

## USNESENÍ

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

zástavního věřitele: A. Š., narozený  
bytem  
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 Šmilovského 1264/5, 120 00 Praha 2

**o soudní prodej zástavy**, o odvolání zástavního dlužníka proti usnesení Okresního soudu v Berouně ze dne 30.4.2018 č.j. 3 C 183/2016-166 ve znění opravného usnesení ze dne 10.8.2018 č.j. 3 C 183/2016-171,

**takto:**

- I. Usnesení soudu prvního stupně ve znění opravného usnesení se mění tak, že se návrh na nařízení prodeje zástavy – pozemku parc.č. o výměře 11 448 m<sup>2</sup>, orná půda a pozemku parc.č. o výměře 8 391 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, zapsaných na listu vlastnictví u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro katastrální území k uspokojení pohledávky zástavního věřitele ve výši 12 500 000 Kč s úrokem z prodlení 8,05 % ročně z této částky podle dohody ze dne 23.8.2012, zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně.
- III. Zástavní věřitel je povinen zaplatit zástavnímu dlužníkovi náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 11 534 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám jeho zástupce.

### Odůvodnění:

1. S odkazem na ustanovení § 354 až § 358 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních rozhodl soud ve věci bez nařízení jednání na základě listin předložených zástavním věřitelem a po jejich posouzení dospěl k závěru, že návrh zástavního věřitele je oprávněný. Vycházel z toho, že účastníci uzavřeli dne 23.8.2012 dohodu (ve znění pozdějších dodatků), ve které společnost CHRYSEBERON a. s. prohlásila, že bude mít na základě kupní smlouvy ze dne 23.8.2012 ve svém výlučném vlastnictví vyjmenované pozemky, mj. i pozemek p. č. o výměře 8391 m<sup>2</sup>, přičemž tato dohoda se stane účinnou okamžikem, kdy společnost CHRYSEBERON a. s. bude na příslušném listu vlastnictví zapsána jako výlučný vlastník pozemků, mj. i pozemku p. č. o výměře 8391 m<sup>2</sup>. Smluvní strany se v dohodě dále dohodly na tom, že společnost CHRYSEBERON vyplatí ve prospěch A. Š. jako zástavního věřitele odměnu uvedenou v čl. 3 odst. 1, případně minimální odměnu ve výši 12 500 000 Kč uvedenou v čl. 4 odst. 2, a to způsobem, ve lhůtách a za podmínek dále uvedených v této dohodě. Pohledávka z této smlouvy v podobě budoucí minimální odměny 12 500 000 Kč pak byla zajištěna zástavní právem

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

k pozemku p. č. [REDAKCE] podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 26.6.2014 a k pozemku p.č. [REDAKCE] podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 24.9.2012. Podle výpisu z katastru nemovitostí je společnost CHRYSBERON a. s. vedena jako vlastník pozemku p. č. [REDAKCE] o výměře 11448 m<sup>2</sup> a pozemku p. č. [REDAKCE] o výměře 8391 m<sup>2</sup>, přičemž na obou pozemcích vázne zástavní právo ve prospěch A [REDAKCE] Š [REDAKCE] jako zástavního věřitele k zajištění budoucí peněžité pohledávky ve výši 12 500 000 Kč. Podle výzev k úhradě odměny ze dne 12.4.2016 a ze dne 11.5.2016 zástavní věřitel po zjištění, že došlo k převodu vlastnického práva k některým pozemkům, upozornil zástavního dlužníka na povinnost uhradit mu odměnu podle čl. 3 odst. 3 za převod těchto pozemků, dále zástavní věřitel vyzval dopisem ze dne 18.8.2016 zástavního dlužníka k uhrazení minimální odměny ve výši 12 500 000 Kč podle čl. 4 odst. 2 dohody. Na tyto výzvy zástavní dlužník reagoval shodně odmítavým stanoviskem s argumentací neplatnosti dohody. Soud prvního stupně na podkladě těchto skutečností dospěl k závěru, že zástavní věřitel předloženými listinami doložil existenci své pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovitým věcem, jejichž prodej k realizaci svého zajištění ve formě zástavního práva navrhuje, jakož i to, kdo je zástavním dlužníkem, a proto jeho žalobě zcela vyhověl. Dohodu ze dne 23.8.2012 přitom soud považoval za platnou, když shledal její určitost a srozumitelnost. Zástavní dlužník svou povinnost vyplývající z dohody včas a řádně nesplnil, když zástavnímu věřiteli nevyplatil sjednanou minimální odměnu ve výši 12 500 000 Kč, ačkoliv dohoda nabyla účinnosti, a zároveň odmítl hradit odměnu sjednanou v čl. 3 dohody.

2. Proti tomuto usnesení podal zástavní dlužník včasné odvolání, ve kterém uváděl, že zástavní věřitel neosvědčil existenci zajištěné pohledávky, protože nebyly splněny odkládací podmínky účinnosti dohody o spolupráci, dále pro neplatnost smlouvy, dále proto, že od dohody dlužník platně odstoupil a nakonec i proto, že zástavní právo k zástavě podle jeho názoru neexistuje. Namítal rovněž, že řízení před soudem prvního stupně bylo postiženo procesní vadou, neboť nebyly splněny podmínky § 356 z.ř.s. o možnosti soudu rozhodnout bez nařízení jednání, a to proto, že výzva ze dne 18.8.2016 a zpráva o doručení nejsou ověřeny státními orgány, stejně tak jako spis Okresního soudu v Berouně sp. zn. 4 C 90/2016, ve kterém měl údajně zástavní dlužník odmítnout splnění povinnosti vyplývající z dohody o spolupráci. Dále uváděl, že nemá vůči zástavnímu věřiteli pohledávku po splatnosti, zajištěnou zástavním právem. Zástavní věřitel podle názoru odvolatele totiž neosvědčil splnění obou podmínek bodu 7 odst. 1 dohody, a to že zástavní dlužník bude zapsán na listu vlastnictví jako výlučný vlastník vyjmenovaných pozemků a že v listu vlastnictví nebudou u těchto pozemků zapsány žádné právní závady, vyjma zástavního práva ve prospěch zástavního dlužníka. Tato podmínka podle odvolatele rozhodně nemohla být splněna dříve než dne 14.9.2012, kdy katastrální úřad povolil vklad vlastnictví ve prospěch zástavního dlužníka k pozemkům, které zástavní dlužník koupil od zástavního věřitele na základě kupní smlouvy z 23.8.2012. Splatnost pohledávky by tak mohla nastat nejdříve 14.9.2027, tj. 15 let poté, co mohla být nejdříve splněna odkládací podmínka podle čl. 7 odst. 1. Svou žalobu proto zástavní věřitel podal nejméně o jedenáct let předčasně. Zástavní dlužník dále uváděl, že ustanovení čl. 4 dohody v některých ohledech sice není zcela srozumitelné, nicméně ohledně minimální odměny z něho nepochybně vyplývá, že minimální odměna podle článku 4 bude poskytnuta pouze v případě, pokud nebudou splněny podmínky pro úhradu odměny podle čl. 3 odst. 1 písm. a). Zástavní dlužník popírá, že by zástavnímu věřiteli odmítl v rozporu se svými povinnostmi uhradit odměnu podle čl. 3. Zástavní dlužník má pochybnost, jak velkou odměnu má podle čl. 3 uhradit, protože text tohoto ustanovení je neurčitý a nesrozumitelný, je ale nepochybné, že se má jednat o nějakou část zisku zástavního dlužníka z prodeje pozemků. Zástavní dlužník ale všechny tyto pozemky dosud neprodal, nerealizoval na nich dosud žádný zisk a z neexistujícího zisku nemohl zástavnímu věřiteli vyplatit žádný podíl. Minimální odměna podle čl. 4 dohody pak měla být splatná ve lhůtě 15 let od nabytí účinnosti dohody právě proto, aby měl zástavní dlužník dostatečný časový prostor pro rozprodej pozemků a získání dostatečných zdrojů pro výplatu odměny zástavnímu věřiteli. Protože nebyly dosud prodány všechny pozemky uvedené v čl. 1 dohody, nemohla nastat situace nesplnění podmínek stanovených v čl. 3. Závěry soudu prvního stupně jsou tak v rozporu s textem

