

USNESENÍ

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Evy Dlouhé a soudkyň JUDr. Ivany Muchové a JUDr. Pavly Havlíkové ve věci oprávněného **MUDr. Viktora Vreciona**, nar. 6. 6. 1969, bytem Závist 1344, Praha 5-Zbraslav, zastoupeného Mgr. Víktorem Pavlíkem, advokátem v Praze 1, Opatovická 4, proti povinnému **Jiřímu Poddanému**, nar. 29.10.1948, bytem K cihelně 165, Radlík, Jílové u Prahy, zastoupeného JUDr. Vladimírem Vaňkem, advokátem v Praze 2, Karlovo nám. 28/559, za účasti vydražitelů MUDr. Viktora Vreciona a MUDr. Alice Vrecionové, oba bytem Závist 1344, Praha 5-Zbraslav, a Vladimíra Fricce, nar. 2. 1. 1964, bytem Praha 5, Elišky Přemyslovny 383, o exekuci prodejem nemovitostí, o odvolání povinného proti usnesení soudního exekutora JUDr. Marcela Smékala, se sídlem Praha 4, Michelská 1326/62 (pověřeného exekutorského kandidáta Mgr. Jany Skalické) ze dne 21. 12. 2011 č. j. 081 Ex 00001/09-141, **t a k t o :**

Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu **s e p o t v r z u j e .**

Odůvodnění

Mgr. Jana Skalická, pověřená kandidátka soudního exekutora JUDr. Marcela Smékala usnesením ze dne 21.12.2011 č.j. 081 Ex 00001/09-141 udělila příklep vydražitelům Vladimíru Fricovi k jedné ideální polovině nemovitostí a manželům MUDr. Viktoru Vrecionovi a MUDr. Alici Vrecionové k druhé ideální polovině nemovitostí zapsaným na LV č. 2421 pro k.ú. Jílové u Prahy, část obce Radlík, a to budově čp. 165 na st.p.č. 415, budově bez čp. na pozemku č. 309, k pozemkům parc.č. 309 a 415 s tím, že je dražen jeden areál, který se skládá s nemovitostí a jejich příslušenství a je tvořen rodinným domem, budovou cihelny a restaurací, vedlejšími stavbami – přístřeškem pro letní posezení, přístřeškem pro letní kuchyň a přístřeškem pro garážování osobního automobilu, a venkovními úpravami - přípojky vody k cihelně, restauraci, přípojky kanalizace k cihelně a restauraci, septik, žumpa, přípojky elektro k restauraci, trafostanice, betonové plochy, okap, chodníky, asfaltové lochy, podezdívka, komín, schodiště a trvalé porosty. Stavby jsou vyznačeny v geometrickém plánu Ing. Zdeňka Havlíka č. 2055-46/2010 ověřeného Ing. Ivou Bolehovskou dne 16.4.2011 pod č. 120/2011, odsouhlaseného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ dne 4.5.2011 pod číslem 864/2011, který je součástí dražební vyhlášky, za nejvyšší podání 6.462.990,- Kč s tím, že nejvyšší podání bude zaplaceno ve lhůtě 60 dnů od právní moci příklepu.

