

U S N E S E N Í

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Martiny Kasíkové a soudkyň JUDr. Lenky Škubalové a JUDr. Evy Kratzerové ve věci oprávněného **FRYMIS, a.s.**, se sídlem Slezská 2766, 738 01 Frýdek-Místek, IČ: 619 74 722, zastoupeného JUDr. Taťánou Přibílovou, advokátkou se sídlem Kudláčkova 494, 742 21 Kopřivnice proti povinnému **Radovanu Krejčířovi, nar. 4.11.1968**, bytem Karlovo náměstí 555/31, 120 00 Praha 2, IČ: 180 89 356, zastoupeného Mgr. Karolínou Babákovou, advokátkou se sídlem Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 13, **o exekuci**, o odvolání povinného proti usnesení soudní exekutorky JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D., Exekutorský úřad Brno – město, Konečného nám. 2, 611 18 Brno, č.j. 006 EX 1349/11-475 ze dne 10.12.2014,

t a k t o :

Usnesení soudní exekutorky se ve výroku I. a IV. mění tak, že cena a výsledná cena nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím jako jednoho komplexu se stanovuje na 25 800 000,- Kč, jinak se potvrzuje.

O d ů v o d n ě n í :

Soudní exekutorka JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno – město usnesením č.j. 006 EX 1349/13-474 ze dne 10.12.2014 rozhodla o určení ceny nemovitých věcí ve vlastnictví povinného a to rodinného domu č.p. 273, který je součástí pozemkové parcely č. 554, pozemku parc. č. 554 o výměře 252 m², zast. plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 555 o výměře 25 m², zast. plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 556 o výměře 1.633 m² zahrada, pozemku parc. č. 557 o výměře 741 m² zahrada, zapsaných na LV č. 4062 pro obec Černošice, k.ú. Černošice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ. Cenu nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím jako jednoho komplexu určila na částku ve výši 23.900.000,- Kč s tím, že závada nebo právo spojené s výše uvedenými nemovitými věcmi nebylo soudní exekutorkou určeno, závada spojená s výše uvedenými nemovitými věcmi, která prodejem v dražbě nezaniknou, nebyla určena a výsledná cena byla určena též v souladu se znaleckým posudkem na částku ve výši 23.900.000,- Kč. Při právním posouzení postupovala soudní exekutorka podle § 29, § 69 zákona číslo 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (dále jen exekuční řád) a podle § 336a odst. 1 písmeno d), odst. 2 a odst. 4 o.s.ř..

Proti tomuto usnesení podal povinný ve lhůtě stanovené zákonem odvolání. Povinný usnesení soudního exekutora o určení ceny nemovitosti považoval za věcně nesprávné. Cenu nemovitých věcí stanovenou ve znaleckém posudku hodnotil jako nepřiměřeně nízkou, neodpovídající tržním cenám v daném čase a místě. Svá tvrzení povinný podpořil znaleckým posudkem soudního znalce Ing. Jiřího Barhoně č. 1254-04/15 ze dne 23.2.2015. Ten stanovil obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí na částku minimální 30.000.000,- Kč s tím, že je možné dosáhnout i částky 35.000.000,- Kč. Rozdíl v cenách stanovených znaleckými

posudky činil 6.100.000,- Kč. Namítal, že v případě, že v konkrétním místě nejsou srovnatelné nemovité věci, je třeba provést srovnání v rámci širší oblasti, a to obdobných míst popř. i v rámci kraje. Poukazoval na to, že znalec ustanovený soudní exekutorkou vybral zcela nevhodný vzorek srovnávaných nemovitostí, neboť oceňovaná vila je secesní stavbou z počátku 30. let dvacátého století a její hlavní funkce byla společenská a reprezentační, čímž se lišila od „rodinného domu“. Znalec Ing. Jiří Barhoň pak na rozdíl od znalce Ing. Tomáše Hudce, který vybral obvyčejné větší „rodinné domy“, vybíral nemovitosti, které svým charakterem i vzhledem skutečně odpovídají pojmu vila. Napadal dále rozdíl v ocenění výše opotřebování nemovitosti, které bylo rozdílné v případě obou znalců. K tvrzení oprávněného pak namítal, že prodejní cena věci má zajistit nejen uspokojení oprávněného, ale i výplatu co nejvyššího zbytku z výtěžku prodeje povinnému. Zahájení prodeje nemovitosti na základě částky stanovené znalcem ustanoveným soudní exekutorkou za cenu nižší o částku 4.066.668,- Kč považoval za postup poškozující jeho majetkovou sféru. Navrhoval, aby odvolací soud napadené rozhodnutí změnil a obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí stanovil ve výši dle znaleckého posudku znalce ing. Barhoně, tedy ve výši 30.000.000.

Oprávněný považoval odvolání povinného za nedůvodné, podané za účelem prodlužování exekučního řízení. Znalecký posudek o určení ceny předmětné nemovitosti byl podle jeho názoru zpracován řádně. Namítal, že znalecký posudek, který by si nechal zpracovat povinný, nemá v tomto řízení relevanci. Poukazoval na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, který dospěl k závěru, že účelem ocenění není stanovení ceny, za kterou bude nemovitost prodána. Výsledná cena představuje jen východisko pro určení výše nejnižšího podání. Nemovitá věc se v exekuci prodává za nejvyšší podání, a kolik toto podání bude činit, se ukáže až v samotné dražbě. Cenu nemovité věci určí trh a povinný proto nijak nemůže být zkrácen na svých právech. Obavy povinného, že reálně hrozí, že jeho majetek bude zpeněžen za cenu neodpovídající jeho reálné hodnotě, považoval za lichá. Navrhoval, aby odvolací soud určil cenu nemovitých věcí ve výši, která byla stanovena aktualizovaným posudkem soudního znalce ustanoveného soudní exekutorkou a oprávněnému byla přiznána náhrada nákladů řízení.

Odvolací soud dále postupoval podle z. č. 396/2012 Sb., kterým se mění z. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, části druhé, čl. IV přechodná ustanovení, bod 1., dle něhož řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou § 33e, § 44b, § 46, § 49 odst. 1 písm. h), § 55c odst. 3, § 66 odst. 4 a § 69 z. č. 120/2001 Sb., které se použijí ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona (obdobně čl. II. odst. 2 z. č. 293/2013 Sb.). Podle § 52 odst. 1 z. č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti ve znění před novelou z. č. 396/2012 Sb. (dále jen exekuční řád), nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání bylo podáno včas, účastníkem řízení oprávněným je podat, je přípustné, obsahuje zákonem předvídané náležitosti (§ 201, 202, § 204 odst. 1 a § 205 občanského soudního řádu ve znění před novelou z. č. 396/2012 Sb. – dále jen o.s.ř.), přezkoumal napadené usnesení spolu s řízením, které jeho vydání předcházelo podle § 212 a § 212a odst. 1, 6 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Ze spisu soudní exekutorky odvolací soud zjistil, že usnesením Okresního soudu Praha – západ č.j. 216 EXE 5323/2012-46 ze dne 14.2.2012 byla nařízena exekuce na majetek povinného podle vykonatelného rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci ze dne 30.8.2010,

č.j. 2 To 98/2007-2092 k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 47.835.000,- Kč a pro náklady exekuce, které budou v průběhu řízení stanoveny. Provedením exekuce byla pověřena soudní exekutorka JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno – město se sídlem Konečného náměstí 2, Brno. Toto usnesení bylo k odvolání povinného potvrzeno usnesením Krajského soudu v Praze č.j. 17 Co 329/2012-114 ze dne 15.3.2013. Dne 6.3.2012 pak soudní exekutorka vydala tři exekuční příkazy. Exekučním příkazem č.j. 006 EX 1349/11-33 rozhodla o provedení exekuce zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitostech ve vlastnictví povinného, a to pozemku parc. č. 554, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 273, zast. plocha a nádvoří o výměře 252 m², pozemku parc. č. 555 o výměře 25 m², zast. plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 556 o výměře 1.633 m² zahrada, pozemku parc. č. 557 o výměře 741 m² zahrada, zapsaných na LV č. 4062 pro obec Černošice, k.ú. Černošice a exekučním příkazem č. 006 EX 1349/11-34 rozhodla o provedení exekuce prodejem shora uvedených nemovitostí ve vlastnictví povinného. Exekučním příkazem č.j. 006 EX 1349/11-38 rozhodla o provedení exekuce prodejem nemovitostí ve společném jmění povinného Ing. Radovana Krejčíře a Kateřiny Krejčířové, manželky povinného, a to p.č. parcely č. 550, zahrada o výměře 9423 metrů čtverečních, způsob využití zemědělský půdní fond, zapsaného na LV č. 188 pro obec Ostrava, k.ú. Kunčice nad Ostravicí, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Exekučním příkazem č.j. 006 EX 1349/11-54 ze dne 12.3.2012 rozhodla o provedení exekuce prodejem nemovitostí ve společném jmění povinného a manželky Kateřiny Krejčířové zapsaných v katastru nemovitostí ČR ve výlučném vlastnictví Kateřiny Krejčířové, a to na LV č. 395 pro obec a k.ú. Černošice, p.č. 176, 177, 178/1, 178/2, 179 a domu č.p. 166 na p.č. 176, garáže bez č.p./č.e. na st.p. č. 177 a jiné stavby bez č.p./č.e. na st. p.č. 178/2. Usnesením Okresního soudu Praha- západ ze dne 10.7.2013, č.j. 216 EXE 5323/2012-230 byl zamítnut návrh povinného na odklad exekuce nařízené usnesením Okresního soudu Praha – západ ze dne 14.2.2012, č.j. 216 EXE 5323/2012-46 a toto usnesení soudu I. stupně bylo potvrzeno usnesením Krajského soudu v Praze č.j. 17 Co 378/2013-253 ze dne 28.11.2013. Usnesením Nejvyššího soudu ČR č.j. 30 Cdo 2266/2014-276 ze dne 23.7.2014 bylo odmítnuto dovolání povinného a jeho manželky proti usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 30.4.2013, č.j. 17Co 330/2012-164, kterým bylo potvrzeno rozhodnutí soudu I. stupně o nařízení exekuce. Usnesení o nařízení exekuce na majetek povinného tak nabylo právní moci 13.5.2013. Usnesením č.j. 006 EX 1349/11-300 ze dne 11.7.2014 soudní exekutorka ustanovila znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitě věci Ing. Tomáše Hudce znalcem a uložila mu, aby stanovil obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného jako jednoho celku, a to rodinného domu č.p. 273, který je součástí pozemkové parcely č. 554, pozemku parc. č. 554 o výměře 252 m², zast. plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 555 o výměře 25 m², zast. plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 556 o výměře 1.633 m² zahrada, pozemku parc. č. 557 o výměře 741 m² zahrada, zapsaných na LV č. 4062 pro obec Černošice, k.ú. Černošice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ. Dne 8.12.2014 vypracoval znalec znalecký posudek číslo 3236/2014 o ceně shora uvedených nemovitých věcí. Následně pak dne 10.12.2014 vydala soudní exekutorka napadené usnesení.

Z obsahu znaleckého posudku a výpovědi znalce odvolací soud zjistil, že znalecký posudek byl vypracován na základě místního šetření provedeného znalcem 16.9.2014. Znalec zjistil, že nemovitost se nachází v Černošicích, kdy zástavba v okolí je tvořena převážně samostatně stojícími vilami a rodinnými domy. Objekt podle znalce je v průměrném stavebně technickém stavu se zanedbanou údržbou, neboť není několik let obydlený. Jedná se o vilu z počátku 30. let dvacátého století, která byla postavena jako rodinné sídlo (malý zámček), v roce 2001 byla provedena přestavba a v současné době vila obsahuje jednu bytovou

