



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Libora Daňhela a soudkyň JUDr. Heleny Novákové a JUDr. Jitky Levové ve věci

žalobkyně: **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,**  
IČO 69797111  
sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha

proti  
žalované: **PERFEKTIA, a. s.,** IČO 27735567  
sídlem J. Palacha 121/8, 690 02 Břeclav  
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Houžvičkou  
sídlem J. Palacha 121/8, 690 02 Břeclav

**o 554 400 Kč s příslušenstvím,** o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Břeclavi ze 14. 11. 2018, čj. 104 C 99/2014-146

**takto:**

I. Rozsudek soudu I. stupně se

a/ **potvrzuje** ve výroku I o věci samé,

b/ **mění** ve výroku II o náhradě nákladů řízení účastníků tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení částku 65 582 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta Mgr. Petra Houžvičky.

II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 27 674 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta Mgr. Petra Houžvičky.

### Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhá vydání rozhodnutí, kterým by byla žalovanému uložena povinnost, aby zaplatil žalobkyni částku 554 400 Kč spolu s úrokem z prodlení z částky 554 400 Kč ve výši 7,75 % ročně od 12. 10. 2010 do zaplacení (výrok I), a žalobkyni byla uložena povinnost zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení částku 85 438,10 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta Mgr. Petra Houžvičky (výrok II).
2. Proti tomuto rozsudku podala v zákonné lhůtě odvolání žalobkyně. Poukázala v něm na zjištěný skutkový stav věci, zejména na to, že mezi účastníky byla uzavřena 3. 9. 2010 smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene, jíž se žalobkyně zavázala zřídit ve prospěch žalované věcné břemeno za účelem strpění umístění, zřízení a provozování připojení fotovoltaické elektrárny na distribuční síť E.ON Distribuce, a. s., žalovaná přípojku vystavěla a zavázala se zaplatit žalobkyni zálohu na jednorázovou finanční náhradu za zřízení věcného břemene ve výši 554 400 Kč, která měla být zúčtována vůči ceně za zřízení věcného břemene. Žalovaná svůj dluh včetně zákonného úroku z prodlení 23. 8. 2012 písemně uznala co do důvodu a výše. Žalobkyně považuje napadený rozsudek za překvapivý, neboť soud I. stupně odůvodnil zamítnutí žaloby tím, že nebylo možné zjistit cenu za zřízení věcného břemene. V takovém případě měl žalobkyni vyzvat a poučit k doplnění skutkových tvrzení a k navrhnutí důkazů. O to překvapivější pak rozhodnutí je, pokud soud I. stupně řízení opakovaně přerušoval. Nelze dle žalobkyně souhlasit ani s argumentem, že nemá na zálohu nárok, neboť by se jednalo o bezdůvodné obohacení. Žalobkyně smluvní podmínky splnila, došlo k realizaci stavby a k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene nedošlo z důvodů na straně žalované. Ta nakonec získala bezdůvodné obohacení, neboť nezaplatila žádnou náhradu za umístění své stavby. Žalobkyně se zavázala, že po dokončení stavby a po doručení všech nezbytných podkladů od žalované pro vypracování smlouvy o věcném břemeni předloží žalované návrh smlouvy a po jejím odsouhlasení zřídí ve prospěch žalované věcné břemeno. Splnění této povinnosti bylo žalobkyni znemožněno neposkytnutím součinnosti ze strany žalované. Žalobkyně poukázala na judikaturu Nejvyššího soudu České republiky týkající se výkladu právních ujednání a uvedla, že z obsahu smlouvy jednoznačně vyplývá vůle smluvních stran, zejména vůle žalované zaplatit požadovanou částku, která byla projevem i v uznání dluhu. K této listině soud I. stupně vůbec nepřihlédl a nijak i nehodnotil. Pokud měl pochybnosti o obsahu smluvního ujednání, měl provést navrhovaný výslech svědka P. V., který v době uzavírání smlouvy jednal za žalovanou a také za ni písemně uznal dluh co do důvodu a výše. Žalobkyně proto navrhla změnu napadeného rozsudku tak, že žalobě bude vyhověno, případně jeho zrušení a vrácení věci soudu I. stupně k dalšímu řízení.
3. Žalovaná ve vyjádření k odvolání žalobkyně navrhla potvrzení napadeného rozsudku. Poukázala na svoji obranu opírající se o argument, že ze smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene z 3. 9. 2010 vyplývá, že nabude účinnosti okamžikem zaplacení zálohy, a že tedy se žalobkyně domáhá uložení povinnosti ze smlouvy, která se nestala účinnou, a dále tím, že vzhledem ke změně okolností vyvolaných jednáním žalobkyně došlo k zániku práva na uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, poskytnutí zálohy na ně by odporovalo dobrým mravům a žalobkyni by vzniklo bezdůvodné obohacení. S odvolacími námitkami žalobkyně nelze souhlasit. I kdyby došlo k porušení zásady předvídatelnosti soudního rozhodnutí, nemělo by to na práva a povinnosti žalobkyně žádný vliv. Žalobkyni by nepomohlo ani doplnění skutkových tvrzení a dokazování, neboť právě z povahy právních závěrů soudu I. stupně nemohou existovat žádná tvrzení ani důkazy, kterými by žalobkyně mohla tyto závěry překonat, protože ty vyplývají z jejich samotných tvrzení prezentovaných v žalobě. Argument, že to byla žalovaná, která způsobila neuzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, nijak neoponuje závěrům soudu I. stupně, maximálně tím mohly vzniknout její nároky například na podání žaloby na splnění povinnosti nebo na náhradu škody za neuzavřenou smlouvu o věcném břemeni. Pokud by odůvodnění rozsudku soudu I. stupně bylo shledáno nesprávným, měl by se odvolací soud dle žalované zabývat