Proti tomuto usnesení podal včas odvolání povinný, který namítal, že před konáním dražebního jednání podal návrh na odklad exekuce, který doručil soudnímu exekutorovi. Před samotným jednáním vznesl povinný námitky proti konání dražby a navrhl odklad, stejné námitky pak vznesl proti příklepu. Exekutorská kandidátka však odložení exekuce nevyhověla a pokračovala v dražbě. V odůvodnění usnesení je uvedeno, že se ze strany povinného jedná o svévolné uplatnění práva. Povinný podal návrh na odklad exekuce ze dvou důvodů. Jednak jednatel firmy Ing.Fr.BHanus a dědici, s.r.o. poté, kdy obdržel informaci o dražbě a o tom, co je uvedeno jako příslušenství nemovitosti, informoval dopisem ze dne 31.5.2011 soudního exekutora o tom, že rodinný dům, betonové schodiště, septik, žumpa, část přístřešku, přípojka vody a kanalizace a trvalé porosty jsou ve vlastnictví firmy. Přes tuto informaci soudní exekutor zahrnul toto příslušenství do dražební vyhlášky ze dne 21.11.2011. Druhým důvodem odkladu exekuce byla skutečnost, že povinný podal žalobu pro zmatečnost ve věci exekučního titulu, který je v tomto řízení vykonáván, a o které nebylo pravomocně rozhodnuto. Soudní exekutor po podání návrhu na odklad nebyl oprávněn provést dražbu, neboť nebylo možno použít § 54 odst. 2 zák.č. 120/2001 Sb. (dále jen e.ř.). V návrhu na odklad byl uveden nový důvod pro odklad, a to předmět dražby. Dále poukázal na to, že soud I. stupně dosud nepravomocně zamítl žalobu o zmatečnost, v obdobné věci Krajský soud v Praze zmatečnostní žalobě vyhověl. Obě věci nebyly dosud pravomocně skončeny, v obou bylo podáno odvolání. V odvolání rovněž poukázal na závazný právní názor odvolacího soudu v předchozím rozhodnutí o udělení příklepu, kdy odvolací soud uvedl, že v dražební vyhlášce není uvedeno příslušenství a že dražební vyhláška musí být v souladu s usnesením o ceně. Navrhl, aby bylo usnesení soudního exekutora změněno tak, že se příklep neuděluje.

Oprávněný před odvolacím soudem uvedl, že odvolání povinného je účelové a z části nepravdivé. Důvody pro odklad, které uvedl povinný v návrhu, dány nebyly. Příslušenství, které označuje povinný v návrhu na odklad jako vlastnictví firmy Hanuš, je ve vlastnictví povinného. Takto bylo označeno ve znaleckém posudku, kdy znalec vycházel z tvrzení povinného. Že jde o vlastnictví povinného, vyplývá i dopisu pana Hanuše stavebnímu úřadu, kterým požaduje odstranění nepovolené stavby na jeho pozemku, z kupních smluv, kterými povinný nabyl nemovitosti a z jeho tvrzení v průběhu řízení. Stavba stojící částečně na pozemku firmy Hanuš - rodinný dům, je pouze jako rodinný dům označena. Nejedná se o rodinný dům, ale o objekt skladu, který byl částečně přestavěn, nebyl dosud kolaudován. Ve věci nebyla podána vylučovací žaloba. Navrhl, aby odvolací soud usnesení soudního exekutora potvrdil.

Krajský soud v Praze přezkoumal odvolání povinného proti usnesení soudního exekutora podle § 212 a § 212a odst. 1, 5 o.s.ř. za použití § 52 odst. 1 a § 69 e.ř. (zákona č. 120/2001 Sb.).

Podle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se na provádění exekuce prodejem nemovitosti přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.

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

Podle § 336k odst. 2 o.s.ř. proti usnesení o udělení příklepu mohou podat odvolání osoby uvedené v odst. 1. 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 nezúčastnili dražebního jednání. Podle § 336k odst. 3 o.s.ř. odvolací soud usnesení o příklepu změní tak, že se příklep neuděluje, jestliže v řízení došlo k takovým

vadám, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražby, nebo jestliže byl příklep udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona.

Z uvedeného vyplývá, že důvodem pro odvolání proti usnesení o příklepu je, že se odvolatel nezúčastnil dražebního jednání, protože mu nebyla doručena dražební vyhláška, nebo že při nařízení dražebního jednání nebo při dražbě došlo k porušení zákona.

Z obsahu spisu bylo zjištěno, že exekučním příkazem ze dne 5.1.2009 č.j. 081 Ex 00001/09-4 byla nařízena exekuce prodejem nemovitostí zapsaných na LV č. 2421 pro k.ú. Jilové u Prahy, obec Radlík, a to budovy čp. 165 na st.p.č. 415, budovy bez čp. na pozemku č. 309, k pozemkům parc.č. 309 a 415.

