

## 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 [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený advokátem Mgr. Tomášem Šmucrem  
sídlem V Malé Doubravce 1242/27, 312 00 Plzeň

proti

zástavnímu dlužníkovi: **Mgr. V. K.**, narozený [redacted]  
bytem [redacted]  
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 29.6.2018 č.j. 7 C 20/2016 - 253,

**takto:**

- I. Usnesení soudu prvního stupně se mění tak, že návrh na nařízení prodeje zástavy – pozemků parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted] a parc.č. [redacted], zapsaných na listu vlastnictví č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, pro katastrální území [redacted], k uspokojení pohledávky zástavního věřitele ve výši 6 000 000 Kč s úrokem z prodlení 8,05 % ročně z této částky od 29.6.2016 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 dlužníku 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. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted], parc.č. [redacted] a parc.č. [redacted], vše zapsané na listu vlastnictví č. [redacted] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, pro katastrální území a obec [redacted], k uspokojení pohledávky zástavního věřitele ve výši 6 000 000 Kč, úroku z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 6 000 000 Kč od 29.6.2016 do zaplacení (výrok I.); podle výroku II. o náhradě nákladů řízení soud nerozhoduje.
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

Shodu s prvopisem potvrzuje Iveta Šulcová

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. Dohoda nabyla platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. K zajištění pohledávky z této dohody v podobě budoucí minimální odměny ve výši 6 000 000 Kč byla mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem téhož dne uzavřena zástavní smlouva, již bylo zřízeno zástavní právo ke shora označeným pozemkům. Zástavní věřitel dne 14.1.2015 ve smyslu čl. 3 odst. 3 dohody požádal zástavního dlužníka o zaslání přehledu prodaných pozemků s uvedením kupních cen, za které byly prodány a vyčíslením vynaložených finančních nákladů. Vzhledem k tomu, že zástavní dlužník odmítl plnit podle čl. 3 dohody s tím, že dohoda je neplatná s ohledem na její neurčitost a nesrozumitelnost, byl zástavním věřitelem vyzván k zaplacení minimální odměny ve výši 6 000 000 Kč. 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 6 000 000 Kč, ačkoliv dohoda nabyla účinnosti, jejím podpisem 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 zástavním 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 nesplnění podmínek ve smyslu čl. 3 odst. 1 dohody. V prvé řadě namítal, že zajištěná pohledávka dosud není splatná a žaloba je tudíž předčasná. Podle čl. 4 odst. 2 dohody je splatnost odměny podle tohoto odstavce nejpozději do 10 let ode dne, kdy tato dohoda nabude účinnosti, což mohlo nastat nejdříve dne 23.8.2022. S odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu 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. Řízení před soudem prvního stupně bylo navíc 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. Soud prvního stupně rovněž 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. Z tohoto článku vyplývá, že se má jednat o nějakou část zisku zástavního dlužníka z prodeje pozemků uvedených v čl. 1 dohody. Zástavní dlužník má pochybnost, jak velkou odměnu má zástavnímu věřiteli podle čl. 3 uhradit, protože text tohoto ustanovení je neurčitý a nesrozumitelný. Je ovšem nepochybné, že se má jednat o nějakou část zisku zástavního dlužníka z prodeje předmětných pozemků. 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 odst. 2 dohody měla být splatná až ve lhůtě 10 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 nejdříve 23.8.2022, takže se nemůže jednat o existující pohledávku, nýbrž maximálně o podmíněnou budoucí pohledávku, která by nebyla splatná před rokem 2022. Kromě toho pohledávka nemohla vzniknout rovněž pro neplatnost dohody o spolupráci a také proto, že od této dohody zástavní dlužník platně odstoupil. 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. 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 dohody. Nesplnění podmínek pro úhradu odměny podle čl. 3 odst. 1 dohoda sice nijak nespecifikovala, jestliže však zástavní dlužník odmítl poskytnout zástavnímu věřiteli součinnost tím, že mu nezaslal požadovaný přehled prodaných pozemků s uvedením kupních cen a s vyčíslením vynaložených finančních nákladů, je jasné, že zástavní dlužník zástavnímu věřiteli odměnu ve smyslu čl. 3 zaplatit odmítá. 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 písm. a) dohody a odměna zástavního věřitele je tak dána ve své minimální výši podle čl. 4 odst. 2. Pohledávka zástavního věřitele podle čl. 4 odst. 2 dohody je také splatná. Ujednání o době splatnosti minimální odměny podle čl. 4 odst. 2 je totiž 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 10 kalendářních letech od podpisu této dohody, 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 18.8.2016, doručenou zástavnímu dlužníkovi dne 23.8.2016).
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.
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 zajištěna 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. rozhodnutí 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 6 000 000 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, zajištění úhrady kupních cen za převod vlastnických práv, zajištění financování týkající se vybudování



