

USNESENÍ

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Aleny Bačínové a soudců Mgr. Martiny Nyplové a JUDr. Jiřího Hanuše v exekuční věci

oprávněného: **KOREPET s. r. o.**, IČ 28611462
sídlem Měšická 3145, Tábor
zastoupený advokátkou Mgr. Danou Růžickovou
sídlem Dražice čp. 169, 391 31 Dražice

proti
povinnému: **ROTEXIM akciová společnost v likvidaci**, IČ 25272349
sídlem Víta Nejedlého 1161/1b, Hradec Králové – Slezské Předměstí

za účasti
vydražitele: **MI Estate s. r. o.**, IČ 08294208
sídlem Roháčova 188/37, Praha

vedené k vymožení povinnosti povinného zaplatit oprávněnému pohledávku 214 109 Kč

k odvolání povinného proti usnesení soudního exekutora Mgr. Martina Horáka, Exekutorský úřad Tábor, ze dne 20. 12. 2019 č. j. EX 2000/16-390

takto:

Usnesení soudního exekutora **se potvrzuje.**

Odůvodnění:

Soudní exekutor Mgr. Martin Horák, Exekutorský úřad Tábor, pověřený k provedení exekuce Okresním soudem v Hradci Králové dne 6. 12. 2016 pod č. j. 31 EXE 3207/2016-9, výrokem I shora označeného usnesení udělil vydražiteli MI Estate s. r. o. příklep na nemovitostech povinného zapsaných u Katastrálního úřadu pro [redacted] kraj, Katastrální pracoviště [redacted], specifikovaných v tomto výroku usnesení, a to za nejvyšší podání 2 680 000 Kč. Současně stanovil lhůtu k zaplacení nejvyššího podání do jednoho měsíce od právní moci usnesení o příklepu s tím, že na nejvyšší podání se započítává vydražitelem složená jistota 100 000 Kč (výrok II). Dále rozhodl, že dražitelům, kterým nebyl udělen příklep, se vrátí zaplacená jistota po skončení dražebního jednání (výrok III). Povinnému uložil vyklidit nemovitosti dle výroku I nejpozději do patnácti dnů od nabytí právní moci tohoto usnesení nebo doplacení nejvyššího podání (výrok IV). Poučil o možnosti předražku s tím, že minimální předražek je ve výši 3 350 000 Kč a je nutné jej uhradit nejpozději do 6. 1. 2020 (výrok V).

Proti usnesení podal odvolání povinný. Namítl, že ve znaleckém posudku, který byl podkladem pro stanovení nejnižšího podání, je zahrnuto technické zhodnocení objektu, které není

vlastnictvím povinného. Odkázal na bod 1.3.1 posudku - vrátnice na parc. č. st. ■■■■, v němž je konstatováno, že tento objekt ve vlastnictví povinného stavebně navazuje a je propojen s administrativní budovou na parcele ■■■■ ve vlastnictví jiného vlastníka. Uvedl, že v letech 2010 – 2012 realizoval tento vlastník na nemovitostech nacházejících se na parcele č. ■■■■ stavební úpravy – technické zhodnocení, které bylo realizováno i na vrátnici na stavební parcele č. ■■■■, neboť tento objekt je stavebně navázán s administrativní budovou a nebylo možné technické zhodnocení, technicky, technologicky ani finančně oddělit. Dodal, že stavba je napojena na elektřinu, vodu, kanalizaci a plyn vlastníka těchto sousedních nemovitostí. Požádal o vyjmutí výše uvedeného technického zhodnocení včetně rozvodů topení, topných těles, rozvodu elektrické energie, vody a kanalizace, které nejsou ve vlastnictví povinného, z usnesení o příklepu.

Oprávněný se k odvolání povinného vyjádřil tak, že povinný mohl svoje námitky ve vztahu k draženým nemovitostem sdělit dříve. Rozhodné podle něho musí být, že vrátnice se nachází ve vlastnictví žalovaného. Technické zhodnocení je možno řešit později mezi nabyvatelem nemovitostí a vlastníkem sousedního objektu. Navrhl potvrzení usnesení.

Vydražitel v písemném vyjádření k odvolání povinného poukázal na okolnost, že technické zhodnocení není samostatnou věcí. Navíc se jedná o vztah mezi povinným a třetí osobou, jehož předmětem je určení hodnoty použitých věcí, případně vydání bezdůvodného obohacení. Na usnesení o příklepu tato okolnost podle vydražitele nemůže mít žádný vliv.

Odvolání bylo podáno včas osobou k němu oprávněnou a obsahuje způsobilé odvolací námitky dle § 205 odst. 2 písm. g/ o. s. ř. Odvolací soud proto z jeho podnětu přezkoumal napadené usnesení včetně jemu předcházející části řízení, a to bez nařízení jednání (§ 254 odst. 8 o. s. ř. ve spojení s § 52 odst. 1 o. s. ř.). Odvolání povinného neshledal opodstatněným.

Odvolací soud připomíná, že zákonná úprava rozděluje průběh výkonu rozhodnutí (exekuce) prodejem nemovitostí do několika relativně samostatných fází, z nichž v každé se řeší vymezený okruh otázek. Těmito fázemi jsou 1) nařízení výkonu rozhodnutí (exekuce), 2) určení ceny nemovitosti a jejího příslušenství, ceny závad a práv s nemovitostí spojených, určení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou a určení výsledné ceny, 3) vydání usnesení o dražební vyhlášce, 4) vlastní dražba a 5) jednání o rozvrhu. Úkony soudu, účastníků řízení a osob na řízení zúčastněných jsou zpravidla završeny pravomocným usnesením, jehož účinky vylučují možnost v další fázi znovu řešit otázky, o kterých již bylo rozhodnuto (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2007 sp. zn. 20Cdo 2006/2006 nebo usnesení ze dne 29. 1. 2009 sp. zn. 20Cdo 901/2008). Povinný přitom vznáší až ve fázi odvolání proti usnesení o příklepu námitky, které se vztahují ke stavu dražených nemovitostí, přičemž odkazuje na znalecký posudek, který byl podkladem pro vydání usnesení o ceně. Nyní uplatněné námitky měl tudíž uplatnit ve vztahu k určení ceny nemovitosti a jejího příslušenství, závad a práv s nemovitostí spojených, a neučinil-li tak, ve stávající fázi exekuce k nim již nelze brát zřetel. I pokud by snad odvolací soud podřadil námitky povinného pod § 336k odst. 4, tzn. posoudil je jako tvrzení, že při provedení dražby došlo k porušení zákona, nemohl by je shledat relevantními. Budova na pozemku parc. č. st. ■■■■ – ■■■■ je totiž součástí tohoto pozemku ve vlastnictví povinného a jako taková byla i oceněna. Pokud tuto budovu zhodnotila v minulosti třetí osoba, jedná se čistě o právní vztah mezi povinným a touto osobou, který nemá žádnou souvislost s touto exekucí, na což správně poukázali vydražitel i oprávněný.

Ze všech shora uvedených důvodů bylo usnesení soudního exekutora jako věcně správné potvrzeno (§ 219 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání, jestliže 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. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudního exekutora Mgr. Martina Horáka, Exekutorský úřad Tábor.

Hradec Králové 27. února 2020

JUDr. Alena Bačínová v. r.
předsedkyně senátu