

# Znalecký posudek

Neprovedl-li soudní exekutor - za situace, kdy prohlídka nemovité věci nemohla být ustanoveným znalcem provedena - ohledání nemovité věci a jejího příslušenství (§ 336 odst. 2 o. s. ř.), o němž by řádně uvědomil oprávněného, povinného a znalce, při němž by účastníci měli možnost vyjádřit se k získávání podkladů pro znalecký posudek na místě samém a při němž by znalec byl současně konfrontován s jejich případnými připomínkami, a na základě výsledků prohlídky nemovité věci znalce nevyzval k vysvětlení (§ 127 odst. 2 o. s. ř.), případně k doplnění znaleckého posudku, postupoval při určení obvyklé ceny nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených v rozporu s ustanoveními § 336 a § 336a o. s. ř. S ohledem k ustanovení § 348 odst. 1 o. s. ř. se uvedené vztahuje i na exekuci rozdělením společné věci. Je sice pravdou, že pro výkon rozhodnutí podle § 348 odst. 1 o. s. ř. se z ustanovení upravujících výkon rozhodnutí prodejem nemovité věci (§ 335 - § 337h o. s. ř.) neuplatní ta, která neodpovídají odlišnému účelu této exekuce, ustanovení § 336 a 336a o. s. ř. nemohou být ale v žádném případě v rozporu s účelem exekuce rozdělením společné věci a tak se v takovém případě uplatní.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 20 Cdo 3530/2020 ze dne 10.2.2021)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v exekuční věci oprávněného R. O., narozeného dne XY, bytem XY, zastoupeného Mgr. L.V., advokátem se sídlem v P., proti povinnému K. O., narozenému dne XY, bytem XY, zastoupenému JUDr. D.Č., advokátem se sídlem v P., o exekuci rozdělením společné věci, vedené u soudního exekutora JUDr. Jana Fendrycha, Exekutorský úřad Praha 2, pod sp. zn. 132 EX 905/19, o dovolání povinného proti usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14. října 2020, č. j. 16 Co 310/2020-35, tak, že usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14. října 2020, č. j. 16 Co 310/2020-35, usnesení soudního exekutora JUDr. J.F., Exekutorský úřad Praha 2, ze dne 27. července 2020, č. j. 132 EX 905/19-27, a usnesení soudního exekutora JUDr. J.F., Exekutorský úřad Praha 2, ze dne 3. prosince 2020, č. j. 132 EX 905/19-47, se zrušují a věc se vrací soudnímu exekutorovi JUDr. J.F., Exekutorský úřad Praha 2, k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Soudní exekutor JUDr. J.F., Exekutorský úřad Praha 2 (dále též jen „soudní exekutor“), usnesením ze dne 27. července 2020, č. j. 132 EX 905/19-27, určil cenu nemovitých věcí včetně jejich příslušenství, blíže specifikovaných ve výroku rozhodnutí a nacházejících se ve spoluvlastnictví oprávněného a povinného (dále též jen „předmětné nemovité věci“), a to částkou ve výši 8 248 171 Kč. Zároveň uvedl, že nebyla zjištěna žádná věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou.

K odvolání povinného Městský soud v Praze usnesením ze dne 14. října 2020, č. j. 16 Co 310/2020-35, usnesení soudního exekutora potvrdil. K námitce povinného, že mu bylo znemožněno osobně se zúčastnit prohlídky a sdělit znalci relevantní informace ke stavu předmětných nemovitých věcí, odvolací soud uvedl, že prohlídky se zúčastnil oprávněný, který jakožto druhý spoluvlastník poskytl znalci dostatečné podklady, přičemž povinný v odvolání ani neuvedl, jaké další informace chtěl znalci při obhlídce nemovitých věcí sdělit. Odvolací soud dále připustil, že soudní exekutor pochybil, když nepoučil účastníky o možnosti podat námitky proti ustanovenému znalci, nicméně

povinný byl zastoupen advokátem a s výjimkou vzdálenosti bydliště znalce od oceňovaných nemovitých věcí jiné námitky neuvedl. Odvolací soud dospěl k závěru, že znalecký posudek, jenž byl podkladem pro rozhodnutí soudního exekutora, má všechny zákonné náležitosti, při jeho vypracování bylo správně postupováno porovnávacím způsobem a jeho závěry jsou přesvědčivé. Zpochybňuje-li povinný znalecký posudek, činí tak dle odvolacího soudu toliko za účelem pozdržení prodeje společné věci.