Znaleckým posudkem byly oceněny rodinný dům, budova cihelny, restaurace, jako stavby hlavní, přístřešek pro letní posezení, přístřešek pro letní kuchyň, přístřešek pro garážování automobilu jako stavby vedlejší, přípojky vody, kanalizace a elektro, septiky, žumpa, plochy s betonovým a asfaltovým povrchem, podezdívka, komín, schodiště jako venkovní úpravy. Usnesením o ceně ze dne 9.6.2009 č.j. 081 Ex 00001/09-24 byla určena cena budovy čp. 165 na st.p.č. 415, budovy bez čp. na pozemku č. 309, a pozemků parc.č. 309 a 415, a jejich příslušenství částkou 12.925.980,- Kč, aniž by soudní exekutor jmenovitě uvedl, co konkrétně považuje za příslušenství nemovitostí, na které byla exekuce nařízena.

Usnesením ze dne 7.7.2009 bylo nařízeno dražební jednání na 26.8.2009. Při tomto dražebním jednání byl udělen příklep společnosti Janov 03, s.r.o. za nejvyšší podání 8.700.000,- Kč. Právní moc usnesení o příklepu nastala 7.12.2009. Nejvyšší podání vydražitel nezaplatil ani v dodatečně stanovené lhůtě, proto soudní exekutor nařídil další dražební jednání podle § 336m odst. 2 o.s.ř. Při dalším dražebním jednání byl udělen příklep na vydražené nemovitosti vydražitelům MUDr. Viktoru Vrecionovi a MUDr. Alici Vrecionové, usnesením ze dne 26.7.2010 č.j. 081 Ex 00001/09-079 P, které bylo změněno usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 23.3.2011 č.j. 20Co 14/2011 – 101 tak, že se příklep neuděluje. Příklep nebyl udělen z důvodu, že ačkoliv byla cena nemovitostí určena včetně příslušenství, i když příslušenství nemovitostí uvedeno v usnesení o ceně nebylo, v dražební vyhlášce nebylo příslušenství uvedeno vůbec a z tohoto důvodu neodpovídala dražební vyhláška usnesení o ceně, aniž soudní exekutor uvedl důvod, pro který příslušenství nebylo draženo spolu s nemovitostmi. Dále pak bylo třeba, aby příslušenství, které bylo oceněno znaleckým posudkem a o kterém bylo rozhodnuto v usnesení o ceně, bylo uvedeno v dražební vyhlášce tak, jak to odpovídá katastrálnímu zákonu, a v případě, že není stavba evidována v katastru nemovitostí, aby byla označena účelem, ke kterému slouží, a byla identifikována označením pozemku, na kterém stojí. Odvolací soud při rozhodnutí vycházel z publikované literatury, zejména komentářů k o.s.ř. a rozhodnutí Nejvyššího soudu např. R 21/1981.

„Příslušenstvím nemovitostí, které je ve vlastnictví povinného a je určeno k užívání s ní, musí soud jmenovitě uvést v dražební vyhlášce tak, že vyjmenuje jednotlivě věci, které byly zjištěny při ohledání a byly oceněny znaleckým posudkem s tím, že budou draženy spolu s nemovitostí. Movité věci, které tvoří příslušenství nemovitostí, označí alespoň druhově nebo účelem, ke kterému jsou užívány. Podle hmotného práva přechází příslušenství prodejem na nového vlastníka tehdy, je-li prodávajícím vyjádřena vůle toto příslušenství převést. V řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí je tato vůle převést příslušenství spolu s nemovitostí vyjádřena tím, že jsou věci tvořící příslušenství jmenovitě uvedeny v dražební vyhlášce. Uvedením příslušenství v dražební vyhlášce jsou chráněna práva třetích osob, které tvrdí, že k těmto věcem mají právo, které nepřipouští výkon rozhodnutí, a mohou svá práva

uplatnit vylučovací žalobou podle § 267 odst. 1, 2, neboť i těmto osobám je určena výzva v dražební vyhlášce. Uvedením příslušenství nemovitosti jsou chráněna i práva vydražitele, na kterého v případě, že nebude k vyjmenovaným věcem podána vylučovací žaloba, přejde příslušenství spolu s vydraženou nemovitostí, aniž by proti němu mohla být později uplatňována práva třetími osobami.“(viz Velké komentáře, Občanský soudní řád II, vydal C.H. Beck, 1. vydání, rok 2009, § 336b, str.2506 bod I./3).

Z uvedeného vyplývá, že soudní exekutor musí v dražební vyhlášce přesně individualizovat příslušenství nemovitosti, a to i v případě, že nebylo dostatečně vymezeno v usnesení o ceně, a to v případě, že cena nemovitosti byla v usnesení o ceně určena včetně příslušenství.

Jak již uvedl odvolací soud v předchozím usnesení, znaleckým posudkem byly oceněny nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, tedy budova čp. 165 na st.p.č. 415, budova bez čp. na pozemku č. 309, a pozemky parc.č. 309 a 415, a dále příslušenství a součásti nemovitosti. Znalecký posudek na straně 27 až 29 obsahuje výčet staveb, pozemků a věcí, které byly znaleckým posudkem oceněny. Usnesením o ceně pak soudní exekutor rozhodl o ceně nemovitostí s příslušenstvím, které sice nebylo konkrétně určeno, ale cena určená usnesením o ceně odpovídá ceně určené znalcem za konkrétně uvedené nemovitosti a jejich příslušenství. Aby bylo možno nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí v dražební vyhlášce přesně označit, byl vypracován geometrický plán, který učinil soudní exekutor součástí dražební vyhlášky, a podle kterého lze jednoznačně určit, co bylo v projednávané věci předmětem dražby.

Z dražební vyhlášky ze dne 10.5.2011 č.j. 081 Ex 00001/09-105Y bylo zjištěno, že dražební vyhláška obsahuje výčet příslušenství tak, jak je uvedeno ve znaleckém posudku, tedy v rozsahu, ve kterém se na něj vztahuje usnesení o ceně, a jeho konkrétní poloha je vyznačena v geometrickém plánu. Dražební vyhláška obsahuje poučení pod bodem XI. pro každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu, aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání, jinak se k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlížet. V tomto bodě je i odkaz na ust. § 267 o.s.ř., tedy na vylučovací žalobu.

Dražební jednání nařízené touto dražební vyhláškou bylo odročeno z důvodu, že povinný podal před dražebním jednáním návrh na odklad soudní exekuce. Usnesením Okresního soudu Praha-západ ze dne 22.6.2011 č.j. 13Nc 10123/2008-55 ve znění usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 29.11.2011 č.j. 20Co 404/2011 – 84 byl návrh povinného na odklad exekuce zamítnut. V tomto návrhu na odklad soudní exekuce poukazyval povinný na svůj zdravotní stav v době vydání exekučního titulu s tím, že nebyl schopen činit žádné právní úkony, a na skutečnost, že podal v řízení, ve kterém byl vydán exekuční titul zmatečností žalobu. Soudy obou stupňů dospěly k závěru, že není dán důvod pro odklad soudní exekuce s ohledem na konstantní judikaturu Nejvyššího soudu ČR (např. 2Cdo 336/96, 20 Cdo 5194/2008, 20 Cdo 2719/2007), ve kterých Nejvyšší soud vyslovil tento závěr: „Okolnost, že exekuční titul byl napaden mimořádným opravným prostředkem, nemá v řízení o nařízení exekuce význam. Podání tohoto mimořádného opravného prostředku nemá za následek pozbytí vykonatelnosti podkladového rozsudku, podání mimořádného opravného prostředku není důvodem pro odklad exekuce.“ Zároveň odvolací soud v odůvodnění rozhodnutí uvedl, že o odkladu vykonatelnosti exekučního titulu může rozhodnout soud, který rozhoduje o zmatečnostní žalobě. Bylo tedy na povinném, aby podal v řízení o zmatečnostní žalobě návrh na vydání rozhodnutí, jímž by soud odložil vykonatelnost rozhodnutí – exekučního titulu.