jejími námitkami, tedy především otázkou zániku závazku uzavřít smlouvu o věcném břemenu v důsledku změny okolností a z toho vyplývajícím hrozícím bezdůvodným obohacením, které by vzniklo, pokud by žalovaná byla donucena plnit žalobkyni zálohu na plnění, které nemůže nikdy nastat, a tím, že uplatňovaný nárok je třeba považovat za plnění v rozporu s dobrými mravy.

4. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek a řízení jeho vydání předcházející (§ 212 věta první, § 212a odstavec 1, 3, 5 občanského soudního řádu, dále jen „o. s. ř.“), a po zjištění, že odvolání je podáno oprávněným subjektem (§ 201 o. s. ř.), je přípustné (§ 201, § 202 a contrario o. s. ř.), je podáno včas (§ 204 o. s. ř.), dospěl po zopakování dokazování posléze uvedenými listinnými důkazy (§ 213 odstavec 2 o. s. ř.) k závěru, že odvolání žalobkyně není důvodné.
5. Žalobkyně se v dané věci domáhá po žalované zaplacení částky 554 400 Kč s příslušenstvím na základě tvrzení, že účastníci uzavřeli 3. 9. 2010 smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene k pozemku parcelní číslo 3695 (nyní pozemky parcelní číslo 3695/93, 3695/22 a 3695/98) v katastrálním území Břeclav, dle níž se žalobkyně zavázala zřídit ve prospěch žalované věcné břemeno na tomto pozemku za účelem strpění umístění, zřízení a provozování připojení (provedení pokládky dvou paralelních panelů) fotovoltaické elektrárny na distribuční síť v rámci přípojky VN k FVE Moravský Žižkov, žalovaná stavbu realizovala a zkolaudovala a zavázala se zaplatit žalobkyni jednorázovou finanční náhradu za zřízení věcného břemene ve výši 554 400 Kč, a to po uzavření smlouvy na základě zálohové faktury, která byla žalovanou převzata 21. 9. 2010. Soud I. stupně žalobu zamítl s odůvodněním, že žalobkyně na požadovanou zálohu nemá nárok, neboť by se jednalo o plnění z důvodu, který doposud nenastal, tedy o bezdůvodné obohacení. S tímto závěrem se odvolací soud neztotožňuje, žalobě však přesto nelze vyhovět z dále uvedených důvodů.
6. Z dokazování provedeného soudem I. stupně byly prokázány zde dále uvedené skutečnosti. Účastníci uzavřeli 3. 9. 2010 smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene na dnešních pozemcích parcelních čísel 3695/22, 3695/93 a 3695/98 (podle dřívější evidence katastru nemovitostí šlo o pozemek vedený ve zjednodušené evidenci pod číslem 3695) v katastrálním území Břeclav ve vlastnictví žalobkyně, již se žalobkyně zavázala zřídit ve prospěch žalované věcné břemeno na těchto pozemcích za účelem strpění umístění, zřízení a provozování připojení (provedení pokládky dvou paralelních panelů) fotovoltaické elektrárny na distribuční síť v rámci přípojky VN k FVE Moravský Žižkov. To měla zajistit