

## USNESENÍ

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Evy Dlouhé a soudkyň JUDr. Pavly Havlíkové a JUDr. Ivany Muchové ve věci

zástavního věřitele: **A. Š.**, narozený [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený advokátem Mgr. Tomášem Šmucrem  
sídlem V Malé Doubravce 1242/27, 312 00 Plzeň

proti

zástavnímu dlužníkovi: **CHRYSEBERON a.s.**, IČO 28442971  
sídlem Ovocný trh 572/11, 110 00 Praha 1  
zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Vraným  
sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1

**o soudní prodej zástavy**, o odvolání zástavního věřitele proti usnesení Okresního soudu v Berouně ze dne 27.2.2019 č.j. 9 C 113/2017- 122,

**takto:**

- I. Usnesení soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Zástavní věřitel je povinen zaplatit zástavnímu dlužníkovi náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 4 356 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám jeho zástupce.

### Odůvodnění:

1. Soud prvního stupně shora citovaným usnesením zamítl návrh na nařízení soudního prodeje zástavy - pozemku parc. č. [redacted] o výměře 17 729 m<sup>2</sup>, orná půda, zapsaného na listu vlastnictví [redacted] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, pro katastrální území [redacted] obec [redacted], a to k uspokojení pohledávky zástavního věřitele ve výši 5 129 280 Kč a úroku z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky, podle dohody ze dne 13.11.2013 (výrok I.); dále rozhodl, že je zástavní věřitel povinen zaplatit zástavnímu dlužníkovi na náhradu nákladů řízení částku 4 356 Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám jeho zástupce (výrok II.).
2. S odkazem na ustanovení § 354 až § 358 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních rozhodl soud ve věci na základě předložených listin a po jejich posouzení dospěl k závěru, že návrh zástavního věřitele není důvodný. Vycházel z toho, že účastníci uzavřeli dne 13.11.2013 dohodu, na jejímž základě se zástavní dlužník zavázal vyplatit zástavnímu věřiteli odměnu ujednanou v 2 odst. 1 a v čl. 3 odst. 1 dohody, příp. č. 4 odst. 2 dohody. Účinnost dohody byla sjednána dnem právní moci územního plánu města Beroun, na základě kterého budou pozemky specifikované v čl. 1 odst. 1 dohody účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití městského typu a obdobnému využití. Vydáním územního plánu města Beroun s účinností od 30.3.2017 byla tato podmínka naplněna. K zajištění minimální odměny byla uzavřena

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

zástavní smlouva k pozemku parc. č. 459/62 ve vlastnictví zástavního dlužníka. Podáním ze dne 19.5.2017, doručeným dne 22.5.2017, byl zástavní dlužník vyzván zástavním věřitelem k zaplacení minimální odměny ve výši 5 129 280 Kč. Soud v právním zhodnocení věci uvádí, že v čl. 7 odst. 1 dohody byla ohledně její účinnosti sjednána odkládací podmínka, vztahující se na celou dohodu uzavřenou smluvními stranami (po jejímž splnění lze teprve naplňovat jednotlivá práva a povinnosti podle dohody), kdežto ujednání v čl. 4 odst. 2 se týká pouze splatnosti tzv. minimální odměny (doby splnění tohoto peněžitého dluhu zástavního dlužníka z dohody). Doba splnění závazku (tzv. splatnost, resp. dospělost závazku) může být dohodnuta, stanovena právním předpisem nebo určena v rozhodnutí (pokud tomu tak není, je dlužník povinen splnit dluh prvního dne poté, kdy byl o plnění věřitelem požádán – viz § 563 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.). Splatnost je vyjádřena buď určením konkrétního dne, kdy má být závazek splněn nebo konkrétní doby, v níž má být závazek splněn, a že nesplněním dané povinnosti v určeném čase se tato povinnost stává soudně vymahatelnou. Proto je nezbytné, aby časový úsek plnění byl vymezen zcela určitě. Splatný může být pouze existující závazek. Z toho důvodu splatnost závazku nemůže být spojována s odkládací podmínkou, jejímž splněním povinnost plnění teprve vzniká nebo se mění (srov. rozh. Nejvyššího soudu z 25.11.2010. sp. zn. 30 Cdo 2272/2009). Splatnost závazku tedy určuje konec doby, do níž dlužník splnit musí. Jedná se o okamžik, který vymezuje nejzazší termín, kdy se dlužník ještě může vyhnout prodlení. V čl. 4 odst. 2 dohody je pak podle soudu výslovně uvedeno, že „splatnost odměny podle tohoto odstavce je nejpozději 15 kalendářních let ode dne, kdy tato dohoda nabude své účinnosti, pokud se smluvní strany této dohody nedohodnou písemně jinak“. Z toho bez jakýchkoliv pochybností vyplývá, že nedohodnou-li se písemně smluvní strany – dříve – na jiném termínu splatnosti, stává se tato odměna splatnou až uplynutím 15 let od nabytí účinnosti této dohody jako celku (čl. 7 odst. 1). Takto je tedy v zájmu zástavního věřitele v dohodě dohodnut nejzazší okamžik splatnosti minimální odměny, pokud se s ním zástavní dlužník nebude ochoten (tj. zcela bez ohledu na vůli zástavního věřitele) na splatnosti této odměny dohodnout dříve. Dále minimální odměna je v čl. 4 odst. 2 stanovena pouze podpůrně, neboť se v něm uvádí, že „odměna A ■■■ § ■■■ se bude řídit podle tohoto odstavce, pokud nebudou splněny podmínky pro úhradu odměny A ■■■ § ■■■ podle č. 3 odst. 1 dohody“ (tj. bez ohledu na výši zisku či ztrátu společnosti CHRYSBERON a.s. v důsledku prodeje pozemků specifikovaných v čl. 1 odst. 1 dohody). Z textu tohoto článku vyplývá, že minimální odměna je (do doby 15 let od účinnosti dohody) podmíněna předchozím prodejem pozemků (třebaže za jakoukoliv cenu, resp. i se ztrátou zástavního dlužníka), a proto bez předchozího prodeje těchto pozemků právo zástavního věřitele na minimální odměnu podle dohody vůbec nevznikne. Na základě toho dospěl soud prvního stupně k závěru, že návrh na nařízení soudního prodeje zástavy nebyl podán důvodně, protože zajištěná pohledávka není v době rozhodování soudu splatná, a tedy právo zástavního věřitele na uspokojení ze zástavy dosud nevzniklo, a proto jej zamítl.

3. O nákladech řízení soud rozhodl podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., za použití ust. § 151 odst. 1 o.s.ř., kdy přiznal plně úspěšnému zástavnímu dlužníku právo na náhradu účelně vynaložených nákladů ve výši 4 356 Kč (odměnu za zastupování advokátem ve výši 3 000 Kč, náhradu hotových výdajů ve výši 600 Kč, 21 % DPH z uvedených částek).
4. Proti tomuto usnesení podal zástavní věřitel včasné odvolání, ve kterém namítal, že napadené rozhodnutí soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Ke vzniku zajištěné pohledávky došlo již ke dni uzavření dohody z 13.11.2013, a to ujednáním jejího čl. 2 odst. 1, v němž se zástavní dlužník platně zavázal, že vyplatí zástavnímu věřiteli odměnu uvedenou v čl. 3 odst. 1, případně odměnu uvedenou v čl. 4 odst. 2 dohody. Takto vzniklá, avšak v době uzavření dohody ještě nesplatná pohledávka na výplatu odměny v minimální výši 5 129 280 Kč byla zajištěna zástavním právem. Nárok na zaplacení minimální odměny podle čl. 4 odst. 2 dohody mohl zástavnímu věřiteli vzniknout až při nesplnění podmínek pro úhradu odměny podle čl. 3 odst. 1 a až při účinnosti této uzavřené dohody. Nesplnění podmínek pro úhradu odměny podle čl. 3 odst. 1 dohoda sice nijak nespecifikovala, jestliže se však zástavní dlužník v řízení vedeném u Okresního

soudu v Berouně pod sp. zn. 4 C 90/2016 domáhá určení zániku zástavního práva zřízeného na základě této dohody, je podle zástavního věřitele bez jakékoliv pochybnosti jasné, že zástavní dlužník zástavnímu věřiteli odměnu podle čl. 3 odst. 1 nezaplatí a ani zaplatit nemá v úmyslu. Touto skutečností podle názoru zástavního věřitele tak došlo k potvrzení jeho práva na minimální odměnu ve smyslu čl. 4 odst. 2 dohody, neboť tím došlo ze strany zástavního dlužníka k nesplnění podmínek pro úhradu odměny ve smyslu čl. 3 odst. 1 dohody a odměna zástavního věřitele je tak dána ve své minimální výši. Pohledávka zástavního věřitele podle čl. 4 odst. 2 dohody je tak splatná, protože – kromě toho, že zástavní dlužník zástavnímu věřiteli žádnou odměnu podle dohody zaplatit nechce – dohoda nabyla účinnosti dnem 30.3.2017, tj. účinností nového územního plánu města Beroun, kdy byla splněna odkládací podmínka účinnosti dohody ze dne 13.11.2013, neboť všechny v této dohodě uvedené pozemky včetně pozemku parc.č. 459/62 mají podle tohoto územního plánu využití, s nímž bylo v uvedeném ujednání účastníky počítáno. Ujednání o době splatnosti minimální odměny podle čl. 4 odst. 2 je přitom ujednáním (což i z jeho doslovného znění podle názoru zástavního věřitele vyplývá) o nejzazší době splatnosti této odměny, nikoli ujednáním o splatnosti, která teprve nastane, jestliže bude splněna podmínka ujednaná pro výplatu minimální odměny. Jestliže by totiž podmínka pro výplatu minimální odměny nastala až po 15 kalendářních letech ode dne, kdy dohoda z 13.11.2013 nabude účinnosti (což vzhledem k obsahu dohody zdaleka není nereálné), nebyl by již zástavní dlužník povinen zástavnímu věřiteli minimální odměnu vůbec vyplácet. Závěr soudu o tom, že zajištěná pohledávka dosud nevznikla, považuje zástavní věřitel za nesprávný, a proto navrhuje, aby odvolací soud napadené usnesení soudu prvního stupně změnil a nařídil prodej zástavy podle jeho návrhu.

5. Zástavní dlužník navrhoval potvrzení napadeného usnesení soudu prvního stupně jako věcně správného. Uváděl, že důvodem pro zamítnutí návrhu na nařízení soudního prodeje zástavy žaloby je přinejmenším již ta skutečnost, že tento návrh byl podán předčasně, neboť splatnost zajištěné pohledávky by nastala teprve uplynutím 15 let po právní moci územního plánu města, tj. nejdříve 30.3.2032. Podle zástavního dlužníka je navíc dohoda ze dne 13.11.2013 neplatná pro neurčitost a nesrozumitelnost, zástavní věřitel rovněž porušil povinnosti, které mu z dohody vyplývaly a zástavní dlužník proto od této dohody dopisem ze dne 12.2.2016 odstoupil, čímž dohoda zanikla.
6. Odvolací soud podle ust. § 212, § 212a a násl. o.s.ř. přezkoumal v rámci nařízeného jednání napadené usnesení včetně postupu soudu prvního stupně, který předcházel jeho vydání a odvolání neshledal důvodným.
7. Řízení o soudním prodeji zástavy je od 1.1.2014 upraveno v ust. § 354 až § 358 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních. V ust. § 354 a § 355 se uvádí, že řízení lze zahájit jen na návrh zástavního věřitele, kterým se domáhá nařízení soudního prodeje zástavy; to neplatí, nemožňují-li jiné právní předpisy soudní prodej zástavy. Účastníky jsou zástavní věřitel a zástavní dlužník. Podle ust. § 356 tohoto zákona, ve věci není třeba nařizovat jednání jen za podmínek, že lze rozhodnout jen na základě účastníky předložených listinných důkazů a účastníci se práva účasti na projednání věci vzdali, popřípadě s rozhodnutím věci bez nařízení jednání souhlasí nebo tehdy, jsou-li skutečnosti uvedené v § 358 odst. 1 větě první doloženy listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány nebo veřejnými listinami notáře. Podle ust. § 357 zákona, v řízení může soud provést jiné než účastníky navržené důkazy, jen jsou-li potřebné ke zjištění skutkového stavu a vyplývají-li z obsahu spisu. Ustanovení § 11, 17, § 20 odst. 1 až 3, § 21, 22 a 28 se nepoužijí. Podle ust. § 358 zákona, soud nařídí prodej zástavy, doloží-li zástavní věřitel zajištěnou pohledávku, zástavní právo k zástavě a kdo je zástavním dlužníkem. Rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy je vykonatelné dnem, kterým nabylo právní moci (odst. 1). Pravomocné rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy je závazné pro každého, proti němuž působí podle jiných právních předpisů zástavní právo k této zástavě (odst. 2). Podle vykonatelného rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy lze na návrh zástavního věřitele nařídít výkon rozhodnutí prodejem zástavy (odst. 3).
8. Zástavní právo je definováno jako právní institut, který slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z