Po právní moci usnesení, jímž byl zamítnut návrh na odklad exekuce, bylo nařízeno nové dražební jednání na 21.12.2011. Předvolání k dražebnímu jednání bylo doručeno všem účastníkům řízení. Dne 20.12.2011 podal povinný další návrh na odklad exekuce, a to jednak ze stejných důvodů, jako předchozí návrh, tedy že z důvodu zdravotního stavu nebyl schopen v době vydání exekučního titulu činit žádné právní úkony a z tohoto důvodu podal i zmatečnostní žalobu, a dalším důvodem podání návrhu na odklad bylo, že ve vlastnictví firmy Ing.Fr.B.Hanuš a dědici, s.r.o. je příslušenství nemovitosti, které má být draženo. Jako přílohu tohoto návrhu připojil povinný znalecký posudek o svém zdravotním stavu, a dále dopis jednatele firmy Ing.Fr.B.Hanuš a dědici, s.r.o. Jana Hanuše, který je datován 31.5.2011 a který byl zaslán soudnímu exekutorovi povinným spolu s předchozím návrhem na odklad exekuce. Ve spise není založen originál tohoto přípisu, který by soudnímu exekutorovi zaslal přímo jednatel firmy Ing.Fr.B.Hanuš a dědici, s.r.o. V tomto dopise jednatel firmy uvádí, že se dohodl s povinným, že může užívat pozemky firmy, může je zhodnotit s tím, že je později odkoupí. K realizaci prodeje nedošlo, proto pozemky i zhodnocení zůstávají ve vlastnictví firmy. Firma tedy vlastní rodinný dům, betonové schodiště, septik, žumpu, část přístřešku, přípojku vody, kanalizaci a trvalé porosty.

Z protokolu o dražebním jednání bylo zjištěno, že pověřená exekutorská kandidátka konstatovala doručení návrhu na odklad exekuce, rozhodla, že bude v dražebním jednání pokračovat, neboť se jedná o svévolné uplatnění práva (§ 54 odst. 2 e.ř.). Při dražebním jednání byly provedeny všechny úkony v souladu s § 336h a násl. o.s.ř.

Usnesením Okresního soudu Praha-západ ze dne 4.1.2012 č.j. 13Nc 10123/2008-116 ve znění usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 24.4.2012 č.j. 20Co 208/2012 – 146 byl zamítnut návrh povinného na odklad exekuce. V tomto rozhodnutí soudy obou stupňů dospěly k závěru, že z důvodu, že je podána žaloba pro zmatečnost a že povinný nebyl schopen s ohledem na svůj zdravotní stav činit právní úkony, již rozhodoval Okresní soud Praha-západ usnesením ze dne 22.6.2011 pod č.j. 13Nc 10123/2008-55, které bylo potvrzeno usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 29.9.2011 č.j. 20 Co 404/2011-84. Jedinou novou skutečností, kterou tvrdil povinný v novém návrhu na odklad, je nařízené jednání ve věci zmatečnostní žaloby. V dalších důvodech – tedy ohledně tvrzení o podání žaloby pro zmatečnost a důvodech jejího podání již bylo soudy obou stupňů pravomocně rozhodnuto. O odkladu vykonatelnosti rozhoduje soud, který rozhoduje o žalobě pro zmatečnost. Rozhodne-li o odkladu vykonatelnosti, soudní exekutor nebo exekuční soud odloží provedení exekuce do skončení řízení ve věci zmatečnostní žaloby. Druhým důvod odkladu soudní exekuce, a to postižení nemovitostí třetích osob, se soudy obou stupňů nezabývaly, neboť skutečnost, že má třetí osoba právo k nemovitosti, které nepřipouští dražbu, je důvodem pro podání vylučovací žaloby touto třetí osobou, která je odlišná od účastníků řízení.

Z žádosti podané u Městského úřadu v Jílovém u Prahy ze dne 21.5.2012 bylo zjištěno, že Jan Hanuš, jako jednatel společnosti Ing. Fr. B. HANUŠ a dědici s.r.o. požádal o prošetření nepovolené stavby. V tomto přípisu uvádí, že povinný postavil bez souhlasu vlastníka stavbu zčásti na cizím pozemku. Stavbu měl dokončit oprávněný. Na pozemku společnosti byly dále provedeny výkopové práce a venkovní úpravy bez souhlasu vlastníka a bez stavebního povolení.

Z kupních smluv, kterými koupil povinný nemovitosti, které jsou předmětem tohoto řízení, bylo zjištěno, že povinný koupil pozemky č. 415 a 309 a stavby na nich stojící.

Odvolací soud se nejprve zabýval tím, zda při nařízení nebo provádění dražby nedošlo k porušení zákona. Z obsahu spisu bylo zjištěno, že exekuce prodejem nemovitosti byla pravomocně nařízena, pravomocně bylo rozhodnuto o ceně nemovitosti a jejího příslušenství, ve věci proběhlo první dražební jednání, při kterém byl udělen pravomocně příklep, vydražitel však nezaplatil nejvyšší podání, proto soudní exekutor nařídil další dražební jednání. Z hlediska zákona byly splněny předpoklady pro nařízení dalšího dražebního jednání.

Podle § 54 odst. 2 e.ř. do vydání rozhodnutí o návrhu na odklad exekuce exekutor nečiní žádné úkony směřující k provedení exekuce, nejde-li o návrh, který je svévolným nebo zřejmě bezúspěšným uplatňováním nebo bráněním práva. Věta první se nepoužije, uplatní-li účastník v návrhu na odklad stejné okolnosti, o nichž již bylo rozhodnuto.

V projednávané věci podal povinný před dražebním jednáním návrh na odklad soudní exekuce částečně z důvodu, o kterém již bylo rozhodnuto. Z důvodu, že povinný podal zmatečnostní žalobu a že tvrdil, že nebyl schopen činit žádné právní úkony v době vydání rozhodnutí – exekučního titulu, nemohl soudní exekutor postupovat podle věty první § 54 odst. 2 e.ř., ale musel postupovat podle věty druhé. Druhý důvod návrhu na odklad, tedy že některé příslušenství nemovitosti je ve vlastnictví třetí osoby, není samo o sobě důvodem pro odklad soudní exekuce. Ze zákona by byla soudní exekuce prodejem nemovitosti, která je ve fázi dražby, odložena v případě, že by třetí osoba, která tvrdí, že má k nemovitosti právo nepřipouštějící dražbu, podala vylučovací žalobu podle § 267 o.s.ř. V takovém případě by musel soudní exekutor dražební jednání odročit a mohl by v něm pokračovat až po pravomocném skončení řízení o vybučení věci z exekuce. Podá-li však povinný z tohoto důvodu návrh na odklad exekuce před dražebním jednáním, aniž by třetí osoba podala vylučovací žalobu, jde o zřejmě bezúspěšné uplatňování práva, neboť povinný není aktivně legitimován k tomu, aby namítal nepřípustnost dražby z důvodu vlastnictví třetí osoby. Při hodnocení toho, zda mělo být dražební jednání odročeno, vycházel odvolací soud i z toho, že zmatečnostní žaloba, kterou podal povinný, byla soudem I. stupně, i když nepravomocně, zamítnuta pro opožděnost. Řízení o zmatečnostní žalobě se nachází ve fázi odvolání proti rozhodnutí soudu I. stupně. Soudní exekutor proto postupoval správně, když dražební jednání, poté kdy zjistil, že nebyla podána vylučovací žaloba, neodročil a dražbu nemovitosti provedl.