žalovaná jako vlastník a provozovatel budoucí stavby tohoto zařízení, a to na dobu 25 let, cena za zřízení věcného břemene a za další omezení vlastnického práva měla být sjednána nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, přičemž záloha na jednorázovou finanční náhradu za zřízení věcného břemene a za další omezení vlastnického práva na dotčených nemovitostech ve výši 554 400 Kč měla být zaplacená ve prospěch budoucího povinného bezhotovostně a jednorázově po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na základě zálohové faktury vystavené budoucím povinným s maximální splatností 21 dnů od jejího vystavení. Stavba uvedené přípojky byla povolena Městským úřadem Velké Bílovice dne 23. 7. 2010 a zkolaudována tímtéž úřadem dne 29. 10. 2010. Žalobkyně dne 20. 9. 2010 vystavila žalované fakturu číslo 621001950 na částku 554 400 Kč se splatností 11. 10. 2010 a 25. 1. 2010 vyzvala žalovanou k zaplacení této částky. Dopisem z 22. 3. 2012 žalobkyně vyzvala žalovanou k zaslání geometrického plánu se zaměřením skutečné polohy realizované stavby včetně vyznačení ochranných pásem inženýrských sítí, uvedení délky a šířky uložení přípojky VN, přesnou specifikaci oprávněné z věcného břemene, číslo účtu oprávněné, z něhož bude hrazena hodnota věcného břemene včetně názvu a sídla peněžního ústavu, který tento účet vede. Tutéž výzvu zopakovala v dopise z 23. 7. 2012, v němž současně vyzvala žalovanou k zaplacení žalované částky. Dopisem z 10. 4. 2012 sdělila žalovaná žalobkyni, že projekt fotovoltaické elektrárny Moravský Žižkov nebyl a ani již nebude realizován a že probíhají intenzivní jednání o tom, jak naložit s realizovanou přípojkou VN a s pozemkem, který byl pro tento projekt zakoupen, a požádala žalobkyni o prodloužení termínu pro zaslání potřebných dokladů k ošetření věcného břemene do 30. 6. 2012. Dopisem z 23. 8. 2012 požádala žalovaná o prodloužení termínu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Renata Kobzová

k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene do 31. 12. 2012 a uvedla, že smlouva bude uzavřena v návaznosti na smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene, a současně žalobkyni zaslala listinu nazvanou jako uznání dluhu s úředně ověřeným podpisem, v níž je uvedeno, že žalovaná uznává svůj závazek ve výši 554 400 Kč vůči žalobkyni z titulu zálohy na jednorázovou finanční náhradu za zřízení věcného břemene a za další omezení vlastnického práva na pozemcích žalobkyně v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí z 3. 9. 2010, že fakturu k úhradě obdržela 21. 9. 2010 a zavázala se částku spolu se zákonnými úroky z prodlení od 12. 10. 2010 do zaplacení žalobkyni zaplatit do 31. 12. 2012.

7. Odvolací soud zopakoval dokazování soudu I. stupně smlouvou o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene z 3. 9. 2010, z níž zjistil, že žalobkyně jako vlastníka pozemku parcelní číslo 3695 v katastrálním území Břeclav udělila žalované souhlas k umístění a k realizaci stavby, a to pokládky dvou paralelních kabelů v rámci stavby přípojky vysokého napětí k fotovoltaické elektrárně Moravský Žižkov a věcné břemeno mělo být zřízeno za účelem strpění umístění, zřízení a provozování tohoto připojení fotovoltaické elektrárny na distribuční síť E. ON Distribuce, a. s., na dotčené nemovitosti. Žalovaná se v bodu 10 článku III smlouvy zavázala, že po kolaudaci stavby či po jejím dokončení, uvedení do provozu a po doručení všech nezbytných podkladů od žalované pro vypracování smlouvy o věcném břemeni dle odstavce 9 článku III smlouvy (v němž se žalovaná zavázala doručit žalobkyni licenci k podnikání v energetických odvětvích, geometrický plán pro vyznačení věcného břemene a zaměření skutečného provedení stavby) předloží žalované do dvanácti měsíců návrh smlouvy o věcném břemeni, žalovaná do šesti měsíců od převzetí návrhu smlouvy ji podepíše a vrátí ji žalobkyni, která pak smlouvu do dvou měsíců od vrácení podepíše, přičemž podstata věcného břemene bude spočívat v právu žalované umístit, zřídit a provozovat stavbu na dotčených nemovitostech a v povinnosti žalobkyně a každého dalšího vlastníka dotčené nemovitosti toto strpět se všemi s tím spojenými zákonnými právy, povinnostmi a omezeními. Dále odvolací soud zopakoval dokazování dopisem z 23. 7. 2012, v němž žalobkyně žalovanou vyzvala k předložení shora uvedených listin do 10 dnů ode dne obdržení tohoto dopisu, tedy do 4. 8. 2012, a dopisem z 29. 3. 2013, v němž byla uvedena výzva zopakována se lhůtou do deseti dnů ode dne obdržení tohoto dopisu.
8. Podle ustanovení § 50a odstavce občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., účinného do 31. 12. 2013, dále jen „o. z.“, který je třeba na danou věc aplikovat dle přechodného ustanovení § 3028 odstavce 3 nyní účinného občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se přitom dohodnout o jejich podstatných náležitostech. Nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody tím není dotčeno. Tento závazek zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.
9. Dle ustanovení § 498 o. z. na to, co bylo dáno před uzavřením smlouvy některým účastníkem, hledí se jako na zálohu.
10. Pokud před uzavřením smlouvy poskytne jedna strana něco, co má být předmětem jejího budoucího závazku ze smlouvy, je stanovena vyvratitelná právní domněnka, že v pochybnostech se plnění poskytnuté mezi účastníky před uzavřením smlouvy, ze které má závazek k plnění teprve vzniknout, považuje za zálohu, tedy za splátku na smlouvené budoucí plnění. Poskytnutí zálohy není závazkem, ale plněním budoucího závazku. Záloha se řídí právní úpravou, jež platí pro závazek, který vznikne uzavřením smlouvy, a dojde-li k uzavření smlouvy, záloha se na plnění tohoto závazku započítá, pokud zde není platný závazek ji vrátit. Jestliže v souvislosti s připravovanou smlouvou dojde k poskytnutí peněžité částky jako zálohy na budoucí plnění, stává se tato záloha bezdůvodným obohacením v okamžiku, kdy je vytvořen stav, z něhož je zřejmé, že připravovaná smlouva uzavřena nebude. Tímto okamžikem odpadá právní důvod, na jehož základě má být či bylo poskytnuto plnění takové zálohy. Za tento okamžik nelze pokládat datum, jež mělo být dle smlouvy o smlouvě budoucí nejzazším dnem uzavření realizační smlouvy ani den,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Renata Kobzová

kdy uplynula jednorozční lhůta dle ustanovení § 50a odstavec 2 o. z. Ustanovení § 50a o. z. totiž umožňuje stranám, aby se v případě, že nedojde do dohodnuté doby k uzavření předpokládané smlouvy, mohly ve lhůtě jednoho roku od daného termínu domáhat nahrazení projevu vůle soudním rozhodnutím. Po tuto dobu se tak právo na uzavření smlouvy stává soudně vymahatelným nárokem, závazky ze smlouvy o smlouvě budoucí bez dalšího nezanikají a v podstatě se přemění v soudně vymahatelný nárok na uzavření smlouvy. Je na smluvních stranách, aby si při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí upravily vzájemné vztahy způsobem, jenž bude odpovídat jejich představám o tom, za jakých vzájemně provázaných podmínek chtějí uzavřít realizační smlouvu. V obecné rovině přitom nelze bez dalšího vyloučit sepjetí počátku běhu lhůty pro uzavření realizační smlouvy s určitou událostí.

11. Jak vyplývá ze skutkových zjištění soudu I. stupně, účastníci jednali o uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene a ve smlouvě budoucí o uzavření této smlouvy z 3. 9. 2010 se žalovaná zavázala zaplatit zálohu ve výši 554 400 Kč na cenu za zřízení věcného břemene, a to na základě faktury vystavené žalobkyní splatné 11. 10. 2010. Tuto smluvní povinnost nesplnila a není důvodná její obrana, že tak nebyla povinna učinit vzhledem k tomu, že smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene dle článku 7 nenabyla účinnosti právě kvůli nezaplacení celé zálohy na účet žalobkyně. Uvedené ujednání totiž není platné, neboť nelze vázat účinnost smlouvy na splnění závazku plynoucího právě z této smlouvy, protože tato právní skutečnost nemůže být odkládací podmínkou pro účinnost takové smlouvy a ujednání o takové odkládací podmínce je neplatné a od ostatního obsahu smlouvy oddělitelné.
12. Nesprávný je však závěr soudu I. stupně o tom, že žalobkyni nelze přiznat žalovanou částku, neboť se jedná o plnění z důvodu, který doposud nenastal, pokud smlouva o zřízení věcného břemene uzavřena nebyla a věcné břemeno ani jinak nebylo zřízeno, takže zaplacením této zálohy by došlo ke vzniku bezdůvodného obohacení. Podstatou právního institutu zálohy dle ustanovení § 498 o. z. je, že jde o plnění na budoucí závazek, zde na cenu za budoucí zřízení věcného břemene. Závazek k zaplacení zálohy proto nevzniká až uzavřením budoucí smlouvy, ale předtím, pokud je platně sjednán. Jak je uvedeno již shora, účastníci si sjednali lhůtu pro uzavření smlouvy o smlouvě budoucí tak, že její počátek spojili mimo jiné se splněním povinnosti žalované předložit ve smlouvě označené listiny. Tuto povinnost žalovaná nesplnila, a to ani ve lhůtách, které jí byly žalobkyní k předložení listin stanoveny, ani později. Proto doposud ani nezačala běžet lhůta k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene vymezená ve smlouvě o smlouvě budoucími jednotlivými měsíčními obdobími stanovenými pro předkládání a přijímání návrhu smlouvy. Nezačala tak ani běžet jednorozční lhůta k podání návrhu oprávněnou osobou u soudu k nahrazení projevu vůle s uzavřením realizační smlouvy za žalovanou. Nelze tedy učinit závěr, že budoucí smlouva, pro kterou byla záloha sjednána, již nebude uzavřena, dokud soud v uvedeném řízení takto nerozhodne.
13. Odvolací soud však na rozdíl od soudu I. stupně nepovažuje předmětnou smlouvu o smlouvě budoucí za platně uzavřenou, a to z důvodu neurčitosti sjednání ceny za zřízení věcného břemene v bodě 1. článku V. smlouvy. Tento závěr sice soud I. stupně v odůvodnění svého rozhodnutí učinil, nicméně jej právně neposoudil jako důvod neplatnosti celé smlouvy.
14. Dle ustanovení § 37 odstavec 1 právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.
15. Právní úkon je neurčitý a tedy neplatný, tehdy, není-li vyjádření projevu vůle jednoznačné a jeho věcný obsah nelze odstranit a překlenuat ani za použití výkladových pravidel. Jde-li o právní úkon, pro který je stanovena pod sankcí neplatnosti písemná forma, musí tato určitost projevu vůle vyplývat z textu listiny, na kterém je tento projev vůle zaznamenán. Nepostačí tedy, že smluvním stranám je jasné, jak byl obsah smlouvy ujednán, není-li objektivně seznatelný osobám, které smluvní stranou nejsou. Smlouvou o uzavření budoucí smlouvy se zakládá mezi subjekty smluvní povinnost. Její podstata spočívá v tom, že si její subjekty v souladu s širokou smluvní volností

písemně dohodnou a tím závazně ujednají, že spolu do sjednané doby uzavřou budoucí smlouvu, na jejíž podstatných náležitostech se musí dohodnout. Smlouva musí obsahovat všechny obsahové náležitosti, neboť je nepřípustné, aby v případném soudním řízení o nahrazení projevu vůle s jejím uzavřením soud napravoval neurčité údaje týkající se podstatných náležitostí budoucí smlouvy výkladem projevů vůle účastníků. Proto sjednaly-li si účastníci v dané smlouvě o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene, že tato bude uzavřena úplatně, stalo se ujednání o ceně za zřízení věcného břemene podstatnou náležitostí této budoucí realizační smlouvy. Ohledně určitosti ujednání o ceně přitom platí, že nemusí být ve smlouvě stanovena pouze uvedením konkrétní peněžní částky, avšak musí být sjednána způsobem, kterým bude možné budoucí cenu zcela nepochybně určit v době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Nestací tedy, že kupní cenu bude možné zjistit až v okamžiku předkládání návrhu na uzavření realizační smlouvy, ale musí být zjistitelná již v okamžiku uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí. Pokud proto výši ceny v budoucí smlouvě není možné k uvedenému budoucímu okamžiku zjistit proto, že pro její určení má být rozhodující například oceňovací předpis, nebo, jak je tom v daném případě, cena obvyklá v daném místě v okamžiku uzavírání realizační smlouvy, nejedná se o určitý a tedy platný právní úkon ve smyslu ustanovení § 37 odstavec 1 o. z., neboť ani samotným účastníkům v době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nebylo známo, za jakou částku bude vlastně věcné břemeno zřízeno, a pokud by došlo ke sporu o nahrazení projevu vůle s takovou smlouvou, bylo by vyloučeno, aby takto neurčitý údaj o podstatné náležitosti smlouvy byl napravován výkladem projevu vůle účastníků smlouvy u budoucí smlouvě. Výše ceny měla být odvozena od ceny obvyklé, způsob jejíhož zjištění navíc není ve smlouvě o smlouvě budoucí vůbec uveden. Je v ní pouze odkaz na ustanovení § 22 zákona č. 219/2000 Sb., dle jehož odstavce 2 věty první při úplatném převodu hmotné věci se sjednává cena nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Toto zákonné ustanovení tedy stanovuje pouze minimální hranici pro výši sjednané ceny, za kterou může být úplatně převedena věc ve vlastnictví státu (analogicky ve spojení s ustanovením § 26 zákona č. 219/2000 Sb. za niž může být zřízeno věcné břemeno). Odkazuje přitom na zákon č. 526/1990 Sb. o cenách, dle jehož ustanovení § 2 odstavce 2 věty první dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Pojem výše ceny, která je v daném místě a čase obvyklá, vyjadřuje požadavek, aby kupní cena byla při prodeji věcí sjednávána nejméně ve výši odpovídající cenové úrovni dosahované na běžném trhu při prodejkách srovnatelného majetku ve srovnatelném místě a čase. Pro určení cenové relace na trhu pro konkrétní věc je nejčastěji používán znalecký posudek, který posuzuje prodeje ve srovnatelném časovém období, prodeje ve srovnatelné lokalitě, srovnatelnost majetku s vyloučením vlivů mimořádných okolností trhu, poměrů smluvních stran a podobně. Předmětné smluvní ujednání však zákonný požadavek určitosti sjednání ceny nerespektuje, neboť zde nejen že není uvedena konkrétní výše ceny za zřízení věcného břemene, ale ani to, jak obvyklá cena bude určena. Neurčitost předmětného smluvního ujednání je pak umocněna použitím termínu „nejméně“ ve výši, který ji způsobuje již sám o sobě. Neplatnost uvedeného smluvního ujednání o podstatné náležitosti smlouvy tak způsobuje neplatnost celé smlouvy o smlouvě budoucí, z níž proto nemohly žalované vzniknout žádné závazky, tedy ani závazek k zaplacení sjednané zálohy na neurčitě sjednanou cenu za zřízení věcného břemene.