Proti usnesení odvolacího soudu podal povinný dovolání, ve kterém namítal nesprávné právní posouzení věci, s tím, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení dovolacím soudem dosud neřešené otázky „porušení zásady rovnosti při vypracování znaleckého posudku při určení obvyklé ceny nemovité věci v případě exekuce na prodej společné věci“. Dle povinného byla hrubě porušena rovnost procesních stran, když mu bylo znemožněno zúčastnit se prohlídky předmětných nemovitých věcí, což oproti názoru odvolacího soudu nelze zhojit skutečností, že prohlídky se zúčastnil oprávněný, neboť právo zúčastnit se prohlídky mají všichni účastníci a nadto je (mezi účastníky nespornou) skutečností, že o správu a stavební opravy předmětných nemovitých věcí se po celou dobu spoluvlastnictví staral výhradně povinný, a je tak na rozdíl od oprávněného schopen informovat znalce o veškerých provedených investicích, ale i o závadách, na základě čehož by došlo k objektivnějšímu zjištění stavu oceňovaných věcí. Dovolatel dále vytýkal, že v usnesení o ustanovení znalce soudní exekutor nepoučil účastníky o právu podat proti znalci námitky, což sice odvolací soud shledal za formální pochybení, avšak bagatelizoval jej odůvodněním, že povinný vznesl toliko jednu námitku a je zastoupen advokátem. Dovolatel dále namítal, že soudní exekutor i jím ustanovený znalec ignorovali lhůtu stanovenou povinnému soudním exekutorem pro sdělení skutečností mající vliv na určení rozhodné ceny, a před jejím uplynutím došlo k vydání znaleckého posudku i usnesení o ceně nemovitých věcí, jakož i to, že při určení ceny nemovitých věcí nebylo zohledněno probíhající správní řízení u Úřadu městské části Praha 8, oceňovaný dům byl popsán nesprávným číslem popisným a pro určení ceny byla použita méně přesná a zastaralá metoda. Dovolatel s ohledem na výše uvedené navrhl, aby dovolací soud napadené usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14. října 2020, č. j. 16 Co 310/2020-35, i usnesení soudního exekutora JUDr. J.F., Exekutorský úřad Praha 2, ze dne 27. července 2020, č. j. 132 EX 905/19-27, zrušil a věc vrátil soudnímu exekutorovi k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací věc projednal podle občanského soudního řádu ve znění účinném od 30. září 2017 (viz čl. II bod 2 zákona č. [296/2017](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony) – dále též jen o. s. ř., a po zjištění, že dovolání proti pravomocnému usnesení odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., a že jde o rozhodnutí, proti kterému je dovolání přípustné podle ustanovení § 237 o. s. ř., neboť napadené usnesení závisí na vyřešení otázky procesního práva, zda při určení obvyklé ceny nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených ve smyslu § 336a odst. 1, 2 a 3 o. s. ř. lze v exekuci prodejem společné věci vycházet ze znaleckého posudku, jestliže znalec nevyhověl návrhu povinného o stanovení náhradního termínu a místní šetření provedl bez účasti povinného, která v rozhodovací praxi dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, přezkoumal napadené usnesení ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř. bez nařízení jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) a dospěl k závěru, že dovolání povinného je opodstatněné.

V projednávané věci jsou exekučními tituly rozsudky Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 28. března 2018, č. j. 28 C 278/2014-193, a ze dne 12. září 2018, č. j. 28 C 278/2014 -214, ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 28. května 2019, č. j. 72 Co 31,32/2019-250, jimiž bylo rozhodnuto o zrušení podílového spoluvlastnictví účastníků k nemovitým věcem, a byl nařízen jejich prodej s tím, že výtěžek bude mezi spoluvlastníky rozdělen rovným dílem.

Podle ustanovení § 69 zákona č. [120/2001](#) Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů - dále též jen „ex. řád“, nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se na provádění exekuce prodejem nemovitých věcí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitých věcí.

Podle ustanovení § 348 o. s. ř. ukládá-li vykonávané rozhodnutí, aby byla společná movitá věc nebo nemovitá věc prodána a její výtěžek rozdělen mezi spoluvlastníky, provede se výkon rozhodnutí přiměřeně podle ustanovení o prodeji movitých věcí nebo nemovitých věcí (odst. 1). Spoluvlastníci mají pro účely rozvrhu výtěžku prodeje postavení oprávněných; výše pohledávek se stanoví podle výše jejich podílů na společné věci (odst. 2)

Podle ustanovení § 336 odst. 1 o. s. ř. po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitou věc a její příslušenství cenou obvyklou. Podle odst. 2 je-li to potřebné, provede soud ohledání nemovité věci a jejího příslušenství. O době a místě ohledání soud uvědomí oprávněného, ty, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění, povinného, znalce a osoby, o nichž je známo, že pro ně vážnou na nemovité věci práva nebo závady. Povinný, popřípadě i další osoby, jsou povinny umožnit prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství, potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených.

Podle ustanovení § 336a odst. 1 o. s. ř. podle výsledků ocenění a ohledání provedeného podle § 336 určí soud a) nemovitou věc, které se výkon týká, b) příslušenství nemovité věci, kterého se výkon týká, c) výslednou cenu nemovité věci a jejího příslušenství, kterého se výkon týká, d) soudu oznámená nebo jinak známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou.

Nejvyšší soud opakovaně v rámci své rozhodovací činnosti uvedl, že při hodnocení znaleckého posudku (včetně oceňování nemovitých věcí v exekučním řízení) obecně platí, že soud (soudní exekutor) musí mimo jiné zkoumat, zda znalec splnil úkol, který mu byl vymezen. Zjistí-li soud, že znalec tento úkol nesplnil vůbec nebo nedostatečným způsobem, nebo má-li soud pochybnosti o věcné správnosti znaleckého posudku, nemůže jej nahradit vlastním názorem, nýbrž musí znalci uložit, aby podal vysvětlení, posudek doplnil nebo jinak odstranil jeho nedostatky, nebo aby vypracoval nový posudek. Hodnocení důkazu znaleckým posudkem tedy spočívá v posouzení, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. Soud však nemůže přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znaleckého posudku. V usnesení o určení ceny nemovité věci (§ 336a o. s. ř.) se pak soud (soudní exekutor) musí vypořádat s námitkami a připomínkami k odhadu nemovité věci a musí uvést všechny rozhodující okolnosti, ke kterým přihlédl při určení odhadní ceny [srov. např. usnesení pléna bývalého Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. prosince 1980, Pls. 3/80 (uveřejněné pod číslem 1/1981 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek), rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. dubna 2002, sp. zn. 25 Cdo 583/2001, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. července 2009, sp. zn. 30 Cdo 3450/2007, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. února 2011, sp. zn. 22 Cdo 4532/2010, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. ledna 2014, sp. zn. 26 Cdo 3928/2013 (uveřejněný pod číslem 38/2014 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek), a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2014, sp. zn. 21 Cdo 3043/2013].

Nejvyšší soud v usnesení ze dne 8. dubna 2014, sp. zn. 21 Cdo 73/2014, uvedl, že soud (soudní exekutor) za účelem zjištění, zda jsou s nemovitou věcí spojena práva a závady, nařídí ohledání nemovité věci a jejího příslušenství, ledaže by bylo zřejmé z obsahu spisu, že s nemovitou věcí nemohou být žádná práva ani závady spojeny a že je nepochybně zjištěno, jaké příslušenství k nemovité věci patří. O ohledání nemovité věci vyrozumí všechny účastníky této fáze řízení. Zákon stanoví povinnému, popřípadě dalším osobám, povinnost umožnit prohlídku nemovité věci. Je-li to

možné, lze prohlídku provést i bez přítomnosti těchto osob. Nepodaří-li se znalci ani soudu provést prohlídku nemovité věci, ocení znalec nemovitou věc podle dostupných písemných dokladů, které jsou obsahem spisu, a pomocí podkladů, které získá sám. Ocenění nemovité věci znalce podle dostupných písemných dokladů, které jsou obsahem spisu, a pomocí podkladů, které znalec získá sám, je tedy možné pouze v případě, že se znalci ani soudu (soudnímu exekutorovi) nepodaří - za přítomnosti účastníků (řádně vyrozuměných o době a místě konání ohledání) - prohlídku nemovitých věcí provést. Dovolací soud dále uzavřel, že neprovedl-li soudní exekutor - za situace, kdy prohlídka nemovité věci nemohla být ustanoveným znalce provedena - ohledání nemovité věci a jejího příslušenství (§ 336 odst. 2 o. s. ř.), o němž by řádně uvědomil oprávněného, povinného a znalce, při němž by účastníci měli možnost vyjádřit se k získávání podkladů pro znalecký posudek na místě samém a při němž by znalec byl současně konfrontován s jejich případnými připomínkami, a na základě výsledků prohlídky nemovité věci znalce nevyzval k vysvětlení (§ 127 odst. 2 o. s. ř.), případně k doplnění znaleckého posudku, postupoval při určení obvyklé ceny nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených v rozporu s ustanoveními § 336 a § 336a o. s. ř. Nejvyšší soud dále v usnesení ze dne 21. března 2018, sp. zn. 20 Cdo 4231/2017 uvedl, že ne vždy musí být postupováno způsobem naznačeným ve výše uvedeném usnesení ze dne 8. dubna 2014, sp. zn. 21 Cdo 73/2014, a to zejména pokud se povinný na prohlídku nedostavil a odmítal spolupráci.

S ohledem k ustanovení § 348 odst. 1 o. s. ř. má dovolací soud za to, že výše uvedené závěry se plně vztahují i na exekuci rozdělení společné věci. Je sice pravdou, že pro výkon rozhodnutí podle § 348 odst. 1 o. s. ř. se z ustanovení upravujících výkon rozhodnutí prodejem nemovité věci (§ 335 - § 337h o. s. ř.) neuplatní ta, která neodpovídají odlišnému účelu této exekuce (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. dubna 2016, sp. zn. 26 Cdo 1567/2015), jelikož zde nejde o prodej nemovité věci za účelem uspokojení pohledávky věřitele, nýbrž o prodej společné věci a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2015, sp. zn. 26 Cdo 4053/2014, a ze dne 7. října 2020, sp. zn. 20 Cdo 1961/2020), avšak dovolací soud je toho názoru, že ustanovení § 336 a § 336a o. s. ř. nemohou být v žádném případě v rozporu s účelem exekuce rozdělení společné věci, a v dané věci se tak uplatní.

Ze spisu a z odůvodnění odvolacího soudu vyplývá, že soudní exekutor usnesením ze dne 15. července 2020, č. j. 132 EX 905/19-22, pověřil Z.V. (dále též jen „znalec“) oceněním předmětných nemovitých věcí a jejich příslušenství a zároveň povinnému uložil povinnost spolupracovat se znalce podle jeho pokynů. Znalec dne 20. července 2020 informoval povinného o plánované prohlídce předmětných nemovitých věcí, samotná prohlídka se uskutečnila dne 22. července 2020. Dále se zde podává, že povinný projevil zájem o účast na prohlídce a zároveň požádal o stanovení náhradního termínu s odůvodněním, že v uvedeném termínu se zúčastnit nemůže. Přestože povinný navrhl hned několik náhradních termínů, jeho žádost byla odmítnuta s poukazem na plánovanou dovolanou znalce. Dle znaleckého posudku se prohlídka dne 22. července 2020 zúčastnil toliko oprávněný, a jelikož předmětné nemovité věci nebyly přístupné v plném rozsahu, znalec některé míry a vybavení odhadl.

Dovolací soud konstatuje, že z uvedeného nevyplývají žádné poznatky o odmítání spolupráce ze strany povinného. Povinný byl sice řádně uvědomen o prohlídce předmětných nemovitých věcí, avšak pouze 2 dny před jejím plánovaným uskutečněním, za daných okolností proto nebylo na místě, aby znalec bez vážných důvodů nevyhověl žádosti povinného o náhradní termín, zvláště když povinný projevil aktivní snahu o účast. Povinnému byla jednáním znalce odepřena účast na ohledání nemovité věci a jejího příslušenství, v čemž Nejvyšší soud shledává rozpor s právem povinného na spravedlivý proces dle čl. 36 Listiny základních práv a svobod.

V projednávané věci tak bylo při určení obvyklé ceny nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených postupováno v rozporu s ustanoveními § 336 a

§ 336a o. s. ř. a uvedené pochybení nelze (oproti závěru odvolacího soudu) zhojit tím, že ohledání předmětných nemovitých věcí byl účasten oprávněný. Ačkoli v exekuci rozdělením společné věci mají všichni spoluvlastníci postavení oprávněných a je v jejich zájmu, aby společná nemovitá věc byla prodána za co nejvyšší cenu, nelze opomenout právo každého účastníka exekučního řízení vyjádřit se k získávání podkladů pro znalecký posudek a mít možnost konfrontovat znalce s případnými připomínkami. Nadto se účast povinného na místním šetření jeví v daném případě jako vysoce žádoucí vzhledem k tomu, že to byl právě povinný, kdo předmětné nemovitě věci po celou dobu trvání spoluvlastnictví spravoval, a je tak vysoce pravděpodobné, že by byl schopen poskytnout znalci chybějící informace o stavu a vybavení, jakož i zpřístupnit celou nemovitou věc, k čemuž při prohlídce za účasti oprávněného nedošlo.

Jelikož odvolací soud se těmito okolnostmi rozhodnými pro posouzení věci podle ustanovení § 336 a § 336a o. s. ř. dostatečně nezabýval, je jeho právní posouzení věci neúplné a tudíž nesprávné (§ 241a odst. 1 o. s. ř.), neboť s ohledem na uvedené lze mít pochybnosti o správnosti znaleckého posudku, který byl podkladem pro vydání usnesení o určení obvyklé ceny nemovitých věcí, jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojenými. Není proto správný názor odvolacího soudu, že „znalecký posudek byl vypracován v souladu se zákonem a není pochyb o jeho správnosti“.

Protože napadené usnesení odvolacího soudu není správné a protože nejsou podmínky pro jeho změnu, Nejvyšší soud je (aniž se zabýval dalšími námitkami dovolatele) zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř.). Vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také na rozhodnutí soudního exekutora, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudnímu exekutorovi k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

Podle § 243e odst. 2 o. s. ř. dovolací soud zruší též další rozhodnutí vydaná v řízení v prvním stupni nebo v odvolacím řízení, která jsou na zrušovaném rozhodnutí odvolacího soudu závislá. Soudní exekutor JUDr. J.F., Exekutorský úřad Praha 2, usnesením ze dne 3. prosince 2020, č. j. 132 EX 905/19-47, rozhodl o příklepu na vydražené nemovitě věci a vzhledem k tomu, že k dražbě nemovitých věcí a k udělení příklepu lze přistoupit až poté, co usnesení o ceně nabude právní moci (§ 336b odst. 1 o. s. ř.), je nepochybné, že rozhodnutí o udělení příklepu je závislé na zrušovaném rozhodnutí odvolacího soudu o ceně nemovitých věcí. Nejvyšší soud proto postupoval podle citovaného ustanovení občanského soudního řádu, a usnesení soudního exekutora JUDr. J.F., Exekutorský úřad Praha 2, ze dne 3. prosince 2020, č. j. 132 EX 905/19-47, zrušil.

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

## Další články:

- [Nepominutelný dědic](#)
- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)