

## USNESENÍ

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Evy Dlouhé a soudkyně JUDr. Ivany Muchové a JUDr. Pavly Havlíkové ve věci

oprávněného: I [redacted] spol. s.r.o., IČO [redacted]  
sídlem [redacted], [redacted]  
zastoupeného advokátem JUDr. Ivanem Burešem  
sídlem Břehová 209/6, 110 00 Praha 1 – Josefov

proti  
povinné: R [redacted] d [redacted], s.r.o., IČO [redacted]  
sídlem [redacted], [redacted]  
zastoupené advokátem JUDr. Robertem Jehne  
sídlem Washingtonova 1567/25, 110 00 Praha 1

za účasti  
oprávněného z věcného břemene: N [redacted] f [redacted] J [redacted] R [redacted], IČO [redacted]  
sídlem [redacted], [redacted]  
zastoupený advokátem JUDr. Robertem Jehne  
sídlem Washingtonova 1567/25, 110 00 Praha 1

**o určení ceny nemovité věci**, o odvolání povinné a oprávněného z věcného břemene proti usnesení soudního exekutora Mgr. Petra Polanského, Exekutorský úřad Liberec ze dne 6. 6. 2018 č. j. 131 EX 2327/17-54,

### takto:

Usnesení soudního exekutora *se* ve výroku IV. *m ě n í* tak, že věcné břemeno zanikne bez náhrady ke dni 31. 5. 2020 a jiná věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou, nejsou známa; jinak *se* usnesení v napadených výrocích I. – IV. *p o t v r z u j e*.

### Odůvodnění:

1. Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský shora uvedeným usnesením (výroky I.-IV) rozhodl o ceně nemovitých věcí podle ust. § 336a občanského soudního řádu v platném znění tak, že *exekuce se týká nemovitostí* zapsaných na LV č. [redacted] pro kat. území a obec [redacted] – pozemku st. parc. č. [redacted] o výměře 240 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Rožďalovice č.p. [redacted], obč. vyb. stojící na uvedeném pozemku (výrok I.), *příslušenství nemovitých věcí tvoří*: přípojky sítí VV, NN, VK, ústřední topení (tepelné čerpadlo), sociální příslušenství (vana, sprchový kout, 4c splachovací WC, umyvadlo), keramický bojler, kuchyňská linka, klimatizační jednotka (výrok II.), *výsledná cena nemovitosti, včetně příslušenství činí*: 5 120 000 Kč (výrok III.), *prodejem v dražbě zanikne věcné břemeno* užívání všech prostor za účelem provozu knihařské dílny a muzea knihařství, za účelem spravování a uskladňování movitých věcí i dalších předmětů ve vlastnictví oprávněného z věcného břemene N [redacted] f [redacted] J [redacted] R [redacted] dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 10. 2. 2012 (výrok IV). Dále rozhodl, že znalci Ing. Michalu Danielisovi přiznává znalečné ve výši 16 175 Kč (výrok V.).

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.

2. Proti tomuto usnesení - do rozhodnutí o určení ceny (výroků I. – IV-) – podali včasné odvolání povinná a oprávněný z věcného břemene.
3. Povinná nesouhlasila s výroky o výši výsledné ceny a o zániku věcného břemene. Měla výhrady proti znaleckému posudku, který byl podkladem pro určení ceny, který považovala za ne zcela srozumitelný, když znalec stanovil cenu věcného břemene ve výši 3 840 000 Kč a obvyklou cenu nemovité věci odpovídající „stávajícímu stavu“ ve výši 5 120 000 Kč. Považovala za sporné, zda znalce stanovená obvyklá cena zohledňuje cenu věcného břemene, což je „stávající stav“ nebo zda jde o cenu bez zohlednění ceny věcného břemene, jak dovodil soudní exekutor, který rozhodl o zániku věcného břemene. Povinná v každém případě považovala určenou cenu za nepřiměřeně nízkou a poukazovala na to, že má k dispozici znalecký posudek z r. 2017, v němž byla nemovitost oceněna na částku 8 367 690 Kč. Znalecký posudek, který byl podkladem pro určení ceny, povinná zpochybňovala rovněž tím, že znalec jako srovnatelné použil nemovité věci, které se k porovnání nehodí, neboť oceňovaná nemovitost je využívána jako muzeum a jde o kulturní památku, přičemž znalec její porovnávací hodnotu a obvyklou cenu stanovil na podkladě vyhodnocení cen rodinných domů. Povinná dále nesouhlasila s rozhodnutím soudního exekutora o zániku věcného břemene. Namítala, že u náhrady za zřízení věcného břemene soudní exekutor vycházel pouze z částky, která byla sjednána ve smlouvě o zřízení věcného břemene ve výši 51 167 Kč, a na tomto podkladě dospěl k závěru, že tato výše úplaty je zcela nepřiměřená věcnému břemenu, které znalec ocenil částkou 3 840 000 Kč. Soudní exekutor pominul, že oprávněný z věcného břemene financoval rozsáhlou rekonstrukci, bez které by nemovitost měla nulovou hodnotu. Výdaje na rekonstrukci činily 5 853 819,25 Kč, z čehož částka 4 926 747,15 Kč byla hrazena z dotace poskytnuté Regionální radou regionu soudržnosti pro Střední Čechy, a rozdíl byl financován převážně z darů poskytnutých na dokončení a provozování Muzea klasického knihařství. Částka za zřízení věcného břemene ve výši 51 167 Kč byla ve smlouvě sjednána před rekonstrukcí nemovitosti s přihlédnutím k její tehdejší hodnotě. Při posouzení přiměřenosti výhody oprávněného z věcného břemene k hodnotě věcného břemene, je tedy nutno přihlédnout k tomu, že nadační fond financoval rekonstrukci nemovitosti povinné, a nelze vycházet jen z výše úplaty sjednané ve smlouvě o zřízení věcného břemene. Poukazovala rovněž na skutečnost, že předpokladem investic do její nemovitosti, bylo právě zřízení věcného břemene trvajících po dobu neurčitou, a pokud uvedenému závazku nedostojí, vystavuje se riziku žaloby ze strany nadačního fondu. Podle povinné tedy nejsou splněny zákonné podmínky pro zánik věcného břemene za situace, kdy oprávněný z věcného břemene financoval rekonstrukci nemovitostí, a jejich hodnota se takto zvýšila. Dále namítala, že pokud bylo rozhodnuto o zániku věcného břemene, mělo být rozhodnuto o náhradě, která oprávněnému z věcného břemene náleží. Povinná navrhovala zrušení napadeného usnesení o určení ceny s tím, aby se soudní exekutor věcí zabýval z pohledu jejich námitek.
4. Oprávněný z věcného břemene – N██████ f██████ J██████ R██████ (dále také jen nadační fond) – nesouhlasil s rozhodnutím soudního exekutora o zániku věcného břemene, k čemuž uváděl stejnou argumentaci jako povinná. Krom toho poukazoval na skutečnost, že dosud běží doba udržitelnosti projektu, po kterou je jeho povinností zajistit, aby nedošlo k podstatné změně výsledků projektu, která by ovlivnila povahu projektu, pod sankcí vrácení poskytnuté dotace. Pokud by se tak stalo, je připraven domáhat se náhrady škody vůči povinné. Namítal tedy, že nejsou splněny předpoklady pro rozhodnutí o zániku věcného břemene, neboť financoval rekonstrukci nemovitosti a jeho výhoda tak není nepřiměřená věcnému břemenu. Navrhoval proto zrušení napadeného výroku IV.
5. Oprávněný ve svém vyjádření k podaným odvoláním uvedl, že ze strany odvolatelů jde o snahu znemožnit uspokojení jeho pohledávky dražbou předmětné nemovitosti. Poukazoval na personální propojení povinné a nadačního fondu v osobě Ing. P██████ H██████, jakož i na to, že investice nadačního fondu do nemovitosti, nebyly z jeho prostředků, ale převážně z dotace a z darů. Námítku povinné proti výši výsledné ceny považoval za účelovou. V průběhu odvolacího řízení se dále vyjádřil k okolnostem vzniku dluhu a jeho souvislosti se zřízením věcného břemene s tím, že již v r. 2010 – tedy dva roky před zřízením věcného břemene – měl Ing. P██████ H██████ dluh z půjčky

ve výši 2 570 000 000 Kč, který zajistil směnkami v roce 2012. Milionové dluhy Ing. H. [REDACTED], který byl v platební neschopnosti, vznikly před zřízením věcného břemene, jehož účelem bylo dle oprávněného znemožnit nebo alespoň dramaticky snížit možnost uspokojení věřitelů. Z uvedených důvodů navrhoval potvrzení napadeného usnesení.

6. Krajský soud v Praze, jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 občanského soudního řádu /dále o.s.ř., § 55c odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb./dále ex.ř./) přezkoumal podle ust. § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř. a § 52 odst. 1 ex.ř. napadené usnesení o určení ceny (výroky i. – IV-), jakož i postup soudního exekutora, který jeho vydání předcházela, a po doplnění skutkových zjištění v odvolacím řízení, včetně revizního znaleckého posudku, shledal odvolání převážně nedůvodným.
7. Z exekučního spisu odvolací soud zjistil, že Okresní soud v Nymburce *pověřením* ze dne 15. 6. 2017 č.j. 22 EXE 892/2017-15 pověřil podle § 43a odst. 3 ex.ř. soudního exekutora Mgr. Petra Polanského, Exekutorský úřad Liberec vedením exekuce k vymáhání pohledávky oprávněného vůči povinné podle vykonatelného směnečného platebního rozkazu Krajského soudu v Praze ze dne 28. 11. 2016 č.j. 56 Cm 233/2016-14, pro náklady oprávněného a náklady soudního exekutora, které budou určeny. Pověřený soudní exekutor *exekučním příkazem* ze dne 21. 6. 2017 č.j. 131 EX 2327/17-17 (pravomocným dne 22.6. 2017) rozhodl o provedení exekuce prodejem nemovité věci zapsané na LV č. [REDACTED] pro kat. území a obec [REDACTED] – pozemku st. parc. č. [REDACTED] o výměře 240 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: [REDACTED] č.p. [REDACTED], obč. vyb. stojící na uvedeném pozemku. Podle *výpisu z katastru nemovitostí* Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště [REDACTED] je povinná výlučným vlastníkem předmětného pozemku se stavbou č.p. [REDACTED] a jako omezení vlastnického práva je zapsáno věcné břemeno užívání všech prostor za účelem provozu knihařské dílny a muzea knihařství, za účelem spravování a uskladňování movitých věcí a dalších předmětů ve vlastnictví oprávněného z věcného břemene, jímž je N. [REDACTED] f. [REDACTED] J. [REDACTED] R. [REDACTED], věcné břemeno bylo zapsáno na podkladě smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné, ze dne 10.2. 2012, s právními účinky vkladu práva ke dni 13. 2. 2012. Ze *smlouvy o zřízení věcného břemene*, uzavřené mezi N. [REDACTED] f. [REDACTED] J. [REDACTED] R. [REDACTED] (jednajícím B. [REDACTED] H. [REDACTED]) a povinnou R. [REDACTED] d. [REDACTED], s.r.o. (jednající Ing. P. [REDACTED] H. [REDACTED]) dne 10. 2. 2012 bylo zjištěno, že ve prospěch oprávněného z věcného břemene a k tíži povinné, jako vlastníka nemovitých věcí, jakož i všech budoucích vlastníků, bylo zřízeno věcné břemeno výhradního užívání všech prostor domu po celou dobu existence nadačního fondu a to zejména za účelem provozu knihařské dílny a muzea knihařství, spravování a uskladňování movitých věcí v majetku oprávněného, jakož i dalších předmětů, které oprávněný v budoucna nabyde v souladu s cílem, pro který byl nadační fond zřízen. Věcné břemeno bylo zřízeno za úplatu ve výši 51 167 Kč, která byla stanovena na základě znaleckého posudku znalce Jiřího Matase.
8. Podkladem pro rozhodnutí soudního exekutora o ceně byl *znalecký posudek* znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí Ing. Michala Danielise (dále jen znalec), zpracovaný znalcem dne 22. 2. 2018, na základě jeho ustanovení soudním exekutorem (§ 336 o.s.ř., § 66 odst. 6 ex.ř.). Znalec stanovil porovnávací hodnotu oceňované nemovité věci komparativní metodou, na základě porovnání a vyhodnocení nabídkových cen čtyř nemovitých věcí - pozemků s domy s komerčními prostory, resp. prostory k podnikání, které posoudil jako srovnatelné. Nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí znalec upravil koeficienty K1-K7 (redukce pramene ceny, velikost objektu, poloha, provedení a vybavení, celkový stav, vliv pozemku, úvaha znalce), na tomto podkladě stanovil upravené jednotkové ceny za m<sup>2</sup> a to minimální ve výši 9 796 Kč, průměrnou ve výši 13 713 Kč a maximální ve výši 16 533 Kč. Porovnávací hodnotu oceňované nemovité věci stanovil, s ohledem na její užitnou plochu 319,84 m<sup>2</sup>, při jednotkové ceně v maximální hranici 16 000 Kč/m<sup>2</sup>, ve výši 5 117 400 Kč (319,84 x 16 000) a na tomto podkladě stanovil obvyklou cenu nemovité věci ve výši 5 120 000 Kč. Znalecký posudek obsahuje místopis a podrobný popis oceňované nemovité věci (str. 4, 7 - 11), popis porovnávaných nemovitých věcí a postup znalce při stanovení porovnávací hodnoty a obvyklé ceny (str. 12-17). Znalec dále stanovil cenu věcného břemene ve výši 3 840 000 Kč, na základě zjištění obvyklého nájemného, kdy vycházel z ročního

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.

užitku 384 000 Kč, a z toho, že jde o věcné břemeno „na dožití“ oprávněné osoby (384 000 Kč x 10 let); podrobný postup znalce je na str. 15 – 16.

9. Ve *vyjádření k námitkám* povinného proti znaleckému posudku znalec uvedl, že stanovil obvyklou cenu nemovité věci porovnávací metodou v souladu s ust. § 2 odst. 1 zák.č. 151/1997 Sb. Vycházel z toho, že oceňovaná nemovitost je stavbou občanské vybavenosti s možností bydlení, jde o kulturní památku ve velmi dobrém stavu, po kompletní revitalizaci a modernizaci, se zastavěným pozemkem bez zahrady, s občanskou vybaveností, velmi dobrou obslužností a dostupností. Znalec nezjistil, že by byly obchodovány či nabízeny podobné nemovitosti užívané jako muzeum s bydlením a sklady, a při výběru srovnatelných nemovitostí vycházel z toho, že předmětnou nemovitost lze bez obtíží s přiměřenými náklady užívat k bydlení ve spojení s podnikáním (dílňa, sklady apod.). Znalec znovu uvedl, jaké vybral srovnatelné nemovité věci, jaké korekční koeficienty použil a jaký byl jeho postup při stanovení porovnávací hodnoty a obvyklé ceny s tím, že pro porovnání nemovitých věcí použil 4 nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci, a provedenou komparací zjistil odlišnosti uvedené v ZP. Upravené nabídkové ceny se pohybovaly v intervalu od 9 000 Kč/m<sup>2</sup> do 16 000,- Kč/m<sup>2</sup> a započitatelná hodnota nemovité věci vzhledem ke všem skutečnostem byla stanovena kvalifikovaným odhadem při horní úrovni intervalu. Výpočet služebnosti byl proveden pomocí výnosové metody (zák. č. 151/1997 Sb. § 16b oceňování věcných břemen) na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebnosti ve výši obvyklé ceny. Navržená obvyklá cena nemovité věci a služebnosti byla stanovena vzhledem ke všem skutečnostem zjištěných při místním šetření, kvalifikovaným odhadem, při zohlednění skutečnosti, že nemovitá věc je památkově chráněna, jejího technického stavu, vybavenosti a lokality.
10. Povinná i po vyjádření znalce setrvala na tom, že k porovnání (tj. jako srovnatelné) znalec nevybral podobné nemovité věci. Nesouhlasila s názorem znalce, že oceňovanou nemovitost lze bez obtíží s přiměřenými náklady užívat k bydlení, ve spojení s podnikáním (např. ke skladovacím účelům), k čemuž uváděla řadu argumentů. Vzhledem ke kulturnímu a historickému významu a ojedinělému účelu stavby měly být zvoleny jako srovnatelné nemovitosti s obdobným účelem (památkově chráněná stavba, místo, kde žila významná osobnost, původní vybavení, technická zajímavost), a jako srovnatelné nemovité věci podobného využití uváděla např. [redacted] nacházející se ve stejné ulici jako předmětná nemovitost, převedená na město za 1 Kč, Váchalův dům v Litomyšli prodaný za cca 15 milionů Kč, rodný dům Jana Palacha ve Všetatech, který za částku 6 mil. Kč mělo koupit Národní muzeum. Namítala dále, že znalec nevysvětlil, jak zohlednil rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a porovnávanými nemovitostmi, ani to, zda a jaký má vliv skutečnost, že jde o památkově chráněný objekt. Poukazovala rovněž na to, že obvyklá cena neodpovídá investicím do rekonstrukce ve výši přes 6 mil. Kč.
11. Povinná tedy i po vyjádření znalce zpochybňovala jeho postup při stanovení porovnávací hodnoty (zejména nevhodný výběr nemovitých věcí pro porovnání), a jelikož se uvedené výhrady - s ohledem na charakter a využití oceňované nemovité věci (muzeum) a porovnávané nemovitosti (komerční objekty s bydlením) - nejevily jako zjevně bezdůvodné a k jejich posouzení byla nutná odborná kvalifikace, odvolací soud ustanovil znalecký ústav k vypracování revizního znaleckého posudku.
12. Z *revizního znaleckého posudku* znaleckého ústavu Odhadci a znalci CZ s.r.o. (dále jen revizní znalec) odvolací soud zjistil, že znalecký posudek znalce Ing. Danielise je zpracován v souladu se zadáním, znaleckými standardy a je dobře přezkoumatelný. Vstupní údaje, které znalec použil, jsou správné, numerické výpočtové chyby nebyly zjištěny a přílohy k posudku dostatečně dokumentují situaci. Nákladovou metodu znalec použil podpůrně a ve výsledku pracoval s metodou komparativní, která se pro účely stanovení obvyklé ceny jeví jako nejvíce relevantní metodou, je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou Znalec porovnání provedl se čtyřmi srovnávacími entitami, což je dle názoru revizního znalce dostatečné množství potřebné pro vytvoření názoru na místní realitní trh. K otázce vhodnosti znalcem použitých srovnávacích vzorků nemovitostí,

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.

revizní znalec uvedl, že byly použity vzorky, které se přibližují oceňované nemovitosti, a to zejména svou polohou, která má dramatický vliv na výši obvyklé ceny, svou velikostí a účelem užití. Správnému předvýběru srovnávacích vzorků znalec pravděpodobně věnoval dostatečnou péči, čímž eliminoval nutnost použití vysokých korekčních koeficientů pro účely přizpůsobení srovnávacích vzorků vůči oceňované nemovitosti. Důkazem je stav, kdy se korekční koeficienty pohybují v úzkém rozpětí 0,85 až 1,15, častěji však 0,90 až 1,10, což je důkazem férovosti ocenění. Revizní znalec nesouhlasil s námitkami, že oceňovanou nemovitostí nelze užívat zčásti k bydlení s tím, že jsou v rozporu s jeho zjištěním v rámci místního ohledání o tom, že v současné době Ing. H. [redacted] v domě denně bydlí, a skutečnost, že pokoje jsou průchozí, jejich vytápění je obtížné a dům je kulturní památkou, označil za relativně častý stav u nemovitostí určených k bydlení. Alternativy srovnávacích vzorků uvedené ve vyjádření povinného, revizní znalec označil za nesrovnatelné, jak polohou, tak rozsahem, účelem užití či cenou. Revizní znalec souhlasil s tím, že znalec použil srovnávací vzorky, které byly k dispozici na současném realitním trhu, což je v souladu s běžnou praxí, s odbornou literaturou a s ustálenou judikaturou. Revizní znalec sám provedl šetření nezbytná ke stanovení komparativní hodnoty předmětu ocenění v současných cenách (07/2019) a po konzultacích se spolupracujícími odhadci, realitními kanceláři, analýze realitní inzerce a posouzení identifikovaných rizik a závad pojících se k předmětu ocenění, došel k názoru, že výsledky se nijak významně neliší od posuzovaného posudku. Daná oblast je cenově stabilizovaná a k výkyvům zde, po skončení realitní krize v průběhu r. 2015, nedochází. Revizní znalec souhlasil i s oceněním věcného břemene, které znalec provedl v souladu se standardními metodickými postupy. Znalec pouze neprovedl vzájemný odečet tak, aby jasně formuloval výslednou obvyklou cenu při zatížení nemovitosti věcným břemenem. Tento postup není neobvyklý a bývá odůvodněn tím, že odečet ztrátové hodnoty právních závad provádí objednavatel posudku, pokud uzná, že se skutečně jedná o právní závadu. Pokud znalec v závěru neprovedl zmíněný odečet, tedy vyčíslení výsledné obvyklé ceny, nemá to žádný vliv na výsledky korektně aplikovaných metod ocenění. Revizní znalec akceptoval znalec stanovenou obvyklou cenu nemovité věci stanovenou porovnávací metodou (bez započítání ztrátové hodnoty věcného břemene) ve výši 5 120 000 Kč, cenu věcného břemene ve výši 3 840 000 Kč a výslednou obvyklou cenu nemovité věci zatížené věcným břemenem stanovil částkou 1 280 000 Kč.

13. Ze znaleckého posudku vypracovaného dne 20. 3. 2017 znalcem Jiřím Matasem, předloženého povinnou, bylo zjištěno, že znalec stanovil výslednou cenu předmětné nemovitosti (budovy čp. [redacted] a pozemku na LV č. [redacted]) podle platné cenové vyhlášky ke dni ocenění ve výši 8 367 690 Kč.
14. Odvolací soud – v rámci odvolacího jednání – provedl důkazy relevantní zejména pro posouzení rozhodnutí o zániku věcného břemene.
15. Z *dobody o provedení investic* uzavřené mezi povinným a N. [redacted] f. [redacted] J. [redacted] R. [redacted] jako oprávněným z věcného břemene dne 6. 2. 2014 bylo zjištěno, že se týkala využití dotačních programů oprávněným za účelem opravy a úpravy předmětné nemovitosti ve vlastnictvím povinné, a vzhledem k tomu, že nositelem dotace bude oprávněný z věcného břemene, bylo dohodnuto, že o část celkové investice, která bude použita na úpravy a opravy nemovitosti, se zvýší hodnota věcného břemene. Z *dobody o postoupení práv a povinností stavebníka* uzavřené mezi povinným a nadačním fondem dne 17. 2. 2014 bylo zjištěno, že povinný postoupil na nadační fond všechna práva a povinnosti vyplývající ze stavebního povolení v rozsahu, v jakém bude nadační fond rekonstruovat budovu čp. [redacted] na parcele st. č. [redacted] v kat. území [redacted]. Ze *smlouvy o poskytnutí dotace* uzavřené mezi Regionální radou soudržnosti Střední Čechy a nadačním fondem dne [redacted] bylo zjištěno, že předmětem smlouvy bylo poskytnutí dotace na projekt „Muzeum klasického knihařství v [redacted]“ spočívající v rekonstrukci historické budovy pro muzeum knihařství. Předpokládané datum ukončení projektu bylo dne 30. 4. 2015. Poskytovatel se zavázal poskytnout dotaci v maximální výši 4 971 119,79 Kč. Doba udržitelnosti projektu byla 5 let od jeho ukončení a povinnosti vyplývající ze smlouvy, spočívající v užívání nemovitosti v souladu s projektem měly trvat, pod sankcí vrácení dotace, po dobu udržitelnosti projektu. Ze *smlouvy o dílo* ze dne [redacted]

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.

uzavřené mezi nadačním fondem a STAFIKO PODEBRADY spol. s.r.o. a z jejich dodatků bylo zjištěno, že jejím předmětem bylo provedení stavby projektu „Muzeum klasického knihařství v [REDAKCE]“. Cena díla byla 5 258 268 Kč včetně DPH a termín dokončení díla – podle dodatku č. 2 – byl dne [REDAKCE]. Podle *vyčíslení finančních prostředků vynaložených na rekonstrukci domu* čp. [REDAKCE] celkové investiční náklady činily 5 691 888,20 Kč, z čehož z dotace bylo hrazeno 4 704 699,60 Kč a z „vlastních prostředků“ 987 188,60 Kč. Podle *přehledu financování nadačního fondu v r. 2014* fond přijal finanční dary v celkové výši 994 500 Kč, na vstupném vybral 8 400 Kč a za knihařské práce 8 495 Kč. Z *rozhodnutí Ministerstva kultury ČR* ze dne 24. 11. 2014 č.j. MK 61145/2014 OPP bylo zjištěno, že dům čp. [REDAKCE] (s knihařskou dílnou) na pozemku st. parc. č. [REDAKCE] v [REDAKCE], spolu s uvedeným pozemkem, byly prohlášeny za kulturní památku.

16. Z *prohlášení* Ing. P. [REDAKCE] H. [REDAKCE] ze dne 8.12. 2010 bylo zjištěno, že potvrdil příjem částky 2 570 000 Kč jako půjčky od Ing. M. [REDAKCE] B. [REDAKCE] a uvedenou částku uznal jako svůj dluh co do důvodu i co do výše. Ze *směnek „bez protestu“* (předložených oprávněným) vystavených Ing. P. [REDAKCE] H. [REDAKCE] dne 11. 12. 2012 bylo zjištěno, že Ing. H. [REDAKCE] se zavázal za směny zaplatit na řad Ing. M. [REDAKCE] B. [REDAKCE] 500 000 Kč dne 30. 6. 2017, dne 31. 12. 2014, dne 30. 6. 2015, dne 31.12. 2015, dne 30. 6. 2016 a 410 000 Kč dne 31. 12. 2016. Ze *spisu Krajského soudu v Praze sp.zn. 56Cm 233/2016* bylo zjištěno, že oprávněný jako vlastník směny vystavené na řad výstavcem Ing. P. [REDAKCE] H. [REDAKCE], dne 9.12. 2015 znějící na 1 460 000 Kč, splatné 31.10. 2016 původně na řad Ing. M. [REDAKCE] B. [REDAKCE], avalované povinnou, podal směnečnou žalobu, v níž se domáhal vydání směnečného platebního rozkazu na zaplacení částky 1 460 000 Kč s příslušenstvím. Ze *směnky „bez protestu“* vystavené dne 9. 12. 2015 bylo zjištěno, že byla vystavena Ing. P. [REDAKCE] H. [REDAKCE] původně na řad Ing. M. [REDAKCE] B. [REDAKCE] na částku 1 460 000 Kč a byla splatná dne 31. 10. 2016. Směnku avalovala povinná R. [REDAKCE] d. [REDAKCE] s.r.o. (jednající jednatelem Ing. P. [REDAKCE] H. [REDAKCE]) a dále spol. B. [REDAKCE] a.s. (jednající rovněž Ing. P. [REDAKCE] H. [REDAKCE] jako jediným členem představenstva). Podle rubropisu směny, směnka přešla na řad oprávněného dne 8. 3. 2016. *Směnečným platebním rozkazem* Krajského soudu v Praze ze dne 28.11. 2016 č.j. 56 Cm 233/2016-14, pravomocným dne 16. 12. 2016 (*exekučním titulem*) bylo povinné uloženo zaplatit oprávněnému směnečný peníz 1 460 000 Kč, 6% úrok z uvedené částky od 14 .11. 2016 do zaplacení, směnečnou odměnu 4 866,66 Kč a náhradu nákladů řízení ve výši 117 227,50 Kč.
17. Z *výpisu z obchodního rejstříku*, vedeného Městským soudem v Praze bylo zjištěno, že R. [REDAKCE] d. [REDAKCE] s.r.o., IČ [REDAKCE], vznikla a byla zapsána dne 18.8. 2003, jako statutární orgány - jednatele jsou zapsáni: Ing. P. [REDAKCE] H. [REDAKCE], den vzniku funkce 18.8. 2003 a RNDr. E. [REDAKCE] H. [REDAKCE], den vzniku funkce 3.11. 2013 s tím, že každý z jednatelů je oprávněn jednat jménem společnosti samostatně. Jediným společníkem je spol. B. [REDAKCE] a.s., IČ [REDAKCE]. Z *výpisu z nadačního rejstříku*, vedeného Městským soudem v Praze bylo zjištěno, že N. [REDAKCE] J. [REDAKCE] R. [REDAKCE], IČ [REDAKCE] vznikl a byl zapsán dne 17. 7. 2002; účelem a cílem fondu je: správa uměleckého odkazu českého knihaře J. [REDAKCE] R. [REDAKCE], shromažďování a péče o knihy svázané jím, jeho dcerou, případně dalšími knihaři z jeho dílny, včetně přípravy a realizace výstav těchto knih v domě, kde J. R. [REDAKCE] žil, včetně úpravy nemovitostí, ve kterých žil pro výstavní, kulturní, přednáškovou, výukovou a společenskou činnost, pořádání setkání a symposií knihařů, jakož i dalších příbuzných a souvisejících řemesel, podpora vydávání krásných a bibliofilských knih. Předsedou správní rady byl od 17. 7. 2002 do 28.12. 2018 Ing. P. [REDAKCE] H. [REDAKCE], který je nadále členem správní rady a od 28.12. 2018 je předsedkyní správní rady RNDr. E. [REDAKCE] H. [REDAKCE].
18. Z *výpovědi* Ing. P. [REDAKCE] H. [REDAKCE], jednatele povinné, bylo zjištěno, že vymáhaný dluh povinné vznikl tak, že se zaručila avalem dvou směnec za jeho osobní dluhy. Původně jako fyzická osoba vystavil pět směnec, které nebyl schopen splatit, ty byly nahrazeny dvěma směnkami, které byly podkladem pro vydání platebního rozkazu. Podmínkou prodloužení splatnosti původního dluhu ze strany Ing. B. [REDAKCE] bylo, že směny avaluje R. [REDAKCE] d. [REDAKCE], jako právnická osoba, která se tak stala dlužníkem z titulu ručení jeho osobních dluhů. Jednalo se o dluhy vzniklé v důsledku podnikání na burze, kde v době světové finanční krize přišel cca o 10 milionů Kč, které mu svěřily fyzické osoby. Své osobní

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.

dluhy není schopen splatit a je v konkursu. Předmětnou nemovitosti získala povinná jako vklad do základního kapitálu od spol. B ■■■■■, která vykoupila spoluvlastnické podíly od všech R ■■■■■ potomků. Společnost B ■■■■■, jejímž byl jediným akcionářem a předsedou představenstva, založila R ■■■■■ d ■■■■■ s.r.o., do které vložila jako základní kapitál uvedenou nemovitost. Od počátku, co byla nemovitosti získána, byl záměr z ní vybudovat muzeum, kde by byly zachovány věci z pozůstalosti po jeho dědečkovi kniháři R ■■■■■. Nadační fond byl založen za účelem provozování muzea a to z daňových důvodů, aby jako nezisková organizace mohl přijímat dary a dotace, což by sám Ing. H ■■■■■ ani povinná jako komerční právnická osoby, nemohli. Věcné břemeno ve prospěch nadačního fondu nebylo zřízeno účelově v souvislosti s dluhy Ing. H ■■■■■, resp. dluhy povinné. Bylo zřízeno ještě před vznikem dluhu povinné a jeho účelem bylo, aby nadační fond mohl čerpat dotace, které by jinak čerpat nemohl, protože nebyl vlastníkem nemovitosti, a věcné břemeno tak nahrazovalo vlastnictví pro čerpání dotací. Podmínku dotace od Regionální rady pro Středočeský kraj bylo, že po dobu udržitelnosti projektu - což je pět let, které uplynou v r. 2020 - musí být nemovitost využita jako muzeum. Věcné břemeno je realizováno tak, že nadační fond užívá všechny místnosti domu č.p. ■■■■ za účelem provozu Muzea klasického knihářství, jsou zde vystaveny věci z majetku nadačního fondu i zapůjčené věci, památky na kniháře, především na dědu Ing. H ■■■■■, kniháře J ■■■■■ R ■■■■■ a pořádají se tam dílničky, kde si lidé chodí vázat knížky. Povinná zde paralelně provozuje knihářství v jedné místnosti, která se rovněž používá i pro veřejnost. Nadační fond do nemovitosti investoval množství peněz a nebyť investic, nemovitost by spadla, protože byla v dezolátním stavu.

19. Z výpovědi E ■■■■■ H ■■■■■, manželky Ing. H ■■■■■, jednatelky povinné a předsedkyně správní rady nadačního fondu, bylo zjištěno, že nadační fond zakládali s ideály, že zachrání věci, které zbyly po dědovi jejího manžela, uměleckého kniháře evropského formátu. Nejprve zprovoznili část domu, kde udělali knihářskou dílnu, a na základě propagace a prezentace získali dotaci od regionálního fondu. Do provozu muzea investují s manželem svůj čas i finanční prostředky. Nadační fond vybírá vstupné, které není vysoké a na základní provoz muzea vydělá s přispěním darů, například od „města“, které přispívá podle možností cca 20 000 Kč – 35 000 Kč ročně.
20. Při určení ceny nemovitých věcí – podle platné úpravy v exekučním řádu a občanském soudním řádu (§ 69 ex.ř.) – soudní exekutor po pravomocném nařízení exekuce prodejem nemovitostí na základě exekučního příkazu (§ 47 odst. 2 ex.ř.) ustanoví znalce k ocenění nemovitosti a jejího příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu (§ 336 o.s.ř., § 66 odst. 6 ex.ř.), jímž je ust. § 2 odst.1 zák.č. 151/1997 Sb. Podle § 336a odst. 1 o.s.ř. pak podle výsledku ocenění a ohledání provedeného podle § 336 o.s.ř. určí a) nemovitou věc, které se výkon týká, b) příslušenství nemovité věci, kterého se exekuce týká, c) výslednou cenu nemovité věci a jejího příslušenství, kterého se exekuce týká, d) oznámená nebo jinak známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou. Podle § 336a odst. 2 o.s.ř. soud zároveň může rozhodnout o zániku nájemního či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu, jestliže a) je nájemné či pachtovné, případně poměrná část výnosu z věci zcela nepřiměřená nájemnému či pachtovnému, případně poměrné části výnosu z věci v místě a čase obvyklé nebo je-li věcné břemeno či výměnek zcela nepřiměřený výhodě oprávněného, a b) toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě.
21. Odvolací soud se věcí zabýval v první řadě z pohledu povinnou zpochybňovaného stanovení obvyklé ceny a po doplnění řízení revizním znaleckým posudkem, shledal její námitky nedůvodnými.
22. Podle ust. § 66 odst. 5 ex.ř. při oceňování nemovitostí, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených, se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu, jímž je ust. § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb. Obvyklou cenou ve smyslu ust. § 2 odst. 1 zák.č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.

nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

23. S ohledem na výše uvedené vymezení obvyklé ceny je třeba vycházet z toho, že základem pro její stanovení má být zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných (tj. podobných) nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, případně je nabízen. Pokud se srovnatelné nemovité věci tam, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitých věcí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, vychází z nabídkových cen, které přiměřeným způsobem upraví.
24. Na základě výše uvedených zjištění ze znaleckého posudku, doplňujícího vyjádření znalce a revizního znaleckého posudku (odst. 8, 9, 12), odvolací soud dospěl k závěru, že podkladem pro určení ceny bylo znalecké ocenění nemovitosti tzv. obvyklou cenou soudním znalcem, který svůj postup a závěry řádně zdůvodnil a podložil uvedením konkrétních údajů relevantních pro stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou. Správnost znaleckého posudku byla potvrzena revizním posudkem znaleckého ústavu, který posudek hodnotil i z pohledu námitek povinného, které posoudil jako nedůvodné. Revizní znalec shledal správným postup znalce při stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem, včetně použití nemovitých věcí pro porovnání a odvolací soud nevidí žádný důvod k dalšímu zpochybnění jeho závěrů. Revizní znalec se výslovně vyjádřil i k námitce povinného, že ze znaleckého posudku není zřejmé, zda obvyklá cena ve výši 5 120 000 Kč zohledňuje zatížení nemovitosti věcným břemenem či nikoliv. Již z původního znaleckého posudku bylo – dle názoru odvolacího soudu – zřejmé, že obvyklou cenu ve výši 5 120 000 Kč znalec stanovil bez zohlednění zatížení nemovitosti věcným břemenem, což bylo zřejmé z jeho postupu při stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou, kdy porovnávané nemovitosti byly prosty uvedené závady, jejich ceny proto zatížení věcným břemenem nemohly zohledňovat a nestalo se tak ani aplikací užitých koeficientů. Pokud tedy znalec stanovil zvláště obvyklou cenu porovnávacím způsobem (na podkladě vyhodnocení cen porovnávaných nemovitostí nezatížených věcným břemenem) ve výši 5 120 000 Kč a zvláště cenu věcného břemene oceňované nemovitosti ve výši 3 840 000 Kč, bylo možno dovodit, že obvyklá cena nemovité věci zatížené věcným břemenem činí 1 280 000 Kč (5 120 000 Kč – 3 840 000 Kč), a tento závěr také revizní znalec potvrdil. Pokud povinná výši obvyklé ceny zpochybňovala vysokými finančními náklady na rekonstrukci nemovitosti, tato námitka je bezpředmětná. Podstatné je, že znalci vycházeli z aktuálního stavu nemovité věci (po rekonstrukci), jelikož výše obvyklé ceny stanovené porovnáním se neodvíjí od vynaložených nákladů, ale závisí na situaci na trhu s obdobnými nemovitostmi. K argumentaci povinného předchozím znaleckým oceněním (v r. 2017), jímž byla stanovena cena nemovitosti ve výši 8 367 690 Kč, dlužno uvést, že se jednalo o cenu stanovenou podle příslušné cenové vyhlášky, tj. tzv. cenu zjištěnou podle § 2 odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb., která není relevantní pro rozhodnutí o určení ceny, jehož podkladem musí být cena obvyklá (viz odst. 22, 23).
25. Z uvedených důvodů odvolací soud dospěl k závěru, že znaleckým posudkem a revizním znaleckým posudkem bylo řádně podloženo, že obvyklá cena nemovité věci bez jejího zatížení věcným břemenem je 5 120 000 Kč a obvyklá cena nemovité věci zatížené věcným břemenem činí 1 280 000 Kč (tj. po odečtení ceny věcného břemene ve výši 3 840 000 Kč).
26. Odvolací soud pak dále posuzoval správnost rozhodnutí soudního exekutora o zániku věcného břemene.
27. Jak vyplývá z výše citovaného ust. § 336a odst. 2 o.s.ř. předpokladem pro rozhodnutí o zániku věcného břemene při určení ceny je: a/ skutečnost, že *zatížení věcným břemenem, je zcela nepřiměřené výhodě oprávněného*, spolu s tím, že b/ *věcné břemeno výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě*.

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.



28. V projednávané věci bylo věcné břemeno, zřízeno povinnou ve prospěch nadačního fondu za jednorázovou úplatu (ve výši 51 167 Kč) na dobu trvání jeho existence. Věcné břemeno spočívá ve výhradním užívání všech prostor domu oprávněným z věcného břemene, za účelem provozu knihařské dílny a muzea knihařství, spravování a uskladňování movitých věcí v majetku nadačního fondu, jakož i dalších předmětů, které v budoucna nabyde v souladu s cílem, pro který byl zřízen. Objektivně tedy věcné břemeno každému vlastníku nemovitosti po dobu existence nadačního fondu (která není ničím omezena) – znemožňuje veškeré užívání nemovitosti, potažmo i rozhodování o způsobu užívání, a to bez jakékoliv finanční náhrady, neboť bylo zřízeno za jednorázovou úplatu. Jak vyplývá z výše uvedených skutkových zjištění, dohodu o zřízení věcného břemene uzavřely povinná (právnícká osoba) a nadační fond za účelem provozu muzea knihařství a s ním souvisejících aktivit provozovaných nadačním fondem v souladu s jeho účelem. Uvedené právnické osoby jsou personálně propojeny osobami Ing. H. [REDAKCE] a jeho manželky, tedy fyzickými osobami osobně zainteresovanými na využití nemovitosti ve vlastnictví povinné (právnícké osoby, kterou ovládají), k účelu, pro který založili nadační fond (který vedou), jemuž jako statutární zástupci povinné, umožnili neomezené užívání nemovité věci zřízením věcného břemene. Pokud však vlastník nemovitosti nebude spřízněn či personálně spojen s rodinou Ing. H. [REDAKCE], objektivně nebude mít věcné břemeno pro něho žádný osobní přínos a bude představovat jen znemožnění výkonu jeho vlastnických práva bez jakékoliv zpětné vazby a to bez ohledu na to, zda bude mít sám zájem na dalším provozu muzea, neboť ten je v kompetenci nadačního fondu. Současně vlastník nebude zbaven povinností o nemovitost pečovat a v případě potřeby vynakládat prostředky na její údržbu. Je tedy dle názoru odvolacího soudu nepochybné, že věcné břemeno velmi výrazně *omezuje možnost prodeje takto zatížené nemovitosti v dražbě.*
29. Odvolací soud je přesvědčen, že byl prokázán i další předpoklad spočívající v tom, *že zatížení věcným břemenem je nepřiměřené výhodě oprávněného, potažmo tedy, že oprávněného z věcného břemene nepřiměřeně zryhobňuje.* Odvolací soud v tomto směru zvažoval okolnosti a podmínky zřízení věcného břemene, rozsah, v jakém zatěžuje nemovitost a v neposlední řadě i možnou souvislost zřízení věcného břemene (zatížení nemovitosti povinné) se ztížením či zmařením uspokojení vymáhané pohledávky.
30. Jak bylo výše uvedeno, věcné břemeno bylo zřízeno za jednorázovou úplatu ve výši 51 167 Kč a nadále tedy oprávněný z věcného břemene – po dobu své existence – nemovitost na úkor vlastníka užívá (má právo užívat) bez jakékoliv finanční úhrady. Pokud oprávněný z věcného břemene namítá, že ve výši úplaty by se měly promítnout jeho investice na rekonstrukce nemovitosti, nelze tuto argumentaci akceptovat, neboť náklady na rekonstrukci byly hrazeny z dotací a darů poskytnutých nadačnímu fondu, který byl zřízen právě za tímto účelem. Jak vyplývá z výpovědi Ing. H. [REDAKCE] – účelem založení nadačního fondu a následného zřízení věcného břemene před rekonstrukcí nemovitosti k jejímu využití jako muzea knihařství, bylo financování rekonstrukce a posléze (zčásti) i chodu muzea z dotací a darů, bez nutnosti jejich danění. Pokud nadační fond zajišťoval záležitosti spojené s rekonstrukcí a provozem muzea, činil tak prostřednictvím fyzických osob, tj. Ing. H. [REDAKCE] a RNDr. H. [REDAKCE], jeho manželky, kteří působí současně u povinné i nadačního fondu. S ohledem na totožnost osob působících v nadačním fondu a u povinné, je tedy nepochybné, že tyto fyzické osoby prostřednictvím nadačního fondu, nemovitost fakticky využívají k určenému účelu, tedy k propagaci památky předka Ing. H. [REDAKCE] – významného knihaře J. [REDAKCE] R. [REDAKCE].
31. Nelze pak pominout okolnosti vzniku vymáhané pohledávky a v závislosti na tom, možnou souvislost zřízení věcného břemene s budoucím ztížením (znemožněním) jejího vymáhání. Vymáhaný dluh povinné (právnícké osoby) vznikl z důvodu, že avalovala směnku vystavenou Ing. H. [REDAKCE], zajišťující jeho původní dluh z r. 2010, a oprávněný se na tomto podkladě domohl exekučního titulu vůči ní. Plněním povinné (právnícké osoby, jejímž statutárním zástupcem je Ing. H. [REDAKCE] a jediným společníkem spol. B. [REDAKCE] a.s., kde je Ing. H. [REDAKCE] jediným akcionářem a statutárním zástupcem) bude splněn dluh Ing. H. [REDAKCE], vzniklý v r. 2010, zajištěný směnkami