16. S ohledem na vše shora uvedené byl proto rozsudek soudu I. stupně ve výroku I o věci samé dle ustanovení § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrzen, byť z jiných než soudem I. stupně uvedených důvodů.
17. Výrok o náhradě nákladů řízení byl dle ustanovení § 220 odstavec 1 písmeno a/ o. s. ř. změněn, neboť tato sice byla správně dle ustanovení § 142 odstavec 1 o. s. ř. přiznána zcela úspěšné žalované, avšak ne všechny úkony právní služby jí k náhradě požadované nepovažuje odvolací soud za účelné. Žalovaná kromě úkonu právní služby převzetí a přípravy zastoupení požaduje rovněž úkon právní služby další porady konané 1. 6. 2017, aniž by však tato porada byla spojena

s dalším úkonem právní služby, proto odměnu za tento úkon nelze považovat za účelně vynaložený náklad stejně jako sepis podání ze 4. 5. 2018, které neobsahovalo žádný návrh ve věci samé. Náklady řízení žalované jsou tak tvořeny odměnou zástupce za pět úkonů právní služby po 10 540 Kč, a to za převzetí a přípravu zastoupení, odůvodnění odporu z 9. 12. 2014, vyjádření k žalobě a vznesení kompenzační námitky z 27. 10. 2015, další poradu s klientem přesahující jednu hodinu konanou 12. 10. 2015 a účast na jednání soudu I. stupně konaného 14. 11. 2018 (§ 7 bod 6., § 11 odstavec 1 písmeno a/, c, d, a g/ vyhlášky č. 177/1996 Sb. o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, dále jen „advokátní tarif“), celkem 52 700 Kč, pěti paušálními částkami náhrady hotových výdajů zástupce žalované po 300 Kč, celkem 1 500 Kč (§ 13 odstavec 3 advokátního tarifu) a částkou 11 382 Kč odpovídající 21% dani z přidané hodnoty, neboť zástupce žalované osvědčením o registraci vyhotoveným 22. 1. 2004 Finančním úřadem v Břeclavi prokázal, že je plátcem této daně. Celkem tak náklady řízení žalované před soudem I. stupně činí částku 65 582 Kč (52 700 + 1 500 + 11 382) splatnou k rukám jejího zástupce (§ 149 odstavec 1 o. s. ř.).

18. Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení je odůvodněn ustanovením § 224 odstavec 1 a § 142 odstavec 1 o. s. ř. V odvolacím řízení úspěšná žalovaná má právo na náhradu nákladů odvolacího řízení tvořených odměnou za dva úkony právní služby po 10 540 Kč za sepis vyjádření k odvolání a účast zástupce u jednání odvolacího soudu konaného 28. 1. 2021 (§ 7 bod 6., § 11 odstavec 1 písmeno d/ a g/ advokátního tarifu), celkem 21 080 Kč, dvěma paušálními náhradami hotových výdajů zástupce po 300 Kč, celkem 600 Kč, a náhradou cestovních výloh vzniklých při použití osobního automobilu značky Škoda Superb na cestě z Břeclavi do Brna a zpět k jednání 4. 2. 2021. Sazba základní náhrady za 1 km jízdy činí 4,40 Kč/km jízdy (§ 1 písmeno b/ vyhlášky č. 589/2010 Sb.), v dané věci tedy při ujetí 133 km činí náhrada částku 585 Kč. Výše náhrady za spotřebované pohonné hmoty při průměrné spotřebě 5,7 l/100 km (zjištěno z technického průkazu č. UH 185232), ceně motorové nafty 27,20 Kč/l a ujetých 133 km činí 206 Kč. Dále jsou náklady zastoupení žalované tvořeny náhradou za promeškaný čas za 4 půlhodiny po 100 Kč, celkem 400 Kč, a částkou 4 803 Kč odpovídající 21% dani z přidané hodnoty, neboť zástupce žalované osvědčením o registraci k této dani vydaným Finančním úřadem v Břeclavi 22. 1. 2004 prokázal, že je plátcem této daně. Celkem tak náklady odvolacího řízení žalované představující částku 27 674 Kč (21 080 + 600 + 585 + 206 + 400 + 4 803) splatnou rovněž k rukám jejího zástupce (§ 149 odstavec 1 o. s. ř.).

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání se podává u soudu I. stupně do dvou měsíců ode dne doručení písemného vyhotovení tohoto rozsudku.

Brno 4. února 2021

JUDr. Libor Daňhel, v.r.  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Renata Kobzová