

USNESENÍ

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy JUDr. Bohuslava Petra, Ph.D. a soudců JUDr. Petra Fořta, Ph.D. a Mgr. Jiřího Straky v exekuční věci

oprávněné: **Česká spořitelna, a.s.**, IČO 45244782
 sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
 zastoupená JUDr. Dušanem Dvořákem, advokátem
 sídlem Hlinky 118, 603 00 Brno

proti
 povinnému:

████████████████████, narozený ██████████
 bytem ██████████

pro částku 77 518 860 Kč s příslušenstvím, o odvolání povinného ██████████ a o odvolání vydražitele ██████████, r.č. ██████████, bytem ██████████
 proti usnesení Mgr. Michala Suchánka, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha, se sídlem Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9 ze dne 12.7.2021, č. j. 220 EX 3368/16-414

takto:

Usnesení soudního exekutora **se mění** tak, že vydražiteli ██████████ **se neuděluje** příklep na vydražených nemovitých věcech zapsaných na LV ██████████, Katastrální území ██████████, obec ██████████, okres ██████████.

Odůvodnění:

1. Napadeným usnesením pověřený soudní exekutor udělil vydražiteli ██████████ příklep na vydražených nemovitých věcech zapsaných na LV ██████████, Katastrální území ██████████, obec ██████████, okres ██████████, specifikovaných ve výroku tohoto usnesení za nejvyšší podání 5 831 000 Kč (výrok v odstavci I.). Ve výroku v odstavci II. soudní exekutor stanovil vydražiteli lhůtu k zaplacení nejvyššího podání v délce 30 dnů ode dne doručení vyrozumění o právní moci tohoto rozhodnutí s tím, že na nejvyšší podání se započítává vydražitelem složená jistota v částce 1 000 000 Kč. Ve výroku III. exekutor uložil povinnému, aby vydražené nemovité věci vyklidil nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci tohoto usnesení nebo doplacení nejvyššího podání, nastane-li později. Ve výroku v odstavci IV. informoval soudní exekutor o tom, že každý, vyjma osoby uvedené v § 336h odst. 4 o.s.ř., může do 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu soudnímu exekutorovi písemně navrhnout, že vydražené nemovité věci chce nabýt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání, přičemž minimální předražek činí 7 288 750 Kč. Výrokem v odstavci V. soudní exekutor v souladu s § 336k odst. 1 o.s.ř. vyzval věřitele, kteří přihlásili své pohledávky, aby je vyčíslili ke dni konání dražby nemovitých věcí, nejpozději do 15 dnů od vyvěšení usnesení o příklepu na úřední desce soudního exekutora. Usnesení odůvodnil tím, že při dražbě uvedených věcí dne 12.7.2021 učinil vydražitel nejvyšší podání v částce 5 831 Kč a proto mu soudní exekutor podle § 336j o.s.ř. udělil příklep. Doplacení nejvyššího podání pomocí úvěru nebylo soudním exekutorem připuštěno. Dále odůvodnění obsahuje informaci, kdy se vydražitel stává vlastníkem vydražených nemovitých věcí s příslušenstvím a že věcná břemena a nájemní práva, nejde-li o nájem bytu nebo věcné břemeno bydlení, neuvedená v dražební vyhlášce nebo neoznámená

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.

soudem po zahájení dražebního jednání, a předkupní práva k vydraženým nemovitým věcem zanikají dnem, kterým se stal vydražitel nebo předražitel jejich vlastníkem. Poučení dále obsahuje informace o tom, co musí obsahovat návrh na předražek, kam je třeba zaplatit nejvyšší podání, v jaké lhůtě je třeba zaplatit předražek, jak bude postupováno, pokud bude učiněno více předražek, jak bude rozhodnuto při předražku o vyklizení nemovitých věcí s příslušenstvím. Pokud vydražitel zvýší svoje podání na částku nejvyššího předražku, stanoví se mu stejná lhůtě pro doplacení nejvyššího podání, jaká byla určena v usnesení o příklepu. Opětovné předražení vydražitele není možné. Poučení rovněž obsahuje informaci o tom, kdy vydražitel může převzít vydražené nemovité věci s příslušenstvím, a kdy se stává jejich vlastníkem, resp. jaké povinnosti bude mít vydražitel, pokud nezaplatí nejvyšší podání a poučení o možnosti vydražitele podat návrh na výkon rozhodnutí vyklizením těchto věcí.

2. Proti usnesení se odvolal vydražitel [REDAKCE] s odůvodněním, že dražba uskutečněná dne 12.7.2021 vykazuje několik závažných právních vad, které by mu znemožnily v budoucnu řádné užívání vydražených a zaplacených nemovitostí. Při osobní návštěvě se chtěl s povinným dohodnout na vyklizení nemovitých věcí, ovšem povinný mu předložil jím podaný návrh na odklad exekuce a dražby včetně poštovního podacího lístku s datem v krátké lhůtě před uskutečněním dražby, který měl zjevně odkladný účinek a se kterým se exekutor před uskutečněním dražby pravomocně nevypořádal. Povinný mu zároveň sdělil, že žádá zrušit dražbu a pokud mu nebude vyhověno, podá dovolání k Nejvyššímu soudu, popř. i ústavní stížnost. S přihlédnutím ke lhůtám vyřízení těchto opravných prostředků, nebude moci nemovitosti řádně užívat, nebo je bude užívat s rizikem, že je bude muset vrátit, pokud by příklep na základě mimořádných opravných prostředků nebyl nakonec udělen. Soudní exekutor před dražbou nepravdivě informoval zájemce o dražbu, že mu nejsou známy okolnosti bránící jejímu provedení, neboť se do dne dražby pravomocně nevypořádal s návrhem povinného na odklad jejího provedení. Dále usnesení o příklepu dodatečně a nepřipustně změnilo podmínky dražby, stanovené dražební vyhláškou z 31.3.2020, č. j. 220 EX 3368/16-207, kde se v bodě XII. připouští doplacení nejvyššího podání úvěrem, a následující dražební vyhláška z 13.5.2021, č. j. 220 EX 3368/16-374 odkazuje na platnost ostatních podmínek dle předchozí dražební vyhlášky, ovšem vydané usnesení o příklepu doplacení nejvyššího podání úvěrem nepřipouští. Žádá proto, aby příklep nebyl udělen a jemu vrácena dražební jistota ve výši 1 000 000 Kč.
3. Proti usnesení o příklepu se odvolal rovněž povinný, že se soudní exekutor nevypořádal s jeho návrhem na odklad exekuce a proto neměl dražbu dne 12.7.2021 vůbec konat. Jeho usnesení o odmítnutí návrhu na odklad bylo prokazatelně podáno k poštovní přepravě až dne 12.7.2021 a nemohlo být tudíž povinnému doručeno před konáním dražby. Povinný v návrhu na odklad uvedl důvody pro toto opatření, přičemž soudní exekutor rozhodl o odkladu nesprávně a nezohlednil jím předložené důkazy. Dražba proběhla nezákonně, exekutor nedostál své povinnosti vyplývající z § 54 odst. 7 exekučního řádu a návrh na odklad nepostoupil do 7 dnů k rozhodnutí příslušnému exekučnímu soudu, jestliže návrhu na odklad nevyhověl. V době konání dražby nebyly naplněny zákonné předpoklady pro vydání usnesení o příklepu, které je tak přinejmenším předčasné. O průběhu a výsledku dražby má vypovídat protokol, který je v konkrétní věci nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Nejsou vyplněny ani předpřipravené údaje o času ukončení licitace či nebylo uvedeno číslo přidělené dražebním portálem úspěšnému vydražiteli. V rozporu se skutečností soudní exekutor v protokolu nesprávně uvedl, že mu není známo nic o tom, že by dražba neměla proběhnout, přičemž si musel být vědom skutečnosti, že dosud nebylo pravomocně rozhodnuto o návrhu povinného na odklad provedení dražby. Odkaz směřující na stránky dražby z příslušného dražebního portálu není funkční, a informace o provedené dražbě na odkazovaných stránkách dražby nejsou vůbec dostupné. Soudní exekutor rovněž neuvedl usnesení o příklepu na

stránkách dražby na dražebním portálu a učinil tak pouze na úřední desce, čímž neodůvodněně zúžil okruh osob, jež by mohly navrhnout předražek, a neoprávněně zvýhodnil stávajícího vydražitele. Povinný navrhuje, aby usnesení o příklepu nebylo uděleno, neboť opakované třetí dražební jednání konané dne 12.7.2021 je neplatné a jeho právní účinky se v celém rozsahu včetně výsledku dražby ruší.

4. Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací na základě zjištění, že obě odvolání jsou přípustná, byla podána včas, oprávněnými osobami, přezkoumal usnesení podle § 212a odst. 1, 3 a 5 o.s.ř., bez nařízení odvolacího jednání, jak to umožňuje ust. § 254 odst. 8 o.s.ř., se závěrem, že odvolání jsou opodstatněná.
5. Podle § 69 exekučního řádu, nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se na exekuci prodejem movitých věcí a nemovitých věcí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitých věcí.
6. Podle § 336k odst. 1 věty první o.s.ř., usnesení o příklepu soud doručí oprávněnému, tomu, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, povinnému a vydražiteli.
7. Podle § 336k odst. 2 o.s.ř., proti usnesení o udělení příklepu mohou podat odvolání jen osoby uvedené v odstavci 1 věty první.
8. Podle § 336k odst. 4 o.s.ř., odvolací soud usnesení o příklepu změní tak, že se příklep neuděluje, jestliže v řízení došlo k takovým vadám, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražby, nebo jestliže byl příklep udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona. Ze stejných důvodů změní odvolací soud i usnesení o předražku. Ust. § 219a se nepoužije.
9. Podle § 336b odst. 4 písm. c) o.s.ř. v dražební vyhlášce soud upozorní dražitele, zda se připouští, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražené nemovité věci.
10. Podle § 336j odst. 2 o.s.ř., před udělením příklepu se soudce dotáže vydražitele, zda nejvyšší podání bude doplácat pomocí úvěru.
11. Podle § 336j odst. 3 písm. b) o.s.ř., v usnesení o příklepu soud uloží vydražiteli, aby do dvou měsíců od nabytí právní moci předložil smlouvu podle § 336l odst. 4 nebo aby v této lhůtě doplatil nejvyšší podání.
12. Podle § 336l odst. 4 o.s.ř., soud zřídí zástavní právo na vydražené nemovité věci ve prospěch věřitele ze smlouvy o úvěru, jestliže vydražitel předloží smlouvu o úvěru, ve které bude úvěr účelově vázán jen pro zaplacení nejvyššího podání, úvěr bude vyplacen soudu ve lhůtě nejpozději dvou měsíců po uplynutí lhůty podle § 336j odst. 3 písm. b) a úvěr byl poskytnut věřitelem, který může na území České republiky vykonávat činnost podle zákona o bankách. Soud zástavní právo zruší, uplyne-li lhůta pro doplacení nejvyššího podání marně. Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné a doručuje se jen vydražiteli.
13. Z usnesení soudního exekutora ze dne 27.3.2019, č.j. 220 EX 3368/16-104 bylo zjištěno, že soudní exekutor v bodu XII. připustil, aby dražitelé mohli doplatit nejvyšší podání úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražených nemovitých věcech a tato možnost byla opakovaně uvedena v bodě XII. usnesení ze dne 25.9.2019, č.j. 220 EX 3368/16-157, res. v bodě XII. usnesení ze dne 31. března 2020, č.j. 220 EX 3368/16-207. Usnesením ze dne 15.9.2020, č.j. 220 EX 3368/16-299 byl změněn jen termín dražby, která se měla konat dne 2.1.2020. Usnesením ze dne 13.5.2021, č.j. 220 EX 3368/16-374 stanovil soudní exekutor nový termín dražby na 12.7.2021, s tím, že ostatní podmínky dražby, stanovení práv a závad spojených s nemovitými věcmi, práva a povinnosti účastníků řízení, dotčených osob a dražitelů jsou stanovena usnesením soudního exekutora ze dne 31.3.2020, č.j. 220 EX 3368/16-207, které nabylo právní moci dne 21.8.2020.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.

14. V protokolu o opakované dražbě nemovitých věcí ze dne 12.7.2021 pod bodem 8. je uvedeno, že soudní exekutor v dražební vyhlášce stanovil, že se nepřipouští, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražených nemovitých věcech. Rovněž v odůvodnění napadeného usnesení soudní exekutor uvedl, že doplacení nejvyššího podání úvěrem nebylo přípustné.
15. Z uvedeného vyplývá, že při provádění dražby došlo k porušení zákona, neboť soudní exekutor v dražební vyhlášce nejprve povolil doplacení nejvyššího podání úvěrem, ale v usnesení o příklepu včetně protokolu o dražbě tento způsob doplacení nejvyššího pořádní nepřipustil, čímž nezákonným způsobem změnil podmínky provedení dražby.
16. Usnesení o příklepu muselo být proto změněno tak, že se příklep odvolateli [REDAKCE] na vydražených nemovitých věcech neuděluje. S ohledem na tento závěr se odvolací soud již nemusel zabývat dalším okolnostmi namítanými oběma odvolateli, neboť pro rozhodnutí odvolacího soudu o neudělení příklepu stačilo zjištění, že při provádění dražby byla porušena vlastní dražební vyhláška soudní exekutora o možnosti doplatit nejvyšší podání pomocí úvěru, což zákon i soudní exekutor připustil, ovšem usnesení o příklepu tuto nejprve připouštěnou možnost vyloučilo a nezákonně změnilo podmínky, na základě nichž odvolatel nemovité věci dražil.
17. O nákladech odvolacího řízení rozhodně pověřený soudní exekutor ve zvláštním režimu podle § 88 a násl. exekučního řádu.

Poučení:

Proti tomuto usnesení je možno podat dovolání do 2 měsíců od doručení usnesení u Mgr. Michala Suchánka, soudního exekutora, Exekutorského úřadu Praha 9, se sídlem Pod Pekárnami 245/10, 110 00 Praha 9, ovšem toliko z důvodů uvedených v § 237 o.s.ř.

České Budějovice 30. srpna 2021

JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D. v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.