

USNESENÍ

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jaroslava Chmelíka, Ph.D., a soudců Mgr. Pavla Hradeckého a JUDr. Martina Tomka v exekuční věci

oprávněného: **ČEZ Prodej, a.s., IČO 27232433**
sídlem Duhová 425/1, 140 53 Praha 4
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Pečeným
sídlem Purkyňova 74/2, 110 00 Praha 1

proti
povinnému: **MUZEUM LUŽE, IČO 27006344**
sídlem Husova 75, 538 54 Luže

pro vymožení pohledávky 79 708 Kč s příslušenstvím, nákladů řízení a nákladů exekuce,
o odvolání povinného proti usnesení soudního exekutora JUDr. Igora Ivanka, Exekutorský úřad
Praha 10, ze dne 30. 1. 2020, č. j. 167 EX 3882/12 – 127,

takto:

- I. Usnesení soudního exekutora **se potvrzuje.**
- II. Povinný je povinen nahradit vydražiteli k rukám jeho zástupce náklady odvolacího řízení ve výši 7 350 Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

Odůvodnění:

1. Soudní exekutor shora označeným usnesením udělil dražiteli, společnosti MI Estate s.r.o., IČO 08294208, sídlem Roháčova 188/37, 130 00 Praha, příklep na vydražené nemovité věci, a to pozemku parc. č. st. [REDAKCE], jehož součástí je stavba č. p. [REDAKCE], vše zapsáno na listu vlastnictví č. [REDAKCE] v katastrálním území a obci [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro [REDAKCE] kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE], za nejvyšší podání 390 000 Kč, a zároveň vydražiteli stanovil lhůtu 30 dnů pro zaplacení nejvyššího podání s tím, že na nejvyšší podání se započítává vydražitelem složená jistota ve výši 80 000 Kč.
2. V odůvodnění usnesení soudní exekutor uvedl, že při dražbě konané dne 30. 1. 2020 učinil dražitel MI Estate s.r.o. nejvyšší podání a že žádné námitky proti udělení příklepu nebyly vzneseny, a proto soudní exekutor udělil podle § 336j občanského soudního řádu (dále „o.s.ř.“) vydražiteli příklep. Současně vysvětlil, v jakém okamžiku je vydražitel oprávněn převzít vydraženou věc, kdy se stává jejím vlastníkem, a jaká jsou práva a povinnosti vydražitele.
3. Proti usnesení podal povinný včas odvolání, ve kterém vytýkal soudnímu exekutorovi zejména pochybení znalce při určování ceny nemovité věci. Uvedl, že po prvním dražebním jednání, na kterém nebyl žádný zájemce o nemovitou věc, očekával, že bude vypracován nový znalecký posudek. Povinný shledával pochybení znalce zejména v tom směru, že povinného před prohlídkou nemovitosti nekontaktoval, nevyžádal si od Městského úřadu [REDAKCE] podrobnější informace o stavební činnosti a o opravách a od odboru památkové péče v [REDAKCE] informace o rozsahu ochrany kulturní památky. Znalec výrazně pochybil v ocenění věcných břemen. Výpočet hodnoty věcného břemene je matoucí. Znalec ohledně inženýrských sítí uvedl, že nebylo možné přípojky ověřit. Pokud by znalec učinil dotazy na příslušných úřadech, tak by zjistil, že v části obce, kde se nemovitost nachází, nejsou žádné přípojky. Informace o připojení domu k elektrickému proudu nejsou rovněž pravdivé, protože příkon, který je pro objekt používán,

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

nestačí. Nové rozvody elektřiny jsou pouze ve zrekonstruovaných vnitřních prostorech. Fotovoltaické panely a záložní mobilní agregát nejsou součástí stavby ani majetkem povinného. Znalec uvádí, že nemovitost není pojistitelná proti povodni, přitom nerozlišuje rozdíly mezi záplavou a povodní. Znalec však zamlčuje, že bylo vybudováno nákladné protipovodňové opatření. Ve znaleckém posudku rovněž nezmiňuje instalaci 32 nových oken z masivního dřeva. Výsledná cena nemovitosti ve výši 1 500 000 Kč neodpovídá skutečnosti, když při minulé exekuci před dvěma lety byla výsledná cena nemovitosti stanovena ve výši 4 500 000 Kč. Povinný dále namítal, že nebyla dodržena povinná lhůta nejméně 60 dnů pro zveřejnění dražební vyhlášky podle zákona č. 26/2000 Sb. Nakonec doplnil, že dražební jednání nebylo odročeno, přestože o to soudního exekutora žádal s tím, že dlužnou částku splatí.

4. Vydražitel k odvolání povinného uvedl, že z něj není zřejmé, že se jedná o odvolání proti usnesení o příklepu. Povinný se domáhá pouze prohlášení dražební jednání za neplatné, aniž by napadal usnesení o příklepu.
5. Oprávněný se k odvolání povinného nevyjádřil.
6. Odvolací soud přezkoumal napadené usnesení i řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, 212a o.s.ř. ve spojení s ust. § 55c odst. 5 zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, exekuční řád), a to ze všech v úvahu přicházejících odvolacích důvodů, a dospěl k závěru, že odvolání povinného nelze považovat za důvodné.
7. Důvodem pro podání odvolání proti usnesení o příklepu, pokud jej podává povinný, může být skutečnost, že při nařízení dražební jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona, za které se považuje zejména vydání dražební vyhlášky před právní mocí usnesení o ceně, nedodržení třicetidenní lhůty k nařízení dražební jednání (§ 336d odst. 2 o.s.ř.), nevyvěšení dražební vyhlášky na úřední desce nebo skutečnost, že dražební vyhláška neobsahovala všechny výroky předepsané zákonem, anebo obsahovala výroky, které byly v rozporu se zákonem nebo faktickým stavem.
8. V posuzované věci soudní exekutor v rámci exekuce nařízené na majetek povinného, jejímž provedením byl pověřen Exekutorský úřad Praha 10, rozhodl dne 20. 11. 2018 exekučním příkazem č.j. 167 EX 3882/12-34 o provedení exekuce prodejem nemovité věci ve vlastnictví povinného, jejíž výslednou cenu stanovil na základě znaleckého posudku znaleckého ústavu Znalecká společnost s.r.o. ze dne 9. 4. 2019. Výsledná cena byla usnesením soudního exekutora ze dne 16. 4. 2019, č.j. 167 EX 3882/12-50, určena po odečtení práv a závad spojených s nemovitou věcí ve výši 780 000 Kč. Soudní exekutor následně v průběhu dražební jednání dne 30. 1. 2020 (§ 336o a následujících o.s.ř.) udělil vydražiteli MI Estate s.r.o. příklep za nejvyšší podání v částce 390 000 Kč na vydražené nemovité věci.
9. Odvolací soud shora popsaný postup soudního exekutora považuje za souladný s příslušnými ustanoveními exekučního řádu i s ustanoveními občanského soudního řádu upravujícími prodej nemovitých věcí a aplikovatelnými na exekuční řízení prostřednictvím ust. § 52 odst. 1 exekučního řádu, z něhož plyne, že nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.
10. Krajský soud posoudil podání povinného podle jeho obsahu (srov. § 41 odst. 2 o.s.ř. za použití § 52 odst. 1 exekučního řádu) jako odvolání do usnesení o příklepu. Argumentace odvolatele obsažená v odvolání není způsobila vyvolat pochybnosti o správnosti postupu soudního exekutora. V dané věci z obsahu spisu soudního exekutora spolehlivě plyne, že předcházející fáze exekučního řízení byly pravomocně ukončeny, že usnesení o ceně bylo vydáno v souladu se zákonem a na základě znalec vypracovaného znaleckého posudku a výsledná cena nemovité věci povinného byla stanovena podle pravidel vyjádřených v § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Z obsahu spisu není zřejmé,

že by povinný proti usnesení o ceně podával odvolání. Nakonec výsledná cena určená usnesením o ceně nevyjadřuje tržní hodnotu nemovité věci, která se ukáže až v samotné dražbě.

11. Rovněž při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby nedošlo k porušení zákona. Odvolací soud v této souvislosti k odvolací námitce povinného poznamenává, že předmětnou dražbu neupravuje zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, jehož smyslem je dobrovolný přechod vlastnického práva na vydražitele. Podle ustanovení § 336d odst. 2 o.s.ř., které se na předmětnou dražbu nemovité věci použije, soud nařídí dražební jednání nejméně 30 dnů po dni vydání dražební vyhlášky. Z obsahu spisu vyplývá, že tato lhůta byla dodržena, neboť usnesení o nařízení dražby bylo vydáno dne 10. 12. 2019 a dražební jednání proběhlo až po uplynutí třicetidenní lhůty dne 30. 1. 2020.
12. Z obsahu spisu nakonec není zřejmé, že by povinný žádal o odročení dražebního jednání nařízeného na den 30. 1. 2020. Povinný pouze žádal dne 23. 8. 2019 o odklad dražebního jednání konaného již dne 3. 9. 2019, a to bez důležitého důvodu, za který se nedá považovat tvrzení povinného o tom, je schopen uhradit dlužnou částku do konce roku 2020.
13. Protože žádné další výhrady, které by ve smyslu ust. § 336k odst. 4 o.s.ř. mohly vyvolat pochybnosti o správnosti postupu soudního exekutora, v průběhu dražebního jednání povinný nevznášel, krajský soud napadené usnesení jako věcně správné potvrdil (§ 219 o.s.ř.).
14. Odvolací soud přiznal vydražiteli podle § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši sestávající z odměny advokáta za tři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, vyjádření k odvolání povinného a účast na jednání soudu) v poloviční výši z tarifní hodnoty 79 708 Kč ve výši 3x 2 150 Kč (§ 7 bod 5, § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. a/, g/, k/, odst. 2 písm. e/ vyhl. č. 177/1996 Sb. o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, dále i „advokátní tarif“) a paušální náhrady hotových výdajů advokáta (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu) ve výši 3x 300 Kč, tj. náklady odvolacího řízení v celkové výši 7 350 Kč.
15. O nákladech oprávněného je pak v souladu s ust. § 88 odst. 1 exekučního řádu příslušný rozhodnout soudní exekutor, který o případných nákladech vynaložených oprávněným v průběhu odvolacího řízení rozhodne v příkazu k úhradě nákladů exekuce.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Proti tomuto usnesení lze za podmínek uvedených v ustanovení § 237 a § 238 o.s.ř. podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto usnesení prostřednictvím soudního exekutora, který ve věci rozhodl v prvním stupni, k Nejvyššímu soudu ČR v Brně jako soudu dovolacímu. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o.s.ř.).

Pardubice 3. června 2020

JUDr. Jaroslav Chmelík, Ph.D., v. r.
předseda senátu