výtěžku zpeněžení zástavy. Není-li pohledávka zajištěná zástavním právem včas splněna nebo byla-li splněna po své splatnosti jen částečně anebo nebylo-li splněno příslušenství pohledávky, má zástavní věřitel právo na uspokojení své pohledávky (zbytku pohledávky nebo příslušenství) z výtěžku zpeněžení zástavy. Zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele soudním prodejem zástavy. Soudní prodej zástavy se uskutečňuje ve dvou fázích. V první fázi jde o řízení o soudním prodeji zástavy, které je zahájeno podáním žaloby, jíž se zástavní věřitel domáhá nařízení soudního prodeje zástavy, a které končí usnesením soudu, jímž bylo o této žalobě rozhodnuto. Nařídí-li soud vykonatelným usnesením prodej zástavy, přechází soudní prodej zástavy do druhé fáze, která začíná podáním návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí (exekuce) prodejem zástavy podle ust. § 251 a násl. o.s.ř.; je-li prodávanou zástavou nemovitá věc, užijí se na výkon rozhodnutí prodejem této zástavy ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak (§ 338a odst. 1 o.s.ř.). V řízení o soudním prodeji zástavy jako první fázi soudního prodeje zástavy soud zkoumá pouze to, zda zástavní věřitel doložil zajištěnou pohledávku, zástavní právo k zástavě, jejíž prodej navrhuje, a kdo je zástavním dlužníkem. Jiné (další) skutečnosti nejsou, jak vyplývá ze shora citovaného ust. § 358 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, v tomto řízení významné. Uvedené rozhodné skutečnosti současně nemusí být v řízení o soudním prodeji zástavy prokázány (postaveny najisto); pro nařízení prodeje zástavy postačuje, budou-li listinami nebo jinými důkazy osvědčeny, tedy jeví-li se z předložených listin nebo jiných důkazů alespoň jako pravděpodobné. To, že soud v řízení o soudním prodeji zástavy zkoumá pouze shora uvedené skutečnosti a že pro nařízení prodeje zástavy postačuje jen jejich osvědčení, samozřejmě neznamená, že by při soudním prodeji zástavy nemohly být uplatněny jiné (další) skutečnosti nebo že by jejich osvědčení nemohlo být zpochybněno. Nemůže k tomu ovšem důvodně dojít v první fázi řízení o soudním prodeji zástavy, ale až ve druhé fázi soudního prodeje zástavy, tedy v rámci řízení o výkon rozhodnutí prodejem zástavy (bude-li návrh na nařízení tohoto výkonu rozhodnutí zástavním věřitelem podán), a to zejména prostřednictvím návrhu na zastavení výkonu rozhodnutí (srov. například § 268 odst. 3 o.s.ř.) nebo vylučovací (excindační) žaloby podané po nařízení výkonu rozhodnutí podle ustanovení § 267 odst. 1 o.s.ř. (srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.12.2004 sp.zn. 21 Cdo 1467/2004, které bylo uveřejněno pod č. 37 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2005, dále například usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.7.2017, sp.zn. 21 Cdo 277/2017).

9. Soud v řízení o soudním prodeji zástavy při zkoumání, zda byly doloženy rozhodné skutečnosti, vždy přihlíží též k důvodu neplatnosti smluv, avšak jen tehdy, vyšel-li z obsahu smlouvy nebo jinak za řízení najevo (srov. rozh. Nejvyššího soudu z 25.5.2011, sp. zn. 21 Cdo 3973/2009). Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu z 15.4.2016, sp. zn. 21 Cdo 3837/2015 to, že důvod neplatnosti smlouvy vyšel z jejího obsahu nebo jinak za řízení najevo, znamená, že je z obsahu spisu zřejmý, evidentní, nevzbuzující pochybnosti, že jej nelze věrohodně zpochybnit tvrzeními účastníků a že nevyžaduje potřebu provádění dokazování ke sporným tvrzením účastníků týkajícím se platnosti smlouvy, neboť povaha řízení o soudním prodeji zástavy, určená kruhem v řízení posuzovaných okolností uvedených v ustanovení § 200z o.s.ř., neumožňuje soudu provést dokazování k takovým tvrzením. Podle usnesení Ústavního soudu z 18.4.2017, sp.zn. II. ÚS 552/17 přihlíží soud – jako k výjimce – i při rozhodování o nařízení prodeje zástavy též k eventuální neplatnosti např. zástavní smlouvy, tato neplatnost však musí být „zjevná“.
10. Odvolací soud při přezkoumání napadeného rozhodnutí vycházel z předložených listin a shodně se soudem prvního stupně předpoklady pro nařízení prodeje zástavy pro pohledávku ve výši 5 129 280 Kč podle dohody ze dne 13.11.2013 z titulu nezaplacené minimální odměny podle článku 4 odst. 2 neshledal.
11. Podle čl. 2 odst. 1 této dohody se smluvní strany „s ohledem na dosavadní vzájemnou spolupráci, která se bezprostředně týkala nabytí vlastnických práv k pozemkům, specifikovaným v čl. 1 odst. 1 této dohody (tj. p.p.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE]), zajištění subjektů týkajících se vybudování inženýrských sítí k pozemkům specifikovaných v čl. 1 odst. 1 této dohody a zajištění



12. Smluvní strany se v čl. 4 odst. 2 dohody dohodly na tom, že „A. Š. bude náležet za činnost uvedenou v čl. 2 odst. 1 této dohody a za činnost uvedenou v čl. 3 odst. 4 dohody, bez ohledu na výši faktického zisku dosaženého z prodeje pozemků specifikovaných v čl. 1 odst. 1 této dohody, tj. i v případě nulového zisku či v případě finanční ztráty společnosti CHRYSBERON a. s. v důsledku prodeje pozemků specifikovaných v čl. 1 odst. 1 této dohody, minimální odměna ve výši 5 129 280 Kč. V této souvislosti se smluvní strany dohodly na tom, že pokud nebudou splněny podmínky pro úhradu A. Š. podle čl. 3 odst. 1 písm. a, b, c, d či e) této dohody, odměna A. Š. se bude řídit podle tohoto odstavce. Splatnost odměny podle tohoto odstavce je nejpozději do 15 (patnácti) kalendářních let ode dne, kdy tato dohoda nabude své účinnosti, pokud se smluvní strany této dohody nedohodnou písemně jinak. Zaplacením odměny podle tohoto odstavce zaniká právo A. Š. na zaplacení odměny A. Š. podle čl. 3 odst. 1 písm. a, b, c, d či e) této dohody.“
13. Podle čl. 7 odst. 1 dohody „tato dohoda se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu jejího úplného splnění. Tato dohoda nabývá platnosti podpisem jejích smluvních stran. Tato dohoda nabývá účinnosti dnem právní moci územního plánu města Beroun, na základě kterého budou pozemky specifikované v čl. 1 odst. 1 této dohody účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití.“
14. Zastupitelstvo města Beroun svým usnesením č. 11/2017 ze dne 13.3.2017 vydalo s účinností od 30.3.2017 Územní plán Beroun. Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a rozvoje svým dopisem z 10.4.2017 pak na žádost A. Š. sdělil územně plánovací informaci, ze které vyplývá, že „pozemky p. č. , a jsou součástí plochy BI (lokalita č. ) – bydlení individuální v rodinných domech – městské.“
15. Smlouvou o zřízení zástavního práva, uzavřenou mezi účastníky dne 26.6.2014, bylo zřízeno zástavní právo k pozemku parc.č. v k.ú. ve vlastnictví zástavního dlužníka k zajištění peněžních prostředků v podobě budoucí pohledávky zástavního věřitele za zástavcem až do výše 5 129 280 Kč, která je uvedena v čl. 4 odst. 2, 3 dohody ze dne 13.11.2013.
16. V řízení o soudním prodeji zástavy musí být v prvé řadě řešena otázka vzniku zajištěné pohledávky. Ze žaloby podané ve smyslu ustanovení § 358 odst. 1 zák. č. 293/2013 Sb. proto musí vyplývat, pro jakou konkrétní pohledávku a v jaké výši se zástavní věřitel domáhá nařízení prodeje zástavy a zda je věřitelem této pohledávky. Zástavní věřitel v žalobě tvrdil, že má vůči zástavnímu dlužníku v současné době splatnou zajištěnou pohledávku na zaplacení odměny ve výši 5 129 280 Kč, která je zajištěna zástavním právem k zástavě a kterou zástavní dlužník neuspokojil řádně a včas; toto tvrzení dokládal dohodou z 13.11.2013, zástavní smlouvou, výpisem z katastru nemovitostí a územně plánovací informací MěÚ v Berouně.
17. V prvé řadě nutno souhlasit s právními závěry soudu prvního stupně, týkajícími se důsledného rozlišení mezi účinností dohody jako celku podle čl. 7 odst. 1 a splatností minimální odměny ve smyslu čl. 4 odst. 2 dohody. Splatností minimální odměny (tj. doby splnění tohoto peněžitého dluhu zástavního dlužníka z dohody) se zde rozumí okamžik, který vymezuje nejzazší termín, kdy se

dlužník ještě může vyhnout prodlení. Přitom z formulace čl. 4 odst. 2 dohody skutečně vyplývá, že minimální odměna se stává splatnou až uplynutím 15 let od nabytí účinnosti této dohody jako celku.

18. Doba splnění závazku (tzv. splatnost, resp. dospělost závazku) může být dohodnuta, stanovena právním předpisem nebo určena v rozhodnutí (pokud tomu tak není, je dlužník povinen splnit dluh prvního dne poté, kdy byl o plnění věřitelem požádán – viz § 563 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.). Splatnost je vyjádřena buď určením konkrétního dne, kdy má být závazek splněn nebo konkrétní doby, v níž má být závazek splněn, a že nesplněním dané povinnosti v určeném čase se tato povinnost stává soudně vymahatelnou. Proto je nezbytné, aby časový úsek plnění byl vymezen zcela určitě. Splatný může být pouze existující závazek. Z toho důvodu splatnost závazku nemůže být spojována s odkládací podmínkou, jejímž splněním povinnost plnění teprve vzniká nebo se mění (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25.11.2010 sp.zn. 30 Cdo 2272/2009). Splatnost závazku tedy určuje konec doby, do níž dlužník splnit musí. Jedná se o okamžik, který vymezuje nejzazší termín, kdy se dlužník ještě může vyhnout prodlení.
19. Tvzení zástavního věřitele o tom, že ujednání o splatnosti minimální odměny v čl. 4 odst. 2 není vlastně ujednáním o splatnosti této odměny, nýbrž ujednáním o tzv. nejzazší době splatnosti této odměny, de facto doby, po jejímž uplynutí nárok zástavního věřitele na minimální odměnu zcela zaniká, je nelogické, v rozporu s textem dohody a je třeba jej hodnotit jako účelové. Pro takový případ by termín zániku nároku na minimální odměnu bylo možno stanovit zcela jednoznačně, bez použití takto zavádějícího pojmu. Je-li splatnost určena prvním (tj. zde okamžikem nabytí účinnosti dohody v návaznosti na splnění podmínek pro vyplacení tzv. minimální odměny) a posledním (tj. zde nejpozději do 15 let od nabytí účinnosti dohody) dnem doby splnění, je dlužník povinen splnit nejpozději v posledním dni lhůty. Nesplní-li v den splatnosti, dostává se další den do prodlení.
20. V souvislosti s časem splnění je současně nutno rozlišovat splnitelnost a splatnost (dospělost) závazku. Splnitelnost dluhu určuje počátek doby, v níž je dlužník oprávněn plnit. Jde tedy o okamžik, od kterého dlužník plnit může (a věřitel nesmí plnění odmítnout). Splatnost oproti tomu určuje konec doby, do níž dlužník splnit musí. Jedná se o okamžik, který vymezuje nejzazší termín, kdy se dlužník ještě může vyhnout splnění. Je-li pro splnění dluhu poskytnuta určitá lhůta, pak během této lhůty již může být plněno, ale před jejím koncem ještě být splněno nemusí. Zde se tedy splnitelnost a splatnost (na rozdíl od fixního termínu plnění) rozchází (srov.: Hulmák a kol.: Občanský zákoník V, Závazkové právo, Obecná část, str. 998 – 1000, Nakladatelství C. H. Beck 2014).
21. Kromě toho podle názoru odvolacího soudu samotná žaloba zástavního dlužníka na neplatnost zástavní smlouvy v jiném soudním sporu není sama o sobě porušením povinností ve smyslu čl. 3 odst. 1 dohody a „potvrzením“ práva zástavního věřitele na minimální odměnu podle čl. 4 odst. 2 dohody, jak se snaží dovodit zástavní věřitel (viz shora). Není pravdivé ani tvrzení zástavního věřitele o tom, že „ke vzniku (prozatím nesplatné) zajištěné pohledávky došlo již ke dni uzavření dohody ze dne 13.11.2013 ujednáním jejího čl. 2 odst. 1“, neboť podle čl. 3 odst. 3 ve spojení s čl. 4 odst. 2 dohody nárok na odměnu ve smyslu čl. 3 odst. 1 a odměnu za činnost podle čl. 2 odst. 1 je podmíněn mj. prodejem pozemků specifikovaných v čl. 1 odst. 1.
22. Odvolací soud tak po posouzení všech okolností případu dospěl k témuž závěru jako soud prvního stupně, a sice tomu závěru, že nebyla z pohledu ustanovení § 358 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb. doložena (splatná) pohledávka, k jejímuž zajištění mělo zástavní právo sloužit. Vzhledem k tomu, že zajištěná pohledávka, která měla vzniknout teprve v budoucnu, ve skutečnosti – pro nesplnění veškerých dohodnutých podmínek smlouvy - nevznikla, není předmětná nemovitost ani zatížena zástavním právem. Neexistuje-li pohledávka, která má být zajištěna zástavním právem, není to důvod neplatnosti zástavní smlouvy; tato okolnost má za následek, že podle zástavní smlouvy zástavní právo nevznikne (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4.4.2002, sp. zn. 21 Cdo 957/2001). Protože zástavní věřitel nedoložil veškeré skutečnosti uvedené v ustanovení § 358 odst.

1 zákona č. 292/2013 Sb., nemohlo být jeho návrhu na nařízení soudního prodeje zástavy vyhověno, a proto musel být jeho návrh na nařízení prodeje zástavy jako nedůvodný zamítnut.

23. Z uvedených důvodů odvolací soud napadené usnesení soudu prvního stupně potvrdil jako věcně správné (§ 219 o.s.ř.).
24. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle úspěchu ve věci, kdy jejich náhrada byla přiznána úspěšnému zástavnímu dlužníku (§ 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o.s.ř.). Tyto náklady sestávají z odměny advokáta za zastupování účastníka v řízení před odvolacím soudem ve výši 3 000 Kč určené odvolacím soudem podle § 151 odst. 2 o.s.ř. (srov. konstantní judikaturu Nejvyššího soudu k prodeji zástavy, například rozhodnutí sp.zn. 21 Cdo 5141/2015), náhrady hotových výdajů za dva režijní paušály po 300 Kč podle § 13 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů a 21 % DPH z uvedených částek; celkem tyto náklady činí 4 356 Kč.

#### Poučení:

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

Praha 9.10.2019

JUDr. Eva Dlouhá, v. r.  
předsedkyně senátu