

USNESENÍ

Okresní soud Praha-západ rozhodl samosoudcem Mgr. Jiřím Pacovským ve věci

zástavní věřitelky: **BRUNHILDA -FIN s.r.o.**, IČO 07244223
sídlem Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4
zastoupená advokátem Mgr. Karlem Somolem
sídlem Karlovo nám. 671/24, 110 00 Praha 1

proti
zástavní dlužnici: **T [REDACTED] s.r.o.**, IČO [REDACTED]
sídlem [REDACTED]
zastoupená obecným zmocněncem JUDr. Františkem Mazouchem
bytem Palackého 723/6, 110 00 Praha 1

o soudním prodeji zástavy,

takto:

- I. K uspokojení pohledávky zástavní věřitelky ze smlouvy o úvěru uzavřené dne 10. 11. 2022 mezi zástavní věřitelkou, zástavní dlužnicí, B [REDACTED] s.r.o. a paní K [REDACTED] S [REDACTED] u ve výši 31 300 000 Kč s kapitalizovaným úrokem ve výši 4 382 000 Kč představujícím úrok ve výši 14 % ročně z částky 31 300 000 Kč od 10. 11. 2022 do 9. 11. 2023, s úrokem ve výši 14 % ročně z částky 31 300 000 Kč od 10. 11. 2023 do zaplacení, s úrokem z prodlení výši 15 % ročně z částky 35 682 000 Kč od 10. 11. 2023 do zaplacení a smluvní pokuty ve výši 5 352 300 Kč se nařizuje soudní prodej zástavy ve vlastnictví zástavní dlužnice, a to pozemků parc. č. [REDACTED] / [REDACTED], parc. č. [REDACTED] / [REDACTED], parc. č. [REDACTED] / [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] / [REDACTED], všech v katastrálním území [REDACTED]
- II. Zástavní dlužnice je povinna zaplatit zástavní věřitelce plnou náhradu nákladů řízení v částce 13 712 Kč, a to k rukám zástupce zástavní věřitelky s tím, že povolení prodeje zástavy se vztahuje i na tuto náhradu nákladů řízení, a že tuto náhradu nákladů řízení lze uspokojit pouze z výtežku zpeněžení zástavy dosaženého jejím prodejem.

Odůvodnění:

1. Zástavní věřitelka se návrhem podaným dne 14. 6. 2024 u zdejšího soudu domáhala nařízení soudního prodeje zástavy. Svůj návrh odůvodnila tím, že dne 10. 11. 2022 uzavřela jako strana úvěrující se zástavní dlužnicí, společností B [REDACTED] s.r.o., IČ: [REDACTED], sídlem [REDACTED] (dále jen „B [REDACTED] s.r.o.“) a paní K [REDACTED] S [REDACTED], r.č. [REDACTED] / [REDACTED], bytem [REDACTED] (dále jen „K [REDACTED] S [REDACTED]“), jakožto úvěrovanými, smlouvu o úvěru, na základě které poskytla úvěrovaným úvěr ve výši 31 300 000 Kč; úrok byl sjednán ve výši 14 % p.a. (dále je Smlouva o úvěru“). Pohledávka ze Smlouvy o úvěru je zajištěna na základě zástavní smlouvy ze dne 10. 11. 2022 uzavřené mezi zástavní věřitelkou a paní M [REDACTED] J [REDACTED], r.č. [REDACTED] / [REDACTED], bytem [REDACTED] [REDACTED], zástavním právem k nemovitým věcem uvedeným ve výroku I. tohoto rozhodnutí, a to až do maximální výše 62 600 000 Kč. Úvěrovaní pohledávku ani její příslušenství vyplývající ze Smlouvy o úvěru do dnešního dne řádně neuhradili. Splatnost pohledávky přitom nastala ke dni 10. 11. 2023. Pohledávka zajištěná výše popsáním zástavním

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

právem činila ke dni 31. 5. 2024 celkem 46 474 840,27 Kč, kdy tato částka sestává z jistiny ve výši 31 300 000 Kč, kapitalizovaných úroků ve výši 6 831 117,81 Kč a kapitalizovaných úroků z prodlení ve výši 2 991 422,46 Kč a smluvní pokuty ve výši 5 352 300 Kč. Výše popsaná pohledávka zástavní věřitelky je tedy zajištěna zástavním právem, je po splatnosti a ke dni podání žaloby nebyla ze strany úvěrovaných uhrazena. Zástavní věřitelka proto navrhuje, aby soud nařídil k uspokojení vyčíslené pohledávky prodej nemovitých věcí specifikovaných ve výroku I. tohoto rozhodnutí.

2. Zástavní dlužnice se k návrhu nevyjádřila.
3. Soud podle § 101 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) jednal v nepřítomnosti strany zástavní dlužnice, která byla k jednání nařízenému na den 20. 9. 2024 řádně a včas předvolána, a byť prostřednictvím svého zástupce požádala o odročení jednání, důvod své žádosti o (opětovné) odročení jednání odůvodněné zahraničním pobytem svého zástupce ani přes výzvu soudu nedoložila, přičemž rovněž ani přes výzvu soudu neuvedla, po jaké přesně období se bude zástupce v cizině nacházet. Navíc pak zástupce ani přes výzvu soudu nedoložil důvody své první žádosti o odročení jednání, které soud vyhověl, a to i když zástupce zástavní dlužnice uváděl, že tak učiní.
4. Ze smlouvy o úvěru ze dne 10. 11. 2022 soud zjistil, že tuto dohodu uzavřela zástavní věřitelka, jako strana úvěrující, se zástavní dlužnicí, dále se společností B [redacted] s.r.o., a s paní K [redacted] S [redacted], jakožto úvěrovanými, přičemž se touto dohodou zavázala poskytnout úvěrovaným úvěr ve výši 31 300 000 Kč; konkrétně se zástavní věřitelka zavázala při splnění ujednaných podmínek čerpání úvěru převést částku odpovídající sjednané výši úvěru sníženou o odměnu, tj. částku 30 000 000 Kč, na úschovný účet č. [redacted]/2700 vedený pro Čalfa, Bartošik a partneři s.r.o. Úrok byl sjednán na 14 % ročně a úvěr měl být splacen nejpozději do 1 roku od prvního dne čerpání úvěru. Úvěrovaní se mimo jiné zavázali poskytnout zajištění řádného splnění veškerých dluhů dle Smlouvy o úvěru zástavním právem a souvisejícími právy k nemovitostem označeným ve výroku I. tohoto rozhodnutí; pro případ prodlení s plněním povinností vyplývajících úvěrovaným ze Smlouvy o úvěru bylo ujednání právo zástavní věřitelky na smluvní pokutu ve výši 15 % z dlužné částky a právo na úrok z prodlení, který byl ujednaném ve výši 15 % ročně.
5. Ze zástavní smlouvy ze dne 10. 11. 2022 soud zjistil, že tuto dohodu uzavřela zástavní věřitelka s paní M [redacted] J [redacted], r.č. [redacted]/[redacted], bytem [redacted], jakožto vlastníkem nemovitých věcí blíže vymezených ve výroku I. tohoto rozhodnutí, kdy předmětem dohody bylo zřízení zástavního práva zástavní věřitelky na těchto nemovitostech k zajištění závazků vyplývajících ze Smlouvy o úvěru, a to až do maximální výše 62 600 000 Kč.
6. Z potvrzení o provedené transakci soud zjistil, že ke dni 10. 11. 2022 byla na účtu zástavní věřitelky zúčtována odchozí platba ve výši 30 000 000 Kč ve prospěch protiúčtu č. [redacted]/2700 vedeného na majitele Čalfa, Bartošik a partneři s.r.o., kdy tato transakce byla označena jako čerpání úvěru ze smlouvy ze dne 10. 11. 2022, T [redacted] s.r.o. - advokátní úschova.
7. Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 27. 9. 2023 ohledně LV č. [redacted] v k. ú. a obci [redacted], soud zjistil, že k nemovitostem zde zapsaným, tj. k pozemkům uvedeným ve výroku I. tohoto rozhodnutí, je evidováno vlastnické právo zástavní dlužnice, přičemž na těchto nemovitostech vázne mj. zástavní právo smluvní pro veškeré pohledávky, které vznikly nebo vzniknou do 31. 12. 2023 na základě nebo v souvislosti se Smlouvou o úvěru až do celkové nejvyšší výše 62 600 000 Kč ve prospěch zástavní věřitelky, a to z titulu Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10. 11. 2022.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

8. Z předžalobní upomínky ze dne 5. 2. 2024 včetně příslušných podacích listků a potvrzení o doručení datové zprávy soud zjistil, že zástupce zástavní věřitelky s odkazem na Smlouvu o úvěru vyzval zástavní dlužníci k úhradě dlužné částky ve výši ve výši 31 300 000 Kč spolu s úrokem ve výši 14 % ročně z částky 31 300 000 Kč od 11. 11. 2023 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 31 300 000 Kč od 11. 11. 2023 do zaplacení, se smluvní pokutou ve výši 15 % z dlužné částky ve výši 5 352 300 Kč a náhradou nákladů spojených s uplatněním pohledávky ve výši 10 % z dlužné částky ve výši 3 568 200 Kč, to vše nejpozději do 14 dnů. Zástavní dlužnice byla zároveň upozorněna, že pakliže dlužná částka nebude ve stanovené lhůtě v plném rozsahu připsána na účet úvěrujícího, přistoupí tento k realizaci zajištění úvěru a podání žaloby o zaplacení dlužné částky včetně příslušenství.
9. Podle § 358 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb., zákona o zvláštních řízeních soudních (dále jen „z. ř. s.“), 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.
10. Povahou a průběhem tohoto specifického řízení se opakovaně zabýval Nejvyšší soud ČR. Ve svém usnesení sp. zn. 21 Cdo 277/2017, ze dne 25. 7. 2017 pak podrobně rozvedl, že 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 z ustanovení § 358 odst. 1 věty první z. ř. s. - v tomto řízení významné. Uvedené rozhodné skutečnosti se současně v řízení o soudním prodeji zástavy neprokazují; pro nařízení prodeje zástavy se (toliko) vyžaduje, aby byly listinami nebo jinými důkazy osvědčeny, tedy aby se jevíly z předložených listin nebo jiných důkazů alespoň jako pravděpodobné. Z uvedeného vyplývá, že povaha řízení o soudním prodeji zástavy (jako první fáze soudního prodeje zástavy), určená okruhem v řízení posuzovaných okolností uvedených v ustanovení § 358 odst. 1 věty první z. ř. s., u nichž se vyžaduje toliko osvědčení, jednak potřebu provádění dokazování ke sporným tvrzením účastníků týkajícím se okolností uvedených v ustanovení § 358 odst. 1 věty první z. ř. s. nevyžaduje, jednak ani neumožňuje soudu provádět dokazování ke sporným tvrzením účastníků. Řízení o soudním prodeji zástavy je tedy charakterizováno tím, že se v něm neprovádí dokazování ke sporným tvrzením účastníků; nedoloží-li zástavní věřitel některou z okolností uvedených v ustanovení § 358 odst. 1 věty první z. ř. s., nemůže být jeho návrhu na nařízení soudního prodeje zástavy vyhověno, i kdyby ji zástavní věřitel hodlal prokazovat dokazováním, a naopak, budou-li tyto okolnosti řádně osvědčeny, nemůže zástavní dlužník zabránit vyhovění návrhu zástavního věřitele, i kdyby rozhodné skutečnosti popíral a i kdyby o nich požadoval dokazování. To, že soud v řízení o soudním prodeji zástavy zkoumá pouze skutečnosti uvedené v ustanovení § 358 odst. 1 věty první z. ř. s. 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 řízení o soudním prodeji zástavy, ale až ve druhé fázi soudního prodeje zástavy, tedy v rámci řízení o výkon rozhodnutí (exekučního řízení) prodejem zástavy, a to zejména prostřednictvím návrhu na zastavení výkonu rozhodnutí nebo exekuce nebo vylučovací (excindační) žaloby podané po nařízení výkonu rozhodnutí.
11. S ohledem na citované ust. § 358 odst. 1 z. ř. s. a jeho podrobně citovaný výklad provedený Nejvyšším soudem ČR soud ve věci pouze zkoumal, zda zástavní věřitelka doložila zajištěnou pohledávku, zástavní právo k zástavě, jejíž prodej navrhuje, a kdo je zástavním dlužníkem, a to pouze do té míry, zda se z listin předložených zástavní věřitelkou zdají tyto skutečnosti pravděpodobné. Ze shora uvedeného je pak zjevné, že zástavní věřitelka doložila (osvědčila), že

má pohledávku založenou úvěrovou smlouvou v celkové výši 36 652 300 Kč s příslušenstvím, přičemž k uspokojení této pohledávky bylo zřízeno zástavní právo na nemovitých věcech uvedených ve výroku I. tohoto usnesení, které jsou ve vlastnictví zástavní dlužnice. Zástavní věřitelka pak i doložila (osvědčila), kdo je zástavním dlužníkem (tím je vždy vlastník zástavy) Vzhledem k tomu, že tedy byla doložena (osvědčena) zajištěná pohledávka, zástavní právo k zástavě, stejně jako skutečnost, kdo je zástavním dlužníkem, rozhodl soud tak, jak je uvedeno ve výroku a soudní prodej zástavy nařídil.

12. Soud vycházel při rozhodování o náhradě nákladů řízení z usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 7. 2010, sp. zn. 21 Cdo 1520/2009, podle kterého v usnesení, kterým soud vyhověl žalobě zástavního věřitele a nařídil soudní prodej zástavy, rozhodne soud též o povinnosti zástavního dlužníka k náhradě nákladů řízení; přizná-li zástavnímu věřiteli náhradu nákladů řízení, nestanoví (nemusí stanovit) zástavnímu dlužníku lhůtu k jejich zaplacení. Přiznané náhrady nákladů řízení o soudní prodej zástavy se zástavní věřitel může ve výkonu rozhodnutí nebo exekuci domáhat jen z výtěžku zpeněžení zástavy, dosaženého jejím prodejem; nařízení a provedení výkonu rozhodnutí (exekuce) k uspokojení náhrady těchto nákladů řízení z jiného majetku povinného je nepřípustné. Soud uvádí, že ve věci je rozporná judikatura Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR. Dle názoru zdejšího soudu lze však skutečně souhlasit s tím, že obě fáze řízení o soudním prodeji zástavy jsou samostatným řízením, které je zahájeno na návrh zástavního věřitele, a proto i v rozhodnutí, kterým se končí první fáze, tedy v usnesení, kterým soud nařídil soudní prodej zástavy, je třeba rozhodnout i o náhradě nákladů řízení. K druhé fázi prodeje zástavy ostatně také nemusí vůbec nikdy dojít. Zdejší soud se rovněž domnívá, že zástavní dlužník není poškozen tím, že může námitky vůči zajištěné pohledávce vznášet až ve fázi druhé - fázi vykonávací, neboť v případě, že dlužník se svými námitkami v této fázi uspěje, bude výkon rozhodnutí zastaven. O náhradě nákladů řízení tedy soud rozhodl i v souladu s § 151 odst. 1 o. s. ř. a § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že ve věci zcela úspěšně zástavní věřitelce přiznal právo na náhradu nákladů řízení v celkové výši 13 712 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 5 000 Kč a z nákladů zastoupení advokátem, kdy zástavní věřitelce náleží odměna stanovená podle § 6, § 7 a § 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb. z tarifní hodnoty 10 000 Kč (srov. rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 31. 3. 2005, sp. zn. II. ÚS 557/04) ve výši 1 500 Kč za každý ze 4 úkonů právní služby, a to za přípravu a převzetí zastoupení, sepsání výzvy k plnění se základním skutkovým a právním rozbořem, sepsání žaloby a účast u jednání dne 20. 9. 2024) a z paušální částky náhrady hotových výdajů ve výši 300 Kč za každý z těchto 4 úkonů právní služby podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu a také z náhrady DPH ve výši 21% ze shora uvedených částek (vyjma soudního poplatku). Povinnost uhradit náklady řízení k rukám zástupce zástavní věřitelky byla určena v souladu s § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomu usnesení je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím Okresního soudu Praha - západ. Usnesení je vykonatelné dnem, kdy nabude právní moci. Podle vykonatelného rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy lze na návrh zástavního věřitele nařídit výkon rozhodnutí prodejem zástavy.

Praha 20. září 2024

Mgr. Jiří Pacovský v. r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková