

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:

Mgr. V. K., narozený
bytem
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 28.2.2018 č.j. 3 C 122/2017- 51,

takto:

- I. Usnesení soudu prvního stupně se mění tak, že návrh na nařízení prodeje zástavy – pozemku parc.č. / o výměře 489 m², ostatní plocha, pozemku parc.č. / o výměře 438 m², ostatní plocha, pozemku parc.č. / o výměře 1 467 m², ostatní plocha, pozemku parc.č. / o výměře 10 367 m², trvalý travní porost, pozemku parc.č. / o výměře 14 703 m², orná půda, pozemku parc.č. / o výměře 9 571 m², orná půda, pozemku parc.č. / o výměře 1 730 m², orná půda, zapsaných na listu vlastnictví u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro katastrální území k uspokojení pohledávky zástavního věřitele ve výši 9 303 600 Kč s úrokem z prodlení 8,05 % ročně z této částky od 26.5.2017 do zaplacení podle dohody ze dne 23.8.2012, se 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 9 356 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 489 m², ostatní plocha, pozemku parc.č. / o výměře 438 m², ostatní plocha, pozemku parc.č. / o výměře 1 467 m², ostatní plocha, pozemku parc.č. / o výměře 10 367 m², trvalý travní porost, pozemku parc.č. / o výměře 14 703 m², orná půda, pozemku parc.č. / o výměře 9 571 m², orná půda, pozemku parc.č. / o výměře 1 730 m², orná půda, zapsaných na listu vlastnictví u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro katastrální území k uspokojení pohledávky zástavního věřitele ve výši 9 303 600 Kč, úroku z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky od 26.5.2017 do zaplacení (výrok I.), podle výroku II. o náhradě nákladů řízení soud nerozhoduje.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

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 23.8.2012 dohodu, na jejímž základě se zástavní dlužník zavázal vyplatit zástavnímu věřiteli odměnu ujednanou v čl. 3 odst. 1 dohody, příp. čl. 4 odst. 2 dohody za činnost, 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 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, a protože zástavní dlužník odmítl vyplacení odměny v čl. 3 dohody (viz jeho vyjádření ve věci vedené u Okresního soudu v Berouně pod sp.zn. 13 C 93/2016), byl zástavní dlužník dopisem z 19.5.2017 vyzván k zaplacení minimální odměny ve výši 9 303 600 Kč. Pohledávka z této smlouvy v podobě budoucí minimální odměny pak byla zajištěna zástavní právem ke shora označeným pozemkům. Soud prvního stupně na podkladě těchto skutečností vzal za osvědčené, že zástavní dlužník svou povinnost vyplývající z dohody včas a řádně nesplnil, když zástavnímu věřiteli nevyplatil sjednanou minimální odměnu ve výši 9 303 600 Kč, ačkoliv dohoda s ohledem na územní plán města Beroun (účinný od 30.3.2017) nabyla účinnosti a zároveň odmítl zástavnímu věřiteli hradit odměnu sjednanou v čl. 3 dohody. Na základě toho dospěl k závěru, že zástavní věřitel předloženými listinami doložil existenci své pohledávky zajištěné zástavní právem k nemovitostem, jejichž 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, která by byla po splatnosti, a to i proto, že řádnou formou neosvědčil splnění odkládacích podmínek vzniku této pohledávky. V první řadě namítal, že žaloba je (o 15 let) předčasná, a proto měla být již z tohoto důvodu zamítnuta. Podle čl. 4 odst. 2 dohody je splatnost odměny podle tohoto odstavce nejpozději 15 let ode dne, kdy tato dohoda nabude účinnosti, což mohlo nastat nejdříve dne 30.3.2032. S odkazem na rozhodnutí NS sp. zn. 21 Cdo 616/2005 uváděl, že právo na uspokojení ze zástavy nastává tehdy, jestliže dlužník zajištěnou pohledávku řádně a včas nesplní, jinak řečeno, marným uplynutím doby splatnosti zajištěné pohledávky. Zástavní věřitel však nemá vůči zástavnímu dlužníkovi žádnou pohledávku po splatnosti. Dále zástavní dlužník namítal, že dohoda nenabyla účinnosti dne 30.3.2017, neboť nebyla splněna odkládací podmínka podle čl. 7 odst. 1 dohody, a to proto, že ne všechny pozemky uvedené v čl. 1. odst. 1 dohody jsou účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití. Část pozemku p. č. ■■■/■ je vedena jako plocha pro lehkou výrobu a sklady, kde zásadně není přípustná jakákoli stavba pro bydlení (snad jen s výjimkou služebních bytů) a část pozemku p. č. ■■■/■ je vedena jako plochy smíšené nezastavěného území – lesnictví, ochranná zóna, kde výstavba není vůbec přípustná. Řízení před soudem prvního stupně bylo navíc podle zástavního dlužníka postiženo procesní vadou, neboť nebyly splněny podmínky § 356 z.ř.s. o možnosti soudu rozhodnout bez nařízení jednání, a to proto, že některé předložené listiny nebyly vydány či ověřeny státními orgány. Soud prvního stupně neměl nijak osvědčeno, že nebyly splněny podmínky ve smyslu čl. 3 odst. 1 dohody. Zástavní dlužník popírá, že by zástavnímu věřiteli odmítl v rozporu se svými povinnostmi uhradit odměnu podle čl. 3, jak tvrdí zástavní věřitel a jak převzal bez jakéhokoliv odůvodnění soud prvního stupně. Text tohoto článku je sice neurčitý, nicméně z něho vyplývá, že se má jednat o nějakou část zisku zástavního dlužníka z prodeje pozemků uvedených v čl. 1 dohody. Zástavní dlužník však všechny tyto pozemky neprodal, nerealizoval na nich dosud žádný zisk a z neexistujícího zisku nemohl zástavnímu věřiteli vyplatit žádný podíl. Minimální odměna podle čl. 4 měla být splatná až ve lhůtě 15 let od nabytí její účinnosti právě proto, aby zástavní dlužník měl dostatečný časový prostor pro rozprodej pozemků a získání dostatečných zdrojů pro výplatu odměny zástavnímu věřiteli. Splatnost minimální odměny by byla splatná nejdříve 30.3.2032, takže