jednotku 8+1 s velkými reprezentativními prostory v přízemí, s bazénem a tělocvičnou v suterénu. K vile náleží samostatná garáž pro čtyři auta a velký pozemek. Ten je asi z jedné třetiny rovinatý, za domem se svažuje k potoku Švarcava, který protéká přes pozemek, a od něj se zdvihá do prudkého svahu orientovaného na jihovýchod. Přes potok vede mostek s kovovým zábradlím. Celý pozemek je oplocený, a směrem do ulice je kolem plotu vysoký živý plot. Na pozemku se dále nachází vzrostlé okrasné stromy, okrasné keře. Porost má charakter přírodního parku a vzhledem k tomu, že není udržovaný, je porostlý též náletovými dřevinami. Podle programu Aqarius je kód záplavy 4, kdy je obtížně pojistitelné riziko záplavy. Objekt je v průměrně stavebně technickém stavu se zanedbanou údržbou, neboť není několik let obydlený, a proto došlo i ke zcizení části klempířských konstrukcí, poškození konstrukcí zatékající dešťovou vodou a k odcizení části drobného vnitřního vybavení. Výměra obestavěného prostoru podle znalce činila 2.893,41 m² a zastavěný prostor 678 m², užitná plocha domu pak činí 433,50 m². Znalec ocenil nemovitosti metodou nákladovou a metodou porovnávací, když hlavní důraz kladl na metodu porovnávací. Při oceňování pozemků vycházel ze čtyř srovnávacích vzorků, které byly v předmětné době inzerovány k prodeji v Černošicích ve srovnatelných lokalitách, a dospěl ke zjištění, že nabídky stavebních pozemků pro bydlení se pohybují v rozmezí od 2.643,- Kč/m² do 4.327,- Kč/m². Vzhledem ke konfiguraci terénu oceňovaného pozemku, který je v severní části v prudkém svahu, vzhledem k nejvyššímu možnému kódu záplavy a protékajícímu potoku pak stanovil cenu stavebního pozemku na 3.500,- Kč/m² a cenu na 9.278.500,- Kč. Pokud jde o vilu, použil pět srovnávacích vzorků z realitní inzerce v Černošicích, tyto nabídky průběžně sledoval po dobu tří měsíců a použil jen poslední inzerovanou cenu, která byla ve dvou případech v průběhu tohoto období snížena. U každé nemovitosti provedl srovnání s oceňovanou nemovitostí podle kritérií zohledňujících příslušenství, vybavení, celkový technický stav, existenci garáže a vliv pozemku a na základě toho přepočítal jednotkovou cenu pro oceňovanou nemovitost. Podle jeho názoru byla vila umístěna v okrajové části města a občanská vybavenost byla ve větší docházkové vzdálenosti. Podle aktuálního technického stavu pak dospěl k závěru, že je zde vyšší míra opotřebení, když podle jeho názoru spodní podlaží bylo zatopeno zřejmě vodou z potoka, když podlahy byly vzduté. Bude tedy nutná výměna podlah, přihlížel též k tomu, že technologie bazénu a v sauně jsou nefunkční a rozebrané stejně jako v patře. Zdůrazňoval, že v roce 2001 sice byla provedena rekonstrukce, ale pak došlo k přerušení užívání nemovitosti. A proto stanovil míru opotřebení ve výši 40%. Podle jeho názoru bylo možné použít jako srovnávací vzorek i nemovitost o poloviční rozloze, neboť její rozlohu zohlednil v porovnávacích koeficientech. Podle jeho zkušeností však menší nemovitost znamená vyšší jednotkovou cenu.

Odvolací soud pak doplnil dokazování jednak výsledkem shora uvedeného znalce, ale i znaleckým posudkem předloženým povinným, znaleckým posudkem Ing. Jiřího Barhoňe číslo 1254-04/15 ze dne 23.2.2015, jeho výsledkem, ohledáním na místě samém a zprávou Města Černošice ze dne 27.4.2015. Pokud jde o porovnání znaleckých posudků, je nutno konstatovat, že oba znalci se vesměs v názorech, které zapracovali do znaleckých posudků, shodovali, a to pokud jde o skutečnosti zjištěné prohlídkou nemovitých věcí, situace oceňované nemovitosti, popisu objektu i ve výpočtu výměr započítatelné plochy místností, výměry obestavených prostor. Rozdíly spatřovali pouze v technickém stavu stavby. Znalec Ing. Jiří Barhoň shledával stavbu jako dobře udržovanou, podle jeho názoru byl rodinný dům v centru města, a to vzhledem k jeho rozvoji. Rozvoj Černošic začal od nádraží a dům je u nádraží, když vedle nádraží je situováno i centrum - autobusové nádraží, cukrárna, restaurace, pošta, stadion i památky. Zohlednil, že i když by se nemovitá věc měla nacházet v záplavové zóně, podle jeho informací se potok Švarcava nikdy ze břehů nevyhlil. Navíc nemovitá věc byla ještě určitou dobu po jejím opuštění vlastníkem užívána. Technický stav s ohledem na

provedenou rekonstrukci podle jeho názoru nebyl špatný. Stav suterénu v okolí bazénu přičítal vnitřní vlhkosti, která je důsledkem skutečnosti, že bazén je napuštěný. Podle jeho názoru pokud by měla být na podlaze v suterénu vrstva bahna, nemohlo to být bahno v důsledku povodně, ale mohly to způsobit dešťové srážky. Znalec proto stanovil výši opotřebení 30 %. Pokud jde o srovnatelné vzorky, znalec na rozdíl od znalce určeného soudní exekutorkou, který podle jeho názoru se zaměřil na srovnatelné nemovitosti v úzké oblasti, použil širší okruh, použil lokality srovnatelné s Černošicemi, hledal obdobné vily v Dobřichovicích, Dolních Břežanech, Lipenci, Trnové a v Jesenici - Osnici. Vyhledávat začal cenově nad 20 milionů Kč a vyloučil standardní rodinné domy 5+1. Za exkluzivní stavbu považoval rodinný dům v ceně nad 20 milionů Kč, uvažoval i o věci vlastní obliby. Stanovil proto obvyklou cenu nemovitosti nemovitých věcí ve výši 30 milionů Kč. Pokud jde o hodnotu pozemků nabídkové ceny stavebních pozemků v lokalitě, se v období, kdy vypracovával znalecký posudek, pohybovaly v rozmezí 2.600,- Kč až 4.300,- Kč za m² a vzhledem k umístění a velikosti pozemku stanovil cenu ve výši 3.800,- Kč za m², tedy při celkové výměře pozemku 2.651 m² 10.073.800,- Kč. Cena vily tak činila 19.926.200,- Kč. Znalec Ing. Barhoň pak při své výpovědi před soudem potvrdil, že námitky soudní exekutorkou ustanoveného znalce, pokud jde o ocenění vily, byly oprávněné, neboť při výpočtu porovnávací ceny nepoužíval žádné koeficienty, resp. použil koeficienty, které se projeví v ceně, avšak nebyly ze znaleckého posudku zřejmé. V e-mailu ze dne 15.4.2015 vysvětloval, že výsledný koeficient jím použitý byl 0,739. Ve své výpovědi před soudem zmiňoval, že by bylo možné zjištěnou užitnou plochu zvětšit o plochy teras a v e-mailu ze dne 17.4.2015 doplnil, že by se přikláněl ke stanovení užitné plochy užívané pro bankovní účely, tedy započítání 1/2 ploch teras, když tato praxe je obvyklá při stanovení obvyklé ceny pro banky při poskytování hypotéčního úvěru. Město Černošice připsal ze dne 27.4.2015 sdělilo, že pozemky parc.č. 554, 555, 556 a 557 v k.ú. Černošice nebyly za posledních 10 let ani při povodni v roce 2002 zaplaveny ani zatopeny v důsledku rozvodnění řeky Berounky, město pak nevede v evidenci ani zaplavení pozemku potokem Švarcava a to ani vydatnými dešti nebo tajícím sněhem. Při místním ohledání pak soud zjistil, že vila se nachází asi 700 m od nádraží, když u něj je situováno historické centrum starých Černošic s malou obchodní zónou. Nachází se v blízkosti centra a centrum je z ní přímo dostupné. Od centra nových Černošic s obchodním centrem je vzdáleno asi 1,5 km. Bylo zjištěno, že místnosti jsou v zachovalém stavu, pouze v prvním patře na podlaze pod jedním oknem bylo viditelné poškození dřevěné podlahy vodou protékající z okna na prostoru asi 1 m². V jedné místnosti nad oknem prorůstal břečťan do místnosti v místě nad překladem. V suterénu, v části navazující na část s bazénem, byla cítit vlhkost a působení vlhkosti se projevovalo odfouklou omítkou a vzdutými, parketovými dlaždicemi, ale i známkami koroze na kovových sloupech kolem bazénu. Bazén byl plný vody stejně jako vířivka. V bazénu byl na povrchu šedý povlak. Ve vířivce zelené řasy, okna u bazénu byla orosena a na schodech do bazénu byla viditelná vrstva prachu a na dlaždicovém povrchu podlahy u bazénu byly patrné stopy zametení a zbytky původně souvislé vrstvy jemného uschlého prachu. Pokud jde o pozemek, z něhož je přímý vstup do suterénu, části s bazénem prosklenými dřevěnými dveřmi, na dveřích na venkovní straně bylo viditelné nastříkané bláto po dešti v souvislém povrchu, ale nebyla zde viditelná žádná ryska prokazující, že by zde stála voda.

Odvolací soud při posouzení ceny pozemků vycházel ze skutečností zjištěných při ohledání, tedy zjištění, že pozemky se nacházejí v docházkové vzdálenosti centra, nikoliv na okraji obce, pozemky v této lokalitě nelze s ohledem na souvislou historickou zástavbu dále prodávat pro výstavbu a hodnotil i polohu nemovitých věcí, které jsou situovány v původní zástavbě. Přihlédl dále ke zjištěné skutečnosti, že nikdy za období posledních 10-ti let, ani v roce 2002, nedošlo k zaplavení předmětných pozemků v důsledku rozvodnění řeky

Berounky či potoku Švarcava. Z těchto důvodů za stavu, kdy oba znalci vycházeli ze stejné nabídkové ceny stavebních pozemků, se odvolací soud přiklonil k výši ceny pozemků tak, jak byla stanovena znaleckým posudkem Ing. Jiřího Barhoně, a to ve výši 3.800,- Kč/m². Cenu stavebních pozemků pak stanovil ve výši 10.073.800,- Kč. Rozdíl v ceně pozemků činí 795.300,- Kč, po zaokrouhlení 800.000,- Kč. Na základě stavu, který zjistil odvolací soud při ohledání na místě samém, přihlédl k námitce povinného týkající se opotřebení. Znalci Ing. Tomáši Hudcovi proto uložil vypracovat dodatek znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, který zohlednil opotřebení pouze v rozsahu 30%. Znalec poté, když při výsledku před odvolacím soudem opravil početní chyby v dodatku č. 1 znaleckého posudku, pak tuto cenu stanovil ve výši 25.000.000,- Kč. Při opotřebení sníženém na 30% tak vzrostla cena nemovitých věcí o 1.100.000,- Kč. Nicméně nebylo možné přihlídnout k námitkám povinného, ani ocenění vily provedeném ve znaleckém posudku Ing. Jiřího Barhoně. Ten jako srovnávací vzorky použil nemovité věci, které byly nabízeny realitními kancelářemi k prodeji v jiných lokalitách, než v obvodu obce Černošice. Jednalo se o srovnávací vzorky, rodinné domy (vily) vytypované v různých lokalitách středočeského kraje. Vesměs se jednalo o novostavby, nadstandardně vybavené, ve výborném stavu, užívané a udržované. Úkolem znalce bylo provést ocenění nemovitostí obvyklou cenou. Obvyklou cenou z hlediska z.č. 151/1997 Sb. je obvyklá 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, přičemž samozřejmě musí jít o cenu obvyklou v daném místě a čase v době rozhodování. Podle názoru odvolacího soudu znalec ustanovený soudní exekutorkou Ing. Tomáš Hudec postupoval naprosto správně, když zvolil srovnávací vzorky, které byly nabízeny k prodeji v Černošicích. Jednalo se o vzorky, které byly srovnatelné, když jejich odlišnosti zohlednil v porovnávacích koeficientech za použití koeficientů polohy příslušenství, garáže, vybavení, celkového stavu, vlivu pozemku. Obvyklá cena byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí. K námitce povinného, že by měla být stanovena obvyklá cena nemovitosti, jaká je stanovována pro banky při poskytování hypotéčního úvěru (započítán½ ploch teras), je nutno zdůraznit, že je nutné postupovat podle z.č. 151/1997 Sb. a nikoli podle praxe používané bankami. Banky mají za účelem poskytování úvěrů stanovena jiná pravidla pro stanovení obvyklé ceny, což potvrdil i znalec Ing. Hudec, když tato pravidla souvisí s jejich podnikáním. Znalcem byly zohledněny povinným zdůrazňované výměry teras, které posuzoval jako součást hlavního hodnoceného objektu, vily. Cenu nemovitých věcí stanovených znalcem v původním znaleckém posudku pak odvolací soud zvýšil o 1.900.000,- Kč a určil ji ve výši 25.800.000,- Kč. Pokud jde o námitku povinného, že při zahájení prodeje nemovitostí na základě částky stanovené znalcem ustanoveným soudním exekutorkou jde o postup poškozující jeho majetkovou sféru, je nutno souhlasit s argumentací oprávněného. Výsledná cena opravdu představuje jen východisko pro určení výše nejnižšího podání. Faktickou cenu nemovitých věcí určí až trh. Samozřejmě v tomto případě s ohledem na charakter nemovitých věcí, ale i jejich cenu bude nutné, aby byly nemovité věci nabízeny (dražební vyhláška soudního exekutora vyvěšena) delší dobu, aby se s touto nabídkou mohl seznámit co nejširší okruh potencionálních dražitelů, a mohlo dojít k jejich vydražení za co nejvyšší cenu.

Odvolací soud přezkoumal postup soudní exekutorky při vydání rozhodnutí o ceně nemovitosti a shledal jej plně v souladu se zákonem. Postup soudní exekutorky odpovídá ustanovení § 336 a násl. o.s.ř. a § 69 exekučního řádu, podle něhož po právní moci usnesení o nařízení exekuce a exekučního příkazu o prodeji nemovitostí exekutor ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství, a aby ocenil jednotlivá práva a

závady s nemovitostí spojené s tím, že při oceňování se postupuje podle zvláštního předpisu (§ 2 odst. 1 z. č. 151/1997 Sb., podle něhož též soudní znalec postupoval.

Podle ust. § 336a o.s.ř. podle výsledků ocenění a ohledání určí exekutor a) cenu nemovitosti a jejího příslušenství, b) cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených, c) závady, které prodejem v dražbě nezaniknou a d) výslednou cenu. Postup při ocenění podle § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů přitom znamená cenu nemovitostí stanovit jako tzv. obvyklou cenu. Tuto cenu zákon definuje jako cenu, jíž by bylo dosaženo při prodeji stejných či obdobných nemovitostí, při zvážení všech okolností, majících na cenu vliv, ale bez vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů vlastníka nebo vlivu zvláštní obliby. Cena obvyklá tak vychází z úrovně skutečně sjednávaných cen na tuzemském trhu; tím, že se vylučují okolnosti shora uvedené, znamená, že jde o cenu dosahovanou za standardního chování většiny subjektů na trhu při nákupu a prodeji.

S poukazem na shora uvedené závěry odvolací soud napadené usnesení vydané soudní exekutorkou ve výroku I. a IV. dle § 220 odst. 1 písm. b) změnil tak, že cenu a výslednou cenu nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím jako jednoho komplexu stanovil na 25 800 000,- Kč, jinak usnesení soudní exekutorky potvrdil.

O náhradě nákladů odvolacího řízení nebylo odvolacím soudem s ohledem na ustanovení § 87 a § 88 exekučního řádu rozhodováno, neboť náklady exekuce a náklady oprávněného určí a vymůže exekutor na základě příkazu k úhradě nákladů exekuce. Pro úplnost je nutno zdůraznit, že v rámci tohoto řízení lze úspěch na straně obou účastníků hodnotit jen jako částečný, a proto by žádný z účastníků neměl mít právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat **d o v o l á n í** do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím soudního exekutora, pokud 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

V Praze dne 8. září 2015

JUDr. Martina Kasíková, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Kateřina Šmídová