

Dražba

Podle ustanovení § 336k odst. 4 věty první o. s. ř. odvolací soud usnesení o příklepu změnil tak, že se příklep neuděluje, jestliže v řízení došlo k takovým vadám, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražby, nebo jestliže byl příklep udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona. Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu za porušení zákona při nařízení dražebního jednání se považují (mimo jiné) vydání dražební vyhlášky před právní mocí usnesení o výsledné ceně, nedodržení třicetidenní lhůty k nařízení dražebního jednání (§ 336d odst. 2 o. s. ř.), nevyvěšení dražební vyhlášky na úřední desce, případně to, že dražební vyhláška neobsahovala všechny výroky předepsané zákonem, nebo obsahovala výroky, které byly v rozporu se zákonem nebo faktickým stavem, avšak jen tehdy, když nepříznivé důsledky „výroků v rozporu se zákonem“ nebylo možno odstranit jinak, tedy jestliže takový výrok v rozporu se zákonem vedl či mohl vést k tomu, že odvolatel neuplatnil do zahájení dražebního jednání svá práva. Konkrétní porušení zákona při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby musí být v příčinné souvislosti s udělením příklepu vydražiteli, tedy k příklepu by nedošlo, pokud by se soud takových porušení v dané věci vyvaroval. Judikatura stabilně (při aplikaci ustanovení § 336k odst. 4 o. s. ř.) tenduje ke zvýšené ochraně dražitelů, potažmo vydražitele, proti takovým pochybením exekutora, která jsou objektivně způsobilá zapříčinit, že průběh a výsledek dražebního jednání nesplňují požadavek transparentnosti dražby, požadavek rovného přístupu účastníků dražby (dražebníků) k dražbě, že fakticky dojde ke zvýhodnění určité skupiny osob ve vlastní exekuci zúčastněných oproti skupině jiné [typicky - v souvislosti s pochybením ve vyhotovení popisné části nemovitosti v dražební vyhlášce - je ovlivněno jednání dražitelů, kteří by (pokud by k pochybení nedošlo) již „další“ vyšší podání neučinili, popř. by se dražby vůbec nezúčastnili, a tím došlo k ovlivnění výše dosaženého podání], apod. „Zjistitelnost“ vady nepředstavuje (pro posouzení oprávněnosti námitek vydražitele) kategorii určující; významné je jen a pouze, zda jde o vadu, která objektivně je způsobilá ovlivnit rozhodování dražitele o účasti na dražbě, resp. (vydražitele) o učinění nejvyššího podání právě v takové výši, v jaké bylo učiněno. Uvedené je nezbytné posuzovat vždy ve vztahu ke konkrétním zjištěným poměrům posuzované dražby.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 21 Cdo 1669/2021 ze dne 31.8.2021)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v exekuční věci oprávněné Hypoteční banky, a. s., se sídlem v P., proti povinným 1) P. K., narozenému XY a 2) J. K., narozené XY, obou bytem XY, obou zastoupeným JUDr. V.O., advokátkou se sídlem v B., za účasti vydražitelky J. R., narozené XY, bytem XY, zastoupené Mgr. T.V., advokátem se sídlem v K., pro 1.968.070,- Kč s příslušenstvím, vedené u soudního exekutora JUDr. M.M., Exekutorský úřad Praha - západ, se sídlem v P., pod sp. zn. 156 EX 438/16, o dovolání vydražitelky proti usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 26. února 2021, sp. zn. 20 Co 307/2020, tak, že usnesení krajského soudu se zrušuje a věc se vrací Krajskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Soudní exekutor JUDr. M.M., Exekutorský úřad Praha - západ, prostřednictvím zastupujícího soudního exekutora Mgr. P.D. (dále též jen „soudní exekutor“), na základě pověření Okresního soudu Praha - východ ze dne 2. 5. 2016, č. j. 29 EXE 926/2016-15, usnesením ze dne 8. 9. 2020, č. j. 156 EX 438/16-152 (ve znění opravného usnesení ze dne 10. 9. 2020, č. j. 156 EX 438/16-155), udělil

vydražitelce J. R. příklep na vydražených nemovitostech, a to: pozemku - parc. St. č. XY, zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba XY č. p. XY, bydlení, pozemku - parc. St. č. XY, zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č. p./č. e., jiná st., pozemku - parc. St. č. XY, zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č. p./č. e., jiná st., zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště XY, pro obec XY, katastrální území XY, na listu vlastnictví č. XY spolu se součástmi a příslušenstvím, za nejvyšší podání 3.099.833,- Kč (výrok I.), a současně stanovil lhůtu k zaplacení doplatku nejvyššího podání ve výši 2.959.833,- Kč do jednoho měsíce od právní moci tohoto usnesení, když na nejvyšší podání 3.099.833,- Kč byla započtena vydražitelkou složená jistota ve výši 140.000,-Kč (výrok II.). V odůvodnění tohoto rozhodnutí soudní exekutor uvedl, že při dražbě předmětných nemovitostí dne 8. 9. 2020 učinila vydražitelka nejvyšší podání, že tato vydražitelka splňuje veškeré zákonem stanovené podmínky pro udělení příklepu, proto jí udělil příklep.

K odvolání vydražitelky Krajský soud v Praze usnesením ze dne 26. 2 2021, sp. zn. 20 Co 307/2020, usnesení soudního exekutora změnil jen tak, že vydražené nemovité věci, na které se uděluje příklep, jsou v podílovém spoluvlastnictví povinných, každého ve výši id. $\frac{1}{2}$ spoluvlastnického podílu; jinak ho potvrdil. Dovodil, že soudní exekutor v dražební vyhlášce označil nemovité věci, které byly předmětem dražby, v souladu s jejich označením v katastru nemovitostí, popis nemovitých věcí dražební vyhláška neobsahuje, avšak spolu s dražební vyhláškou soudní exekutor zveřejnil znalecký posudek, který byl podkladem pro určení ceny, a 14 fotografických snímků předmětu dražby a blízkého okolí. Znalecký posudek obsahuje popis nemovitých věcí, včetně údajů o tom, že k nim není zajištěn přístup a příjezd, který je možný jen přes pozemek parc. č. XY, a není právně zajištěno vedení inženýrských sítí přes uvedený pozemek. Skutečnosti, které vydražitelka namítá, tedy přesah verandy (v patře domu) a komína (u vedlejší stavby) do pozemku parc. č. XY, který předmětné nemovitosti obklopuje, zjevně nebyly běžným šetřením na místě samém zjistitelné, a jelikož o nich soudní exekutor nevěděl, nemohl o těchto skutečnostech zveřejnit příslušné informace. Vydražitelka ve skutečnosti namítá, že dodatečně zjistila (další) „vady“ na vydražených nemovitostech, o kterých před dražbou nebyla informována, ale soudní exekutor o uvedených vadách nevěděl, nemohl tedy o nich budoucí nabyvatele informovat a uvedené „vady“ jdou proto k tíži vydražitelky. Podle odvolacího soudu soudní exekutor zveřejněním znaleckého posudku a fotografií spolu s dražební vyhláškou poskytl kompletní a jemu známý popis a informace o nemovitých věcech, které byly předmětem dražby, včetně zjištěných právních vad, a za tohoto stavu nelze spatřovat žádnou nezákonnost v postupu soudního exekutora, která by odůvodňovala neudělení příklepu. Námitka vydražitelky o zpochybnění zákonnosti udělení příklepu z důvodu nezveřejnění úplné informace o nemovitých věcech se ve skutečnosti týkala neposkytnutí informací o dalších „vadách“, o kterých nemohl soudní exekutor před dražbou informovat, protože o nich nevěděl, v takovém postupu ale nelze spatřovat žádnou nezákonnost. Odvolací soud dále dospěl k závěru, že nařízení a provedení dražby nemovitostí jako celku, namísto dražby spoluvlastnických podílů bylo sice formálně nesprávné, avšak nemá příčinnou souvislost s udělením příklepu. Podílové spoluvlastnictví nic nemění na existenci nemovitostí jako celku a společným prodejem obou spoluvlastnických podílů, každého ve výši id. $\frac{1}{2}$, získává nabyvatel do svého výlučného vlastnictví nemovitost jako celek.

Proti tomuto usnesení odvolacího soudu (jako celku) podala vydražitelka dovolání. Uvedla, že po provedení dražby zjistila, že faktický stav vydražených nemovitostí neodpovídá jejich popisu dle dražební vyhlášky. Před provedením dražby byly vydražitelce předloženy listiny, v nichž byl předmět dražby (nemovitosti) vymezen jako jeden funkční celek s upozorněním na právně nezajištěný přístup a příjezd, spolu s právně nezajištěným vedením a údržbou inženýrských sítí, vedených na cizích pozemcích, jiné vady nebyly uvedeny. Vydražitelka však zjistila, že terasa, která je součástí RD na pozemku parc. č. st. XY, a komín, který je součástí stavby bez č. p./ č. e. na pozemku parc. č. st. XY, fakticky leží na sousedním pozemku parc. č. XY zahrada, jejímž vlastníkem je 3. osoba, a který nebyl předmětem dražby. Části nemovitostí tak leží na cizím pozemku, což nebylo vydražitelce z podkladů

dražby známo. Při řešení otázky, „zda dražební vyhláška obsahovala výroky, které byly v rozporu se zákonem nebo faktickým stavem“, se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, když dovedl, že „soudní exekutor nemá žádnou odpovědnost za údaje, které uvede v dražební vyhlášce, a že jde k tíži vydražitele, pokud se na vydražených nemovitostech nějaké další vady vyskytnou, neboť účast v dražbě je jeho riziko“. Takový názor je ale v rozporu s usnesením NS sp. zn. 20 Cdo 2840/2017 ze dne 1. 9. 2017, neboť je to právě soudní exekutor, kdo nese odpovědnost za údaje uvedené v dražební vyhlášce a kdo definuje předmět dražby. Jestliže jsou údaje nesprávné (neodpovídají faktickému stavu), pak jsou taková dražební vyhláška a navazující úkony soudního exekutora nezákonné. Vzhledem k tomu, že zákon neumožňuje podat proti usnesení o dražební vyhlášce odvolání, lze se proti její nezákonnosti bránit výlučně v rámci odvolání proti usnesení o příklepu. Za porušení zákona se považuje i to, že dražební vyhláška obsahovala výroky, které byly v rozporu s faktickým stavem dražené věci (viz usnesení NS sp. zn. 20 Cdo 2840/2017 ze dne 1. 9. 2017). Vydražitelka nesouhlasí se závěry odvolacího soudu, že se jedná o vady, které nebylo možné šetřením na místě samém zjistit, případně že jde o vady skryté, vydražitelka se domáhá nezákonnosti napadeného usnesení o příklepu (dražební vyhlášky), neboť jde o jediný možný zákonný postup nápravy. Navrhla, aby dovolací soud usnesení odvolacího soudu zrušil a aby mu věc vrátil k dalšímu řízení. Současně vydražitelka požádala o odklad vykonatelnosti a právní moci napadeného usnesení, neboť povinnost uhradit soudnímu exekutorovi peněžitou částku podle usnesení o příklepu představuje nepřiměřený zásah do majetkových práv vydražitelky.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací [§ 10a zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“)] po zjištění, že dovolání proti pravomocnému usnesení odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastníci řízení) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.).

Není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, 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 (§ 237 o. s. ř.).

V projednávané věci závisí napadené rozhodnutí odvolacího soudu (mimo jiné) na vyřešení právní otázky, jaké skutečnosti jsou rozhodné pro posouzení, zda jsou důvody podle ustanovení § 336k odst. 4 o. s. ř. pro neudělení příklepu dražiteli, který učinil nejvyšší podání. Protože dílem tato právní otázka dosud nebyla v rozhodování dovolacího soudu ve všech souvislostech vyřešena a dílem se odvolací soud při jejím řešení odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, je dovolání proti usnesení odvolacího soudu podle ustanovení § 237 o. s. ř. přípustné.

Po přezkoumání usnesení odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř., které provedl bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), Nejvyšší soud České republiky dospěl k závěru, že dovolání vydražitelky je opodstatněné.

Podle ustanovení § 336k odst. 4 věty první o. s. ř. odvolací soud usnesení o příklepu změnil tak, že se příklep neuděluje, jestliže v řízení došlo k takovým vadám, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražby, nebo jestliže byl příklep udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona.

Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu za porušení zákona při nařízení dražebního jednání se

považují (mimo jiné) vydání dražební vyhlášky před právní mocí usnesení o výsledné ceně, nedodržení třicetidenní lhůty k nařízení dražebního jednání (§ 336d odst. 2 o. s. ř.), nevyvěšení dražební vyhlášky na úřední desce, případně to, že dražební vyhláška neobsahovala všechny výroky předepsané zákonem, nebo obsahovala výroky, které byly v rozporu se zákonem nebo faktickým stavem, avšak jen tehdy, když nepříznivé důsledky „výroků v rozporu se zákonem“ nebylo možno odstranit jinak, tedy jestliže takový výrok v rozporu se zákonem vedl či mohl vést k tomu, že odvolatel neuplatnil do zahájení dražebního jednání svá práva (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2007, sp. zn. 20 Cdo 2006/2006, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 2. 2006, sp. zn. 20 Cdo 668/2005, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2009, sp. zn. 20 Cdo 4883/2007, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2006, sp. zn. 20 Cdo 2345/2005, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2009, sp. zn. 20 Cdo 4790/2007, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2010, sp. zn. 20 Cdo 5060/2008 nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2014, sp. zn. 21 Cdo 1465/2014, uveřejněné pod č. 111 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2014). Konkrétní porušení zákona při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby musí být v příčinné souvislosti s udělením příklepu vydražiteli, tedy k příklepu by nedošlo, pokud by se soud takových porušení v dané věci vyvaroval (srov. odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2015, sp. zn. 26 Cdo 587/2015).

Z uvedeného přehledu vyplývá, že judikatura stabilně (při aplikaci ustanovení § 336k odst. 4 o. s. ř.) tenduje ke zvýšené ochraně dražitelů, potažmo vydražitele, proti takovým pochybením exekutora, která jsou objektivně způsobila zapříčinit, že průběh a výsledek dražebního jednání nesplňují požadavek transparentnosti dražby, požadavek rovného přístupu účastníků dražby (dražebníků) k dražbě, že fakticky dojde ke zvýhodnění určité skupiny osob ve vlastní exekuci zúčastněných oproti skupině jiné [typicky - v souvislosti s pochybením ve vyhotovení popisné části nemovitosti v dražební vyhlášce - je ovlivněno jednání dražitelů, kteří by (pokud by k pochybení nedošlo) již „další“ vyšší podání neučinili, popř. by se dražby vůbec nezúčastnili, a tím došlo k ovlivnění výše dosaženého podání], apod. (srovnej též závěry usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2017, sp. zn. 20 Cdo 2840/2017).

V posuzované věci vydražitelka tvrdila „přesah verandy (v patře domu) a komína (u vedlejší stavby) do pozemku parc. č. XY, který předmětné nemovitosti obklopuje“; tedy „právní vady“ dražených nemovitostí. Odvolací soud k této námitce uvedl, že „... (závady) zjevně nebyly běžným šetřením na místě samém zjistitelné, a jelikož o nich soudní exekutor nevěděl, nemohl o těchto skutečnostech zveřejnit příslušné informace. Vydražitelka ve skutečnosti namítá, že dodatečně zjistila (další) vady na vydražených nemovitostech, o kterých před dražbou nebyla informována, ale soudní exekutor o uvedených vadách nevěděl, nemohl tedy o nich budoucí nabyvatele informovat a uvedené vady jdou proto k tíži vydražitelky...“.

Dovolací soud nemínil polemizovat se závěrem odvolacího soudu, že „...závady nebyly běžně zjistitelné...“, neboť uvedený závěr je pro posouzení věci bezpředmětný [ke „zjistitelnosti“ právně významných vad dražené věci srov. odůvodnění již zmíněného usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2017, sp. zn. 20 Cdo 2840/2017, a zde vyslovený právní závěr, že (při zjištění zcela zjevné a evidentní vady, resp. evidentního rozporu popisu dražené věci v dražební vyhlášce oproti skutečnému stavu) „...je (sice) věcí každého dražitele získat si dostatek podkladů k zodpovědnému rozhodnutí pro účast v dražbě..., avšak odvolací soud opomněl, že takovýmto podkladem je nepochybně právě dražební vyhláška, ve které má být uveden dostatečně podrobný (a pravdivý) popis dražené věci...“]. Prostřednictvím argumentu a maiori ad minus je tak nutno dospět k závěru, že „nezjistitelnost“ namítané vady je pro každého dražitele situací ještě horší, než existence vady evidentní a (prima facie) zjistitelné. Avšak, jak již bylo uvedeno, „zjistitelnost“ vady nepředstavuje (pro posouzení oprávněnosti námitek vydražitele) kategorii určující; významné je jen a pouze, zda jde o vadu, která objektivně je způsobila ovlivnit rozhodování dražitele o účasti na dražbě, resp.

(vydražitele) o učinění nejvyššího podání právě v takové výši, v jaké bylo učiněno. Uvedené je nezbytné posuzovat vždy ve vztahu ke konkrétním zjištěným poměrům posuzované dražby.

V posuzované věci byly namítány vady za situace zjištění dalších „vad“ (spíše komplikací pro bezproblémové užívání dražené nemovitosti) – není zajištěn přístup a příjezd, který je možný jen přes pozemek parc. č. XY, a není právně zajištěno vedení inženýrských sítí přes uvedený pozemek. V takové situaci není pochyb o tom, že i kdyby zjištění dalších „vad“ (komplikací) – posuzovaných izolovaně – samo o sobě nemuselo rozhodování (vy)dražitele ovlivnit [k otázce tzv. přestavku srov. ustanovení § 1087 o. z., k jeho výkladu potom např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015, který byl uveřejněn ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod publikačním číslem 103/2018, které však nejsou uplatnitelné k řešení tzv. „prostorového přestavku“ (jenž je považován za tzv. imisi) – problém „verandy v patře domu“], ve spojení s vadami v dražební vyhláše zjištěnými, by již tyto další vady znamenaly taková negativa, která by ovlivnila úvahy (každého) potencionálního dražitele se dražby zúčastnit, resp. vydražitele učinit takové podání, které se nakonec stalo podáním nejvyšším (a byl mu udělen příklep).

S ohledem na to, že odvolací soud výše uvedené skutečnosti vůbec nezkontroloval, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.) Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro jeho změnu (dosavadní výsledky řízení neumožňují o věci rozhodnout), napadené usnesení bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 243f odst. 4 o. s. ř.) a věc vrátil Krajskému soudu v Praze k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta první o. s. ř.), ve kterém odvolací soud přezkoumá tvrzení dovolatelky o skutečném stavu dražených nemovitých věcí, jakož i to, zda případné porušení zákona při nařízení dražebního jednání bylo v příčinné souvislosti s udělením příklepu vydražiteli.

Vzhledem k tomu dovolací soud již nerozhodoval o návrhu dovolatelky na odklad právní moci a vykonatelnosti napadeného rozsudku odvolacího soudu, neboť uvedený návrh byl tímto vydaným kasačním rozhodnutím konzumován.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)