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

dohody. Soud prvního stupně měl podle zástavního dlužníka také zkoumat, zda neplatnost zajištěné pohledávky či zástavního práva nevyplyvá zřejmě a evidentně (s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 2786/2011) přímo z obsahu přílohového spisu téhož soudu pod sp. zn. 4 C 90/2016. V tomto řízení totiž zástavní dlužník žaluje na určení neplatnosti mj. zástavního práva, jehož výkonu se zástavní věřitel domáhá. Zástavní dlužník v tomto řízení od počátku tvrdí, že dohoda uzavřená mezi stranami je pro neurčitost a nesrozumitelnost neplatná. Soud prvního stupně se rovněž nezabýval ani námitkou, že zástavní dlužník od dohody odstoupil, protože zástavní věřitel porušil své povinnosti, které mu z dohody vyplývaly. Vzhledem k tomu, že zajištěná pohledávka nevznikla, nemohlo vzniknout ani zástavní právo, neboť (s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 957/2001) neexistence pohledávky, která má být zajištěna zástavním právem, není důvodem neplatnosti uzavřené zástavní smlouvy, ale má za následek, že zástavní právo nevznikne. Z těchto důvodů zástavní dlužník navrhoval, aby odvolací soud usnesení soudu prvního stupně změnil a návrh na nařízení soudního prodeje zástavy zamítl.

3. Zástavní věřitel navrhoval potvrzení napadeného usnesení jako věcně správného, poukazoval na správná zjištění a závěry, které učinil soud prvního stupně. Zástavní věřitel svůj nárok na nařízení soudního prodeje zástavy pro předmětnou pohledávku řádně doložil a zákonné předpoklady pro nařízení soudního prodeje zástavy tak byly splněny. Co se týká vzniku zajištěné pohledávky na výplatu minimální odměny, tak tato dohoda podle čl. 7 odst. 1 nabyla účinnosti okamžikem, kdy byl zástavní dlužník zapsán na příslušném listu vlastnictví jako výlučný vlastník pozemků uvedených v čl. 1 dohody. Zástavní věřitel doložil jednání zástavního dlužníka, spočívající v odmítnutí úhrady odměny podle čl. 3 odst. 3 dohody, z něhož zástavní věřitel dovodil nesplnění podmínky pro úhradu odměny podle čl. 3 dohody, pro něž se jeho odměna řídí čl. 4 odst. 2 dohody. Pokud pak jde o ujednanou splatnost této odměny na dobu nejpozději do 15 kalendářních let ode dne, kdy tato dohoda nabude své účinnosti, tak slovo „nejpozději“ podle zástavního věřitele neznamená, že takovou splatnost má minimální odměna podle čl. 4 odst. 2 vždy bez ohledu na to, kdy dojde ke splnění podmínek pro její výplatu, nýbrž to, že pokud by nastaly podmínky pro výplatu odměny až po 15 kalendářních letech ode dne účinnosti této dohody, nevznikla by povinnost zástavního dlužníka tuto odměnu zástavnímu věřiteli zaplatit vůbec. Jinak ale v období před uplynutím lhůty uvedené v čl. 4 odst. 2 je odměna splatná podle obecného ustanovení § 563 obč. zák. č. 40/1964 Sb., tj. prvního dne poté, kdy byl zástavní dlužník o plnění zástavním věřitelem požádán (což se stalo výzvou zástavního věřitele z 18.8.2016). Toto vyjádření zástavní věřitel dále před odvolacím soudem doplnil tak, že co se týče splatnosti, která je ujednaná čl. 4 odst. 2 dohody, tuto zástavní věřitel chápe jako nejzazší s tím, že v rámci tohoto intervalu 15 let, v situaci, kdy nastanou podmínky pro výplatu odměny, může zástavní věřitel uplatnit své právo na vyplacení odměny a tato je pak splatná na výzvu zástavního věřitele.
4. Odvolací soud podle ust. § 212, § 212a a násl. o.s.ř. přezkoumal napadené usnesení včetně postupu soudu prvního stupně, který předcházel jeho vydání a odvolání shledal důvodným.
5. 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 nařídit výkon rozhodnutí prodejem zástavy (odst. 3).

6. 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, již 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).
7. 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“.
8. Odvolací soud při přezkoumání napadeného rozhodnutí vycházel z předložených listin, jejichž obsah sdělil při jednání, na rozdíl od soudu prvního stupně však předpoklady pro nařízení prodeje

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová



zástavy pro pohledávku ve výši 12 500 000 Kč podle dohody ze dne 23.8.2012 z titulu nezaplacené minimální odměny podle článku 4 odst. 2 neshledal.

9. Z dohody, uzavřené dne 23.8.2012 mezi společnostmi CHRYSBERON a. s. a A. Š., ve znění pozdějších dodatků, jsou podle názoru odvolacího soudu pro posouzení věci podstatná zejména tato ujednání: Podle čl. 1 odst. 1 dohody společnost CHRYSBERON a. s. bude mít na základě kupní smlouvy ze dne 23.8.2012 ve svém výlučném vlastnictví celkem 45 zde specifikovaných pozemků (veškeré tyto pozemky byly kupní smlouvou ze dne 23.8.2012 prodány A. Š. společnosti CHRYSBERON a. s. za kupní cenu 37 769 482 Kč). Podle čl. 2 odst. 1 dohody se smluvní strany „s ohledem na dosavadní vzájemnou spolupráci, která se bezprostředně týkala nabytí vlastnického práva k pozemkům, specifikovaným v čl. 1 odst. 1 této dohody, zajištění financování úhrady kupních cen za převod vlastnických práv k pozemkům specifikovaným v čl. 1 odst. 1 dohody (a zajištění zde uvedené další činnosti) dohodly na tom, že společnost CHRYSBERON a. s. vyplátí ve prospěch A. Š. odměnu uvedenou v čl. 3 odst. 1 písm. a) této dohody, případně odměnu uvedenou v čl. 4 odst. 2 této dohody, a to způsobem, ve lhůtách a za podmínek uvedených dále v této dohodě.“ Podle čl. 3 odst. 4 dohody se „smluvní strany dále dohodly na tom, že v odměně podle odst. 1 tohoto článku je zahrnuta i jakákoliv další činnost, kterou bude A. Š. vyvíjet v rámci vzájemné spolupráce specifikované v čl. 2 odst. 1 této dohody kdykoli po podpisu této dohody. V této souvislosti se smluvní strany dále dohodly na tom, že A. Š. je povinen na základě písemné žádosti společnosti CHRYSBERON a. s., doručené Aleši Stolcbartovi kdykoli po podpisu této dohody, učinit veškeré další úkony a činnosti, které budou souviset s činností vymezenou v čl. 2 odst. 1 této dohody.“ 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, 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 12 500 000 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) 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) této dohody.“ 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 se stává účinná okamžikem, kdy společnost CHRYSBERON a. s. bude na příslušném listu vlastnictví zapsána jako výlučný vlastník pozemků (vyjmenováno celkem 45 pozemků specifikovaných v čl. 1 odst. 1 dohody) a v oddíle C příslušného listu vlastnictví nebudou zapsány žádné právní závady, vyjma zástavního práva zřízeného k předmětným pozemkům ve prospěch společnosti CHRYSBERON a. s. a vyjma zástavního práva zřízeného k předmětným pozemkům ve prospěch Mgr. V. K.“ Ve výzvě zástavního věřitele z 12.4.2016 zástavnímu dlužníkovi se uvádí, že k tomuto dni společnost CHRYSBERON a. s. převedla na třetí osobu zde vyjmenovaných 34 pozemků (což v zásadě odpovídá výpisu z katastru nemovitostí z 1.6.2016, podle něhož zůstává zástavní dlužník vlastníkem pouze 10 z původních pozemků) s tím, že zástavní věřitel vyzývá zástavního dlužníka ve smyslu čl. 3 odst. 3 dohody k provedení úhrady příslušných odměn za každý pozemek, který byl již prodán. Následujícím dopisem z 11.5.2016 zástavní věřitel tuto výzvu zástavnímu věřiteli v podstatě zopakoval. V dopisu z 18.8.2016 pak zástavní věřitel uvádí, že „je dáno nesplnění podmínek podle čl. 3 odst. 1 písm. a) dohody a tudíž odměna zástavního věřitele se řídí čl. 4 odst. 2 dohody.“ Vzhledem k tomu požaduje zástavní věřitel vůči zástavnímu dlužníkovi částku 12 500 000 Kč.