vystavenými v r. 2012 a posléze směnkami z r. 2015, avalovanými povinnou. I když tedy věcné břemeno bylo zřízeno smlouvou ze dne 10. 2. 2012 a povinná avalovala směnku až v r. 2015, nelze vyloučit souvislost zřízení věcného břemene s původním dluhem Ing. H. [REDACTED], vzniklým v r. 2010. Odvolací soud tím nikterak nezpochybnuje skutečnost, že nemovitost je v souvislosti s věcným břemenem - po její předchozí rozsáhlé rekonstrukci - využívána k chvályhodnému účelu (jako muzeum knihařství), na základě úsilí vynaloženého Ing. H. [REDACTED] a jeho manželkou, kteří chtěli prezentovat odkaz významného knihaře J. [REDACTED] R. [REDACTED], předka Ing. H. [REDACTED]. To však nic nemění na tom, že při zohlednění všech výše uvedených okolností, je odvolací soud toho názoru, že věcné břemeno zatěžující předmětnou nemovitost, je nepřiměřené výhodě oprávněného a jsou tak splněny oba předpoklady pro jeho zánik stanovené v ust. § 336a odst. 2 o.s.ř.

32. Jelikož dotace poskytnutá nadačnímu fondu na projekt muzea knihařství ve výši 4 704 699 Kč byla vázána dobou udržitelnosti projektu v trvání 5 let od jeho dokončení, k němuž došlo dne 31.5. 2015, odvolací soud shledal důvod pro určení zániku věcného břemene až k datu 31. 5. 2020.
33. Odvolací soud neshledal předpoklady pro rozhodnutí o zániku věcného břemene s určením náhrady oprávněnému z věcného břemene. Zákon (občanský soudní řád) s účinností od 1. 1. 2013 – oproti předchozí úpravě (platné do 31.12. 2012) - náhradu při zániku věcného břemene neupravuje (nezná) a je nutno vycházet jen z judikatury Nejvyššího soudu ČR (srov. např. sp.zn. 20 Cdo 316/2016), která tuto možnost nevylučuje, byť se již nevyjadřuje k tomu, na jakém právním podkladě, potažmo jakým způsobem by tato náhrada měla být v dalším průběhu exekuce vypořádána (viz absenci dřívější úpravy v ust. § 337c odst. 1 písm. c) o.s.ř.). S ohledem na výše uvedené skutečnosti týkající se personálního propojení povinné a nadačního fondu, který je oprávněným z věcného břemene, na okolnosti a účel zřízení věcného břemene a jeho faktického využívání prostřednictvím fyzických osob působících současně u povinné i v nadačním fondu, jakož i okolnosti vzniku dluhu (viz odst. 28, 30, 31), odvolací soud dospěl k závěru, že nejsou předpoklady pro stanovení náhrady za zánik věcného břemene ve prospěch nadačního fondu z výtěžku prodeje nemovité věci. Nadační fond je nezisková právnická osoba, a pokud v souvislosti s realizací věcného břemene do nemovitosti vložil nějaké finance, jednalo se převážně o dotace a dary (za tím účelem mu také bylo věcné břemeno zřízeno). Odvolací soud je toho názoru, že s ohledem na absenci zákonné úpravy by oprávněný z věcného břemene mohl být v rozvrhu uspokojen stejně až jako poslední v pořadí, tedy jen pokud by po uspokojení oprávněného a všech řádně přihlášených věřitelů z rozdělované podstaty zbyla nějaká částka. Jelikož náhrada za zaniklé věcné břemeno nebyla určena, v případě, že nějaká částka po uspokojení všech pohledávek zbyde, zbytek rozdělované podstaty v souladu se zákonem (§ 337c odst. 7 o.s.ř.) případně povinné, která je v dané věci reprezentována stejnými fyzickými osobami jako oprávněný z věcného břemene.
34. Ze všech shora uvedených důvodů odvolací soud napadené usnesení změnil ve výroku IV. podle ust. § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. jen tak, že věcné břemeno zanikne bez náhrady ke dni 31. 5. 2020 a tak, že jiná věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou, nejsou známa, a v dalším usnesení v napadených výrocích I. – IV. podle ust. § 219 o.s.ř. jako věcně správné potvrdil.

#### **Poučení:**

Proti tomuto usnesení je možno podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení prostřednictvím soudního exekutora k Nejvyššímu soudu ČR, jestliže napadené 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Praha 31. 10. 2019

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.

JUDr. Eva Dlouhá v. r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.