se nemůže jednat o existující pohledávku, nýbrž maximálně o podmíněnou budoucí pohledávku, která by nebyla splatná před rokem 2032. Z těchto důvodů zástavní dlužník navrhol, 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. Ke vzniku předmětné pohledávky došlo již ke dni uzavření dohody z 23.8.2012, 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 zástavního věřitele 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. 6 C 137/2016 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 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 – nabyla dohoda účinnosti dnem 30.3.2017, tj. účinností nového územního plánu města Beroun. Skutečnost, že zastavený pozemek p. č. ■■■/■■■ nemá podle územního plánu využití původně předpokládané v čl. 7 odst. 1 dohody, považuje zástavní věřitel za nastalou, účastníky v době uzavření dohody nepředpokládanou, nemožnost splnění podmínky, která však nebrání nabytí účinnosti dohody. 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 její splatnosti jako takové. Jestliže by totiž podmínka pro výplatu minimální odměny nastala až po 15 kalendářních letech ode dne, kdy dohoda nabude účinnosti, nebyl by již zástavní dlužník povinen zástavnímu věřiteli minimální odměnu vůbec vyplatit. 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).
5. 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 shledal důvodným. Věc přitom projednal a rozhodl v nepřítomnosti zástavního věřitele a zástavního dlužníka, kteří se k jednání nedostavili, ač byli řádně předvoláni, přičemž den před jednáním podanou žádost zástavního věřitele o odročení jednání z důvodu kolize s jiným soudním jednáním nepovažoval za včas podanou, když předvolání k nařízenému jednání bylo zástavnímu věřiteli doručeno 17.1.2019 a termín jiného jednání mu přitom byl znám již od 17.12.2018 (§ 101 odst. 3 o.s.ř.)
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, 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).
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 9 303 600 Kč podle dohody ze dne 23.8.2012 z titulu nezaplacené minimální odměny podle článku 4 odst. 2 neshledal.
10. Z dohody, uzavřené dne 23.8.2012 mezi Mgr. V[redacted] K[redacted] a A[redacted] Š[redacted], jsou podle názoru odvolacího soudu pro posouzení případu podstatná zejména tato ujednání: Podle čl. 2 odst. 1 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. č. [redacted]), zajištění subjektů týkajících se vybudování inženýrských sítí k pozemkům specifikovaných v čl. 1 odst. 1 této dohody a zajištění financování subjektů provádějící inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisejí s výše uvedeným, se dohodly na tom, že Mgr. V[redacted] K[redacted] vyplatí ve prospěch A[redacted] Š[redacted] 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[redacted] Š[redacted] 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[redacted] Š[redacted] je povinen na základě písemné žádosti Mgr. V[redacted] K[redacted] doručené A[redacted] Š[redacted] 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[redacted] Š[redacted] 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 Mgr. V[redacted] K[redacted] v důsledku prodeje pozemků specifikovaných v čl. 1 odst. 1 této dohody, minimální odměna ve výši 9 303 600. V této souvislosti se smluvní strany dohodly na tom, že pokud nebudou splněny podmínky pro úhradu A[redacted] Š[redacted] podle čl. 3 odst. 1 písm. a, b, c, d či e) této dohody, odměna A[redacted] Š[redacted] 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[redacted] Š[redacted] na zaplacení odměny A[redacted] Š[redacted] 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 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.“
11. Smlouvou o zřízení zástavního práva, uzavřenou mezi účastníky dne 23.8.2012, bylo zřízeno zástavní právo k pozemkům parc.č. [redacted] v k.ú. [redacted], a to k zajištění peněžních prostředků v podobě budoucí pohledávky zástavního věřitele za zástavcem až do celkové výše 9 303 600 Kč, která je uvedena v čl. 4 odst. 2, 3 dohody, která byla uzavřena mezi zástavním věřitelem a zástavcem dne 23.8.2012.
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 10.4.2017 pak na žádost A[redacted] Š[redacted] sdělil územně plánovací informaci, ze které vyplývá, že pozemky p. č. [redacted] jsou součástí plochy SM.1 (lokalita [redacted]) – smíšené využití městského typu specifické – nízkopodlažní zástavba. Pozemky p. č.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

