

USNESENÍ O PŘÍKLEPU

V exekuční věci 203 Ex 11496/20, na základě vykonatelného exekučního titulu – rozsudek ze dne 30.10.2019, č.j. 6 C 318/2019-16 vydal Okresní soud v Děčíně, na základě pověření, které vydal Okresní soud v Děčíně dne 2.6.2020, č.j. 43EXE1053/2020-10 v prospěch oprávněného:

KRUK Česká a Slovenská republika s.r.o., Československé Armády 954/7, 50003 Hradec Králové Hradec Králové, IČO 24785199, zast. JUDr. Jiří Šmída, advokát, Eliščino nábřeží 280/23, 50003 Hradec Králové Hradec Králové, IČO 71457895

a v neprospěch povinného:

Marie Lacková, Staré Křečany 38, 40761 Staré Křečany,

rozhodl soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorského úřadu Přerov, se sídlem Komenského 38, 75002 Přerov, takto:

I. soudní exekutor uděluje vydražiteli:

XXX

příklep na vydraženou nemovitou věc:

LV 5955

KÚ pro Ústecký kraj, KP Rumburk

Okres: Děčín

Obec: Varnsdorf

Kod k.ú.: 776971 Varnsdorf

Podíl: 1/1

Pozemky:

Parcela	Výměra m2	Druh pozemku
---------	-----------	--------------

3491/3	359	zahrada
--------	-----	---------

- součástí pozemku je objekt neevidovaný v KN

Příslušenství nemovité věci, kterého se exekuce týká:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- kovová vrata s drátěným pletivem
- kovová vrátka s drátěným pletivem
- zpevněná plocha

když tento vydražitel učinil při dražbě konané dne 9.2.2022 nejvyšší podání 780.000,- Kč

- II. Lhůta k zaplacení nejvyššího podání se stanoví do 15 dnů ode dne doručení vyznění o právní moci usnesení o příklepu. Na nejvyšší podání se započítává vydražitelem složená jistota 110.000,- Kč.
- III. Soudní exekutor ukládá povinnému, aby vydraženou nemovitou věc vyklidil nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci usnesení nebo doplacení nejvyššího podání, nastane-li později.

Poučení o možnosti učinit předražek: Nejde-li o osoby uvedené v § 336h odst. 4 o.s.ř., může každý do 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu soudnímu exekutorovi písemně navrhnout, že vydraženou nemovitost chce nabýt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání (předražek).

Náležitosti návrhu na předražek: - návrh musí obsahovat náležitosti:

- kdo jej činí (jméno, příjmení, rodné číslo, adresa trvalého pobytu a adresa pro doručování, je-li odlišná.
- označení exekutora s uvedením jeho jména a příjmení a sídla exekutorského úřadu



0998.0570925570

- které věci se týká (uvedení usnesení o příklepu včetně čísla jednacího 203 Ex 11496/20-109 , označení nemovitosti)
- co sleduje (že navrhuje předražek v této věci)
- v jaké výši činí předražek
- návrh musí být podepsán, datován a podpis navrhovatele předražku musí být úředně ověřen.

Minimální předražek činí 975.000,- Kč

Lhůta pro zaplacení předražku: Předražek musí být zaplacen ve lhůtě pro učinění předražku (15 dnů od zveřejnění usnesení o příklepu) na účet soudního exekutora JUDr. Lukáše Jíchy č. 244793959/0300 vedený u ČSOB, a.s., variabilní symbol 1301149620, jako specifický symbol použije zájemce rodné číslo nebo IČO. Navrhovatel předražku je povinen ve stanovené lhůtě předražek na účet soudního exekutora zaplatit. Ustanovení § 336e odst. 2 o.s.ř. platí obdobně. Předražek musí být připsán na účet exekutora nejpozději poslední den lhůty. **Není-li řádně a včas předražek zaplacen, exekutor k návrhu předražku nepřihlíží.**

Je-li předražek učiněn, pak po uplynutí lhůty k podání předražku vyzve exekutor vydražitele, aby do tří dnů oznámil, zda zvyšuje svoje nejvyšší podání na částku nejvyššího předražku. Poté exekutor vydá usnesení o předražku, ve kterém usnesení o příklepu zruší a rozhodne o tom, kdo je předražitelem a za jakou cenu nemovitost nabude.

Je-li učiněno více předražků, nemovitost nabude ten, kdo učiní nejvyšší předražek, v případě shodných podání vydražitel, pak ten, kdo podal návrh jako první, poté se rozhoduje při jednání losem.

V usnesení o předražku exekutor uloží povinnému, aby vydraženou nemovitou věc vyklidil nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci usnesení. 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. Opětovné předražení vydražitele není možné. Usnesení soudní exekutor doručí oprávněnému, tomu, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, povinnému, vydražiteli a všem, kdo učinili předražek.

Neúspěšným navrhovatelům předražku se zaplacená částka vrátí po právní moci usnesení o předražku.

Odůvodnění:

Soudní exekutor vydal usnesení – dražební vyhlášku dne 26.11.2021, č.j. 203 Ex 11496/20-46, kterým nařídil dražbu shora uvedených nemovitostí na den 9.2.2022.

Dne 17.1.2022 byla soudnímu exekutorovi postoupena Okresním soudem v Děčíně (exekuční soud) dvě podání.

Prvním podáním je žádost Petra Hrdličky, r.č. XXX, doručená exekučnímu soudu dne 7.12.2021. Uvedený se obrátil na soud s prosbou o prošetření postupu na oprávněnost dražby zahrady Hřbitovní, Varnsdorf, parc. č. 3491/3, zahájené Exekutorským úřadem v Přerově, exekutorem JUDr. Lukášem Jíchou. V žádosti podatel uvedl, že na dané zahradě trvale bydlí v zahradní chatě a parcelu má pronajatou na základě nájemní smlouvy z 1.10.2015. Dále namítal nesprávnost postupu znalce při ocenění předmětné nemovité věci, kdy uvedl, že cena je nadhodnocená. Závěrem uvedl, že exekutor nevyužil exekuci srážkami ze mzdy povinné. K žádosti byly přiloženy následující listiny: listina označená jako Nájemní smlouva ze dne 1.10.2015 uzavřená mezi povinnou a Petrem Hrdličkou, příkaz k úhradě nákladů exekuce vydaný soudním exekutorem JUDr. Lukášem Jíchou, č.j. 203 Ex 36895/20-26, usnesení soudního exekutora JUDr. Lukáše Jíchy 203 Ex 11496/20-31 o ustanovení znalce k ocenění nemovité věci.

Druhým podáním je žádost povinné doručená exekučnímu soudu dne 10.12.2021. Povinná žádá o prošetření postupu na oprávněnost dražby zahrady Hřbitovní, Varnsdorf, parc. č. 3491/3, zahájené Exekutorským úřadem v Přerově, exekutorem JUDr. Lukášem Jíchou pro částku 12.000,- Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce. Uvádí, že pro danou částku jí mohla být provedena exekuce srážkami ze mzdy. Namítá, že znalec oceňovanou nemovitost nadhodnotil. Rovněž sděluje, že nebyla o věci písemnou formou informována.

Jak podání Petra Hrdličky, tak podání povinné, byla učiněna v elektronické podobě prostřednictvím e-mailu. Žádné z podání nebylo opatřeno podpisem, se kterým zvláštní právní předpis (zákon č. 300/2008 Sb.) spojuje účinky vlastnoručního podpisu.

Dle § 52 odst. 1 e.ř. nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.

Dle § 42 odst. 1 o.s.ř. podání je možno učinit písemně. Písemné podání se činí v listinné nebo elektronické podobě prostřednictvím veřejné datové sítě nebo telefaxem.

Dle § 42 odst. 2 o.s.ř. písemné podání obsahující návrh ve věci samé učiněné telefaxem nebo v elektronické podobě je třeba nejpozději do 3 dnů doplnit předložením jeho originálu, případně písemným podáním shodného znění. K těmto podáním, pokud nebyla ve stanovené lhůtě doplněna, soud nepřihlíží.

Dle § 42 odst. 3 o.s.ř. v případě podání v elektronické podobě podepsaného způsobem, se kterým zvláštní právní předpis spojuje účinky vlastnoručního podpisu, se nevyžaduje doplnění podání předložením jeho originálu podle odstavce 2.

Dle § 336i odst. 1 o.s.ř. bylo-li zjištěno, že byla podána žaloba na vyloučení prodávané nemovité věci z výkonu rozhodnutí (§ 267), soud dražební jednání odročí až do pravomocného rozhodnutí o žalobě.

Dle § 336i odst. 2 o.s.ř. soud zastaví výkon rozhodnutí prodejem nemovité věci, ve které má povinný místo trvalého pobytu, pokud výše pohledávek oprávněného, těch, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a přihlášených věřitelů povinného k okamžiku zahájení dražebního jednání nepřesahuje 100000 Kč bez příslušenství. To neplatí, jedná-li se o pohledávku výživného, pohledávku za náhradní výživné podle jiného zákona nebo pohledávku náhrady újmy způsobené poškozenému ublížením na zdraví či trestným činem nebo by to odporovalo dobrým mravům.

Dle § 336i odst. 3 o.s.ř. po zahájení dražebního jednání soudce nejprve

- a) rozhodne, zda je prokázáno předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě (§ 336e odst. 3),
- b) oznámí, která další věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva neuvedená v dražební vyhlášce na nemovité věci vážnou, a zváží, zda dražební jednání neodročí k rozhodnutí podle § 336a.

Dle § 336i odst. 4 o.s.ř. po provedení úkonů podle odstavce 3 soudce vyzve ty, kdo mohou dražit, aby činili podání.

Dle § 336i odst. 5 o.s.ř. dražba se koná, dokud dražitelé činí podání; dražitelé jsou vázáni svými podáními, dokud soud neudělí příklep. Cena vydražené věci není omezena ustanoveními cenových předpisů.

Jelikož ani jedno ze shora uvedených podání (podání povinné a podání Petra Hrdličky) nebylo podepsáno způsobem, se kterým zvláštní právní předpis spojuje účinky vlastnoručního podpisu, soudní exekutor k těmto podáním v souladu s § 42 odst. 2 věta druhá o.s.ř. nepřihlížel, neboť nebyla doplněna předložením originálu či písemným podáním shodného znění podle § 42 odst. 2 o.s.ř. věta první.

Soudní exekutor se nicméně vyjádří k námitkám, které byly v obou podáních vzneseny, a to následovně:

Pokud jde o námitku povinné, že nebyla o celé záležitosti informována písemnou formou, soudní exekutor konstatuje, že veškeré písemnosti včetně všech usnesení soudního exekutora byly povinné řádně doručeny na adresu jejího trvalého pobytu Křečany 38, 40761 Staré Křečany, zjištěnou z registru Centrální evidence obyvatel. Dle § 46b písm. a) o.s.ř. neuvedl-li adresát ve svém podání nebo jiném úkonu učiněném vůči soudu (soudnímu exekutorovi) adresu místa v České republice, na kterou mu mají nebo mohou být doručovány písemnosti, je adresou pro doručování u písemnosti doručované prostřednictvím doručujícího orgánu, účastníka řízení nebo jeho zástupce, u fyzické osoby adresa evidovaná v informačním systému evidence obyvatel, na kterou jí mají být doručovány písemnosti; není-li taková adresa evidována, adresa místa trvalého pobytu vedená podle zvláštního právního předpisu nebo adresa místa pobytu cizince na území České republiky podle druhu pobytu cizince. Povinná neučinila vůči soudnímu exekutorovi v průběhu exekučního řízení žádné podání, v němž by uvedla adresu, na kterou by jí mohly být doručovány písemnosti. Proto soudní exekutor doručoval na adresu trvalého pobytu povinné.

Co se týče námitky, že exekuce mohla být uspokojena prostřednictvím srážek ze mzdy povinné, k tomu lze uvést, že dle § 58 odst. 3 e.ř. způsob provedení exekuce určuje exekutor. Dle § 58 odst. 2 e.ř. nepostačuje-li jeden ze způsobů provedení exekuce k uspokojení pohledávky oprávněného, lze exekuci v jednom exekučním řízení provést více způsoby, popřípadě i všemi zákonem stanovenými způsoby (současně nebo postupně). Dle § 47 odst. 1 e.ř. věta třetí je exekutor povinen v exekučním příkazu zvolit takový způsob exekuce, který není zřejmě nevhodný, zejména vzhledem k nepoměru výše dluhů povinného a ceny předmětu, z něhož má být splnění dluhů povinného dosaženo.

Dne 11.6.2020 vydal exekutor pod č.j. 203 Ex 11496/20-12 exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem shora uvedené nemovité věci povinné. Dne 17.6.2020 vydal exekutor pod č.j. 203 Ex 11496/20-14 exekuční příkaz k provedení exekuce přikázáním pohledávky povinné z účtu u peněžního ústavu (č.ú. 276870146/0300). Dne 18.6.2020

vydal exekutor pod č.j. 203 Ex 11496/20-15 exekuční příkaz k provedení exekuce srážkami ze mzdy a jiných příjmů povinné. Prostřednictvím exekuce příkázáním pohledávky povinné z účtu u peněžního ústavu nebylo vymoženo ničeho. Na účtu povinné se nenacházejí žádné finanční prostředky. Zaměstnavatel povinné Albert Česká republika, s.r.o. dne 19.6.2020 sdělil soudnímu exekutorovi, že zaevidoval exekuční příkaz do pořadí a že ze mzdy povinné jsou prováděny srážky ve prospěch dřívější exekuce. Ze sdělení zaměstnavatele Albert Česká republika, s.r.o. ze dne 20.4.2021 vyplývá, že ke dni 31.3.2021 došlo k ukončení pracovního poměru. Zaměstnavatelem povinné Albert Česká republika, s.r.o. byly provedeny srážky ze mzdy v celkové výši 4.728,- Kč. Soudní exekutor proto dne 20.7.2021 přistoupil k vydání usnesení o ustanovení znalce k ocenění nemovité věci povinné (č.j. 203 Ex 11496/20-31). Dne 27.9.2021 sdělil nový zaměstnavatel povinné Polabské mlékárny a.s., že provádí srážky ze mzdy povinné na dřívější exekuce. Od listopadu 2021 jsou zaměstnavatelem Polabské mlékárny a.s. prováděny srážky ze mzdy povinné ve prospěch této exekuce, prozatím v souhrnu ve výši 25.429,- Kč. Exekuce doposud nebyla zcela uhrazena. Do dražebního jednání se ve smyslu § 336f o.s.ř. přihlásili věřitelé povinné se svými pohledávkami, které v součtu činí částku 393.227,72 Kč bez příslušenství.

Při posuzování vhodnosti vedení exekuce je případný nepoměr výše pohledávky a ceny nemovité věci pouze jedním z kritérií. Skutečnost, že cena nemovité věci povinného, z jejíhož prodeje má být oprávněný uspokojen, značně přesahuje výši vymáhané pohledávky s příslušenstvím, sama o sobě nepostačuje k závěru, že zvolený způsob provedení exekuce prodejem nemovité věci je zřejmě nevhodný, jestliže pohledávku nelze buďto vůbec nebo v přiměřené době uspokojit jiným způsobem. Nevyžaduje se, aby rozhodnutí o způsobu provedení exekuce prodejem nemovité věci předcházela neúspěšná či jen částečně úspěšná exekuce jiným způsobem (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2015, sp. zn. 26 Cdo 53/2015).

Soudnímu exekutorovi se tedy nejvíce způsob provedení exekuce prodejem nemovité věci nepřiměřený, když majetkovou situaci povinného je třeba řešit komplexně v souvislosti s jinými exekučními řízeními. Při prodeji nemovitých věcí povinného jsou v rozvrhovém řízení z rozdělované podstaty kromě oprávněného uspokojování i další věřitelé povinného. Přihlášené pohledávky věřitelů jsou ve výši nikoli zanedbatelné. Pouhými srážkami ze mzdy povinné by nebylo možné všechny věřitele v přiměřené době uspokojit. Vzhledem k výše uvedenému se soudnímu exekutorovi nejvíce provedení exekuce prodejem nemovité věci nepřiměřené.

K námitkám týkajícím se ocenění nemovité věci, soudní exekutor konstatuje, že ze znaleckého posudku vyplývají následující skutečnosti. Prohlídka a zaměření nemovité věci byly provedeny dne 5.8.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele. Usnesení o určení ceny nemovité věci bylo soudním exekutorem vydáno dne 12.10.2021 pod č.j. 203 Ex 11496/20-41 a nabylo právní moci dne 20.11.2021. Povinné bylo usnesení doručeno na adresu trvalého pobytu (jak bylo již výše uvedeno, jinou adresu pro doručování povinná nesdělila) dne 4.11.2021.

Pokud jde o listinu (nájemní smlouvu) předloženou Petrem Hrdličkou (dále jen „Smlouva“), je třeba uvést, že se nejedná o nájemní smlouvu ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“). Dle § 2201 obč. zák. nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Základními náležitostmi nájmu tedy jsou: přenechání nezuživatelné věci k užívání, dočasnost takového přenechání věci a úplatnost. Dle § 555 obč. zák. právní jednání se posuzuje podle svého obsahu. Na druh právního jednání tedy nelze usoudit pouze na základě jeho označení ve smlouvě. Z obsahu Smlouvy vyplývá, že povinná s Petrem Hrdličkou si neujednali úplatu za užívání nemovitosti, tj. nájemné, když ve Smlouvě je uvedeno, že „pronajímající si nečiní další žádné nároky na finanční kompenzace či nájemné“. Dle Smlouvy je „nájemce“ Petr Hrdlička povinen hradit pouze náklady související s užíváním pozemku (odběr el. energie, svoz odpadů). Ve Smlouvě tak chybí základní znak nájmu, a to úplatnost. Proto se nemůže jednat o nájemní smlouvu. Smlouva uzavřená mezi povinnou a Petrem Hrdličkou vykazuje znaky výpůjčky, neboť dle ust. § 2193 obč. zák. smlouvou o výpůjčce půjčitel přenechává vypůjčiteli nezuživatelnou věc a zavazuje se mu umožnit její bezplatné dočasné užívání.

V řízení nebylo zjištěno, že byla podána žaloba na vyloučení prodávané nemovité věci z výkonu rozhodnutí (§ 267), a nebyl proto dán důvod k odročení dražebního jednání dle § 336i odst. 1 o.s.ř. V dražené nemovité věci nemá povinná místo trvalého pobytu a přihlášené pohledávky věřitelů povinné převyšují částku 100.000,- Kč. Soudní exekutor tedy nezastavil exekuci prodejem nemovité věci dle § 336i odst. 2 o.s.ř. Proto soudní exekutor zahájil dražební jednání. V řízení nebylo prokázáno předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě. Rovněž nebyla zjištěna další věcná břemena,

výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva neuvedená v dražební vyhlášce, která na nemovité věci vážnou, když Smlouva uzavřená mezi povinnou a Petrem Hrdličkou, r.č. XXX, nebyla soudnímu exekutorovi řádně doručena, jak bylo vyloženo výše, a i kdyby snad řádně doručena byla, právní jednání obsažené ve Smlouvě nenaplní znaky nájmu. Proto nebyl dán důvod k postupu podle ust. § 336i odst. 3 písm. b) o.s.ř. a exekutor tedy neoznámil po zahájení dražebního jednání právo Petra Hrdličky, r.č. XXX, jako nájemní právo, které vázne na nemovité věci.

Soudní exekutor následně vyzval dle § 336i odst. 4 o.s.ř. dražitele, aby činili podání. Při dražbě shora uvedené nemovité věci dne 9.2.2022 učinil vydražitel nejvyšší podání v částce 780.000,- Kč. Proto soudní exekutor podle § 336j o.s.ř. vydražiteli udělil příklep.

Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitou věc s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty k činění předražku; byl-li však podán takový návrh, nemovitou věc s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražitelu doručeno usnesení o předražku.

Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovité věci s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu. Předražitel se stává vlastníkem nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o předražku právní moci a předražek byl zaplacen, a to ke dni jeho vydání.

Věcná břemena a nájemní práva, nejde-li o nájem bytu nebo věcné břemeno bydlení, neuvedená v dražební vyhlášce nebo neoznámená soudem po zahájení dražebního jednání, a předkupní práva k vydražené nemovité věci zanikají dnem, kterým se stal vydražitel nebo předražitel jejím vlastníkem.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení u podepsaného soudního exekutora. Odvolání mohou podat oprávněný, povinný a vydražitel. Do 15 dnů ode dne dražebního jednání mohou podat odvolání též osoby uvedené v § 336c odst. 1 písm. a), kterým nebyla doručena dražební vyhláška, jestliže se z tohoto důvodu nezúčastnily dražebního jednání, nebo dražitelé, kteří se zúčastnili dražebního jednání, jestliže mají za to, že průběhem dražby byli zkráceni na svých právech. Za odvolání dražitele proti usnesení o příklepu a za odvolání navrhovatele předražku proti usnesení o předražku se platí soudní poplatek, a to do částky 250 000 Kč poplatek 5 000 Kč, v částce vyšší než 250 000 Kč 2 % z této částky nejvýše 100 000 Kč.

Za odvolání proti usnesení o předražku se považuje i odvolání podané proti usnesení o příklepu.

Vydražitel nebo předražitel, který se nestal vlastníkem vydražené nemovité věci, je povinen vrátit ji povinnému, vydat mu užitky a nahradit škodu, kterou mu způsobil při hospodaření s nemovité věci a jejím příslušenstvím.

Vydražitel, který zmaří dražbu nedoplněním nejvyššího podání je povinen nahradit náklady, které exekutorovi 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 nejvyšším podání. Na tyto závazky se započítá jistota složená vydražitelem; převyšuje-li jistota tyto závazky, zbývající část se vrátí vydražiteli.

Na základě pravomocného usnesení o příklepu nebo pravomocného usnesení o předražku může vydražitel nebo předražitel podat návrh na výkon rozhodnutí vyklizením nemovité věci.

V Přerově, dne 9.2.2022

Mgr. Pavel Ščučinský, exekutorský kandidát
pověřen JUDr. Lukášem Jíchou, soudním exekutorem

Vyvěšeno dne: 11.2.2022

Sejmuto dne: