Exekutorský úřad Praha 5

JUDr.Juraj Podkonický Ph.D.- soudní exekutor

Evropská 663/132, Praha 6

--------------------------------------------------------

**Čj :** 067 EX 484/10-908

**Žalobce** :

Milena Sajdlová, nar. 18.3.1947, bytem Brunelova 962/14, 142 00 Praha 4

**Žalovaný** :

Exekutorský úřad Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický Ph.D. - soudní exekutor, Evropská 663/132, Praha 6

 V Praze, dne 8.5.2022

**Zaloba**

na zastavení nařízené dražby čj: 067 EX 484/10-908, nemovitost Mojkov, zapsané na LV č. 6., pro obec Vlachovo Březí, okres Prachatice, kat. území Mojkov, nařízené na den 24.5.2022

**a to z důvodů :**

**1.**

**Nemovitost je značně podhodnocena. Cena je určena 2 roky starým neplatným znaleckým posudkem …../v dražební vyhlášce v rozporu se zákonem není uvedena cena, za kterou bude nemovitost dána do dražby/ stanovená exekutorem cena na webových stránkách /nenašla jsem je/ neodpovídá současné skutečné ceně nemovitostí v daném místě a čase.**

**2.**

**Pro poškození zástavního věřitele, kdy prodejem nemovitosti by došlo k tomu, že vydražená cena nepokryje plně zástavní právo věřitele**

**3.**

**Třetí sobě, kterou je zástavní věřitel Milena Sajdlová, nebyl nikdy doručen znalecký posudek na uvedenou nemovitost, přestože zákon to nařizuje** obdržela jsem od soudního exekutora Usnesení, dražební vyhláška – č.j: 067 484/10-1107, - dražba nemovitosti Mojkov, bez uvedení ceny, kterým se nařizuje na den 24.5.2022, dražba pro oprávněný **:** Casper Consulting.a.s.Olivova 2096/4,110 00 Praha 1 IČ:63980401, zast. Mgr. Soňou Bernardovou, povinný: Josef Hron, 18.6.1947, bytem Brunelova 961/14,142 00 Praha 4.

Na uvedené nemovitosti je na LV. Č. 6 zapsané moje zástavní právo, zástavní pohledávka ze dne 24.7.2002, vložená do katastru nemovitostí s právními účinky k 12.12.2002 - paní Milena Sajdlová, nar. 18.3.1947 pro částku ve výši 500.000,-Kč, **která spolu s dohodnutými úroky, činí k dnešnímu dni celkem 1.386.542,-Kč, a to jako první zapsaný věřitel z r. 2002 .**

**1**.

Exekutor vydal dražební vyhlášku v rozporu se zákonem, bez uvedení odhadní ceny, dále bez vyvolávací ceny, **kterou je ale nutné v dražební vyhlášce uvést.** Takové jednání zavání nějakou korupcí, ve snaze prodat lacino „za pár babek vysoce hodnotný pozemek, někomu, kdo za to bude vděčen”.

V dražební vyhlášce je sice uveden odkaz na webové…. stránky se kterými je ale možné manipulovat, kde je údajně uvedená cena, která je ale zastaralá a není aktuální. Nemovitost je tím značně podhodnocena, kdy je prokázáno, že tento pozemek má nejméně cenu kolem cca 1.400.00,-Kč m2, kdy jeho majitel pan Josef Hron dostával od zájemců takovou a mnohem vyšší nabídku. Je povinností exekutora, aby dodržel zákon a provedl dražbu podle znaleckého posudku, který je aktuální a zobrazuje skutečnou tržní cenu a ne již více jak dva roky zastaralý, kdy je známo, že ceny nemovitostí značně stouply,skoro o 200 % - 300 %. Posudek nezohledňuje, že nemovitost je na Šumavě v lukrativní krajině, na kopci, s výhledem do Německa, v malé obci s několika obyvateli, **a že se jedná o 855m2 a 449m2 stavebního pozemku.**

**Důkaz:**

Evidováno na Katastru Prachatice, **na stavebním úřadě Prachatice, územní plán, kde je pozemek veden jako stavební, - sousední pozemky které jsou stavební** nezohledňuje, že pozemek je zasíťován, je na něm zavedena elektřina. V této obci je značný zájem o stavební pozemek, kdy ale je již vydána dlouhodobě stavební uzávěra stavebním úřadem Prachatice. A je o tento kraj a lokalitu vysoký zájem.

**Cena za metr 2 se dle tabulek a realitní kanceláře Prachatice pohybuje kolem 1.-600 až 2.800,-Kč .** Exekutor v dražební vyhlášce uvedl, že proti tomuto usnesení o dražbě není odvolání přípustné.

**Při stanovení ceny určené pro dražbu dne 24.5.2022,** vycházel exekutor ze starého znaleckého posudku při ocenění nemovitých věcí, jejich příslušenství, práv a závad spojených s nemovitostmi, kdy mu ale bylo již známo,že by tato stará určená odhadní cena nemohla nadále obstát, srovnání např. usnesením Nejvyššího soudu.

**Dle mého názoru, nebyl znalecký posudek vypracován v souladu s předpisy, týkajícími se oceňování nemovitostí v daném místě a čase,** dle sdělení povinného, /majitele,pozemku/, znalec s ním nespolupracoval, odmítnul jeho spolupráci a pozemek ocenil, aníž by si znalec vyžádal veškeré podklady pro řádné ocenění.

Je-li exekučně postižena nemovitá věc a třetí osoba, /Milena Sajdlová /, která o sobě tvrdí, že má právo nepřipouštějící exekuci, podá žalobu na zastavení dražby, bude to zásadně překážkou pro realizaci (zpeněžení) této majetkové hodnoty (srov. např. toto pravidlo se podává z ustanovení § 336i odst. 1 o.s.ř., jež ukládá soudu, resp. exekutorovi, aby odročil dražební jednání, bylo-li zjištěno, že byla podána žaloba na zastavení dražby prodávané nemovité věci z exekuce, a aby s prodejem vyčkal do pravomocného rozhodnutí o této žalobě. Jde o vyjádření zásady přiměřenosti vedení exekuce s ohledem na potřebu šetřit majetková práva osob stojících mimo exekuci, jestliže se tyto osoby svých práv dovolaly včas, a to v kombinaci se zásadou, že pohledávka z exekučního titulu má být v exekuci uspokojena z majetkových hodnot, náležejících povinnému (srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2018, sp. zn. 20 Cdo 776/2018).

S ohledem na shora uvedené je nutné dovodit, že je zásadně věcí třetí osoby, zda svá vlastnická práva k nemovité věci, která je postižena v exekuci vedené proti jiné osobě, uplatní žalobou.

S ohledem na shora rozvedené, **je povinností soudního exekutora v dalším řízení, aby zvážil, zda od vydání pravomocného usnesení o ceně došlo k podstatné změně poměrů, pro kterou toto rozhodnutí nadále již neobstojí** a v případě pozitivního závěru jej změní, přičemž napraví všechna výše vytčená pochybení a své rozhodnutí přezkoumatelným způsobem odůvodní. **Takové pravomocné rozhodnutí o ceně lze ale výjimečně změnit, pokud by došlo k natolik podstatné změně poměrů, která má významný vliv na cenu a k tomu došlo.** Soudní exekutor též neopomene ve smyslu § 336a odst. 4 o.s.ř. doručit usnesení o ceně osobám, o nichž mu je známo, že pro ně váznou na nemovitosti práva nebo závady.

**2.**

**Pro poškození zástavního věřitele, kdy prodejem nemovitosti by došlo k tomu, že vydražená cena nepokryje plně zástavní právo věřitele,** a při rozdělení peněz vytěžených z dražby by nebyl zástavní věřitel uspokojen, kdy exekutor ze zákona nesmí dražit nemovitost, když je mu známo, že dosažená cena v dražbě nedosahuje výše zástavního práva věřitele, který je zapsán jako první věřitel a tím by byl značně poškozen. Na LV č. 6 je uvedena paní Milena Sajdlová, nar. 18.3.1947 pro částku ve výši 500.000,-Kč,  **která spolu s dohodnutými úroky, činí k dnešnímu dni celkem 1.386.542,-Kč, a to jako první zapsaný věřitel z r. 2002.**

**Podle zákona o rozdělení výtěžku dosaženého v dražbě.**

Usnesením Krajského soudu č.j: 20 Co 215/2015, ze dne 1. června 2015, se k rozvrhovému řízení exekutora sděluje, že podle rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky o platném zákoně do roku 2007 o rozdělení peněz dosažených v dražbě, **se na I. místě uspokojí zástavní věřitel v plné** **výši zástavní pohledávky** a na II. místě se uspokojí pohledávka v plné výši , oprávněná, a teprve na III. místě se uspokojí náklady a odměna soudního exekutora /v tomto případě JUDr. Podkonický/, podle toho co z výtěžku dražby zbude.

Jde o platné vyjádření Nejvyššího soudu ČR č.j: 20 Cdo 2087/2007 ve spojení s vyjádřením v ustanovení čl. 40. ods.6. Listiny základních práv a svobod. Pro ostatní právní odvětví, lze dovodit z ustanovení čl. 1. Ústavy České republiky /č.j: 21 Cdo 1233/2013/ k otázce, ve které skupině mají být uspokojeny práva soudního exekutora. Pro oprávněnou z dražby nezbude ani koruna, protože na I. místě je zástavní věřitel a teprve dále ostatní, dle pořadí podle zákona platného o dražbách a rozvrhu do r. 2007.

 **Požaduji, aby soud vydal toto Usnesení :**

**1.**

**kterým se dražba č.j: 067 EX 484/10-908, nemovitost Mojkov, zapsané na LV č. 6., pro obec Vlachovo Březí, okres Prachatice, kat. území Mojkov, nařízené na den 24.5.2022 - zastavuje.**

**2.**

**soudní exekutor je povinen zaplatit náklady řízení**

přílohy: dle textu

Milena Sajdlová