Namítal-li povinný v této souvislosti nutnost použití ust. § 3 OZ, odvolací soud v této souvislosti odkazuje na konstantní judikaturu Nejvyššího soudu. Z hlediska případné existence rozporu s dobrými mravy lze posuzovat pouze výkon práv a povinností (formou právních úkonů či faktického chování) účastníků občanskoprávních vztahů, nikoliv správnost rozhodnutí soudu; to je aktem aplikace práva, v jejímž rámci právě soud - v nalézacím řízení - posuzuje, zda k případnému rozporu s morálními pravidly při výkonu práv a povinností v hmotněprávních vztazích došlo. Ve věci exekuce nejde o výkon práva ve smyslu § 3 odst. 1 OZ, nýbrž o využití možnosti poskytnuté oprávněnému procesním předpisem pro případ, že povinnost uložená exekučním titulem vydaným v nalézacím řízení nebyla splněna dobrovolně. Případné vady nalézacího řízení (byť by skutečně existovaly) se do řízení o výkon rozhodnutí nepřenesají. Rozpor s dobrými mravy proto nelze v projednávané věci namítat. (viz. 20 Cdo 975/2009, 20 Cdo 535/2002, 20 Cdo 2995/2008). Jak již shora uvedl odvolací soud, povinný měl možnost v rámci řízení ve věci zmatečnostní žaloby podat návrh na odklad vykonatelnosti exekučního titulu. Pokud by byl dán předpoklad, že zmatečnostní žalobě může být vyhověno, nalézací soud by odklad vykonatelnosti povolil. Povinný takový návrh v nalézacím řízení – v řízení o zmatečnost, nepodal (alespoň nic takového netvrdí) a návrh na odklad exekuce podal pouze v exekučním řízení, a to v obou případech před

nařízeným dražebním jednáním, čímž po podání prvního návrhu dosáhl toho, že dražební jednání bylo odročeno. V usnesení, kterým odvolací soud rozhodl o potvrzení zamítnutí návrhu povinného na odklad, odvolací soud uvedl, jakým způsobem může povinný dosáhnout odložení exekuce, tedy podáním návrhu na odklad vykonatelnosti exekučního titulu v řízení o zmatečnost. Ani poté povinný návrh u nalézacího soudu nepodal. Z tohoto hlediska se podání návrhu na odklad exekuce jeví jako účelové jednání.

Nad rámec tohoto řízení pouze odvolací soud uvádí, že z provedených důkazů vyplývá, že stavebníkem namítaného příslušenství byl povinný, což bylo zjištěno jak ze znaleckého posudku, stavebního povolení, ale i přípisu Jana Hanuše. Z přípisu Jana Hanuše vyplývá, že se domnívá, že stavby jsou součástí pozemku jako jeho zhodnocení, a měly se stát vlastnictvím společnosti proto, že si povinný od společnosti nekoupil pozemky, na kterých tyto stavby postavil. Stavby, a to ani, když jsou příslušenstvím jiné stavby, nejsou součástí pozemku, na němž stojí. Stavby, jejichž stavebníkem byl povinný, tak nejsou ve vlastnictví vlastníka pozemku.

Dále odvolací soud řešil otázku, zda stavby a věci, které uvádí dražební vyhláška jako příslušenství nemovitosti, pro které byla exekuce nařízena, je skutečně příslušenstvím těchto nemovitostí.

Podle § 120 odst. 1, 2 OZ součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku. Podle § 121 OZ příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Nařízená exekuce prodejem nemovitosti se přímo ze zákona vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, které je tvořeno věcmi movitými i nemovitými, aniž by exekuční příkaz jmenovitě uváděl, co tvoří součást a příslušenství nemovitosti. Rozdíl mezi součástí věci hlavní a jejím příslušenstvím spočívá v míře jejich vzájemné závislosti a možnosti využít věc jinak než s věcí hlavní. Jestliže lze věc využít funkčně pouze s věcí hlavní, jedná se o její součást, lze-li jí samostatně užívat bez vazby na věc hlavní, jde o příslušenství. Pro posouzení, co tvoří příslušenství nemovitosti, je rozhodující stav v době zahájení řízení. Teprve při ohledání v rámci znaleckého zkoumání se zjistí, zda k nemovitosti náleží příslušenství, a protože se jedná o samostatné věci, musí soudní exekutor zjistit, zda jsou ve vlastnictví povinného, a ze způsobu jejich užívání povinným, zda jsou určeny k trvalému užívání s nemovitostí. V projednávané věci bylo nutno rovněž posoudit, zda všechny stavby, které byly uvedeny jako příslušenství nemovitosti, jsou věci hlavní či příslušenstvím.

Z obsahu spisu, zejména z kupních smluv, kterými nabyl povinný nemovitosti, stavebního povolení a jeho příloh, geometrického plánu, výpisu z katastru nemovitostí a návrhu „Rekreační a léčebný areál Cihelna Radlák“ bylo zjištěno, že dražené nemovitosti tvoří areál, který se skládá z původní cihelny – budova čp. 165, která je stavbou hlavní. Budova cihelny je částečně přestavěna, stavba je nedokončena, měla sloužit jako penzion. V areálu se nachází původní budova skladu, který byl částečně přestavěn, je ve znaleckém posudku označen jako rodinný dům, který měl sloužit pro správce areálu, dále skladu, který byl přestavěn na restauraci, a dvě nové stavby – přístřešek pro letní posezení a pro letní kuchyň a přístřešek pro garážování osobního automobilu. Pro přestavbu skladu na restauraci a pro výstavbu přístřešku pro letní posezení a pro letní kuchyň bylo vydáno stavební povolení, stavebníkem byl povinný. Dále bylo povinnému vydáno stavební povolení pro výstavbu přípojek vodovodu, kanalizace a plynu, a výstavbu žumpy. Stavby přístřešku pro letní

posezení a pro letní kuchyň a skládku označeného jako rodinný dům stojí částečně na cizím pozemku. Žádná z nových staveb, ani přestaveb původních staveb, nebyla kolaudována. V areálu byla vybudována část venkovních úprav. Všechny stavby a venkovní úpravy tvoří jeden areál, vlastnický patří povinnému a měly být užívány společně jako jeden funkční celek. Odvolací soud proto dospěl k závěru, že stavby a venkovní úpravy, které byly uvedeny v dražební vyhlášce, jsou příslušenstvím nemovitostí, na které byla soudní exekuce nařízena. Toto příslušenství nemovitostí bylo oceněno znaleckým posudkem, usnesení o ceně určilo cenu nemovitostí včetně příslušenství v souladu se znaleckým posudkem, proto mohl soudní exekutor v dražební vyhlášce toto příslušenství specifikovat.

Trvalé porosty jsou součástí pozemku, tedy dražbou přechází na vydražitele pouze trvalé porosty, které jsou na vydražených pozemcích. Součástí nemovitostí se neuvádí v usnesení o ceně ani v dražební vyhlášce, neboť součást věci přechází na nabyvatele spolu s věcí hlavní bez toho, že by musel vlastník projevit vůli k jejímu převodu. Uvedení trvalých porostů v dražební vyhlášce je proto nadbytečné a nemá z hlediska uděleného příklepu a přechodu vlastnictví žádný význam.

Odvolací soud z obsahu spisu soudního exekutora zjistil, že byly splněny všechny zákonné předpoklady pro nařízení dalšího dražebního jednání, při nařízení a provedení dražby nedošlo k porušení zákona a odvolací soud nezjistil žádný jiný důvod, pro který by mohl usnesení soudního exekutora změnit tak, že se příklep neuděluje z důvodu uvedených v § 336k odst. 2 o.s.ř., a proto podle § 219 a za použití § 336k odst. 3 o.s.ř. usnesení soudního exekutora potvrdil.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné, ledaže na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudního exekutora dospěje dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

V Praze dne 11.července 2012

JUDr. Eva Dlouhá, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Jana Kremlíková