

## USNESENÍ

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

zástavního věřitele: A. Š., narozený  
bytem  
zastoupeného 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  
zastoupenému 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. 11. 2017 č. j. 7 C 154/2017- 59,

### takto:

I. Usnesení soudu prvního stupně se mění tak, že se návrh na nařízení prodeje zástavy – pozemku parc.č. o výměře 18673 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 6 744 720 Kč s úrokem z prodlení 8,05 % ročně z této částky podle dohody ze dne 13. 11. 2013, 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. o výměře 18673 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 6 744 720 Kč, úroku z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 6 744 720 Kč od 26.5.2017 do zaplacení (výrok I.). Podle výroku II. o náhradě nákladů řízení soud nerozhoduje.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jana Kremlíková

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 mezi účastníky byla uzavřena dne 13.11.2013 dohoda, ve které byla v čl. 4 odst. 2 sjednána minimální odměna A ■■■■ Š ■■■■ ve výši 6 744 720 Kč, a to bez ohledu na výši faktického zisku dosaženého z prodeje pozemků specifikovaných v čl. 1 odst. 1 této dohody, tj. i pro případ nulového zisku či v případě ztráty společnosti CHRYSBERON a. s. Tuto dohodu shledal soud platnou, když shledal její určitost a srozumitelnost. 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 území a obdobnému využití. Tento územní plán, podle něhož je pozemek p.č. ■■■■ součástí plochy SM.1 určené pro smíšené využití území městského typu a pozemek p.č. ■■■■ součástí plochy VL – lehká výroba a sklady a plochy dopravní infrastruktury DS – doprava silniční, nabyl účinnosti dne 30.3.2017. Zástavní dlužník byl vyzván zástavním věřitelem k zaplacení odměny podle čl. 3 dohody a poté i k zaplacení minimální odměny podle čl. 4, žádnou z nich však neuhradil. Pohledávka z této smlouvy v podobě budoucí minimální odměny pak byla zajištěna zástavní právem k pozemku p. č. ■■■■. Na základě těchto skutečností soud uzavřel, že zástavní věřitel doložil ve smyslu ustanovení § 358 zákona č. 292/2013 Sb. existenci zajištěné pohledávky i vlastnického práva zástavního dlužníka k zastavenému pozemku, 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 konkrétně dlužník namítal, že dohoda rozhodně nenabyla účinnosti dne 30.3.2017, jak mylně uvádí soud prvního stupně, neboť dokud nebudou oba pozemky p.č. ■■■■ a p.č. ■■■■ - ve smyslu čl. 7 odst. 1 dohody - určeny výlučně k bydlení, nebude odkládací podmínka splněna a dohoda nemůže nabýt účinnosti. Podle územního plánu města Beroun je totiž pozemek p. č. ■■■■, jehož prodej soud nařídil, určen pro účel lehká výroba a sklady a plochy dopravní infrastruktury. Tento účel zahrnuje jako hlavní účel využití „provozy lehké průmyslové výroby“ a jako nepřípustný účel využití výslovně uvádí „zejména bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), smíšené využití území spojené s bydlením, občanská vybavenost“. Účel povolený územním plánem je tak zcela odlišný, než „individuální bydlení v rodinných domech a smíšené využití městského typu a obdobné užití“, jak jednoznačně vyžaduje dohoda. Zástavní věřitel tak neosvědčil existenci zajištěné pohledávky, která není existující a splatnou pohledávkou, ale pokud vůbec, tak podmíněnou budoucí pohledávkou, neboť nebyla splněna odkládací podmínka podle čl. 7 odst. 1. Zástavní dlužník dále uváděl, že ustanovení článků 3 a 4 dohody nejsou sice zcela srozumitelná, nicméně ohledně minimální odměny ve výši 6 744 720 Kč z nich 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 pozemků p. č. ■■■■ a p. č. ■■■■. Zástavní dlužník však tyto pozemky dosud neprodal, nerealizoval z nich 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. Dále je z čl. 4 odst. 2 podle zástavního dlužníka nepochybné, že splatnost minimální odměny je nejpozději do 15 kalendářních let ode dne, kdy tato dohoda nabude své účinnosti. I kdyby tedy dohoda nabyla účinnosti dne 30.3.2017, byla i tak pohledávka zástavního věřitele na zaplacení minimální odměny

podmíněna nesplněním podmínek podle čl. 3 dohody (tj. absencí zisku k rozdělení) a byla by splatná do 30.3.2032. Závěr soudu prvního stupně o tom, že zástavní dlužník svou povinnost vyplývající z dohody řádně a včas nesplnil, je tak zcela v rozporu s textem dohody (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2.2.2006 sp.zn. 21 Cdo 616/2005). Dále měl soud rovněž zkoumat (s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3754/2009), zda neplatnost zajištěné pohledávky či zástavního práva nevyplývá zřejmě a evidentně z obsahu přílohového spisu téhož soudu pod sp. zn. 4 C 90/2016, na který soud odkazuje (v tomto řízení soud rozhodoval o žalobě na určení neexistence zástavního práva k pozemku ■■■■■ v k.ú. Beroun a dne 30.7.2018 vyhlásil rozsudek, kterým určil, že zástavní právo neexistuje, a to z důvodu odstoupení od dohody o spolupráci, z níž měla vyplývat budoucí podmíněná pohledávka zajištěná zástavním právem). Zástavní dlužník má pak k dispozici dále rozsudek Okresního soudu v Berouně ze dne 21.5.2018 č.j. 6 C 347/2016-223, ve kterém soud rozhodoval o jiných právech ze stejné dohody o spolupráci, a i v tomto řízení konstatoval, že zástavní dlužník od dohody o spolupráci řádně odstoupil, čímž došlo k zániku dohody jako celku ke dni 15.2.2016, čímž došlo k zániku všech práv a povinností z dohody plynoucích, a zanikl tím i nárok na zaplacení sjednané odměny z titulu dohody. Soud se však v daném řízení tím, že zástavní dlužník od dohody odstoupil, protože zástavní věřitel porušil své povinnosti, které mu z dohody vyplývaly, nezabýval. I kdyby však nebyl zástavní dlužník od dohody platně odstoupil, nebylo na místě žalobě vyhovět, neboť zajištěná pohledávka nevznikla, protože nebyla splněna odkládací podmínka změny územního plánu způsobem vyžadovaným smlouvou a protože dosud nenastalo nesplnění dalších odkládacích podmínek a zástavní věřitel nic z toho neosvědčil; i kdyby pohledávka vznikla, nebyla by splatná, navíc dohoda o spolupráci není platná. Dále pak vznik zajištěné pohledávky byl navázán na splnění povinnosti zástavním věřitelem podle dohody, a jelikož zástavní věřitel neposkytl zástavnímu dlužníkovi žádné plnění, za které by mu měla náležet odměna, nemohla zástavnímu věřiteli vzniknout ani žádná pohledávka. A protože 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. Pokud jde o účinnost dohody o spolupráci a splatnost pohledávky, poukazoval na účinnost územního plánu města Beroun dne 30.3.2017 a splnění podmínky u pozemku p. č. ■■■■■ s tím, že oba pozemky tvoří celek, takže podmínka byla splněna u obou pozemků; jinak by to, jak byly pozemky zařazeny, znamenalo, že by nikdy dohoda účinnosti nenabyla. Zástavní věřitel však konal nějaké činnosti před dohodou a odměnu neobdržel, ta byla dojednána v dohodě. Pokud by dohoda neměla nikdy nabýt účinnosti, lze posoudit i tak, že nemůže být vyplacena odměna podle čl. 3 a pak má zástavní věřitel nárok na odměnu podle čl. 4 v minimální dohodnuté výši. V čl. 4 sjednaná minimální odměna přitom není vázána na žádnou další činnost. Účinnost dohody tak nastala po účinnosti územního plánu a splatnost pohledávky na základě skutečnosti, že zástavní dlužník odmítl plnit na výzvu.
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. Podle přechodných ustanovení zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, účinného od 1.1.2014 (dále o.z.), práva ze zajištění závazku vzniklá přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, byť byla zřízena i jako práva věcná, se posuzují až do svého zániku podle dosavadních právních

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jana Kremlíková

předpisů (ust. § 3073 o.z.). Podle § 165 odst. 1 obč. zák. platného do 31.12.2013 (dále obč. zák.) není-li pohledávka zajištěná zástavním právem splněna včas, má zástavní věřitel právo na uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy a totéž právo má tehdy, jestliže pohledávka byla po své splatnosti splněna částečně nebo nebylo-li splněno příslušenství pohledávky.

7. Řízení o soudním prodeji zástavy je od 1.1.2014 upraveno v ust. § 354 až § 358 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních. V ust. § 354 a § 355 se uvádí, že řízení lze zahájit jen na návrh zástavního věřitele, kterým se domáhá nařízení soudního prodeje zástavy; to neplatí, nemožňují-li jiné právní předpisy soudní prodej zástavy. Účastníky jsou zástavní věřitel a zástavní dlužník. Podle ust. § 356 tohoto zákona, ve věci není třeba nařizovat jednání jen za podmínek, že lze rozhodnout jen na základě účastníky předložených listinných důkazů a účastníci se práva účasti na projednání věci vzdali, popřípadě s rozhodnutím věci bez nařízení jednání souhlasí nebo tehdy, jsou-li skutečnosti uvedené v § 358 odst. 1 větě první doloženy listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány nebo veřejnými listinami notáře. Podle ust. § 357 zákona, v řízení může soud provést jiné než účastníky navržené důkazy, jen jsou-li potřebné ke zjištění skutkového stavu a vyplývají-li z obsahu spisu. Ustanovení § 11, 17, § 20 odst. 1 až 3, § 21, 22 a 28 se nepoužijí. Podle ust. § 358 zákona, soud nařídí prodej zástavy, doloží-li zástavní věřitel zajištěnou pohledávku, zástavní právo k zástavě a kdo je zástavním dlužníkem. Rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy je vykonatelné dnem, kterým nabylo právní moci (odst. 1). Pravomocné rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy je závazné pro každého, proti němuž působí podle jiných právních předpisů zástavní právo k této zástavě (odst. 2). Podle vykonatelného rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy lze na návrh zástavního věřitele nařídit výkon rozhodnutí prodejem zástavy (odst. 3).
8. Zástavní právo je definováno jako právní institut, který slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Není-li pohledávka zajištěná zástavním právem včas splněna nebo byla-li splněna po své splatnosti jen částečně anebo nebylo-li splněno příslušenství pohledávky, má zástavní věřitel právo na uspokojení své pohledávky (zbytku pohledávky nebo příslušenství) z výtěžku zpeněžení zástavy. Zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele soudním prodejem zástavy. Soudní prodej zástavy se uskutečňuje ve dvou fázích. V první fázi jde o řízení o soudním prodeji zástavy, které je zahájeno podáním žaloby, 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).

9. Soud v řízení o soudním prodeji zástavy při zkoumání, zda byly doloženy rozhodné skutečnosti, vždy přihlíží též k důvodu neplatnosti smluv, avšak jen tehdy, vyšel-li z obsahu smlouvy nebo jinak za řízení najevo (srov. rozh. Nejvyššího soudu z 25.5.2011, sp. zn. 21 Cdo 3973/2009). Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu z 15.4.2016, sp. zn. 21 Cdo 3837/2015 to, že důvod neplatnosti smlouvy vyšel z jejího obsahu nebo jinak za řízení najevo, znamená, že je z obsahu spisu zřejmý, evidentní, nevzbuzující pochybnosti, že jej nelze věrohodně zpochybnit tvrzeními účastníků a že nevyžaduje potřebu provádění dokazování ke sporným tvrzením účastníků týkajícím se platnosti smlouvy, neboť povaha řízení o soudním prodeji zástavy, určená kruhem v řízení posuzovaných okolností uvedených v ustanovení § 200z o.s.ř., neumožňuje soudu provést dokazování k takovým tvrzením. Podle usnesení Ústavního soudu z 18.4.2017, sp.zn. II. ÚS 552/17 přihlíží soud – jako k výjimce – i při rozhodování o nařízení prodeje zástavy též k eventuální neplatnosti např. zástavní smlouvy, tato neplatnost však musí být „zjevná“.
10. Odvolací soud při přezkoumání napadeného rozhodnutí vycházel z předložených listin, jejichž obsah sdělil při jednání, na rozdíl od soudu prvního stupně však předpoklady pro nařízení prodeje zástavy pro pohledávku ve výši 6 744 720 Kč podle dohody ze dne 13.11.2013 z titulu nezaplacené minimální odměny podle článku 4 odst. 2 neshledal.
11. Z dohody, uzavřené dne 13.11.2013 mezi společností CHRYSBERON a.s. a Alešem Štolcbartem, 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 vlastnických práv k pozemkům, specifikovaným v čl. 1 odst. 1 této dohody (tj. p.č. [redacted] o výměře 9 430 m<sup>2</sup> a p. č. [redacted] o výměře 18 673 m<sup>2</sup>), zajištění subjektů týkajících se vybudování inženýrských sítí k pozemkům specifikovaným 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. vyplatí ve prospěch A [redacted] Š [redacted] 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 [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 společnosti CHRYSBERON a.s., 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.“ V čl. 4 odst. 2 dohody se smluvní strany dohodly na tom, že „A [redacted] Š [redacted] 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 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 6 744 720 Kč. 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." 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.“

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 11.4.2017 pak na žádost A. Š. sdělil územně plánovací informaci, ze které vyplývá, že pozemek p. č. v k. ú. Beroun je součástí plochy (lokalita č. ) – smíšené využití území městského typu specifické – nízkopodlažní zástavba a pozemek p. č. je součástí plochy VL (lokalita ) – lehká výroba a sklady a plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční. Plocha VL (lehká výroba a sklady) má jako hlavní využití plochy určeny „provozy lehké průmyslové výroby“ a jako nepřípustné využití stanoveno „zejména bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), smíšené využití území spojené s bydlením, občanská vybavenost (kromě služeb uvedených v přípustném využití).“ Plocha DS (doprava silniční) má jako hlavní využití plochy určeny „koridory pro stavby základního systému nadmístní silniční dopravy a hlavních městských obslužných komunikací“, jako přípustné využití uvedeno mj. „přechodné ubytování turistů ve spojení s dopravním ruchem“ a jako nepřípustné využití jsou pak uvedeny „všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím“ a dále „přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno 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 dokládá vznik pohledávky dohodou z 13.11.2013, zástavní smlouvou, výpisem z katastru nemovitostí a územně plánovací informací MěÚ v Berouně a tvrdí, že „protože dne 30.3.2017 nabyl účinnosti Územní plán města Beroun, jehož obsahem byla splněna podmínka ujednaná v čl. 7 odst. 1 dohody, dospěl jsem k přesvědčení, že nastala skutečnost nesplnění podmínek pro úhradu mé odměny podle čl. 3 odst. 1 dohody, čímž mi však vznikl nárok na minimální odměnu ve výši 6 744 720 Kč podle čl. 4 odst. 2 dohody. Právě toto ujednání dohody totiž zohledňuje také situaci, kdy v důsledku jakéhokoli neplnění povinností dle dohody nebude možné uspokojit můj nárok na odměnu za podmínek podle čl. 3, aby tak vůbec nebyl zmařen můj nárok na odměnu za činnosti určené v čl. 2 odst. 1 dohody.“ Na jiném místě žaloby však – v obsahovém rozporu s tvrzením shora, ovšem v souladu s textem dohody – uvádí, že „právo na zaplacení odměny podle čl. 3 odst. 1 dohody mi přísluší výlučně z prodeje těch pozemků, které budou žalovaným převedeny na třetí osobu jako stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů“ a dále že „podle čl. 4 odst. 2 dohody mi odměna za činnost ujednanou v čl. 2 odst. 1 dohody náleží bez ohledu na výši faktického zisku dosaženého žalovaným z prodeje pozemků, tj. i v případě nulového zisku nebo v případě ztráty žalovaného, v minimální výši 6 744 720 Kč, jestliže nebudou splněny podmínky pro úhradu odměny podle čl. 3 odst. 1 dohody.“ Jak konkrétně – v souladu s uzavřenou dohodou – pak byla územním plánem naplněna podmínka čl. 7 odst. 1, již žalobce v žalobě neuvedl a teprve před odvolacím soudem poukázal na splnění podmínky u pozemku p. č. s tím, že oba pozemky tvoří celek, takže podmínka byla vlastně splněna u obou pozemků.

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 z 25.11.2010 sp.zn. 30 Cdo 2272/2009). Splatnost závazku tedy určuje konec doby, do níž dlužník splnit musí. Jedná se o okamžik, který vymezuje nejzazší termín, kdy se dlužník ještě může vyhnout prodlení.
16. V čl. 4 odst. 2 dohody je výslovně uvedeno, že „splatnost odměny podle tohoto odstavce je nejpozději 15 kalendářních let ode dne, kdy tato dohoda nabude své účinnosti, pokud se smluvní strany této dohody nedohodnou písemně jinak“. Z toho bez jakýchkoliv pochybností 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 (tj. zcela bez ohledu na jeho vůli) na splatnosti této odměny dohodnout dříve.
17. Současně soud prvního stupně při svém rozhodování přehlédl, že minimální odměna je v čl. 4 odst. 2, jak namítá odvolatel, stanovena pouze podpůrně, neboť se v něm uvádí, že „odměna A ■■■ Š ■■■ se bude řídit podle tohoto odstavce, pokud nebudou splněny podmínky pro úhradu odměny A ■■■ Š ■■■ 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). Z textu tohoto článku vyplývá, že minimální odměna je (do doby 15 let od účinnosti dohody) podmíněna předchozím prodejem pozemků (třebaže za jakoukoliv cenu, resp. i se ztrátou zástavního dlužníka), a proto bez předchozího prodeje těchto pozemků právo zástavního věřitele na minimální odměnu podle dohody vůbec nevznikne. Tvrzení zástavního věřitele o tom, že tato minimální odměna není vázána na další činnost, je proto v rozporu s obsahem podepsané dohody.
18. Kromě toho je dále nutno přisvědčit odvolateli i v tom, že odkládací podmínka uvedená v čl. 7 odst. 1 dohody obsahem Územního plánu města Beroun ani splněna nebyla. Dohoda v čl. 7 odst. 1 výslovně vyžaduje, aby (oba) „pozemky specifikované v čl. 1 odst. 1 dohody byly účelově učeny výlučně k individuálnímu bydlení v rodinných domech a smíšenému využití území městského typu a obdobnému využití“, avšak v územním plánu je pozemek p. č. ■■■ o výměře 18 673 m<sup>2</sup> (tj. samostatný pozemek o cca dvojnásobné výměře než pozemek p. č. ■■■ a hlavně ten z pozemků, který je jediný podle zástavní smlouvy předmětem zástavního práva) určen „k využití pro provoz lehké průmyslové výroby a pro koridory pro stavby silniční dopravy“ a jako nepřípustné využití se u něho uvádí „zejména bydlení a smíšené využití území spojené s bydlením“ (viz shora). Tzn. že u tohoto pozemku územní plán stanovil zcela odlišné využití,



než předpokládá dohoda smluvních stran. Dále pak vzhledem k tomu ani nelze přisvědčit dodatečnému tvrzení zástavního věřitele před odvolacím soudem, že oba pozemky tvoří související celek a splnění podmínky u pozemku p. č. [REDAKCE] byla vlastně splněna podmínka u obou pozemků.

19. Podmínkou se ve smyslu ustanovení § 36 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. rozumí vedlejší ustanovení, kterým se účinky právního úkonu (vznik, změna nebo zánik občanskoprávního vztahu) činí závislým na skutečnosti, o níž jednájící neví, zda se splní. Je-li účinnost právního úkonu (smlouvy) vázána na podmínku tak, že splnění podmínky tato účinnost teprve nastane, jde o podmínku odkládací. Do splnění, nesplnění či zmaření podmínky tak existuje stav nejistoty, kdy se neví, zda učiněný právní úkon, který je jinak platný a závazný, avšak není ještě účinný, vůbec právní účinky nabude. Splnění odkládací podmínky nabude právní úkon právní účinky, naproti tomu nesplnění odkládací podmínky znamená, že dosud neúčinný právní úkon již účinnosti nenabude (srov. Švestka a kol.: Občanský zákoník I, Komentář, Nakladatelství C. H. Beck 2008). Proto je lichá i námitka zástavního věřitele, kterou uváděl v odvolacím řízení, že to, jak byly pozemky zařazeny, by mohlo znamenat, že by dohoda účinnosti nikdy nenabyla a jemu by tak nárok na žádnou odměnu vůbec nevznikl. Takto – s odkládací podmínkou ve smyslu zákona - ovšem byla dohoda mezi stranami fakticky uzavřena.
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 pohledávka, k jejímuž zajištění mělo zástavní právo sloužit. Nejvyšší soud v rozhodnutí sp.zn. 21 Cdo 504/2015 uvedl: " Zákon k platnosti smlouvy o zřízení zástavního práva vyžaduje, aby v ní byla určena zajišťovaná pohledávka, a nikoliv také to, aby taková pohledávka ve skutečnosti vznikla. Platná je proto zástavní smlouva i tehdy, jestliže zajišťovaná pohledávka nikdy nevznikla, jestliže zajišťovaná pohledávka zanikla ještě před uzavřením zástavní smlouvy, jestliže zajišťovaná pohledávka, která má vzniknout teprve v budoucnu, ve skutečnosti nevznikne, jestliže se nesplní podmínka, na níž je závislý vznik zajišťované pohledávky, apod." V projednávané věci bylo zástavní právo zřízeno k zajištění budoucí pohledávky, zástavní smlouva je platná, ovšem zástavní právo vznikne pouze v případě, že bude splněna podmínka, na níž je závislý vznik zajišťované pohledávky, což v době rozhodování odvolacího soudu nebylo splněno.
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 6 744 720 Kč jako minimální odměny vyplývající z dohody ze dne 13.11.2013 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.).
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

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jana Kremlíková



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 1.8.2018

JUDr. Eva Dlouhá, v. r.  
předsedkyně senátu