■ jsou dále dotčeny plochou dopravní infrastruktury DS (č. ■) – doprava silniční. Pozemek p. č. ■ je součástí plochy B1 (lokalita č. ■) – bydlení v individuální v rodinných domech – městské, plochy SC.1 (lokalita č. ■) – smíšené využití obvodního centra městské části, plochy PZ (lokalita č. ■) – veřejná prostranství s převahou ozelenění a plochy NS.lo – plochy smíšené nezastavěného území. Pozemek p. č. ■ je součástí ploch SM.1 (lokalita č. ■, VL (lokalita ■) - lehká výroba a sklady a DS ■. Plocha SM.1 je podle Územního plánu Beroun definována jako „Smíšené využití území městského typu specifické – nízkopodlažní zástavba“ s hlavním využitím „smíšené využití území městského typu specifické – s převládající (více než 80%) hladinou zástavby dvoupodlažní s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.“ Plocha DS je definována jako „Doprava silniční“ s hlavním využitím, „koridory pro stavby základního systému nadmístní silniční dopravy a hlavních městských obslužných komunikací“ a s nepřipustným využitím „všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.“ Plocha BI je definována jako „Bydlení individuální v rodinných domech – městské“ s hlavním využitím „bydlení v rodinných domech (městského typu)“. Plocha SC.1 je definována jako „Smíšené využití obvodního centra městské části“ s totožným hlavním využitím. Plocha PZ je definována jako „Veřejná prostranství s převahou ozelenění“ s hlavním využitím „plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně.“ Plocha NS.x... je definována jako „Plochy smíšené nezastavěného území (s indexy využití)“ s hlavním využitím „kompromisně využívané ekosystémy nezvyšující labilitu území a zprostředkovávající stabilizující funkci přírodních zón“. Plocha VL je definována jako „Lehká výroba a sklady“ s hlavním využitím „provozy lehké průmyslové výroby“ a s nepřipustným využitím „všechny stavby a zařízení, které jsou v rozporu se stabilizací výroby a nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím, zejména bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), smíšené využití území spojené s bydlením, občanská vybavenost (kromě služeb uvedených v přípustném využití)“.

13. 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 nařízení prodeje zástavy a zda je věřitelem této pohledávky. Zástavní věřitel ve své žalobě dokládal vznik pohledávky dohodou z 23.8.2012, zástavní smlouvou, výpisem z katastru nemovitostí a územně plánovací informací MěÚ v Berouně; tvrdil přitom, že zástavní dlužník odmítl splnění svých povinností z dohody, 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 9 303 600 800 Kč podle čl. 4 odst. 2 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 podmínek 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 není vlastně ujednáním o splatnosti této odměny, nýbrž 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 druhé smluvní strany v důsledku prodeje pozemků specifikovaných v čl. 1 odst. 1 dohody).
21. Soud prvního stupně se pak nezabýval ani hodnocením té skutečnosti, že ne všechny pozemky specifikované v čl. 1 odst. 1 dohody byly novým územním plánem města Beroun „účelově určeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití městského typu a obdobnému využití“, jak vyžaduje pro nabytí účinnosti dohody její čl. 7 odst. 1 (viz shora). Článek 7 odst. 1, týkající se nabytí účinnosti dohody, není sice pro výklad různě nastalých situací formulován zcela dostatečně, nicméně z celkového smyslu dohody lze dospět k závěru, že dohoda měla podle úmyslu smluvních stran zřejmě nabýt účinnosti jako celek. Proto i v konkrétních případech - pokud nebyly veškeré pozemky, případně jednotlivé pozemky v celém svém rozsahu, určeny výlučně k účelu smluvními stranami původně přepokládanému – nutno vyjít z celkového

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

smyslu dohody, tj. že pro nabytí účinnosti dohody bylo rozhodné, zda tento účel byl splněn u zcela převažující výměry pozemků uvedených v čl. 1 odst. 1 (nepatrná část výměry pozemků určená k jiným účelům by nabytí účinnosti dohody tedy nebránila). K dodatečnému tvrzení zástavního věřitele o nemožnosti splnění podmínky již v okamžiku uzavírání dohody smluvními stranami (viz shora), ovšem nutno uvést, že počáteční nemožnost odkládací podmínky činí právní úkon neplatným jako celek (§ 36 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.). A jinak smluvní strany vědomě učinili tuto dohodu závislou na budoucím splnění odkládací podmínky, o níž v době uzavírání dohody nevěděli, zda se naplní. 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).

22. 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).
23. 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 9 303 600 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.).
24. 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 9 356 Kč, když tyto sestávají z mimosmluvní odměny advokáta ve výši 3 000 Kč za dva úkony právní služby, spočívající v převzetí a přípravě zastoupení a podání odvolání (§ 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 756 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 odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Praha 6.2.2019

JUDr. Eva Dlouhá v. r.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová