

# Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.11.2014, sp. zn. 30 Cdo 3717/2013, ECLI:CZ:NS:2014:30.CDO.3717.2013.1

**Číslo:** 42/2015

**Právní věta:** Byla-li věc v exekučním řízení prodána v dražbě jako věc nemovitá, je vydražitel uvedený v § 336m odst. 2 o. s. ř. povinen uspokojit nároky podle § 336n o. s. ř., i kdyby vyšlo najevo, že šlo o věc movitou.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 26.11.2014

**Spisová značka:** 30 Cdo 3717/2013

**Číslo rozhodnutí:** 42

**Číslo sešitu:** 5

**Typ rozhodnutí:** Usnesení

**Hesla:** Exekuce

**Předpisy:** § 336n odst. 1 o. s. ř.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O b v o d n í s o u d pro Prahu 4 usnesením ze dne 11. 2. 2011 uložil obmeškalému vydražiteli J. S. povinnost zaplatit částku 168 637 Kč do tří dnů od právní moci usnesení k rukám soudního exekutora Mgr. Ing. J. C.*

*Městský soud usnesením ze dne 28. 6. 2011 usnesení soudu prvního stupně změnil tak, že se tato povinnost J. S. neukládá. Po doplnění dokazování znaleckým posudkem a listinami, založenými v exekučním spise soudního exekutora Mgr. Ing. J. C., dospěl k závěru, že předmětem dražby nebyla nemovitost, ale věc movitá (mobilní dům), a proto v souzené věci nelze aplikovat ustanovení § 336m odst. 2 o. s. ř. V případě movitých věcí podle § 329 odst. 2 o. s. ř. (ve znění účinném ke dni konání dražby, tj. 9. 3. 2006) povinnost doplatit rozdíl mezi cenou dosaženou v původní dražbě a další dražbě obmeškalého vydražitele nestíhala, konala se pouze další dražba bez účasti původního vydražitele.*

*K dovolání oprávněné Nejvyšší soud usnesením ze dne 24. 4. 2013 zrušil usnesení odvolacího soud s tím, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, neboť odvolací soud vydal tzv. „překvapivé rozhodnutí“. Uvedl, že se v dané věci odvolací soud nevypořádal s odvolacími námitkami obmeškalého vydražitele a posoudil rozhodovanou věc z pohledu předcházejícího řízení způsobem, jež nebylo možno předvídat, neboť posuzoval skutečnost, kterou žádný z účastníků řízení netvrdil ani nepopíral – povahu dražené věci.*

*M ě s t s k ý s o u d v P r a z e* poté usnesením ze dne 16. 7. 2013 usnesení soudu prvního stupně opět změnil tak, že se povinnost zaplatit 168 637 Kč J. S. neukládá. Obmeškalý vydražitel doplnil své odvolání o námitku, že předmětem dražby nebyla věc nemovitá, ale věc movitá. Ostatní účastníci a zejména oprávněná byla s názorem odvolacího soudu, že věc bude posuzovat i z hlediska toho, zda předmětem dražby byla movitá či nemovitá věc, seznámena, a to doručením předchozího usnesení odvolacího soudu ze dne 28. 6. 2011. Odvolací soud znovu uzavřel, že i po doplnění dokazování listinami, které jsou obsahem exekučního spisu, nelze uložit obmeškalemu vydražiteli povinnost k doplacení nejvyššího podání, jelikož předmětem dražby nebyla nemovitost, nýbrž věc movitá – montovaný dům, nespojený se zemí pevným základem, nezapsaný v katastru nemovitostí. Uvedl, že předmětem dražby byl výstavní exponát rodinného domu, který byl dočasně umístěn na pozemku Veletrhů Brno pro účely výstavy a současně spojen se zemí, po ukončení výstavy a pozbytí platnosti dočasného stavebního povolení byl tento dům demontován na jednotlivé části a odvezen jinam. Tento dům nebyl při dražbě určen k tomu, aby se vydražitel do něj na místě jeho vystavování na Výstavišti Brno nastěhoval a dále zde bydlel, jak je tomu pravidelně při vydražení skutečných nemovitostí.

Oprávněná podala proti napadenému usnesení dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 a 238a o. s. ř. s tím, že rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu, a rovněž na vyřešení otázky hmotného práva, která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena. Oprávněná nesouhlasí se závěrem, že montovaný dům je stavbou movitou. Uvedla, že stavbu tvoří základy, na které jsou pevně a v zásadě nerozebíratelně napojeny vnější a vnitřní stěny stavby. Demontovat dům bez vážnějšího poškození je prakticky nemožné. Po dokončení stavby je tato jednoznačně schopna zápisu do katastru nemovitostí, jak se u 99 % těchto staveb děje. Podle oprávněné nelze dovozovat, že se jednalo o movitou věc, ani z toho, že dražená nemovitost měla jen dočasné stavební povolení. Také skutečnost, že dům byl v době dražby odpojen od elektrické přípojky a přípojek vody, kanalizace a plynu, z něho nečinila movitou věc, neboť tyto přípojky lze kdykoliv v souladu s právními předpisy odpojit. Vysvětlila, že byla tvůrcem výstavy EDEN 3000, jež se týkala expozice montovaných rodinných domů, a že vystavované domy byly vždy plně funkční, plně vybavené a připojené ke všem přípojkám, byly tak spojeny se zemí pevnými základy a nebylo možno je „rozmontovat“ bez výraznějšího poškození, z čehož také vyplývá relativně nízká vydražená cena domu Plenitude A. Oprávněná dále odvolacímu soudu vytýká souhrnná skutková zjištění, nepřezkoumatelnost rozhodnutí a skutečnost, „že si prostě vymyslel příběh o montovaném (mobilním) domě“. Navrhla proto, aby dovolací soud usnesení odvolacího soudu buď změnil tak, že potvrdí rozhodnutí soudu prvního stupně, nebo aby toto rozhodnutí zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení.

J. S. se ve vyjádření k dovolání ztotožnil s názorem odvolacího soudu, že v souzené věci vydražená věc povahu nemovitosti neměla, že vydražitel by musel jednotlivé díly „domu“ převést a jinde pak znovu smontovat a řešit nové stavební povolení se všemi navazujícími právními aspekty. Samotné tvrzení dovolatelky, že pro montované domy platí, že jejich případné „rozmontování“ není možné provést bez výrazného poškození stavby, je samo o sobě potvrzení námitek vydražitele. Navrhl, aby dovolací soud dovolání zamítl.

*N e j v y š š í s o u d* rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

### **Z o d ů v o d n ě n í :**

Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 (srovnej část první, čl. II, bod 7. zákona č. 404/2012 Sb. a část první, čl. II, bod 2. zákona č. 293/2013 Sb.).

Podle § 237 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 odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Podle § 241a odst. 1 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Dovolatelka zpochybnila právní závěr odvolacího soudu o povaze vydražené nemovitosti, jíž se odvolací soud zabýval v souvislosti s povinností obmeškalého vydražitele, stanovenou v § 336 odst. 1 o. s. ř. Protože Nejvyšší soud dosud takovou právní otázku neřešil, je dovolání podle § 237 o. s. ř. přípustné.

Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Oprávněná v tomto směru vytýká odvolacímu soudu souhrnná zjištění a nepřezkoumatelnost rozhodnutí (k tomu viz dále).

Podle § 336n odst. 1 o. s. ř. vydražitel uvedený v § 336m odst. 2 je povinen nahradit náklady, které státu a účastníkům vznikly v souvislosti s dalším dražebním jednáním, škodu, která vznikla tím, že nezaplatil nejvyšší podání, a, bylo-li při dalším dražebním jednání dosaženo nižší nejvyšší podání, rozdíl na nejvyšší podání. Na tyto závazky se započítává jistota složená vydražitelem; převyšuje-li jistota tyto závazky, zbývající část se vrátí vydražiteli.

V souzené věci usnesením o příklepu ze dne 9. 3. 2006 soudní exekutor udělil vydražiteli J. S. příklep za nejvyšší podání 540 000 Kč na vydraženou nemovitost nezapsanou v katastru nemovitostí, a to výstavní exponát, dům č. 6, montovaný domek Hard Phenix typ Plenitude A, HARD JESENÍK, v areálu stavebního centra Eden 3000, Veletrhy Brno, a. s., Výstaviště Brno. Udělení příklepu předcházelo vydání usnesení o ceně nemovitosti (ze dne 1. 7. 2005) a usnesení o nařízení dražebního jednání (ze dne 14. 9. 2005) dle něhož byla předmětem dražby popsána nemovitost.

V této souvislosti je proto třeba vyřešit, zda se poté, co je udělen vydražiteli příklep, lze znovu zabývat povahou vydražené věci, tj. zda se jedná o věc movitou či nemovitou.

Nejvyšší soud již v řadě rozhodnutí vysvětlil (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2007, sp. zn. [20 Cdo 2006/2006](#), usnesení ze dne 10. 1. 2008, sp. zn. [20 Cdo 2769/2006](#), usnesení ze dne 23. 4. 2013, sp. zn. [20 Cdo 275/2013](#)), že zákonná úprava rozděluje průběh exekuce prodejem nemovitosti do několika relativně samostatných fází, z nichž v každé se řeší vymezený okruh otázek. Těmito fázemi jsou 1) nařízení exekuce, 2) určení ceny nemovitosti a jejího příslušenství, ceny závad a práv s nemovitostí spojených, určení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou, a určení výsledné ceny, 3) vydání usnesení o dražební vyhlášce, 4) prodej nemovitosti v dražbě a 5) rozvrh rozdělované podstaty. Úkony soudu, účastníků řízení a osob na řízení zúčastněných jsou zpravidla završeny usnesením, jehož účinky vylučují možnost v další fázi znovu řešit otázky, o kterých již bylo (pravomocně) rozhodnuto. Tak je tomu i v případě vlastní dražby věci. Jestliže výstavní exponát rodinného domu byl oceněn jako nemovitost, jako nemovitost byl presentován v dražební vyhlášce, jako nemovitost byl dražen a také vydražen, nelze se znovu charakterem dražené věci zabývat. Byl-li tak výstavní exponát rodinného domu vydražen jako nemovitost i při opakované dražbě a bylo dosaženo nižší nejvyšší podání, stihá obmeškalého věřitele zaplatit rozdíl na nejvyšší podání.

Protože odvolací soud dospěl k jinému názoru, je jeho právní závěr nesprávný. Za tohoto stavu se proto již dovolací soud nezabýval otázkou, zda výstavní exponát montovaného domu měl povahu věci

movité. Rovněž nebylo třeba se zabývat vytýkanými vadami odvolacího řízení, neboť se vztahovaly k dokazování o povaze vydražené věci.

Nejvyšší soud proto postupoval podle § 243e odst. 1, odst. 2 o. s. ř., napadené usnesení odvolacího soudu zrušil a věc tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení.