

## 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 v exekuční věci oprávněných A) J ■■■■ K ■■■■, nar. ■■■■, bytem ■■■■ B) V ■■■■ K ■■■■ nar. ■■■■, bytem ■■■■, obou zastoupených JUDr. Šárkou Kincelovou, advokátkou v Praze 5, Na Bělidle 910/20, proti povinné E ■■■■ K ■■■■, nar. ■■■■, bytem ■■■■, o určení ceny nemovitostí, o odvolání povinné proti usnesení soudního exekutora JUDr. Igora Ivanka, Exekutorský úřad Praha 10 ze dne 4. 4. 2014 č. j. 167 EX 13055/12-132, **t a k t o :**

Usnesení soudního exekutora se **z r u š u j e** a věc se mu **v r a c í** k dalšímu řízení.

### O d ů v o d n ě n í

Soudní exekutor shora uvedeným usnesením určil cenu nemovitostí - pozemků st. parc.č. ■■■■ o výměře 1205 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. ■■■■ o výměře 1514 m<sup>2</sup> - zahrada a stavby-budovy č. p. ■■■■ na st.parc.č. ■■■■, všech v k.ú. a obci ■■■■, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Praha-západ, včetně všech součástí a příslušenství, které tvoří stodola, dvě kůlny, venkovní úpravy, částkou 6.400.000,- Kč, rozhodl, že práva a závady s nemovitostmi spojené nebyly zjištěny, závady, které prodejem v dražbě nezaniknou se neurčují. Výslednou cenu určil částkou 6.400.000,- Kč.

Proti tomuto usnesení podala včas odvolání povinná, která namítala, že neobdržela znalecký posudek. Cena je značně podhodnocena, má posudek Jiřího Šmída, který ocenil nemovitosti částkou 9.781.480,- Kč. Po tomto ocenění prováděli další úpravy. Ceny pozemků v dané lokalitě jsou 2000 Kč za metr čtvereční. Dne 23. 12. 2013 obdržela výzvu k umožnění prohlídky nemovitosti od znalkyně a ještě téhož dne našla ve schránce lístek, kde jí znalkyně vyzývá k součinnosti. Její přítel byl celý den doma, doma byla i povinná, přesto znalkyně nezazvonila, pouze vhodila do schránky výzvu. Sama kontaktovala znalkyni, ta po ní chtěla úhradu za cestu, což povinná odmítla. Navrhla, aby bylo usnesení soudního exekutora zrušeno a ve věci byl vypracován revizní znalecký posudek.

Oprávněný ve vyjádření uvedl, že znalecký posudek je správný, povinná podaným odvoláním pouze oddaluje provedení exekuce. Navrhl potvrzení usnesení soudního exekutora.

Krajský soud v Praze, jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o.s.ř.), po zjištění, že odvolání je přípustné, bylo podáno oprávněnou osobou, včas a obsahuje zákonem předvídané náležitosti (§ 201, § 202, § 204 odst. 1, § 205 občanského soudního řádu;) podle ust. § 212 a násl. o.s.ř. přezkoumal napadené usnesení a dospěl k závěru, že rozhodnutí skutečně nemůže

obstát. Na projednávanou věc se užije občanský soudní řád (dále jen o.s.ř.) a exekuční řád (dále jen ex.ř.) ve znění do 31. 12. 2012.

Při určení ceny nemovitostí soudní exekutor postupuje tak, že po právní moci usnesení o nařízení exekuce a exekučního příkazu ustanoví znalce k ocenění nemovitosti, jejího příslušenství a jednotlivých závad a práv s nemovitostí spojených (§ 336 o.s.ř.), který provede ocenění tzv. obvyklou cenou podle zvláštního předpisu (§ 66 odst. 6 ex.ř.), jímž je § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb. Podle § 336a o.s.ř. pak podle výsledku 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, d) výslednou cenu.

Z předloženého exekutorského spisu vyplývá, že usnesením Okresního soudu v Kladně ze dne 27. 6. 2012 č. j. 206 EXE 6836/2012–15, ve spojení s usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 19. 2. 2013 č. j. 26Co 78/2013 – 65 byla nařízena exekuce na majetek povinné, jejímž provedením byl pověřen soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko, Exekutorský úřad Praha 10. Exekučním příkazem ze dne 10. 9. 2012 č. j. 167EX 13055/12-31, který nabyl právní moci dne 10. 9. 2012. Soudní exekuce byla pravomocně nařízena dne 2. 10. 2012.

Zákon stanoví, že soudní exekutor stanoví výslednou cenu na základě znaleckého posudku, který určil obvyklou cenu. Obvyklou cenou 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. Při stanovení obvyklé ceny je třeba zvážit všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, zejména místo, kde se nemovitost nachází, úroveň cen, kterých se obvykle dosahuje při prodeji srovnatelných nemovitostí v daném místě, a účel, pro který je znalecký posudek vypracován. Jestliže se obdobné nemovitosti v místě prodávané nemovitosti běžně neobchodují, musí znalecký posudek vycházet z cen srovnatelných nemovitostí obchodovaných v příslušném kraji, které se nacházejí přibližně ve stejné vzdálenosti od města nebo ve srovnatelném městě, popř. jsou stejně dostupné, při srovnatelných okolnostech v daném místě, které mají vliv na cenu nemovitosti, a s přihlédnutím k okolnostem, které mají vliv na cenu tohoto konkrétního objektu.

Ústavní soud ČR v ústavním nálezu sp. zn. I. ÚS 450/1999 vyjádřil právní názor, že i usnesení o určení ceny musí obsahovat řádné odůvodnění ve smyslu ust. § 169 odst. 1, § 167 odst. 2 a § 157 odst. 2 o.s.ř. (ve znění před 1. 1. 2001), obsahující mj. vyložení prokázaných skutečností a posouzení zjištěného skutkového stavu podle příslušných ustanovení zákona, jichž soud použil; tedy (mimo jiné) posouzení výsledků odhadu s ohledem na určenou odhadní cenu a stejný názor zastává Ústavní soud ČR ve svém nálezu sp. zn. I. ÚS 2771/2009 (který se rovněž týká rozhodnutí o určení ceny nemovitostí). Odůvodnění usnesení o určení ceny by tedy mělo obsahovat alespoň stručné zdůvodnění výše určené ceny a výsledné ceny na podkladě posouzení výsledků znaleckého odhadu a zdůvodnění rozhodnutí o právech a závadách a jejich ceně. Jestliže byl účastníkům doručen znalecký posudek, proti němuž neměli žádné výhrady, lze jako odůvodnění určené ceny akceptovat i pouhý odkaz na jeho obsah, pokud je v něm stanovení obvyklé ceny řádně zdůvodněno a podloženo. Znalecký posudek, který je podkladem pro určení ceny musí obsahovat všechny skutečnosti, na základě kterých znalec dospěl k stanovené ceně tak, aby byl soudem (soudním exekutorem) rozhodujícím o určení ceny přezkoumatelný. Ústavní soud ČR ve svém nálezu I. ÚS 2771/10 výslovně deklaruje, že soudní exekutor, potažmo odvolací soud, který jeho rozhodnutí přezkoumává, nemohou bez dalšího převzít znalecký posudek jako podklad pro své

rozhodnutí, aniž by se jím blíže zabývaly a odhalily jeho nedostatky. Musí zkoumat správnost vypracovaného znaleckého posudku a zjistit, zda znalec postupoval při vypracování znaleckého posudku v souladu se zákonem, což je samozřejmě možné jen na základě posudku, v němž znalec jasně a srozumitelně vysvětlí svůj postup při stanovení obvyklé ceny a doloží a zdůvodní použití příslušných podkladů, z nichž při stanovení obvyklé ceny vycházel. Svá zjištění a závěry pak musí soudní exekutor (soud) uvést v odůvodnění svého rozhodnutí.

Na základě uvedených skutkových zjištění odvolací soud dospěl k závěru, že napadenému rozhodnutí o ceně předcházela formálně správný postup, a to pravomocné nařízení exekuce, postižení nemovitostí exekučním příkazem a poté ustanovení znalce k ocenění nemovitostí a jejich příslušenstvím a vypracování znaleckého posudku. Samotné rozhodnutí o ceně však nemůže obstát, jelikož odůvodnění napadeného usnesení neobsahuje řádné odůvodnění určené ceny co do její výše, neboť je v něm pouze odkaz na znalecký posudek, který nebyl účastníkům zaslán. Podkladem pro určení ceny nemovitostí byl znalecký posudek znalce Ing. Dagmar Vyhnalíkové, z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí ze dne 7. 3. 2013. Znalkyně neměla k dispozici údaje o vnitřním vybavení nemovitosti, neboť nebyla provedena vnitřní prohlídka nemovitosti. Ke srovnání použila pět nemovitostí, které jsou nabízeny v dané lokalitě. Znalecký posudek používá schválenou metodiku pro výpočet obvyklé ceny, pro výpočet obvyklé ceny byly vybrány srovnatelné nemovitosti. Znalkyně řádně popsala oceňovanou nemovitost, i důvody, na základě kterých dospěla k obvyklé ceně.

Znalecký posudek Jiřího Šmída, který předložila povinná, neoceňoval nemovitost jako celek, neboť znalec uvedl, že obdobné nemovitosti se v dané oblasti nevyskytují, ocenil jednotlivé byty v nemovitosti a jejich hodnotu pak použil pro stanovení obvyklé ceny. Odhad ceny byl prováděn pro účely Hypoteční banky, kdy byla odhadována budoucí cena nemovitosti po dokončení rekonstrukce.

Vzhledem k tomu, že odůvodnění napadeného usnesení v dané věci nelze akceptovat jako řádné zdůvodnění určené ceny za situace, kdy je v něm pouze odkaz na znalecký posudek. Odkaz na znalecký posudek je proto nedostačující jako řádné zdůvodnění rozhodnutí o ceně, které je z tohoto důvodu nepřezkoumatelné. Usnesení o ceně musí soudní exekutor řádně zdůvodnit, tedy musí uvést podstatné skutečnosti, z nichž při určení ceny vycházel, a jak dospěl k určené ceně. Namítá-li povinná, že neobdržela znalecký posudek, pak je nutno uvést, že soudní exekutor nemá povinnost doručit účastníkům řízení znalecký posudek. Pokud však soudní exekutor odkáže na znalecký posudek, aniž by v odůvodnění uváděl konkrétní údaje, musí zároveň s usnesením o ceně doručit účastníkům i znalecký posudek, který se stane součástí rozhodnutí, tak, aby v případě, že podají odvolání, mohli uvést konkrétní námítky proti určené ceně.

Z uvedených důvodů odvolacímu soudu nezbylo než podle § 219a odst. 1 písm. b) o.s.ř. (tj. pro nepřezkoumatelnost), ve spojení s ust. § 254 odst. 1 a 5 o.s.ř., napadené usnesení zrušit a věc vrátit soudnímu exekutorovi k dalšímu řízení (§ 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř.). Nové usnesení exekutor řádně zdůvodní tak, aby bylo přezkoumatelné a splňovalo požadavky vyjádřené v nálezech Ústavního soudu ČR, tedy včetně zhodnocení znaleckého posudku, z něhož bude vycházet, zejména pokud by jeho správnost byla nadále zpochybňována.

Povinná dokládá předloženými listinami, že nebyla řádně předvolána k místnímu šetření, v době, kdy bylo šetření znalkyní prováděno, byla doma, znalkyně však nezazvonila, pouze vhodila do schránky upozornění, že místní šetření proběhlo. Aniž by odvolací soud

zkoumal, zda místní šetření proběhlo řádně, bude třeba, aby soudní exekutor nařídil místní šetření po dohodě se znalkyní, k tomuto šetření předvolá povinnou nejméně deset dní předem. Umožní-li povinná prohlídku nemovitosti, bude na znalkyni, aby s ohledem na vnitřní prostory uvedla, zda se zjištěná obvyklá cena po místním šetření změní, a pokud ano, provede doplněk znaleckého posudku.

**P o u ě n í :** 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak.

V Praze dne 9. června 2014

JUDr. Eva Dlouhá, v.r.  
Předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Jana Kremlíková