

## 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 Šmucem  
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 2.5.2018 č.j. 19 C 120/2017- 51,

**takto:**

- I. Usnesení soudu prvního stupně se mění tak, že se návrh na nařízení prodeje zástavy – pozemku parc.č. / o výměře 11 448 m<sup>2</sup>, orná půda, zapsaného na listu vlastnictví u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro katastrální území k uspokojení pohledávky zástavního věřitele ve výši 3 256 800 Kč s úrokem z prodlení 8,05 % ročně z této částky podle dohody ze dne 18.12.2013, 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. Soud prvního stupně shora citovaným usnesením rozhodl, že se nařizuje soudní prodej pozemku parc.č. / o výměře 11 448 m<sup>2</sup>, orná půda, zapsaného na listu vlastnictví u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro katastrální území, a to k uspokojení pohledávky zástavního věřitele ve výši 3 256 800 Kč, úroku z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 3 256 800 Kč od 26.5.2017 do zaplacení.
2. 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 18.12.2013 dohodu, na jejímž základě se zástavní dlužník zavázal vyplatit zástavnímu věřiteli odměnu ujednanou v čl. 3 odst. 1 dohody, příp. č. 4 odst. 2 dohody, za činnosti, která je vymezena v čl. 2 dohody jakožto dosavadní vzájemná spolupráce. Účinnost dohody byla sjednána dnem právní moci Územního plánu města Beroun, na základě kterého bude pozemek specifikovaný v čl. 1 odst. 1 dohody účelově určen výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití městského typu a obdobnému využití. Vydáním územního plánu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

města Beroun s účinností od 30.3.2017 byla tato podmínka naplněna, a protože zástavní dlužník odmítl na výzvu zástavního věřitele vyplacení odměny v čl. 3 dohody, byl zástavní dlužník dopisem z 19.5.2017 vyzván k zaplacení minimální odměny ve výši 3 256 800 Kč. Pohledávka z této smlouvy v podobě budoucí minimální odměny pak byla zajištěna zástavním právem k pozemku p. č. ■■■/■. Soud prvního stupně na podkladě těchto skutečností dospěl k závěru, že zástavní věřitel předloženými listinami doložil existenci své pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovitosti, jejíž prodej k realizaci svého zajištění ve formě zástavního práva navrhuje, jakož i to, kdo je zástavním dlužníkem, a proto jeho žalobě zcela vyhověl.

3. 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. V první řadě namítal, že dohoda nenabyla účinnosti dne 30.3.2017, nebyla splněna odkládací podmínka podle čl. 7 odst. 1 dohody, a to proto, že pozemek, jehož prodej soud nařídil, je určen pouze zčásti pro individuální bydlení v rodinných domech, jeho jižní část však leží mimo zastavitelnou plochu, takže celý pozemek není určen k zastavění. 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. Zástavní dlužník popírá, že by zástavnímu věřiteli odmítl v rozporu se svými povinnostmi uhradit odměnu podle čl. 3. Text tohoto článku je sice neurčitý, nicméně z něho vyplývá, že se má jednat o nějakou část zisku zástavního dlužníka z prodeje předmětného pozemku. Zástavní dlužník však pozemek dosud neprodal, nerealizoval z něho tudíž žádný příjem a z neexistujícího příjmu ani nemohl vytvořit zisk (ztrátu). Vzhledem k tomu nemůže být zástavní dlužník v prodlení se svou povinností z dohody, když nevyplatil zástavnímu věřiteli podíl na zisku. A vyplacení minimální odměny podle čl. 4 pak bylo podmíněno nesplněním podmínek podle čl. 3 dohody. Kromě toho je splatnost minimální odměny stanovena do 30.3.2032, takže se nemůže jednat o existující pohledávku, nýbrž maximálně o podmíněnou budoucí pohledávku, která by nebyla splatná ještě do roku 2032. Soud měl podle zástavního dlužníka také zkoumat, zda neplatnost zajištěné pohledávky či zástavního práva nevyplývá zřejmě a evidentně (s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3754/2009) přímo z obsahu přílohového spisu téhož soudu pod sp. zn. 4C 90/2016; v tomto řízení zástavní dlužník žaluje na určení neplatnosti mj. zástavního práva, jehož výkonu se zástavní věřitel domáhá a tvrdí, že dohoda uzavřená mezi stranami je pro neurčitost a nesrozumitelnost neplatná. Soud 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.
4. 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 byla splněna podmínka účinnosti této dohody dnem 30.3.2017, a to tím, že předmětný pozemek byl podle Územního plánu města Beroun určen k individuálnímu bydlení v rodinných domech. 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 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 19.5.2017). 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.

5. 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.
6. 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).
7. 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).

8. 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“.
9. 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 zástavy pro pohledávku ve výši 3 256 800 Kč podle dohody ze dne 18.12.2013 z titulu nezaplacené minimální odměny podle článku 4 odst. 2 neshledal.
10. Z dohody, uzavřené dne 18.12.2013 mezi společnostmi CHRYSBERON a.s. a A ■■■■■ Š ■■■■■, vyplývají a podle názoru odvolacího soudu jsou pro posouzení věci podstatná zejména tato ujednání: Podle čl. 2 odst. 1 dohody se smluvní strany „s ohledem na dosavadní vzájemnou spolupráci, která se bezprostředně týkala nabytí vlastnického práva k pozemku, specifikovanému v čl. 1 odst. 1 této dohody (parc.č. ■■■/■■■), zajištění subjektů týkajících se vybudování inženýrských sítí k pozemku specifikovanému v čl. 1 odst. 1 této dohody a zajištění činnosti subjektů provádějící inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisejí s výše uvedeným, se dohodly na tom, že společnost CHRYSBERON a.s. vyplátí ve prospěch A ■■■■■ Š ■■■■■ odměnu uvedenou v čl. 3 odst. 1 písm. a, b, c, d či e) 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 A ■■■■■ Š ■■■■■ kdykoli po podpisu této dohody, učinit veškeré další úkony a činnosti, které budou souviset s činností vymezenou v čl. 2 odst. 1 této dohody.“ V čl. 4 odst. 2 dohody se smluvní strany 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 této dohody, bez ohledu na výši faktického zisku dosaženého z prodeje pozemku specifikovaného v čl. 1 odst. 1 této dohody, resp. jeho jednotlivých částí rozdělených na základě příslušného geometrického plánu, 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, resp. jeho jednotlivých částí rozdělených na základě příslušného geometrického plánu, minimální odměna ve výši 3 256 800 Kč. V této souvislosti se smluvní strany dohodly na tom, že pokud



nebudou splněny podmínky pro úhradu A ■■■ § ■■■■ podle čl. 3 odst. 1 písm. a, b, c, d či e) této dohody, odměna A ■■■ § ■■■■ 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 ■■■ § ■■■■ na zaplacení odměny A ■■■ § ■■■■ podle čl. 3 odst. 1 písm. a, b, c, d či e) 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 nabývá účinnosti dnem právní moci územního plánu města Beroun, na základě kterého bude pozemek specifikovaný v čl. 1 odst. 1 této dohody účelově určen výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití.“

11. Smlouvou o zřízení zástavního práva, uzavřenou mezi účastníky dne 26.4.2014, bylo zřízeno zástavní právo k pozemku parc.č. ■■■/■■■ v k.ú. Beroun k zajištění peněžních prostředků v podobě budoucí pohledávky zástavního věřitele za zástavcem až do celkové výše 3 256 800 Kč, která je uvedena v čl. 4 odst. 2, 3 dohody, která byla uzavřena mezi zástavním věřitelem a zástavcem dne 18.12.2013.
12. 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 13.4.2017 pak na žádost A ■■■ § ■■■■ sdělil územně plánovací informaci, ze které vyplývá, že pozemek p. č. ■■■/■■■ v k.ú. ■■■■ je součástí plochy BI – lokalita ■■■■ – bydlení individuální v rodinných domech – městské.“ Plocha BI je podle Územního plánu města Beroun definována jako Bydlení individuální v rodinných domech – městské (BI) s hlavním využitím „bydlením v rodinných domech (městského typu).“
13. 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 ve své žalobě dokládal vznik pohledávky dohodou z 18.12.2013, zástavní smlouvou, výpisem z katastru nemovitostí a územně plánovací informací MěÚ v Berouně; tvrdil přitom, že zástavní dlužník odmítl splnění svých povinností z dohody s odkazem na její údajnou neplatnost, a protože dne 30.3.2017 nabyl účinnosti Územní plán města Beroun, jehož obsahem byla splněna podmínka ujednaná v čl. 7 odst. 1 dohody, nastala skutečnost nesplnění podmínek pro úhradu odměny podle čl. 3 odst. 1 dohody, čímž vznikl nárok na minimální odměnu ve výši 3 256 800 Kč podle čl. 4 odst. 2 dohody, kdy právě toto ujednání dohody zohledňuje také situaci, kdy v důsledku jakéhokoli neplnění povinností dle dohody nebude možné uspokojit nárok na odměnu za podmínek podle čl. 3, aby tak vůbec nebyl zmařen nárok na odměnu za činnosti určené v čl. 2 odst. 1 dohody.
14. 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).
15. 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.

16. 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 – dříve – na jiném 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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).
20. 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 ■■■■ § ■■■■ se bude řídit podle tohoto odstavce, pokud nebudou splněny podmínky pro úhradu odměny A ■■■■ § ■■■■ 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).
21. Odvolateli však nelze přisvědčit v tom, že by odkládací podmínka uvedená v čl. 7 odst. 1 dohody obsahem Územního plánu města Beroun splněna nebyla. Dohoda v čl. 7 odst. 1 výslovně vyžaduje, aby „pozemek specifikovaný v čl. 1 odst. 1 dohody byl účelově určen výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití“. Podle Sdělení územně plánovací informace odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu v Berouně ze dne 13.4.2017 v návaznosti na Územní plán města Beroun je s účinností od 30.3.2017 pozemek p. č. ■■■■/■■■ v k. ú. ■■■■ součástí plochy BI (lokalita č. ■■■■),

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

jejímž hlavním využitím je bydlení v rodinných domech (městského typu). Tím byla tato rozhodná skutečnost listinami dostatečně – pro účel nařízení prodeje zástavy – doložena.

22. Pokud se jedná o další námitky 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.
23. 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).
24. 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 3 256 800 Kč jako minimální odměny vyplývající z dohody ze dne 18.12.2013 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.).
25. 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

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

JUDr. Eva Dlouhá v. r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová