

U S N E S E N Í

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Evy Dlouhé a soudkyň JUDr. Ivany Muchové a JUDr. Pavly Havlíkové ve věci oprávněného **Tomáše Sitaře**, nar. 1.8. 1993, bytem Obříství č.p. 51, zastoupeného JUDr. Jiřím Stránským, advokátem se sídlem Kralupy nad Vltavou, Riegrova 172 proti povinné **nezl. Nikol Sitařové**, nar. 15.10. 2006, bytem Mělník, Blatecká 2024/3, zastoupené zákonným zástupcem Liborem Flégrem, nar. 10.7. 1966, bytem Mělník, Blatecká 2024/3 a Mgr. Davidem Černým, advokátem se sídlem Mělník, Jiráskova 228, o určení ceny nemovitých věcí, o odvolání povinné proti usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Pospíchala, Exekutorský úřad Nymburk ze dne 8.9. 2015 č.j. 070 Ex 3881/14-47, t a k t o :

Usnesení soudního exekutora se **m ě n í** ve výroku III. tak, že výsledná cena se určuje ve výši 1.250.000,- Kč a ve výroku IV. tak, že věcné břemeno vázne na pozemku parc.č. 4385 a spočívá v oprávnění přístupu a složení stavebního a jiného materiálu za účelem provádění oprav, úprav a rekonstrukcí skladu na pozemku parc.č. 4382/8, pro jednotky č. 2022/101, 2022/102, 2022/103, 2022/104, 2022/105, 2022/106, 2022/107. 2022/1, 2022/2, 2022/3, 2022/4, 2022/5 a pozemky parc.č. 4382/8 a 4382/9 a jiná známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou nejsou známa; v dalším se usnesení **p o t v r z u j e**.

O d ů v o d n ě n í

Shora uvedeným usnesením soudní exekutor rozhodl o určení ceny podle ust. § 336a občanského soudního řádu (ve znění platném od 1.1. 2013) tak, že exekuce se týká pozemku parc.č. 4384 o výměře 196 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Mělník č.p. 2024, rod. dům a pozemku parc.č. 4385 o výměře 96 m², zahrada, zapsaných na LV č. 7674 pro kat. území a obec Mělník (výrok I.), určil, že příslušenství tvoří: garáž, sklady (výrok II.), výslednou cenu nemovitých věcí a příslušenství určil částkou 1.100.000,- Kč (výrok III) a určil „věcné břemeno, které prodejem v dražbě nezanikne (podle listiny) – přístup a složení stavebního a jiného materiálu s tím, že oprávnění z věcného břemen jsou jednotky v sousední nemovitosti, dílem bytové a dílem nebytové, a parcely č. 4382/8 a 4382/9 pod budovou a dvorem a věcné břemeno spočívá v umožnění oprav skladu a uložení stavebního materiálu, případně strojů (výrok IV.).

Proti tomuto usnesení podala včasné odvolání povinná (prostřednictvím zákonného zástupce), která považovala výslednou cenu nemovitých věcí za nepřiměřeně nízkou a neodpovídající ceně obvyklé. Soudnímu exekutorovi vytýkala, že bez dalšího vyšel ze znaleckého posudku vypracovaného znalcem Ing. Stiborem, aniž by podrobněji zkoumal jeho obsah a způsob stanovení obvyklé ceny. Poukazovala na to, že znalec se značně odchýlil od svého předchozího posudku, v němž obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí stanovil ve výši 1.600.000,- Kč. Aktuálním znaleckým posudkem znalec stanovil cenu o 500.000,- Kč

méně, aniž se vypořádal s uvedeným rozdílem přesahujícím 30%, který podle povinné nelze odůvodnit pouhým poklesem cen či zhoršením stavu nemovitosti běžným opotřebením. Znalec měl být proto vyzván k tomu, aby uvedený rozdíl vysvětlil tak, aby stanovená cena byla řádně podložena. Povinná proto navrhovala doplnění řízení vyjádřením znalce, případně vypracování revizního znaleckého posudku a za tímto účelem navrhovala zrušení napadeného usnesení a vrácení věci soudnímu exekutorovi k dalšímu řízení.

Oprávněný se k podanému odvolání nevyjádřil.

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, § 212a odst. o.s.ř. a § 52 odst. 1 ex.ř. napadené usnesení, jakož i postup soudního exekutora, který jeho vydání předcházela, a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.

Z exekučního spisu vyplývá, že exekuce prodejem nemovité věci je prováděna na podkladě rozsudku Okresního soudu v Mělníku ze dne 14.10. 5 C 227/2012-64, ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 13.2. 2014 č.j. 28 Co 21/2014-104, jimiž bylo zrušeno spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitým věcem zapsaným na LV č. 7674, pro kat. území a obec Mělník a byl nařízen jejich prodej ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku mezi žalobce a žalovanou rovným dílem. Na tomto podkladě - k návrhu spoluvlastníka Tomáše Šitaře Okresní soud v Mělníku (exekuční soud) dne 10.10. 2014 pod č.j. 16 EXE 6206/2014-31 pověřil podle ust. § 43a odst. 3 ex. ř. provedením exekuce společným prodejem předmětných nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Tomáše Pospíchala, Exekutorský úřad Nymburk, který exekučním příkazem ze dne 16.10. 2014 č.j. 070 Ex 3881/14-12, ve spojení s opravným usnesením ze dne 5.1. 2015 č.j. 070 Ex 3881/14-14, nařídil exekuci prodejem předmětných nemovitých věcí v podílovém spoluvlastnictví oprávněného a povinné, každého z jedné ideální poloviny.

Podle ust. § 348 odst. 1,2 o.s.ř. (dle kterého je namíste postupovat v exekuci, vzhledem k ust. § 52 odst. 1 ex. ř.) ukládá-li vykonávané rozhodnutí, aby byla společná movitá věc nebo nemovitá věc prodána a její výtěžek rozdělen mezi spoluvlastníky, provede se výkon rozhodnutí přiměřeně podle ustanovení o prodeji movitých věcí nebo *nemovitých věcí*. Spoluvlastníci mají pro účely rozvrhu výtěžku prodeje postavení oprávněných; výše pohledávek se stanoví podle výše jejich podílů na společné věci.

Podle platné právní úpravy vztahující se k výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí, kterou je v dané věci namíste přiměřeně aplikovat (vzhledem k zahájení exekučního řízení návrhem podaným v r. 2014) – soudní exekutor postupuje při prodeji nemovité věci přiměřeně podle ust. § 336 a *násl. o.s.ř.*

Při určení ceny nemovitostí – podle úpravy v exekučním řádu a občanském soudním řádu (§ 69 ex.ř.) platné a účinné v době od 1.1. 2014, soudní exekutor postupuje tak, že 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 výkon týká, c) výslednou cenu nemovité věci a jejího příslušenství, kterého se výkon týká, d) oznámená nebo jinak známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou.

V projednávané věci soudní exekutor již jednou o určení ceny rozhodl tak, že usnesením ze dne ze dne ze dne 23.3. 2015 č.j. 070 Ex 3881/14-29 určil výslednou cenu nemovitostí částkou 900.000,- Kč, přičemž jeho rozhodnutí bylo odvolacím soudem zrušeno a věc byla vrácena k dalšímu řízení (usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 29.5. 2015 sp.zn. 20 Co 183/2015). Odvolací soud shledal vadu v postupu soudního exekutora a znalce Ing. Karla Schwarze (jehož znalecký posudek byl podkladem pro určení ceny), která mohla mít vliv na určení ceny, zejména v tom, že nebylo provedeno řádné ohledání nemovitých věcí po předchozím vyrozumění účastníků řízení. Soudnímu exekutorovi uložil, aby buď vyzval znalce k doplnění znaleckého posudku na základě ohledání nemovité věci nebo ustanovil jiného znalce k novému znaleckému ocenění s tím, že s ohledem na okolnosti věci (kdy jde o dražbu společných nemovitostí na základě rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví) může účastníky vyzvat k navržení znalce k ocenění nemovitostí, jehož ustanoví při respektování jejich návrhu, pokud se na jeho osobě shodnou.

Na základě shodného návrhu účastníků soudní exekutor ustanovil (usnesením ze dne 15.7.2015 č.j. č.j. 070 Ex 3881/14-42) k ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou znalce Ing. Jana Stibora, který již předtím (v r. 2010) nemovité věci oceňoval pro účely dědického řízení. Podkladem pro určení ceny byl znalecký posudek ustanoveného znalce, v němž znalec – na základě provedeného místního šetření – ocenil nemovité věci ke dni 22.8. 2015. Oceňované nemovité věci znalec v posudku podrobně popsal (str. 4 a násl. posudku), přičemž konstatoval poměrně zanedbanou údržbu a zhoršený technický stav rodinného domu (podlaha v pokoji 1. NP je po vytopení v důsledku prasklé vody v koupelně ve 2. NP, střecha nemá dostatečně vyřešen odvod dešťové vody a do objektu zatéká, schody do podkroví jsou strmé s uvolněnými stupni, vyšší opotřebení krytiny z pálených tašek, vnitřních omítek a části sanity); dále konstatoval, že není dokončena vestavba podkroví, mj. s tím, že v pokoji je odstraněna plovoucí podlaha, v podkroví je neolištovaná laminátová podlaha, nebyly provedeny vikýře. Znalec vycházel z užitné plochy oceňované stavby 91 m², obestavěného prostoru 501,3 m², zastavěné plochy 108,25 m² a plochy pozemku 292 m². Ocenění provedl jednak nákladovou metodou, kdy stanovil „věcnou hodnotu“ nemovitých věcí v celkové výši 1.249.725,- Kč. Dále stanovil cenu „porovnávací metodou“ na základě vyhodnocení nabídkových cen 3 nemovitých věcí (pozemků zastavěných stavbami rodinných domů), které posoudil jako srovnatelné, v nabídkových cenách 1/ 1.690.000,- Kč, 2/ 1.200.000,- Kč a 3/ 1.590.000,- Kč. Znalecký posudek obsahuje popis porovnávaných nemovitostí a postup znalce při stanovení „porovnávací“ ceny za použití koeficientů K1-K8 zohledňujícími rozdíly mezi oceňovanou a porovnávanými nemovitostmi a skutečnost, že jde o nabídkovou nikoli realizovanou cenu a (K1 redukce pramene ceny, K2 velikost objektu, K3 poloha, K4 provedení a vybavení, K5 celkový stav, K6 vliv pozemku, K7 úvaha zpracovatel a K8 garáž) jejichž význam a aplikaci u jednotlivých porovnávaných nemovitých věcí vysvětlil a zdůvodnil (str. 11 až 13 posudku). Takto stanovil u každé z nemovitostí celkový koeficient (ad 1/ 0,77, ad 2/ 0,76 a ad 3/ 0,67) a dospěl k upraveným cenám za m² (ad 1/ 12.365,- Kč, ad 2/ 14.564,- Kč a ad 3/ 14.201,- Kč), z nichž stanovil průměrnou jednotkovou cenu za m² 13.710,- Kč. Porovnávací metodou takto znalec stanovil „porovnávací hodnotu“ oceňovaných nemovitých věcí ve výši 1.247.610,- Kč, kdy vycházel z průměrné porovnávací jednotkové ceny 13.710,- Kč/m² a celkové užitné plochy oceňované nemovité věci 91 m² (13.710 x 91). Obvyklou cenu znalce stanovil ve výši 1.100.000,- Kč s odůvodněním, že u oceněných nemovitých věcí převládají záporné vlivy určující obchodovatelnost s tím, že záporně hodnotil zjištěné nedostatky, konkrétně strmé venkovní schodiště pro přístup do podkrovního bytu, velmi zhoršený stav krytiny a odvod dešťové vody z ploché střechy

přístavby, společné vnitřní rozvody vytápění pro oba byty, byt v 1. NP nelze bez určitých nákladů ihned obývat.

Ze znaleckého posudku téhož znalce (vypracovaného dne 22.8. 2010, podle stavu nemovitostí ke dni 6.10. 2009) vyplynulo, že oceňovaná nemovitost (stavba) měla v době ohledání (dne 12.10. 2010) již některé výše vytýkané nedostatky, které však při ocenění – podle stavu ke dni 6.10. 2009 – nebyly zohledněny. Porovnávací metodou na základě porovnání s nemovitými věcmi v prodejních cenách 1/ 2.400.000,- Kč (prodáno 06/2010), 2/ 2.500.000,- Kč (prodáno 09/2009), 3/ 2.000.000,- Kč (prodáno 04/2009) a 4/ 1.390.000,- Kč (prodáno 04/2009), znalec dospěl k porovnávací ceně ve výši 1.592.500,- Kč (na základě průměrné jednotkové ceny 17.500,- Kč/m² vynásobené obytnou podlahovou plochou oceňovaného domu 91 m²). Obvyklou cenu nemovitostí na tomto podkladě stanovil ve výši 1.600.000,- Kč.

Z vyjádření znalce k námitkám povinné (k výzvě odvolacího soudu) bylo zjištěno, že v období od r. 2010 došlo v dané lokalitě k výraznému poklesu cen a zájmu na trhu s nemovitostmi a to mimo jiné i z důvodu vyšší dopravy v ulici, v důsledku zvýšení aktivity v provozních dvorech v dané části města a výstavby v přilehlých obcích. Krom toho oceňované nemovitosti jsou ve zhoršeném technickém stavu, kdy každý rok bez provádění pravidelné údržby se na stavbě domu negativně projeví (došlo zejména ke zhoršení v konstrukci krovu, kdy je patrná pronešenost, zhoršil se stav venkovního schodiště do podkroví, které je prohnílé a v havarijním stavu a pokročila koroze klempířských prvků). Jako příklad poklesu zájmu o nemovitosti v dané lokalitě znalec poukázal na jím provedené ocenění jiné nemovitosti nacházející se ve stejné ulici, o podlahové ploše 155 m², 5+1, která je po částečné modernizaci, jejíž cenu stanovil ve výši 1.665.000,- Kč, přičemž za tuto cenu je nemovitost inzerována na www.reality.cz již několik týdnů a dle vyjádření prodávajícího o ni není zájem.

Odvolací soud na podkladě zhodnocení výše uvedených skutkových zjištění dospěl k závěru, že odvolání je jen částečně důvodné a to z jiných než namítaných důvodů.

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

S ohledem na znění ust. § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb. je třeba vycházet z toho, že základem pro stanovení obvyklé ceny by mělo být zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován nebo je nabízen. Pokud se srovnatelné (podobné) 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, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Podkladem pro rozhodnutí o určení ceny bylo v dané věci znalecké ocenění nemovitých věcí ustanoveným znalcem (jehož obě strany navrhly a který již jednou nemovitosti oceňoval), který své ocenění porovnávacím způsobem zdůvodnil a podložil cenami srovnatelných nemovitých věcí. Znalec se vyjádřil k námitkám odvolatelky, jimiž zpochybňovala znalecké ocenění – poukazem na rozdíl ve výši obvyklé (porovnávací ceny) oproti předchozímu posudku – a jeho vyjádření odvolací soud bez výhrad akceptuje. Dlužno konstatovat, že z obou posudků je zřejmé, že stav nemovitých věcí se od doby předchozího ocenění (ke dni 6.10. 2009) oproti stavu v době stávajícího ocenění výrazně zhoršil a znalec rovněž zdůvodnil i další aspekt - zhoršenou prodejnost nemovitostí v dané lokalitě.

Odvolací soud proto v dané věci neshledal důvody pro vypracování revizního (nového) znaleckého posudku. Předpoklady pro nařízení revizního posudku posuzoval odvolací soud po zhodnocení znaleckého posudku, který byl podkladem pro určení ceny, vyjádření znalce a znaleckého posudku předloženého povinnou, v souladu s právními názory Nejvyššího soudu ČR vyjádřenými v rozhodnutí sp.zn. 22 Cdo 4532/2010. V uvedeném rozhodnutí Nejvyšší soud zdůrazňuje, že zákon nestanoví předpoklady pro nařízení vypracování revizního znaleckého posudku a ponechává je na úvaze soudu s tím, že vypracování revizního znaleckého posudku bude přicházet do úvahy zejména tam, kde soud bude mít pochybnosti o správnosti vypracovaného znaleckého posudku a bude vždy záležet na konkrétní situaci a na úvaze soudu, zda (zpravidla po vyjádření ustanoveného znalce) bude mít pochybnosti za odstraněné.

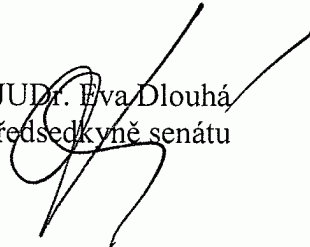
Znalecký posudek, který byl podkladem pro určení ceny, odpovídá formálním i věcným požadavkům zákona a odvolací soud neshledal důvody ke zpochybnění závěru znalce o výši *porovnávací ceny* oceňovaných nemovitostí. S ohledem na výslovné znění ust. § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., podle kterého má být *obvyklá cena určena porovnáním* však odvolací soud dospěl k závěru, že obvyklé ceně odpovídá znalcem stanovená porovnávací cena ve výši 1.248.000,- Kč (po zaokrouhlení), která – vzhledem k aplikaci příslušných koeficientů – dostatečně zohledňuje rozdíly mezi porovnávanými a oceňovanými nemovitostmi, včetně horšího technického stavu oceňovaných nemovitostí (viz zejm. K4 provedení a vybavení, K5 celkový stav a K7 úvaha zpracovatele). Aniž by tedy odvolací soud jakkoliv „měnil“ výsledek odborného znaleckého posouzení (k čemuž samozřejmě není legitimován), vycházel z toho, že obvyklé ceně, která musí být podle zákona (§ 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb.) stanovena porovnáním, odpovídá znalcem stanovená „porovnávací cena“. Zákon ocenění nemovitých věcí tzv. obvyklou cenou výslovně předpokládá jako podklad pro rozhodnutí o ceně, což je dáno požadavkem, aby ocenění co nejvíce odpovídalo ceně, za kterou lze předpokládat prodej konkrétní oceňované nemovitosti. To ovšem nic nemění na tom, že určení ceny v exekučním řízení představuje jen východisko pro určení výše nejnižšího podání (§ 336e odst. 1 o.s.ř.) a částka, za kterou bude nemovitost v dražbě skutečně prodána, pokud bude prodána se ukáže až v samotné dražbě. Při provádění exekuce bude soudní exekutor postupovat podle ust. § 336e odst. 1 o.s.ř. a ust. § 336m odst. 3 o.s.ř., dle kterých se nejnižší podání při první dražbě stanoví ve výši dvou třetin výsledné ceny a v případných dalších dražbách se bude postupně snižovat na 50 %, 40 %, 30% až na 25% výsledné ceny a nepodaří-li se nemovitou věc prodat ani v páté dražbě, bude důvod pro zastavení exekuce podle ust. § 348 odst. 3 o.s.ř. ve spojení s ust. § 336m odst. 3 o.s.ř.

Z uvedených důvodů odvolací soud za použití ust. § 220 odst. 1 o.s.ř. výslednou cenu změnil tak, že ji určil ve výši odpovídající ceně zjištěné porovnáním (v souladu s ust. 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění), tedy na částku 1.248.000,- Kč a dále specifikoval „věcné břemeno“ zatěžující nemovitou věc (o kterém soudní exekutor nerozhodl, že prodejem v dražbě zanikne) s tím, že jiná známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou nejsou známa (§ 336a odst. 1 písm. d) o.s.ř.). Jinak napadené usnesení podle § 219 o.s.ř. potvrdil.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení je možno podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení prostřednictvím soudního exekutora k Nejvyššímu soudu ČR, jestliže jde o rozhodnutí závisející 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.

V Praze dne 27. listopadu 2015

JUDr. Eva Dlouhá
Předsedkyně senátu



Ověrovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 80516723-23759-160104103933 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 6 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Iveta Michálková

Vystavil: Pospíchal Tomáš, Mgr. - soudní exekutor

V Nymburce dne 04.01.2016



80516723-23759-160104103933