

USNESENÍ

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

oprávněného: **MONETA Money Bank, a.s.**, IČO 25672720
sídlem Vyskočilova 1422/1a, 140 00 Praha 4 – Michle

proti

povinným: **1) Marek Stejskal**, narozený 12.10.1979
bytem Družstevní 48/4, 277 32 Čečelice, IČO 76398005
2) Petra Hamplová, narozená 15.6.1977
bytem Sekaninova 1021/26, 128 00 Praha 2

o určení ceny nemovité věci v exekuci, o odvolání povinné 2) proti usnesení soudního exekutora Mgr. Martiny Douchové, Exekutorský úřad Tábor ze dne 18.8.2017 č.j. 017 EX 1896/13-127,

takto:

Usnesení soudního exekutora se mění ve výroku III. tak, že výsledná cena spoluvlastnického podílu povinné 2) o velikosti ideální jedné poloviny na nemovité věci a jejím příslušenství, kterého se exekuce týká, se určuje částkou 480 000 Kč; jinak se potvrzuje.

Odůvodnění:

1. Shora citovaným usnesením provedením exekuce pověřený exekutor ve smyslu ust. § 336a odst. 1 o.s.ř. (§ 69 ex.ř.) určil: výrokem I. nemovitou věc, které se exekuce týká: spoluvlastnický podíl povinné 2) ve výši id. ½ k nemovité věci: pozemky – parcela st. 31/1 o výměře 401 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Čečelice, č.p. 48, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. st. 31/1, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, pro obec Čečelice, kat. území Čečelice, na listu vlastnictví č. 834; výrokem II. příslušenství nemovitosti, kterého se exekuce týká: stodola a chlévy, připojení na veřejný vodovod, elektro, plyn. Dále výrokem III. určil výslednou cenu nemovitosti (I.) včetně jejího příslušenství (II.) částkou 290 000 Kč; výrokem IV. pak rozhodl, že známá věcná břemena a nájemní práva, která prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, nejsou.
2. Toto rozhodnutí, které bylo vydáno poté, co předchozí rozhodnutí o ceně ze dne 24.11.2016, č.j. 017 EX 1896/13-91 bylo usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 29.3.2017, sp.zn. 20 Co 104/2017 zrušeno a věc byla soudnímu exekutorovi vrácena k dalšímu řízení, odůvodnil soudní exekutor tím, že na základě pověření, které vydal Okresní soud v Mělníku dne 10.9.2013 pod č.j. 16 EXE 4538/2013-17, rozhodl o provedení exekuce prodejem shora označených nemovitostí - spoluvlastnického podílu povinné. Podle ust. § 336 o.s.ř. byl ustanoven znalec Jirí Formáček k ocenění předmětné nemovité věci, který v posudku č. 3451/17 provedl srovnání se

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jana Kremlíková

srovnatelnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v okolních obcích. Exekutor předložený znalecký posudek přezkoumal a zjistil, že znalecké závěry o ceně obvyklé jsou náležitě odůvodněny a lze je použít jako východisko pro toto ocenění. Při zjištění výsledné ceny znalec vycházel z podmínek trhu v místě a době ocenění. Výslednou cenu odůvodnil i porovnáním s jinými obdobnými nemovitostmi, které se prodávaly na realitním trhu v poslední době. Na oceňované věci nebyly zjištěny žádná práva ani závady. Soudní exekutor proto určil cenu spoluvlastnického podílu v souladu se znaleckým závěrem ve výši 290 000 Kč.

3. Proti tomuto usnesení podala povinná 2) včasné odvolání. Uváděla, že v usnesení je nesprávně uvedeno, že neexistují žádná nájemní práva. Kromě nájemního práva na dobu 99 let existuje dohoda s vlastníkem druhé ideální poloviny o tom, že vložení celé nemovitosti do majetku Marka Stejskala bude požádáno o oddlužení. Žádá o zrušení, popřípadě odložení exekuce minimálně na rok, aby mohla jednat o oddlužení společně se svým bývalým manželem a mohla zjistit, proč GE Money Bank převedla hypotéku na jinou právnickou osobu, aniž by o tom povinnou informovala. V případě, že by k oddlužení nedošlo, žádá, aby nemovitost byla nabídnuta jako celek, protože není možné, aby hodnota nemovitosti během 10 let klesla až na polovinu, když ceny nemovitostí stále stoupají. Cena, kterou nyní zjistil znalec, možná odpovídá ceně ideální jedné poloviny, ale ne polovině nemovitosti tak, jako kdyby byla nemovitost prodávána jako celek se všemi právy. Neví, proč byla exekuce uvalena pouze na její polovinu a ne na polovinu jejího bývalého manžela. Prodejem ideální poloviny v exekuci by se neuhradily ani náklady na exekutora, dluh by zůstal.
4. Odvolací soud podle ust. § 212, § 212a o.s.ř. přezkoumal napadené usnesení včetně postupu soudního exekutora, který předcházel jeho vydání a shledal důvody pro jeho částečnou změnu.
5. Postup soudního exekutora poté, co exekuční příkaz, jímž rozhodl o provedení exekuce prodejem nemovitosti povinného, nabyl právní moci, stanoví ust. § 336, 336a o.s.ř., ve znění účinném do 31.12.2013 (§ 52 odst. 3, § 69 ex.ř.). Soudní exekutor tak ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou (§ 336 odst. 1 o.s.ř. ve znění účinném do 31.12.2013). Je-li to potřebné, provede soud ohledání nemovitosti a jejího příslušenství. O době a místě ohledání soud uvědomí oprávněného, ty, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění, povinného a znalce. Povinný, popřípadě i další osoby, jsou povinni umožnit prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství, potřebnou k provedení ocenění. Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soud oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup (ust. § 336 odst. 1, 2 a 3 o.s.ř. ve znění k 31.12.2013). Podle výsledků ocenění a ohledání provedeného podle § 336 určí soud a) nemovitost, které se výkon týká, b) příslušenství nemovitosti, kterého se výkon týká, c) výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství, kterého se výkon týká, d) soudu známá věcná břemena a nájemní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou (§ 336a odst. 1 o.s.ř. ve znění účinném do 31.12.2013).
6. Z obsahu exekutorského spisu, který byl odvolacímu soudu předložen v elektronické podobě, vyplývá, že se rozhodnutí o určení ceny vztahuje k nemovité věci, kterou soudní exekutor na základě pověření Okresního soudu v Mělníku dne 10.9.2013 č.j. 16 EXE 4538/2013-17 v dané exekuci postihl exekučním příkazem ze dne 13.9.2013 č.j. 017 EX 1896/13-9, a sice podílu 1/2 na nemovité věci – pozemku – parcele st. 31/1 o výměře 401 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Čečelice, č.p. 48, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. st. 31/1, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, pro obec Čečelice, kat. území Čečelice, na listu vlastnictví č. 834, který vlastní povinná Petra Hamplová (další podíl 1/2 je zapsán jako vlastnictví Marka Stejskala – povinného 1), jemuž bylo v insolvenčním řízení povoleno oddlužení). Napadené usnesení, kterým byla určena výsledná cena prodávané nemovité věci (spoluvlastnického podílu povinné) a jejího příslušenství ve výši 290.000 Kč, vycházelo z ceny, zjištěné znalcem Jiřím Formáčkem jako ceny obvyklé podle

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jana Kremlíková

znaleckého posudku číslo 3451/17 ze dne 8.8.2017. Oceňovaná nemovitá věc je ve znaleckém posudku popsána jako pozemek parc.č. st. 31/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 401 m², součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 48. Jedná se o dům v uliční zástavbě, zděný, přízemní. Stáří původní stavby se odhaduje na 150 let. Do objektu nebyl umožněn přístup, dle vnější obhlídky bylo zjištěno, že bylo provedeno nové připojení elektro a že objekt je delší dobu neužíván a neudržován. Vybavení je odhadnuto jako standardní. K domu přísluší stodola a chlévy. Dům je připojen na veřejný vodovod, elektro a plyn, v současné době v obci probíhá výstavba veřejné kanalizace. Pro zjištění obvyklé ceny byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, použit byl katalog nabízených nemovitostí SReality. Vzhledem k tomu, že v dané obci nejsou obdobné nemovitosti nabízeny, byly vybrány a porovnány nabízené obdobné rodinné domy v okolních obcích. Jako měrná jednotka byla použita podlahová (užitná) plocha, která byla odhadnuta ze zastavěné plochy převzaté ze snímku z katastrální mapy. Z realitní nabídky byly vybrány tyto srovnatelné nemovité věci: 1) prodej rodinného domu s pozemkem o výměře 1218 m² v obci Všetaty, na pozemku 2 domy – jeden o dispozici 2+1, druhý 1+kk, oba s příslušenstvím, dále technická místnost, kotelna, sklep, půda, na pozemku dále kůlna, garážové stání, zahradní altán, nově elektrina a voda, zavedeny veškeré inž. sítě, užitná plocha 125 m², cena 2 758 000 Kč; 2) rodinný dům Byšice, v uliční zástavbě o dispozici 3+1, k domu přísluší dílna, prádelna, sklady, uhelna, pozemek 918 m², užitná plocha 120 m², cena 1 900 000 Kč; 3) rodinný dům v Kostelci nad Labem – Rudeč, na pozemku 205 m², dispozičně řešen jako 3+1, podlahová plocha 117 m², jedná se o starší, udržovaný dům s uzavřeným dvorkem, na pozemku se nachází menší hospodářská stavba a je zde prostor na menší zahrádku, objekt napojen na obecní vodovod, kanalizaci a plyn, vytápění lokální, užitná plocha 117 m². Znalec z těchto nabídkových cen, upravených koeficienty zdroje, polohy, velikosti, provedení a vybavení, celkového stavu, velikosti pozemku a úvahy zpracovatele vypočetl průměrnou jednotkovou porovnávací cenu ve výši 12 065 Kč/m² užitné plochy a z této vycházel při stanovení výsledné porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti (vynásobená užitná obytná plocha oceňované nemovité věci zjištěnou průměrnou cenou). Podle závěru znaleckého posudku obvyklá cena celého rodinného domu včetně příslušenství a pozemku činí 960 000 Kč. Na oceňovaných nemovitostech nebyly z dostupných podkladů zjištěny žádná práva ani závady. Ke zjištění obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na oceňované nemovitosti znalec uvedl, že v případě oceňování spoluvlastnických podílů na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jako celku. Nutno konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i samotné ocenění. Při určení příslušného podílu ve výši 1/2 vychází jeho cena na částku 480 000 Kč. Pro stanovení obvyklé hodnoty takového podílu nelze ale použít pouze matematickou operaci, protože tyto podíly se velmi špatně nebo téměř vůbec neobchodují. Znalec proto snižuje obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o 40 %, tj. na částku (po zaokrouhlení) 290 000 Kč.

7. Pokud jde o ocenění nemovité věci, považuje odvolací soud shora uvedený postup znalce za správný; zjištěna byla tzv. obvyklá cena prodávajících nemovitých věcí ve smyslu ust. § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která je definována jako 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 nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Při stanovení této ceny, jak vyplývá z

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jana Kremlíková

obsahu posudku, byla použita metoda porovnávací, kdy byly předmětné nemovitosti porovnány se třemi srovnatelnými nemovitostmi (pozemky, jejich součástí jsou rodinné domy s příslušenstvím, podobné velikosti a vybavení, ve stejné lokalitě); vycházeno bylo z jejich nabídkových cen. S ohledem na pojmové vymezení v ust. § 2 odst. 1 zák.č. 151/1997 Sb. třeba vycházet z toho, že základem pro stanovení obvyklé ceny by mělo být zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitostí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován. Pokud se srovnatelné nemovitosti, kde je oceňovaná nemovitost, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitostí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitostí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny. Jak vyplývá ze shora citovaného znaleckého posudku, znalec určil obvyklou cenu prodávané nemovitosti porovnáním, což je odpovídající metodika k určení obvyklé ceny nemovitosti. Je třeba přitom hodnotit, že provedené znalecké ocenění je výsledkem odborné činnosti - odborné úvahy, učiněné na základě provedených šetření a výsledků použitých metod, s využitím dostupných informací, v posudku popsanych parametrů a srovnávacích kritérií. Znalecký posudek odpovídá požadavkům, které zákon stanoví (jedná se o obvyklou cenu, která vyjadřuje hodnotu věci) a odvolací soud neshledal žádný důvod ke zpochybnění jeho závěru. Nemovité věci, které byly použity pro srovnání, jsou s předmětnou nemovitou věcí (s ohledem na lokalitu, kde se nachází a její charakter) srovnatelné; zjištěná hodnota oceňované nemovité věci tak vystihuje situaci na trhu s nemovitými věcmi tohoto druhu v daném místě a v této době a takto zjištěnou cenu prodávané nemovité věci (jako celku) lze považovat za obvyklou cenu, již lze při prodeji reálně dosáhnout. Pokud však jde o cenu spoluvlastnického podílu o velikosti jedné poloviny na předmětné nemovité věci, podle názoru odvolacího soudu není důvod k tomu, aby obvyklá cena spoluvlastnického podílu byla stanovena nižší částkou než matematicky odpovídající její výši. Jestliže znalec při stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vychází z cen srovnatelných nemovitostí jako celku, nikoli z cen srovnatelných spoluvlastnických podílů, obvyklá cena spoluvlastnického podílu podle názoru odvolacího soudu odpovídá příslušné matematické hodnotě spoluvlastnického podílu z obvyklé ceny nemovitosti jako celku. Při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je také základem pro stanovení přiměřené náhrady obecná cena nemovitostí, obvyklá v daném místě v době rozhodování představující příslušný podíl z celkové ceny, za niž by bylo reálně možné celou věc prodat (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 3924/2007). Není pak důvod nepostupovat stejně v případě stanovení ceny spoluvlastnického podílu pro účel dražby v exekuci, tím spíše, že určená výsledná cena je jen podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které činí při prvním dražebním jednání dvě třetiny výsledné ceny a při dalším dražebním jednání pouze polovinu výsledné ceny. Horší prodejnost spoluvlastnického podílu v dražbě pak nelze předjímat, neboť o jeho koupi mohou mít naopak větší zájem ostatní spoluvlastníci. Známa věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou pak z obsahu znaleckého posudku ani dalších listin nevyplývají. Nájemní právo tvrzené povinnou v odvolání nebylo ničím doloženo, povinná ani neuvedla, komu by toto právo mělo svědčit.

8. Z těchto důvodů odvolací soud napadené usnesení soudního exekutora změnil ve výroku III. tak, že výsledná cena spoluvlastnického podílu povinné 2) o velikosti ideální jedné poloviny na nemovité věci a jejím příslušenství, kterého se exekuce týká, se určuje částkou 480 000 Kč (§ 220 o.s.ř.); jinak toto usnesení jako věcně správné potvrdil (§ 219 o.s.ř.).

Poučení:

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jana Kremlíková

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.

Praha 30.5.2018

JUDr. Eva Dlouhá, v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jana Kremlíková