inženýrských sítí k pozemkům specifikovaným v čl. 1 odst. 1 této dohody, zajištění financování činnosti subjektů provádějící inženýrské, právní a další práce a činnosti, které bezprostředně souvisejí s výše uvedeným, se dohodly na tom, že Mgr. V. K. vyplatí 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. 3 dohody se smluvní strany „dohodly na tom, že nárok na odměnu podle odst. 1 tohoto článku a za činnost uvedenou v čl. 3 odst. 4 této dohody, jsou podmíněny splněním podmínek uvedených v odst. 1 písm. a) tohoto článku, tj. v rámci prodeje příslušných pozemků specifikovaných v čl. 1 odst. 1 této smlouvy dojde k uhrazení veškerých finančních prostředků v podobě finančních nákladů uvedených v odst. 2 tohoto článku, které byly prokazatelně investovány ze strany Mgr. V. K. v rámci plánovaného budoucího prodeje pozemků uvedených v čl. 1 odst. 1 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 Mgr. V. K. v důsledku prodeje pozemků specifikovaných v čl. 1 odst. 1 této dohody, minimální odměna ve výši 6 000 000 Kč. V této souvislosti se smluvní strany dohodly na tom, že pokud nebudou splněny podmínky pro úhradu odměny 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 10 (deseti) kalendářních let ode dne podpisu této dohody, 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 a účinnosti podpisem jejich smluvních stran.“

11. Smlouvou o zřízení zástavního práva, uzavřenou mezi účastníky dne 23.8.2012, bylo zřízeno zástavní právo k předmětným pozemkům v k.ú. , a to k zajištění peněžních prostředků v podobě budoucí pohledávky zástavního věřitele za zástavcem až do celkové výše 6 000 000 Kč, uvedené v čl. 4 odst. 2, 3 dohody, která byla uzavřena mezi zástavním věřitelem a zástavcem dne 23.8.2012.
12. 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 zajištěné pohledávky dohodou z 23.8.2012, zástavní smlouvou a výpisem z katastru nemovitostí; tvrdil přitom, že zástavní dlužník odmítl splnění svých povinností z dohody podle čl. 3 odst. 1, čímž vznikl nárok na minimální odměnu ve výši 6 000 000 Kč podle čl. 4 odst. 2 dohody.
13. V čl. 7 odst. 1 dohody je uvedeno, že tato dohoda nabyla platnosti a účinnosti podpisem smluvních stran. Ujednání v čl. 4 odst. 2 se pak týká splatnosti tzv. minimální odměny (doby splnění tohoto peněžitého dluhu zástavního dlužníka z dohody). Soud prvního stupně ve svém rozhodnutí zásadní otázku splatnosti odměny, tj. okamžiku vzniku pohledávky zástavního věřitele, zcela pominul, respektive se jí vůbec nezabýval.
14. 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 (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.

15. V čl. 4 odst. 2 dohody je výslovně uvedeno, že „splatnost odměny podle tohoto odstavce je nejpozději do 10 kalendářních let ode dne podpisu této dohody, 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 10 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 (logickým se jeví a se zástavním dlužníkem lze proto souhlasit v tom, že tato delší lhůta byla smluvními stranami dohodnuta proto, aby v jejím průběhu měl zástavní dlužník dostatečný časový prostor pro prodej jednotlivých pozemků a pro získání finančních prostředků pro výplatu odměn ve smyslu čl. 3 odst. 1. dohody).
16. Přitom je nutno – i přes neúplný a současně ne zcela jednoznačný text dohody v tomto směru – zřejmě vyjít z toho, 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 10 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. Přestože dohoda neobsahuje jednoznačné ustanovení, kdy dochází k naplnění podmínek pro nárok zástavního věřitele na minimální odměnu, z celkového smyslu dohody podle názoru odvolacího soudu rozhodně nevyplývá, že minimální odměna ve výši 6 mil. Kč by se měla podle dohody stran podpůrně v plné výši uplatnit již při nesplnění podmínek čl. 3 odst. 1 písm. a) dohody v případě prodeje jediného (prvního, třeba jen o nepatrné výměře) pozemku. Naopak splatnost 10 kalendářních let v čl. 4 odst. 2 dohody spíše nasvědčuje tomu, že v této době se měly převody veškerých pozemků postupně realizovat a po deseti letech (pokud by se strany výslovně nedohodly na dřívějším termínu) by se pak minimální odměna stala splatnou - za současného nesplnění podmínek pro úhradu odměny podle čl. 3 dohody - i v tom případě, jestliže by veškeré pozemky v této lhůtě realizovány nebyly. Prodej veškerých pozemků uvedených v čl. 1 odst. 1 dohody pak zástavní věřitel ani nedoložil.
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 10 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. 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.
21. 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 (splatná) pohledávka, k jejímuž zajištění mělo zástavní právo sloužit. Vzhledem k tomu, že zajištěná pohledávka, která měla vzniknout teprve v budoucnu, ve skutečnosti – pro nesplnění veškerých dohodnutých podmínek smlouvy - nevznikla, není předmětná 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 z 4.4.2002, sp. zn. 21 Cdo 957/2001).
22. 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 předpoklady pro nařízení prodeje zástavy ve vztahu k pohledávce ve výši 6 000 000 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.).
23. 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Praha 27.2.2019

JUDr. Eva Dlouhá v. r.  
předsedkyně senátu