10. Smlouvou o zřízení zástavního práva, uzavřenou mezi účastníky dne 26.6.2014, bylo zřízeno zástavní právo k pozemku parc.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] k zajištění peněžních prostředků v podobě budoucí pohledávky zástavního věřitele za zástavcem až do celkové výše 12 500 000 Kč, která je uvedena v čl. 4 odst. 2, 3 dohody, jež byla uzavřena mezi zástavním věřitelem a zástavcem dne 23.8.2012. Smlouvou o zřízení zástavního práva, uzavřenou mezi účastníky dne 24.9.2012, bylo zřízeno zástavní právo k pozemku parc.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] k zajištění peněžních prostředků v podobě budoucí pohledávky zástavního věřitele za zástavcem až do celkové výše 12 500 000 Kč, která je uvedena v čl. 4 odst. 2, 3 dohody, jež byla uzavřena mezi zástavním věřitelem a zástavcem dne 23.8.2012.
11. V řízení o soudním prodeji zástavy musí být v první 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 (v době podání žaloby) nařízení prodeje zástavy a zda je zástavní věřitel věřitelem této pohledávky. Zástavní věřitel ve své žalobě dokládá vznik pohledávky dohodou z 23.8.2012, zástavními smlouvami, výpisem z katastru nemovitostí, výzvami k zaplacení zástavnímu dlužníkovi ve smyslu čl. 3 a 4 dohody a uvádí, že zástavní dlužník již převedl vlastnické právo k některým pozemkům specifikovaným v čl. 1 odst. 1 dohody. Z toho, že zástavní dlužník odmítl úhrady odměny podle čl. 3 odst. 3 dohody, zástavní věřitel dovodil nesplnění podmínky pro úhradu odměny podle čl. 3 dohody, čímž vznikl nárok na minimální odměnu ve výši 12 500 000 Kč podle čl. 4 odst. 2 dohody.
12. V čl. 7 odst. 1 dohody je podle názoru odvolacího soudu ohledně její účinnosti ujednána 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). Soud prvního stupně ve svém rozhodnutí pominul rozdílný význam pojmu odkládací podmínka (pro nabytí účinnosti dohody) a pojmu splatnost (jedné z odměn podle již účinné dohody).
13. 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.
14. V čl. 4 odst. 2 dohody je výslovně uvedeno, že „splatnost odměny podle tohoto odstavce je nejpozději do 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 podle odvolacího soudu vyplývá, že nedohodnou-li se písemně smluvní strany na jiném dřívějším termínu, 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 na splatnosti této odměny dohodnout dříve.
15. Tvzení zástavního věřitele o tom, že ujednání o splatnosti minimální odměny v čl. 4 odst. 2 je vlastně ujednáním o tzv. nejzazší době splatnosti této odměny, tj. 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.

16. 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. Ustanovení § 563 obč. zák. č. 40/1964 Sb. se týká výlučně těch případů, kdy doba plnění nebyla vůbec stanovena; v tomto případě však lhůta splatnosti smluvními stranami výslovně dohodnuta byla. Názor zástavního věřitele na splatnost odměny na požádání zástavního věřitele ve smyslu podpůrného - dohoda smluvních stran má podle zákona přednost - obecného ustanovení § 563 zákona je proto rovněž nesprávný.
17. 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).
18. Současně třeba poukázat na to, že minimální odměna je v čl. 4 odst. 2 dohody stanovena pouze podpůrně, neboť se v něm uvádí, že „odměna A ■■■■ S ■■■■ se bude řídit podle tohoto odstavce, pokud nebudou splněny podmínky pro úhradu odměny Aleše Štolcbartha podle čl. 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). Zřejmě tak třeba vyjít z toho (i přes ne zcela jednoznačný text dohody v tomto směru), že záměrem smluvních stran bylo, aby se odměna ve smyslu čl. 3 odst. 1 dohody vztahovala ke každému jednotlivému (prodávanému) pozemku zvlášť, kdežto nárok na výplatu (celkové, poměrně vysoké a podpůrné) minimální odměny mohl vzniknout až po 15 letech od nabytí účinnosti dohody, a to v závislosti na míře nesplnění povinností podle čl. 3 odst. 1 zástavním dlužníkem v případě všech pozemků a i bez ohledu na výši faktického zisku dosaženého z jejich prodeje (nikoliv tedy například již na začátku této patnáctileté doby nesplněním povinností zástavním dlužníkem ve smyslu tohoto článku po prodeji prvního pozemku minimální výměry). Odměna podle čl. 3 odst. 1 se tedy stává splatnou u jednotlivých pozemků v návaznosti na splnění podmínek tohoto článku, pokud ovšem v konkrétním případě nebyl výsledkem prodeje nulový zisk či ztráta zástavního dlužníka (pro tyto případy byla sjednána podpůrně minimální odměna, splatná po patnácti letech od nabytí účinnosti dohody).
19. Pokud se jedná o další námítky odvolatele, spočívající v jím tvrzené neplatnosti dohody pro její neurčitost a nesrozumitelnost, respektive z důvodu jeho odstoupení od této dohody pro údajné porušení povinností zástavním věřitelem, nutno odkázat na judikaturu soudů shora, podle níž postačuje, jeví-li se z předložených listin nebo z jiných důkazů rozhodné skutečnosti alespoň jako pravděpodobné, kdežto důvod neplatnosti by musel být z obsahu spisu, zřejmý, evidentní (zjevný), nevzbuzující pochybnosti, že jej nelze věrohodně zpochybnit tvrzeními účastníků a že nevyžaduje potřebu provádění dokazování ke sporným tvrzením účastníků týkajícím se platnosti smlouvy.
20. Odvolací soud z těchto důvodů dospěl k závěru, že nebyl ve smyslu ustanovení § 358 odst. 1 zákona č. 293/2013 Sb. osvědčen vznik zajištěné pohledávky zástavního věřitele, respektive nebyla doložena 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 nemovitá věc 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 4.4.2002, sp. zn. 21 Cdo 957/2001).

21. Odvolací soud s poukazem na výklad shora uzavřel, že zástavní věřitel ve smyslu ustanovení § 358 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních předpokládá pro nařízení prodeje zástavy ve vztahu k pohledávce ve výši 12 500 000 Kč jako minimální odměny vyplývající z dohody ze dne 23.8.2012 nedoložil, a proto usnesení soudu prvního stupně změnil tak, že návrh zástavního věřitele zamítl, aniž se zabýval dalšími námitkami zástavního dlužníka (§ 220 odst. 1 o.s.ř.).
22. O nákladech řízení před soudy obou stupňů bylo rozhodnuto podle § 224 odst.1, 2 a § 142 odst.1 o.s.ř. Zástavní dlužník měl ve věci plný úspěch a má proto proti zástavnímu věřiteli právo na plnou náhradu nákladů řízení. Vzhledem k tomu, že v řízení před soudem prvního stupně zástavnímu dlužníku žádné náklady nevznikly, bylo rozhodnuto, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně. V řízení odvolacím byl zástavní dlužník zastoupen advokátem a jeho účelně vynaložené náklady činí 11 534 Kč, když tyto sestávají z mimosmluvní odměny advokáta ve výši 4 500 Kč za tři úkony právní služby, spočívající v převzetí a přípravě zastoupení, podání odvolání a účasti na jednání před odvolacím soudem (§ 9 odst. 1, § 7 bod 4, § 11 odst. 1 vyhl.č. 177/1996 Sb., advokátní tarif), režijního paušálu k uvedeným úkonům právní služby po 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu), 21 % DPH ve výši 1 134 Kč a zaplaceného soudního poplatku z odvolání ve výši 5 000 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Praha 16.1.2019

JUDr. Eva Dlouhá v. r.  
předsedkyně senátu