

# Prodej movitých věcí a nemovitostí a spoluvlastník povinného

Zvláštnosti prodeje spoluvlastnického podílu jsou v ustanovení § 338 o. s. ř. vymezeny zcela jasně a určitě, takže nedávají prostor k jakémukoli extenzivnímu výkladu. Zvýhodnění pozice spoluvlastníka povinného v dražbě je nepochybně logické a žádoucí (povětšinou je to právě spoluvlastník, kdo má více než jiní zájem na nabytí dražené věci). Je však pak již na něm, aby své právo též uplatnil včas a zákonem aprobovaným způsobem. Spoluvlastník povinného může své výsadní postavení uplatnit právě účastí v dražbě, učiní-li stejné nejvyšší podání jako jiný dražitel. Nevyužitím této výhody, resp. neúčastí na oznámeném dražebním roku, tuto možnost definitivně ztrácí.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 20 Cdo 4657/2018, ze dne 12.3.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v exekuční věci oprávněného PROFI CREDIT Czech, a. s., se sídlem v P., zastoupeného JUDr. K.P., advokátkou se sídlem v H.K., proti povinné B. M., narozené XY, bytem XY, za účasti vydražitele BIO TOP s. r. o., se sídlem v Č.B., zastoupeného Mgr. O.F., advokátem se sídlem v Č.B., a za účasti předražitele V. K., narozeného XY, bytem XY, pro 83 639 Kč s příslušenstvím, vedené u soudního exekutora Mgr. A.H. Exekutorský úřad Jeseník, pod sp. zn. 197 EX 3070/13, o dovolání vydražitele proti usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 18. 10. 2018, č. j. 24 Co 1318/2018-(241), tak, že usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 18. 10. 2018, č. j. 24 Co 1318/2018-(241), a usnesení soudního exekutora Mgr. A.H., Exekutorský úřad Jeseník, ze dne 29. 8. 2018, č. j. 197 EX 3070/13-236, se ruší a věc se vrací soudnímu exekutorovi k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Soudní exekutor Mgr. A.H. usnesením ze dne 29. 8. 2018, č. j. 197 EX 3070/13-236, zrušil své předchozí usnesení ze dne 16. 5. 2018, č. j. 197 EX 3070/13-211, o udělení příklepu (výrok I.); rozhodl, že předražitelem spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech ve výroku uvedených s podílem ½ ve vlastnictví B. M., bytem XY, se stal V. K., bytem XY, který dražený podíl ve výši ½ na nemovitých věcech nabyl za cenu 293 000 Kč (výrok II.). Současně povinné uložil, aby vydraženou nemovitost vyklidila nejpozději do 15 dnů ode dne právní moci usnesení o předražku (výrok III.). Taktéž rozhodl, že neúspěšným navrhovatelům předražku se zaplacená částka vrátí po právní moci usnesení o předražku (výrok IV.).

Krajský soud napadeným rozhodnutím usnesení soudního exekutora potvrdil. Rovněž dospěl k závěru, že i v případě předražku při prodeji spoluvlastnického podílu se uplatní zvláštní postavení spoluvlastníka povinného, vyplývající z § 338 odst. 3 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, podle něhož zúčastní-li se spoluvlastník povinného dražby a učiní-li s jinými dražiteli stejné nejvyšší podání, udělí se mu příklep. Jestliže spoluvlastník povinného navrhl předražek, který následně původní vydražitel dorovnal, je třeba podle názoru odvolacího soudu udělit předražek spoluvlastníkovi povinného, i když ten se původní dražby nezúčastnil. Přednostní právo spoluvlastníka na nabytí vydraženého spoluvlastnického podílu je určujícím principem, jehož smysl a účel tkví v tom, že dojde ke koncentraci vlastnického práva v rukou jednoho vlastníka, což usnadní nakládání s vydraženou nemovitostí a předejde se tak sporům z podstaty spoluvlastnictví

vyplývajícím.

Původní vydražitel v dovolání namítá, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.). Přípustnost dovolání spojuje s otázkou – podle jeho názoru dosud dovolacím soudem nevyřešenou – zda se pravidlo o výsadním postavení spoluvlastníka povinného uplatní jen v řízení o udělení příklepu podle § 338 odst. 3 o. s. ř. nebo zda se uplatní i v řízení o udělení předražku, byť podle § 336ja odst. 4 o. s. ř. je-li učiněno více předražků, nemovitou věc nabude ten, kdo učiní nejvyšší předražek, v případě shodných podání vydražitel. Dovolatel připomněl, že se spoluvlastník povinné dražby nezúčastnil a nevyužil tak možnost nabýt nemovitost způsobem uvedeným v § 338 odst. 3 o. s. ř., tedy dorovnat nejvyšší podání. Podle názoru dovolatele je řízení o udělení předražku zvláštním řízením, přičemž občanský soudní řád již neobsahuje zvláštní úpravu ve vztahu ke spoluvlastníkovi povinného. Proto je třeba vycházet z pravidla uvedeného v § 336ja odst. 4 o. s. ř., které upřednostňuje a chrání vydražitele jakožto právoplatného nabyvatele nemovité věci. Ochrana původního vydražitele má přednost před ochranou spoluvlastníka povinného i před možností sjednotit vlastnické právo k dražené nemovité věci.

Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. 9. 2017 (srov. část první čl. II bod 2 zákona č. [296/2017](#) Sb.), dále jen „o. s. ř.“.

Dovolání je přípustné, neboť napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky procesního práva (zda se zvýhodnění postavení spoluvlastníka povinného při dražbě dle § 338 o. s. ř. uplatní i při rozhodování o předražku), která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena.

Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a), b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 242 odst. 3 o. s. ř.). Takové se však z obsahu spisu nepodávají.

Podle ustanovení § 69 zákona č. [120/2001](#) Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, dále též jen e. ř., se na exekuci prodejem movitých věcí a nemovitých věcí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitých věcí.

Specifika prodeje spoluvlastnického podílu k movitým i nemovitým věcem obsahuje § 338 o. s. ř.

Podle ustanovení § 338 o. s. ř. ve znění účinném do 31. 12. 2013 (část první, čl. II, bod 2 zákona č. [293/2013](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony) platí, že na výkon rozhodnutí prodejem spoluvlastnického podílu se užijí ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak (odst. 1). Jde-li o prodej spoluvlastnického podílu k nemovitosti, soud doručí spoluvlastníku povinného pravomocné usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí a dražební vyhlášku; spoluvlastník povinného může podat za podmínek uvedených v § 336c odst. 5 odvolání proti dražební vyhlášce. Zúčastní-li se spoluvlastník povinného dražby a učiní-li s jinými dražiteli stejné nejvyšší podání, udělí se mu příklep; ustanovení § 336j odst. 1 věty druhé se nepoužije. Spoluvlastník povinného je oprávněn podat za podmínek uvedených v § 336k odst. 2 větě druhé odvolání proti usnesení o příklepu (odst. 3).

Na výkon rozhodnutí prodejem spoluvlastnického podílu se tedy - se shora uvedenými odchylkami - uplatní úprava výkonu rozhodnutí prodejem movitých a nemovitých věcí.

Ustanovení týkající se předražku a rozhodování o něm, účinná od 1. 1. 2013, byla do občanského soudního řádu včleněna zákonem č. [396/2012](#), jsou součástí úpravy výkonu rozhodnutí prodejem

nemovitých věcí a do současné doby doznala jen minimálních změn.

Podle § 336ja odst. 1 o. s. ř. nejde-li o osoby uvedené v § 336h odst. 4, může každý do 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu soudu písemně navrhnout, že vydraženou nemovitou věc chce nabýt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání (předražek). Návrh musí obsahovat náležitosti podle § 42 a podpis navrhovatele musí být úředně ověřen. Návrhy vede soud odděleně a zařadí je do spisu teprve po uplynutí lhůty podle věty první.

Podle § 336ja odst. 2 o. s. ř. navrhovatel předražku je povinen ve lhůtě podle odstavce 1 předražek na účet soudu zaplatit. Ustanovení § 336e odst. 2 platí obdobně. Není-li řádně a včas předražek zaplacen, soud k návrhu předražku nepřihlíží.

Podle § 336ja odst. 3 o. s. ř. po uplynutí lhůty podle odstavce 1 vyzve soud vydražitele, aby do tří dnů oznámil, zda zvyšuje svoje nejvyšší podání na částku nejvyššího předražku. Poté soud vydá usnesení o předražku, ve kterém usnesení o příklepu zruší a rozhodne o tom, kdo je předražitelem a za jakou cenu nemovitou věc nabude.

Podle § 336ja odst. 4 o. s. ř. je-li učiněno více předražků, nemovitou věc nabude ten, kdo učiní nejvyšší předražek, v případě shodných podání vydražitel, pak ten, kdo podal návrh jako první, poté se rozhoduje při jednání losem.

Podle § 336ja odst. 5 o. s. ř. v usnesení o předražku soud uloží povinnému, aby vydraženou nemovitou věc vyklidil nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci usnesení, umožňuje-li to povaha vydražené nemovité věci. Zvýšil-li vydražitel svoje podání na částku nejvyššího předražku, stanoví se mu stejná lhůta pro doplacení nejvyššího podání, jaká byla určena v usnesení o příklepu. Usnesení soud doručí oprávněnému, tomu, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, povinnému, vydražiteli a všem, kdo učinili předražek.

Podle § 336ja odst. 6 o. s. ř. neúspěšným navrhovatelům předražku se zaplacená částka vrátí po právní moci usnesení o předražku.

Podle § 336ja odst. 7 o. s. ř. za odvolání proti usnesení o předražku se považuje i odvolání podané proti usnesení o příklepu.

V projednávané věci bylo zjištěno, že v elektronické dražbě spoluvlastnického podílu povinné byl udělen příklep společnosti BIO TOP s. r. o., která učinila nejvyšší podání 219 000 Kč (viz usnesení o příklepu ze dne 16. 5. 2018, č. j. 197 EX 3070/13-211, příp. protokol o průběhu elektronické dražby na č. l. 204 elektronického spisu soudního exekutora). Spoluvlastník V. K. se dražby neúčastnil, ač mu bylo usnesení o nařízení dražebního roku ze dne 21. 3. 2018, č. j. 197EX 3070/13-130, řádně doručeno (viz doručenko založená u č. l. 130). Poté, dne 29. 5. 2018 učinil V. K. návrh předražku ve výši 293 000 Kč, načež původní vydražitel na výzvu soudního exekutora zvýšil své podání na částku 293 000 Kč. Soudní exekutor následně zrušil usnesení o příklepu a určil, že předražitelem spoluvlastnického podílu se stal původní vydražitel (BIO TOP s. r. o.). K odvolání V. K. bylo rozhodnutí soudního exekutora o předražku zrušeno Krajským soudem v Českých Budějovicích (usnesení ze dne 12. 7. 2018, č. j. 24 Co 904/2018) s tím, že soudní exekutor má v novém rozhodnutí zohlednit výsadní postavení spoluvlastníka dražených věcí. Nové rozhodnutí soudního exekutora o předražku pak bylo odvolacím soudem - tentokrát k odvolání společnosti BIO TOP s. r. o. - potvrzeno.

Dovolací soud při posouzení výsadního postavení spoluvlastníka povinného při rozhodování o předražku dospěl k odlišnému závěru, než odvolací soud. Zvláštnosti prodeje spoluvlastnického podílu jsou v ustanovení § 338 o. s. ř. vymezeny zcela jasně a určitě, takže nedávají prostor k jakémukoli extenzivnímu výkladu. Zvýhodnění pozice spoluvlastníka povinného v dražbě je

nepochybně logické a žádoucí (povětšinou je to právě spoluvlastník, kdo má více než jiní zájem na nabytí dražené věci). Je však pak již na něm, aby své právo též uplatnil včas a zákonem aprobovaným způsobem. Spoluvlastník povinného může své výsadní postavení uplatnit právě účastí v dražbě, učiní-li stejné nejvyšší podání jako jiný dražitel. Nevyužitím této výhody, resp. neúčastí na oznámeném dražebním roku, tuto možnost definitivně ztrácí. Tím, že spoluvlastník navrhl předražek, se stal účastníkem řízení o předražku jako jakýkoliv jiný účastník této „další“ fáze řízení o prodeji nemovité věci. Své zákonem dané mimořádné postavení v dražbě, vyplývající z § 338 o. s. ř., proto již nemůže v této další fázi řízení uplatnit.

Protože odvolací soud dospěl k opačnému závěru, Nejvyšší soud bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) napadené usnesení zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř.). Vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také pro usnesení soudního exekutora, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí a podle ustanovení § 243e odst. 2 věty druhé o. s. ř. věc vrátil soudnímu exekutorovi k dalšímu řízení.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nepoložení předběžné otázky Soudnímu dvoru EU](#)
- [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](#)