavřené mezi budoucím převodcem jako dlužníkem a budoucím nabyvatelem jako věřitelem a žalovaný v úvodním prohlášení deklaroval záměr převést na žalobce předměty převodů uvedené v článku II. memoranda. Memorandum dle svého obsahu zachycuje výsledek dosavadních jednání žalobce a žalovaného, předběžné výsledky jednání, jakož i dohodnuté termíny dalšího postupu, nikoli práva a povinnosti žalobce a žalovaného, jakož i kontraktační závazek žalovaného. Ve shodě se soudem I. stupně proto dospívá odvolací soud k závěru, že žalobcem označené memorandum o vzájemném porozumění nejen svým označením, ale i obsahem odpovídá obecně akceptovanému významu memoranda, jakožto neformálního záznamu jednání a stanovisek účastníků a dohodnutých termínů společného postupu za účelem úhrady závazku žalovaného vůči žalobci vymezeného v článku I. memoranda. Uvedenému závěru odpovídá chronologie jednotlivých kroků, na níž se žalobce a žalovaný v obsahu memoranda shodli v článku V., to je předání dokladů o veškerých právních, účetních a jiných úkonech, následné právní, účetní a daňové prověrky předmětu převodu, výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí, dohoda účastníků na dokumentaci a následný podpis smluv. Ve vztahu k žalobou uplatněnému nároku odvolací soud dále uzavírá, že účastníky podepsané memorandum nelze po obsahové stránce považovat za smlouvu o smlouvě budoucí ve smyslu ustanovení § 1785 o.z. dále z toho důvodu, že neobsahuje určité ujednání o výši kupní ceny za prodej pozemku parc. č. [redacted] v katastrální území [redacted], jak bylo již výše vysvětleno a ani výkladem nelze tuto neurčitost překlenout. Nutno doplnit, že i v případě, pokud by memorandum bylo po obsahové stránce smlouvou o budoucí

smlouvě kupní, jejímž předmětem by byl prodej pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted], nemohl by se žalobce v řízení setkat s úspěchem, neboť provedenými důkazy bylo prokázáno, že dle obsahu memoranda měla být účastníky kupní smlouva uzavřena do konce měsíce července 2016, když žalobce jinou změnu termínu uzavření smlouvy oproti dohodě obsažené v článku V. memoranda neprokázal a dle učiněných skutkových zjištění do konce měsíce července 2016 žalobce žalovaného nevyzval k uzavření kupní smlouvy, čímž by došlo k zániku povinností žalovaného uzavřít s žalobcem kupní smlouvu dle ustanovení § 1788 odst. 1 o.z. Nutno doplnit, že žalobcem označenými důkazy nebylo v řízení prokázáno, že by banka do konce měsíce července 2016 vyjádřila souhlas s převzetím závazku žalovaného žalobcem a dle závěru odvolacího soudu e-mail J[redacted]R[redacted] ze dne 7. 9. 2016 nelze podle obsahu považovat za výzvu žalobce adresovanou žalovanému k uzavření kupní smlouvy o prodeji pozemku v katastrálním území [redacted], ale pouze za výzvu ke schválení finální verze změny kupní smlouvy. Z uvedených důvodů neshledal odvolací soud žalobcem podané odvolání proti výroku I. rozsudku soudu I. stupně důvodným.

15. Odvolací soud se dále zabýval věcnou správností nákladového výroku II. rozsudku soudu I. stupně a dospěl k závěru, že prvoinstanční soud nepochybil, pokud o nákladech prvoinstančního řízení rozhodl za použití § 142 odst. 1 o.s.ř. a v řízení neúspěšnému žalobci uložil zaplatit žalovanému vzniklé náklady prvoinstančního řízení. Pochybil však při stanovení výše těchto nákladů, jakož i v tom, že dle odůvodnění rozsudku při stanovení výše nákladů řízení žalovaného za právní zastoupení aplikoval vyhlášku č. 484/2000 Sb., jež byla rozhodnutím Ústavního soudu zrušena. V řízení před soudem I. stupně vznikly žalované náklady v celkové výši 275 699 Kč a sestávají z nákladů na právní zastoupení. Právní zástupce poskytl žalovanému celkem čtyři úkony právní služby podle § 11 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen advokátní tarif), a to převzetí a přípravu zastoupení, sepis písemného vyjádření ze dne 28. 7. 2017 k věci samé, sepis písemného vyjádření ze dne 12. 12. 2017 ke stanovisku žalobce a zastoupení žalovaného při jednání soudu I. stupně dne 20. 12. 2017. Za každý z uvedených úkonů právní služby náleží zástupci žalovaného odměna podle § 11 odst. 1 a § 7 advokátního tarifu ve výši 50 300 Kč, když úkony právní služby byly činěny ve věci žaloby na projev vůle směřující ke vzniku právního jednání, jehož předmět je penězi ocenitelný částkou 15 mil. Kč, jak vyplývá z žalobních tvrzení. Náklady řízení dále sestávají z náhrady za ztrátu času spočívající v účasti zástupce žalovaného na soudem nařízeném jednání dne 8. 11. 2017, kdy k projednání věci nedošlo. Podle § 14 odst. 2 advokátního tarifu činí náhrada za takto promeškaný čas jednu polovinu mimosmluvní odměny, to je 25 150 Kč. Náklady řízení dále sestávají z náhrady režijních paušálů za pět úkonů právní služby po 300 Kč podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu ve výši 1 500 Kč a z 21 % DPH ve výši 47 849 Kč. Odvolací soud nepřiznal žalovanému nárok na odměnu jejího zástupce za sepis písemného vyjádření z 6. 11. 2017 ke stanovisku žalobce, neboť to bylo soudu I. stupně předloženo až před nařízeným jednáním dne 8. 11. 2017 a takto vzniklé náklady nelze považovat za účelně vynaložené, když stanovisko žalovaného mohlo být prezentováno až před prvoinstančním soudem. Odvolací soud dále doplňuje, že za použití § 164 o.s.ř. provedl v písemném vyhotovení rozsudku opravu částky výše nákladů prvoinstančního řízení, jež byly žalovanému přiznány, když v důsledku chyby v počtech, byla při vyhlášení rozsudku výše nákladů prvoinstančního řízení žalované určena částkou 277699 Kč, namísto správné výše 275 699 Kč. Z uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve výroku II. podle § 220 odst. 1 o.s.ř. změnil tak, že se výše nákladů řízení stanoví částkou 275 699 Kč; jinak v tomto výroku a ve výroku I. rozsudek podle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrdil.

16. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1, § 151 odst. 1 a § 142 odst. 3 o.s.ř., neboť žalovaný byl v odvolacím řízení účastníkem jen nepatrně neúspěšným ohledně stanovení výše nákladů prvoinstančního řízení a náleží mu proti žalobci právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. V odvolacím řízení vznikli žalovanému náklady v celkové výši

122 452 Kč za jeho právní zastoupení a sestávají z odměny za dva poskytnuté úkony právní služby podle § 11 odst. 1 advokátního tarifu, a to za sepis písemného vyjádření k odvolání žalobce a za zastoupení žalovaného při jednání odvolacího soudu. Za každý z uvedených úkonů právní služby náleží zástupci žalovaného odměna podle § 11 odst. 1 a § 7 advokátního tarifu ve výši 50 300 Kč, celkem ve výši 100 600 Kč. Náklady řízení dále sestávají z náhrady režijních paušálů za dva poskytnuté úkony právní služby po 300 Kč podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu, celkem ve výši 600 Kč a z 21 % DPH ve výši 21 252 Kč. Z uvedených důvodů uložil odvolací soud žalobci povinnost zaplatit žalovanému na náhradu nákladů odvolacího řízení k rukám jeho právního zástupce, do tří dnů od právní moci rozsudku 122 452 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu Praha-západ, závisí-li napadené rozhodnutí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Nebude-li rozhodnutí plněno dobrovolně, lze se jeho splnění domáhat cestou výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

Praha 10. května 2018

JUDr. Jana HRÁCHOVÁ, v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.