

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.05.2018, sp. zn. 20 Cdo 666/2018, ECLI:CZ:NS:2018:20.CDO.666.2018.1

Číslo: 73/2019

Právní věta: Byla-li v rámci výkonu rozhodnutí (exekuce) prodejem nemovitých věcí oceněna nemovitá věc jako celek, avšak poté došlo k vyloučení spoluvlastnického podílu na této věci z výkonu rozhodnutí, je pro účely nařízení dražby zbývajících (nevyločeného) spoluvlastnického podílu třeba tento podíl znovu znalecky ocenit a následně vydat usnesení o ceně vycházející z tohoto nového ocenění.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 29.05.2018

Spisová značka: 20 Cdo 666/2018

Číslo rozhodnutí: 73

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Usnesení

Hesla: Dražba, Oceňování majetku, Podílové spoluvlastnictví, Prodej movitých věcí a nemovitostí, Výkon rozhodnutí, Znalecký posudek

Předpisy: § 336 odst. 1 o. s. ř. ve znění do 31.12.2012

§ 336a odst. 1 o. s. ř. ve znění do 31.12.2012

§ 336b odst. 2 o. s. ř. ve znění do 31.12.2012

§ 336e o. s. ř. ve znění do 31.12.2012

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

I. Dosavadní průběh řízení

1. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 7. 3. 2005, č. j. 13 E 2451/2004-12, byl na základě výkazu nedoplatků ze dne 26. 7. 2004, č. j. 238450/04/010524/7167, k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 122 722 142 Kč nařízen výkon rozhodnutí prodejem nemovitých věcí povinného, a to pozemku o výměře 29 m², zastavěná plocha a nádvoří, budovy, ind. rekr., na pozemku a pozemku o výměře 598 m², zahrada, vše zapsané na listu vlastnictví pro katastrální území K. u Katastrálního úřadu P. (dále též jen „Nemovité věci“). Městský soud v Praze usnesením ze dne 30. 8. 2005, č. j. 14 Co 316/2005-36, toto usnesení potvrdil.

2. Obvodní soud pro Prahu 4 dále usnesením ze dne 7. 10. 2011, č. j. 13 E 2451/2004-92, ustanovil odhadcem Nemovitých věcí znalce z oboru ekonomiky, kterému uložil vypracování znaleckého posudku, v němž ocení Nemovité věci, jakož i práva a závady s nimi spojené.

3. Znaleckým posudkem ze dne 4. 12. 2013, č. 3847-77-2013, bylo zjištěno, že obvyklá cena Nemovitých věcí činí 8 050 000 Kč.
4. Obvodní soud pro Prahu 4 usnesením ze dne 17. 10. 2014, č. j. 13 E 2451/2004-159 (usnesení o ceně), na základě uvedeného znaleckého posudku určil cenu Nemovitých věcí částkou 8 050 000 Kč. Městský soud v Praze usnesením ze dne 7. 1. 2015, č. j. 14 Co 475/2014-187, toto usnesení potvrdil.
5. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 12. 3. 2015, č. j. 13 E 2451/2004-195 (dražební vyhláška), bylo na den 7. 5. 2015 od 10:00 do 10:30 hodin nařízeno dražební jednání, které bylo poté odročeno z důvodu podání vylučovací žaloby.
6. O vylučovací žalobě bylo rozhodnuto rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 14. 1. 2016, č. j. 40 C 173/2015-32, a rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 3. 6. 2016, č. j. 69 Co 146/2016-68, tak, že ze shora uvedeného výkonu rozhodnutí se vylučují Nemovité věci v rozsahu jedné ideální poloviny.
7. Obvodní soud pro Prahu 4 usnesením ze dne 17. 1. 2017, č. j. 13 E 2451/2004-240, shora uvedený výkon rozhodnutí částečně zastavil, a to v rozsahu jedné ideální poloviny Nemovitých věcí.
8. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 9. 6. 2017, č. j. 13 E 2451/2004-256 (dražební vyhláška), bylo na den 6. 9. 2017 od 13:00 do 13:30 hodin prostřednictvím elektronického systému dražeb nařízeno dražební jednání (výrok I.), a to za účelem dražby nemovitých věcí - pozemku o výměře 29 m², zastavěná plocha a nádvoří, budovy na pozemku a pozemku o výměře 598 m², zahrada, v obci P., část obce K., katastrální území K., vše zapsáno na listu vlastnictví u Katastrálního úřadu, katastrální pracoviště P., vše v rozsahu jedné ideální poloviny (výrok II.). Výsledná cena měla činit 4 025 000 Kč (výrok III.). Nejnižší dražební podání bylo stanoveno na 2 683 333 Kč s tím, že učiněné podání lze zvýšit příhozem minimálně o 10 000 Kč (výrok IV.). Výše jistoty byla stanovena na 1 000 000 Kč (výrok V.) Soud rozhodl i o dalších souvisejících otázkách (výroky VI. až XXII.). Dražební jednání bylo poté opět odročeno, tentokrát z důvodu podání odvolání.
9. Městský soud v Praze jako soud odvolací usnesením ze dne 21. 9. 2017, č. j. 14 Co 355/2017-280, rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil (první výrok) a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení (druhý výrok). Odvolací soud neshledal odvolání povinného opodstatněným. Připomněl, že zákonná úprava rozděluje průběh exekuce do několika relativně samostatných fází, z nichž v každé se řeší vymezený okruh otázek. Těmito fázemi jsou 1) nařízení výkonu rozhodnutí, 2) určení výsledné ceny nemovitých věcí, 3) vydání usnesení o dražební vyhlášce, 4) vlastní dražba a 5) jednání o rozvrhu. Úkony soudu, účastníků řízení a osob na řízení zúčastněných jsou zpravidla završeny pravomocným usnesením, jehož účinky vylučují možnost v další fázi znovu řešit otázky, o kterých již bylo rozhodnuto. Tak je tomu i u nejnižšího dražebního podání, jež soud stanoví v usnesení, kterým nařizuje další dražební jednání. Nejnižší podání se odvíjí od určení výše obvyklé ceny v tzv. usnesení o ceně. Odvolací soud uvedl, že v nyní řešené věci se tak stalo usnesením Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 17. 10. 2014, č. j. 13 E 2451/2004-159, které bylo potvrzeno usnesením Městského soudu v Praze ze dne 7. 1. 2015, č. j. 14 Co 475/2014-187.
10. K námitce povinného, že předmět ocenění znaleckého posudku z roku 2013 a následného rozhodnutí o ceně se liší od toho, co má být nyní předmětem dražby, neboť Nemovité věci byly oceňovány jako celek (na částku 8 050 000 Kč), později ovšem došlo k vyloučení podílu o velikosti jedné ideální poloviny z výkonu rozhodnutí, a podle názoru povinného není možné výslednou cenu zbývajících podílu ve výši jedné ideální poloviny Nemovitých věcí automaticky ocenit jednou polovinou obvyklé ceny Nemovitých věcí jako celku (tedy částkou 4 025 000 Kč), odvolací soud odkázal na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2015, sp. zn. [30 Cdo 4631/2014](#).

II. Dovolání a vyjádření k němu

11. Usnesení odvolacího soudu napadl povinný v celém jeho rozsahu dovoláním, které je podle jeho názoru přípustné, protože napadené rozhodnutí záviselo na vyřešení otázek hmotného nebo procesního práva, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu, zejména od usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2012, sp. zn. [22 Cdo 976/2011](#), a otázek, které v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyly vyřešeny. Dovolatel považuje napadené rozhodnutí za nesprávné, neboť určení výsledné ceny a stanovení nejnižšího podání a jistoty jsou založeny výhradně na znaleckém posudku, který se týkal jiného předmětu výkonu rozhodnutí, a věc, jež má být dražena (spoluvlastnický podíl na Nemovitých věcech), je věcí odlišnou od věci, jejíž obvyklá cena byla stanovena znaleckým posudkem (Nemovité věci jako celek). Dovolatel zdůrazňuje, že podle jeho názoru obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti jedné ideální poloviny nelze automaticky určit jako polovinu obvyklé ceny nemovité věci jako celku, neboť vlastník podílu je omezen ve svých dispozicích s nemovitými věcmi, je svázán pravidly týkajícími se správy společné věci atp., a je proto zřejmé, že hodnota polovičního podílu na celku je nižší než polovina hodnoty celku. Dovolatel proto navrhuje, aby odvolací soud napadené usnesení odvolacího soudu, jakož i usnesení soudu prvního stupně v celém rozsahu zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

12. Oprávněný se k dovolání nevyjádřil.

III. Přípustnost dovolání

13. Nejvyšší soud jako soud odvolací věc projednal podle občanského soudního řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (srov. 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) – dále jen „o. s. ř.“, a po zjištění, že dovolání proti pravomocnému usnesení odvolacího soudu bylo podáno účastníkem řízení, za splnění podmínky advokátního zastoupení (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), 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 rozhodnutí závisí na vyřešení otázky, zda v případě výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci lze vydat dražební vyhlášku na základě usnesení o ceně vycházejícího ze znaleckého posudku, kterým byla nemovitá věc oceněna jako celek, když poté došlo k vyloučení spoluvlastnického podílu ve výši jedné ideální poloviny na nemovité věci z výkonu rozhodnutí, a dražen tak má být pouze zbývající (nevyložený) podíl na nemovité věci, která nebyla doposud v judikatuře Nejvyššího soudu vyřešena, přezkoumal napadený rozsudek ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř. bez nařízení jednání (§ 243 odst. 1 věta první o. s. ř.) a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

IV. Důvodnost dovolání

14. Dovolací soud s ohledem na okamžik zahájení vykonávacího řízení vychází zásadně ze znění občanského soudního řádu účinného do 31. 12. 2012.

15. Podle ustanovení § 336 odst. 1 věty první o. s. ř. ve znění účinném do 31. 12. 2012 po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

Podle ustanovení § 336a odst. 1 o. s. ř. ve znění účinném do 31. 12. 2012 podle výsledků ocenění a ohledání provedeného podle § 336 určí soud cenu nemovitosti a jejího příslušenství [písm. a)], cenu

jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených [písm. b)], závady, které prodejem v dražbě nezaniknou [písm. c)], a výslednou cenu [písm. d)].

Podle ustanovení § 336b odst. 2 o. s. ř. ve znění účinném do 31. 12. 2012 ve výroku usnesení o nařízení dražebního jednání (dražební vyhlášce) soud uvede označení nemovitosti a jejího příslušenství [písm. b)], výslednou cenu [písm. c)], výši nejnižšího podání [písm. d)], výši jistoty a způsob jejího zaplacení [písm. e)].

Podle ustanovení § 336e o. s. ř. ve znění účinném do 31. 12. 2012 nejnižší podání soud stanoví ve výši dvou třetin výsledné ceny (odst. 1). Výši jistoty soud stanoví podle okolností případu, nejvýše však v částce nepřevyšující tři čtvrtiny nejnižšího podání (odst. 2 věta první).

16. V nyní řešeném případě byly znalecky oceněny Nemovité věci jako celek, a to na částku 8 050 000 Kč. Na základě znaleckého ocenění soud určil cenu Nemovitých věcí (jako celku) rovněž na 8 050 000 Kč. Poté však došlo k vyloučení jedné ideální poloviny Nemovitých věcí a výkon rozhodnutí byl v tomto rozsahu zastaven. Vykonávací řízení tedy pokračovalo pouze pro zbývající spoluvlastnický podíl na Nemovitých věcech ve výši jedné ideální poloviny. Soud prvního stupně následně vydal dražební vyhlášku, v níž uvedl, že draženými nemovitými věcmi jsou Nemovité věci, avšak pouze v rozsahu jedné ideální poloviny. Jako výslednou cenu uvedl 4 025 000 Kč, nejnižší dražební podání stanovil na 2 683 333 Kč a výši jistoty na 1 000 000 Kč.

17. Nejvyšší soud předně uvádí, že lze souhlasit s odvolacím soudem ohledně rozdělení průběhu exekuce (výkonu rozhodnutí) prodejem nemovitých věcí do samostatných fází, v nichž v každé se řeší vymezený okruh otázek. Uvádí-li však odvolací soud, že nejnižší podání se odvíjí od určení výše obvyklé ceny v tzv. usnesení o ceně, kterým v nyní řešeném případě bylo usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 17. 10. 2014, č. j. 13 E 2451/2004-159, jež bylo potvrzeno usnesením Městského soudu v Praze ze dne 7. 1. 2015, č. j. 14 Co 475/2014-187, mýlí se, neboť v dražební vyhlášce byly označeny jiné nemovité věci [Nemovité věci (resp. spoluvlastnický podíl na Nemovitých věcech) v rozsahu jedné ideální poloviny], než které byly znalcem oceněny a pro které byla soudem na základě znaleckého posudku stanovena výsledná cena (Nemovité věci jako celek). Povinný tak neměl možnost uplatnit námitku rozdílnosti předmětu dražební vyhlášky a předmětu usnesení o ceně v opravných prostředcích směřujících proti usnesení o ceně. Naopak tuto skutečnost mohl namítat teprve v odvolání proti dražební vyhlášce, což také učinil.

18. Ze spisu vyplývá, že cenu spoluvlastnického podílu na Nemovitých věcech v rozsahu jedné ideální poloviny soud neurčil podle výsledků znaleckého ocenění, jež pro daný spoluvlastnický podíl na Nemovitých věcech nebylo vůbec provedeno.

19. Otázkou však zůstává, zda má smysl znalecky oceňovat spoluvlastnický podíl na Nemovitých věcech, byly-li již Nemovité věci oceněny jako celek, tedy zda nepostačí pouze matematicky určit výslednou cenu podílu prostým vynásobením celkové hodnoty Nemovitých věcí velikostí podílu - v tomto případě jednou polovinou, aniž by bylo nutné zpracovat nový znalecký posudek a vydat nové usnesení o ceně.

20. Odvolací soud správně uvedl, že smyslem relativně samostatné fáze řízení o určení výsledné ceny nemovité věci není zjištění takové ceny nemovité věci, za kterou bude prodána, ale „pouze“ stanovení podkladů pro určení nejnižšího podání, přičemž až samotný výsledek dražby může odpovědět na otázku, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být obecně prodána. Pokud je tedy tržní cena nemovité věci vyšší, pak se tato skutečnost projeví při samotné dražbě. Nejvyšší soud však dodává, že z uvedeného tvrzení nelze dovozovat závěr, že určení výsledné ceny není důležité, nebo dokonce že výslednou cenu lze určit libovolně. Takový závěr by totiž popíral smysl zákonného požadavku na znalecké ocenění nemovité věci. Nadto je třeba zdůraznit, že povinný nevymezil

dovolací důvod tak, že cena předmětu dražby (spoluvlastnického podílu na Nemovitých věcech ve výši jedné ideální poloviny) by měla být vyšší než 4 025 000 Kč, resp. že nejnižší podání by mělo být vyšší než 2 683 333 Kč, ale právě naopak tvrdí, že by mělo být nižší. Teoreticky si přitom lze představit situaci, kdy „nadhodnocené“ nejnižší podání odradí účastníky dražby právě od učinění aspoň nejnižšího podání, čímž by došlo ke zmaření účelu dražby.

21. Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 23. 10. 2012, sp. zn. [22 Cdo 976/2011](#), uvedl, že nemá pochybnost o tom, že je třeba odlišovat z hlediska ocenění věci situace, kdy je předmětem vypořádání podílového spoluvlastnictví věc celá, od situace, kdy se vypořádává pouze spoluvlastnický podíl, neboť na určení obvyklé ceny nepochybně může mít vliv, zda se nabyvatel stává vlastníkem celé věci a není dotčen ve výkonu vlastnických práv jinou osobou, oproti případům, kdy nabývá pouze spoluvlastnický podíl a vstupuje do spoluvlastnického vztahu. Jinými slovy řečeno, Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí dospěl k závěru, že nejde o stejnou situaci, prodávají-li dva spoluvlastníci nezávisle na sobě podíly (byť v součtu 100 %), a prodává-li se věc celá; cena celé věci bude - obecně nahlíženo vyšší - než součet cen těchto podílů.

22. Tentýž závěr je nutné uplatnit i v nyní řešené věci. Obvyklá cena nemovité věci, která má být předmětem prodeje (dražby), jako celku může být v daném čase a místě rozdílná oproti matematicky vypočítané ceně prodávaného (draženého) ideálního podílu na ní, neboť je nutné zohlednit, že spoluvlastnictví na nemovité věci ji omezuje v jejím nakládání. Proto nelze cenu podílu určit pouze výše uvedeným matematickým výpočtem z již dříve (znalecky) určené ceny celé nemovité věci. Uvedených faktorů „prodejnosti“ nemovité věci jako celku a podílu na ní může být v praxi mnoho, a určení výsledné ceny musí být předmětem odborného posouzení, k čemuž slouží právě institut znaleckého ocenění. Má-li tedy dojít k dražbě spoluvlastnického podílu na Nemovitých věcech, je nezbytné, aby byla v souladu s občanským soudním řádem nejprve určena výsledná cena tohoto podílu (předmětu dražby), tedy aby byl spoluvlastnický podíl řádně oceněn soudním znalcem a následně bylo vydáno usnesení o ceně vycházející z tohoto ocenění.

23. Zbývá dodat, že odkaz odvolacího soudu na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2015, sp. zn. [30 Cdo 4631/2014](#), není případný. Nejvyšší soud v odůvodnění uvedeného rozhodnutí pouze vysvětlil, proč v dané věci neshledal dovolání přípustným, resp. uvedl, že dovolatelem citovaná judikatura na napadené rozhodnutí nedopadá, a proto dovolání odmítl, aniž by řešil určitou otázku hmotného nebo procesního práva. Nadto uvedené rozhodnutí vychází oproti nyní řešené věci z odlišného skutkového základu, neboť v dané věci byl předmět dražby (podíl na nemovitých věcech) soudním znalcem oceněn.

24. Usnesení odvolacího soudu z výše uvedených důvodů spočívá 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.). Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také pro usnesení soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí, a podle ustanovení § 243e odst. 2 věty druhé o. s. ř. věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.