

USNESENÍ

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Ivany Kudrnové a soudců Mgr. Tomáše Hendrycha a Mgr. Tomáše Mičky v exekuční věci

oprávněného: **ČEZ Distribuce, a. s.**, IČO 24729035
sídlem Teplická 874/8, 405 02 Děčín - Děčín IV-Podmokly

proti

povinným: 1. **Miroslav P.**, narozený dne xxx
bytem xxx
2. **Viktor H.**, narozený dne xxx
bytem xxx

za účasti

vydražitele: **SUOPELOS s.r.o.**, IČO 27845541
sídlem Tyršova 885/24, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

pro částku 254 141,95 Kč s příslušenstvím, o udělení příklepu

k odvolání povinného 1) Miroslava P. a vydražitele společnosti SUOPELOS s.r.o., IČO 27845541, sídlem Tyršova 885/24, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava, proti usnesení soudního exekutora Mgr. Martina Tunkla, Exekutorský úřad Plzeň-město, sídlem Palackého náměstí 28, 301 00 Plzeň, ze dne 24. 3. 2022, č. j. 094 EX 11991/21-082, ve věci vedené u Okresního soudu v Bruntále pod sp. zn. 61 EXE 1008/2021

takto:

Usnesení soudního exekutora se **mění** tak, že příklep na vydražený ideální spoluvlastnický podíl na nemovitých věcech se vydražiteli společnosti SUOPELOS s.r.o., IČO 27845541, sídlem Tyršova 885/24, Ostrava, neuděluje.

Odůvodnění:

1. Usnesením soudního exekutora byl vydražiteli společnosti SUOPELOS s.r.o., se sídlem v Ostravě, udělen příklep na vydražený spoluvlastnický podíl ve výši jedné poloviny ve vlastnictví povinného 1) k nemovitým věcem blíže popsáných v napadeném usnesení. Soudní exekutor v napadeném rozhodnutí přitom konstatoval, že součást a příslušenství vážící se k vydraženému ideálnímu spoluvlastnickému podílu zjištěno nebylo. Dále stanovil platební podmínky pro doplacení nejvyššího podání a udělil poučení o možnosti učinit předražek s jeho vyčíslením.
2. Včasným odvoláním napadl toto usnesení povinný 1) Miroslav P. Měl udělený příklep vydražiteli za nezákonný, tj. v rozporu se závaznými pravidly stanovenými v občanském soudním řádu a v exekučním řádu, a domáhal se změny usnesení soudního exekutora v tom smyslu, aby příklep vydražiteli udělen nebyl.
3. Včasným odvoláním napadl toto usnesení i vydražitel společnost SUOPELOS s.r.o., se sídlem v Ostravě. Domáhal se taktéž změny usnesení soudního exekutora v tom smyslu, aby příklep vydražiteli udělen nebyl. Důvodem pro změnu usnesení o příklep vydražitel spatřoval v tom, že v průběhu dražby byl zkrácen na svých právech. Namítal, že při nařízení dražebního jednání

a při jeho provedení došlo k porušení zákona. Toto porušení zákona vydražitel spatřuje zejména v tom, že v dražební vyhlášce nebyly správným a zákonným způsobem specifikován předmět dražby, a že tak vznikl nesoulad mezi popisem těchto nemovitých věcí ve znaleckém posudku (zachycující faktický stav) a v dražební vyhlášce. Z ustanovení § 336a odst. 1 o. s. ř. mimo jiné vyplývá, že podle výsledku ocenění a ohledání provedeného podle § 336 určí soud nemovitou věc, které se výkon týká, a určí příslušenství nemovité věci, kterého se výkon týká. Z dražební vyhlášky a z usnesení o příklepu se může jevit jako nejasné, jaké věci jsou či byly předmětem dražby, pokud se týká specifikace příslušenství a součástí věci, a jaké věci mají na základě dražby přejít do vlastnictví vydražitele. Podle vydražitele ne specifikace příslušenství a součástí předmětu dražby způsobuje vadu, která má za následek nezákonnost rozhodnutí.

4. Podle čl. IV, bod 1 přechodných ustanovení zákona č. 286/2021 Sb. (který, až na tam uvedené výjimky, nabyl účinnosti dne 1. 1. 2022), není-li dále stanoveno jinak, dokončí se exekuční řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona podle zákona č. 120/2001 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Protože k zahájení tohoto řízení došlo před 1. 1. 2022 a řízení je takto nutno dokončit podle dosavadních právních předpisů, bylo odvolání projednáno a rozhodnuto o něm podle občanského soudního řádu a exekučního řádu ve znění účinném do 31. 12. 2021.
5. Krajský soud přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a poté, aniž by bylo potřeba nařídít jednání (§ 254 odst. 8, část věty před středníkem o. s. ř.), dospěl k závěru, že odvolání povinného 1) a vydražitele důvodné je.
6. Z obsahu spisu vyplývá, že dne 20. 10. 2021 pověřil okresní soud soudního exekutora k provedení exekuce na majetek povinných 1) a 2) k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 254 141,95 Kč s příslušenstvím. Dne 27. 10. 2021 vydal soudní exekutor pod č. j. 94 EX 11991/21-23 exekuční příkaz, kterým rozhodl o prodeji předmětného spoluvlastnického podílu povinného 1) k nemovitým věcem, a tento příkaz nabyl právní moci. Dne 26. 1. 2022 vydal soudní exekutor pod č. j. 94 EX 11991/21-58 usnesení (nabylo právní moci), kterým určil cenu spoluvlastnického podílu povinného 1) na prodávaných nemovitostech, a to částkou 1 311 000 Kč. Výrok v odstavci I. usnesení o ceně konstatuje, že příslušenství nemovité věci zjištěno nebylo. Stejný závěr rozšířený o konstatování, že i součást předmětu dražby zjištěna nebyla, soudní exekutor učinil i součástí výroku v odstavci V. usnesení o dražební vyhlášce ze dne 22. 2. 2022, č. j. 94 EX 11991/21-066. Ve zmíněném odstavci V. výroku, je ocitována i přesto pasáž ze znaleckého posudku, z níž vyplývá, že předmět dražby „je napojen na přípojku elektřiny a voda je získávána z vlastního zdroje“. Ze samotného znaleckého posudku Znalecké společnosti s.r.o., se sídlem Praha 1-Nové Město, ze dne 25. 1. 2022, který byl podkladem pro usnesení soudního exekutora o výsledné ceně prodávaných nemovitých věcí, vyplynulo, a to ze strany 8 posudku, zabývající se celkovým popisem dražených nemovitých věcí, že v celkové obvyklé ceně znalec zhodnotil inženýrské sítě, zpevněné plochy, studnu a jímku, které zjistil při místním šetření. Z protokolu o dražbě nemovitých věcí vyplývá, že elektronické dražby se zúčastnil jako dražitel i odvolatel. Tento u dražby učinil nejvyšší podání. Ze záznamu o průběhu elektronické dražby pak vyplývá, že nikým nebylo učiněno vyšší podání, a proto byl udělen dražiteli příklep.
7. 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.
8. Podle § 336j odst. 1 o. s. ř. příklep lze udělit tomu, kdo učinil nejvyšší podání a u něhož jsou splněny další podmínky stanovené zákonem. Učinilo-li více dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí soud příklep nejprve tomu, komu svědčí předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě. Není-li příklep takto udělen, udělí jej dražiteli, který byl určen losem.

9. Podle § 336k odst. 4 o. s. ř. odvolací soud usnesení o příklepu změnil 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 změnil odvolací soud i usnesení o předražku. Ustanovení § 219a se nepoužije.
10. Z ustanovení § 336k odst. 4 o. s. ř. vyplývá, že změna usnesení o příklepu by mohla být v předmětné věci učiněna jen v případě, že by při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona.
11. Při nařízení dražebního jednání by mohlo dojít k porušení zákona např. tehdy, jestliže by byla vydána dražební vyhláška, ačkoliv usnesení o ceně (§ 336a odst. 1 o. s. ř.) dosud nenabývalo právní moci, jestliže dražební vyhláška by neobsahovala všechny stanovené výroky, příp. některý z výroků by byl v ní uveden v rozporu se zákonem, což by vedlo k tomu, že účastník neuplatnil k zahájení dražebního jednání svá práva. Při provedení dražby je zákon porušen např. tím, že se neumožní dražit všem oprávněným dražitelům, jestliže nebyl udělen příklep dražiteli, jehož předkupní právo bylo prokázáno a který učinil stejné nejvyšší podání jako vydražitel, jestliže nebylo umožněno přítomným při dražbě podat námitky proti příklepu nebo jestliže nebylo odročeno jednání, ač tak mělo být učiněno, neboť nebyly splněny podmínky pro provedení dražby. Konkrétní porušení zákona při nařízení dražebního jednání nebo při provádění dražby musí být navíc v příčinné souvislosti s udělením příklepu vydražiteli (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 4. 2006, sp. zn. 20 Cdo 2345/2005, nebo ze dne 18. 11. 2009, sp. zn. 20 Cdo 4790/2007).
12. V usnesení Nejvyššího soudu ČR pod sp. zn. 20 Cdo 2840/2017 se soud vypořádával s námitkou dovolatele brojící proti usnesení o příklepu, a to námitkou nesouladu faktického stavu vydražených nemovitých věcí s popisem předmětu dražby v dražební vyhlášce. Tehdy Nejvyšší soud ČR dovodil, že podkladem každého dražitele pro získání dostatek informací k zodpovědnému rozhodnutí pro účast v dražbě je nepochybně právě dražební vyhláška, ve které má být uveden dostatečně podrobný (a pravdivý) popis dražené věci. Nebylo-li by tomu tak, a v důsledku toho by byla vydražena nemovitá věc, jejíž faktický stav by byl v rozporu s jejím popisem uvedeným v dražební vyhlášce, přičemž uvedená skutečnost by byla v příčinné souvislosti s udělením příklepu vydražiteli, nebylo by možné uzavřít jinak, než že došlo k porušení zákona při nařízení dražebního jednání, a že se příklep neuděluje.
13. Z ustanovení § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je zřejmé, že liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.
14. Podle ustanovení § 512 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.
15. Vyplývalo-li ze znaleckého posudku zhotovitele Znalecké společnosti s.r.o. ze dne 25. 1. 2002, který nechal vypracovat soudní exekutor pro účely stanovení výsledné ceny, že znalec učinil zjištění o tom, že součástí prodávaného pozemku parcely č. St. xxx - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č. p. xxx, část obce xxx, vše zapsáno na LV č. xxx u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, pro obec Město Albrechtice, katastrální území xxx, a že na prodávané nemovité věci jsou inženýrské sítě, zpevněná plocha, studna a jímka, pak i když znalec uvedl, že příslušenství nemovité věci jím zjištěno nebylo, je s ohledem na ustanovení § 509 a § 506 odst. 1 občanského zákoníku zřejmé, že součástí předmětu dražby se stala stavba rodinného domu č. p. xxx a příslušenstvím dražené nemovité věci se staly inženýrské sítě, zpevněná plocha, studna a jímka.

16. Jak již bylo odvolacím soudem zjištěno výše, závěr soudního exekutora, převzatý z usnesení o výsledné ceně do usnesení o dražební vyhlášce, o tom, že u předmětu dražby nebyly zjištěny její součásti ani příslušenství, neodpovídá faktickému stavu, který byl a musel být soudnímu exekutorovi znám již ke dni vydání dražební vyhlášky.
17. Lze tak dát za pravdu vydražiteli, že faktický stav dražené nemovité věci je v rozporu s jejím popisem uvedeným v dražební vyhlášce, přičemž tak pro vydražitele činí nejasným, jaké věci se staly předmětem dražby co do specifikace příslušenství a součástí a jaké věci mají na základě dražby přejít do vlastnictví vydražitele, přičemž je evidentní, že budoucí odstranění nejasností ohledně součástí a příslušenství předmětu dražby je v příčinné souvislosti s udělením příklepu vydražiteli, když dražební vyhláška poskytla dražiteli mylné informace o předmětu dražby (Drápal, Bureš a kol.: Občanský soudní řád I., II. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1600 s., s. 2528).
18. Lze-li tak uzavřít, že při nařízení dražebního jednání, tj. při vydání dražební vyhlášky, došlo k porušení zákona, pak lze mít i odvolání povinného 1) proti napadenému rozhodnutí za důvodné, byť povinný ve svém odvolání nespécifikoval, v čem porušení zákona konkrétně spatřuje.
19. V souzené věci tak byly naplněny podmínky, za nichž může odvolací soud ve smyslu ustanovení § 336k odst. 4 o. s. ř. změnit usnesení o příklepu tak, že se příklep neuděluje.
20. Na soudním exekutorovi tak bude, aby učinil k roky nařízení a provedení nové dražby.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR, prostřednictvím soudního exekutora, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, a to pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu ustanovení § 237 občanského soudního řádu.

Ostrava 30. května 2022

JUDr. Ivana Kudrnová v. r.
předsedkyně senátu