

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Šrédlové a soudkyň Mgr. Lucie Králové a JUDr. Ivy Suneghové ve věci

oprávněného: **IFIS investiční fond, a.s.**, IČO 24316717
se sídlem Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno
zastoupený advokátem Mgr. Martinem Hrodkem
se sídlem Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1

proti
povinným: 1. **J.S.P., a.s.**, IČO 26432846
se sídlem Mikuleckého 1311/8, 147 00 Praha 4

2. **IMP, s.r.o.**, IČO 49686071
se sídlem Mikuleckého 1310/6, 147 00 Praha 4

pro **418.309.176,89 Kč příslušenstvím**, o odvolání vydražitele **Hlavní město Praha**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, zastoupený advokátem JUDr. Zdeňkem Kramperou, se sídlem Kořenského 15, 150 00 Praha 5, proti usnesení soudního exekutora JUDr. Petra Kociána ze dne 10. prosince 2024, č. j. 137 EX 3755/24 – 181,

takto:

- I. Usnesení soudního exekutora se **potvrzuje**.
- II. Ve vztahu mezi vydražitelem a oprávněným je vydražitel povinen zaplatit oprávněnému náklady odvolacího řízení 553 212 Kč do jednoho měsíce od právní moci tohoto usnesení k rukám Mgr. Martina Hrodka, advokáta.
- III. Ve vztahu mezi vydražitelem a povinnými nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným usnesením udělil soudní exekutor příklep vydražiteli Hlavního města Praha na nemovitých věcech, a to
 - 1) Povinného 1: parcela 2709/4, jejíž součástí je stavba č.p. 1312, parcela 2709/5, jejíž součástí je stavba č.p. 1311, parcely 2709/14, 2709/23 a 2709/24, vše zapsáno na LV č. 1999, obec Praha, k.ú. Braník, s příslušenstvím (komunikace, zpevněné plochy pro parkování, přípojky inženýrských sítí, plot, automatický parkovací systém se závorou, fotovoltaické panely na budově č.p. 1311)
 - 2) Povinného 2: parcely 2709/2, 2709/6, jejíž součástí je stavba č.p. 1310, parcela č. 2709/7, jejíž součástí je stavba č.p. 1309, parcely 2709/10, 2709/11, jejíž součástí je stavba č.p. 1308, parcela 2709/16, jejíž součástí je stavba bez č.p./e.č., parcely 2719/2, 2720/2, jejíž součástí je stavba č.p. 1584, parcela 2720/3, vše zapsáno na LV

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Beránková.

č. 1973, obec Praha, k.ú. Braník, s příslušenstvím (komunikace a zpevněné plochy pro parkování, přípojky inženýrských sítí, plot, opěrné fabionové stěny, automatický parkovací systém se závorou, fotovoltaické panely na budovách č.p. 1309 a 1310) za nejvyšší podání 649.000 000 Kč (výrok I.).

Soudní exekutor určil lhůtu k zaplacení nejvyššího podání 30 dnů od právní moci usnesení o příklepu se započítáním jistoty 50.000.000 Kč (výrok II.), uložil povinným nemovitosti vyklidit do 15 dnů od nabytí právní moci usnesení o příklepu nebo do 15 dnů od doplacení nejvyššího podání, nastalo-li později (výrok IV.) a poučil o předražku (výrok V.).

2. **Vydražitel** napadl uvedené usnesení včasným odvoláním ze dne 23. 12. 2024, doplněným podáními ze dne 21. 1. 2025 a 7. 3. 2025. Namítal následující. Došlo k porušení § 21 a § 336h odst. 2, 3 o.s.ř. Přihlášený dražitel IFIS akvizice V s.r.o. dražil ve skutečnosti v zastoupení oprávněného. Oprávněný se přitom jako dražitel do dražby nepřihlásil a za svou osobu nesložil jistotu. Uvedené dovodil odvolatel z toho, že dopisem ze dne 23. 12. 2024 nabídl oprávněný odvolateli odkoupení nemovitostí, na něž byl udělen příklep, za částku 647 900 000 Kč shodnou s „jeho“ nejvyšším podáním v dražbě. V dopisu je uvedeno, že tato nabídka je činěna prostřednictvím dceřiné společnosti IFIS akvizice V s.r.o. s tím, že nabídka bude financována výhradě ze strany oprávněného. Nabídka byla podepsána jednatelem IFIS akvizice V s.r.o. Tímto došlo k újmě na straně vydražitele, neboť mu nebylo známo, že příhozy navyšuje smluvní zástupce oprávněného, jehož účast na dražbě je v rozporu s § 21 a § 336h odst. 2, 3 o.s.ř. Částka, za kterou byly nemovité věci vydraženy, tak neodpovídá tržní ceně. K důkazu navrhl výslech [redacted] výpis z obchodního rejstříku oprávněného a dražitele IFIS akvizice V s.r.o. a dopisem ze dne 23. 12. 2024. Pokud oprávněný argumentuje registrací k dražbě společnosti IFIS akvizice V s.r.o., tak tato není součástí exekutorského spisu. Usnesení o příklepu je třeba zrušit.
3. **Oprávněný** ve svém vyjádření k odvolání požadoval potvrzení napadeného usnesení jako věcně správného. Z registrace právnické osoby k elektronické dražbě ze dne 27. 11. 2024 je zřejmé, že jako dražitel se přihlásila společnost IFIS akvizice V s.r.o. prostřednictvím svého jednatele [redacted] a ze své datové schránky, nikoliv oprávněný. Tento přihlášený dražitel rovněž dražil, jak vyplývá ze záznamu o průběhu dražby ze dne 10. 12. 2024 a protokolu o dražbě č. j. 137 EX 3755/24–180. Dražební jistota byla složena, což vydražitel ani nezpochybňuje. O žádné zastoupení oprávněného se nejednalo, oprávněný se dražby nezúčastnil. Dopis ze dne 23. 12. 2024 je irelevantní, byl zaslán až po dražbě. Navíc nabídku učinil tímto dopisem dražitel s uvedením svého obchodního jména a podpisem jednatele, byl zaslán z datové schránky dražitele. Skutečnost, že nabídnutá kupní cena bude hrazena ze strany oprávněného, nic nemění. Jde o běžnou praxi, kdy mateřská společnost financuje dceřiné společnosti.
4. **Povinný 1** se nevyjádřil.
5. **Povinný 2** ve svém vyjádření požadoval odmítnutí odvolání. Vydražitel není k odvolání subjektivně legitimován, neboť jeho návrhu bylo zcela vyhověno a není naplněn žádný odvolací důvod.
6. **Odvolací soud** přezkoumal napadené usnesení dle § 212 a § 212a o.s.ř. a dospěl k následujícím závěrům.
7. Dle § 52 odst. 1 ex.ř. nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení ustanovení občanského soudního řádu.

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Beránková.

8. Dle § 336k odst. 1 věta první o.s.ř. usnesení o příklepu soud doručí oprávněnému, tomu, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, povinnému a vydražiteli.
9. Dle § 336k odst. 2 o.s.ř. proti usnesení o udělení příklepu mohou podat odvolání jen osoby uvedené v odstavci 1 věty první.
10. Z uvedených ustanovení je zřejmé, že legitimován k podání odvolání je rovněž vydražitel. Pokud vydražitel v odvolání tvrdí, že při provedení dražby došlo k porušení zákona, je takový vydražitele bezesporu subjektivně legitimován k podání odvolání. Zákonost provedení dražby je i v zájmu vydražitele. V tomto případě je proto odvolatel legitimován k podání odvolání.
11. Dle § 336k odst. 4 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. Ze stejných důvodů změní odvolací soud i usnesení o předražku. Ustanovení § 219a se nepoužije.
12. Judikatura dovozuje, že porušením zákona při provedení dražby je například okolnost, že soud (soudní exekutor) neumožnil dražit všem oprávněným dražitelům, jestliže neudělil příklep dražiteli, jehož předkupní právo bylo prokázáno a který učinil stejné nejvyšší podání jako vydražitel, jestliže neumožnil přítomným při dražbě podat námitky proti příklepu, jestliže neodročil jednání, ačkoliv tak učinit měl, neboť nebyly splněny podmínky k provedení dražby (z četné judikatura např. usnesení NS ze dne 25. 4. 2006, sp. zn. 20 Cdo 2345/2005, usnesení NS ze dne 23. 5. 2007, sp. zn. 20 Cdo 2006/2006).
13. Dle odvolacího soudu je porušením zákona při provedení dražby nesporně i skutečnost, že dražby se zúčastnil neoprávněný dražitel, neboť i v takovém případě by byla ohrožena „férovost“ dražby, která je v podstatě soutěží o nejvyšší nabídku na odkup nemovitých věcí, tedy na dosažení její tržní ceny, která je účelem dražby (§ 336i odst. 5 věta druhá o.s.ř.). Uvedený argument lze podpořit i usnesením NS ze dne 30. 10. 2014, sp. zn. 21 Cdo 4403/2013, podle kterého jsou „pletichy“ při provádění dražby rovněž porušením zákona při provedení dražby ve směru ovlivnění ceny dosažené v dražbě. Vydražitel tvrdí, že dražby se zúčastnil neoprávněný dražitel, který dražil proti vydražiteli a posouval tak hranici nejvyššího podání.
14. Z výpisu z obchodního rejstříku IFIS investiční fond a.s. (oprávněný) bylo zjištěno IČO 24316717. Statutárním orgánem, který zastupuje společnost samostatně, je člen představenstva [REDAKCE]
15. Z výpisu z obchodního rejstříku dražitele IFIS akvizice V s.r.o. bylo zjištěno IČO 22178759. Statutárním orgánem, který zastupuje společnost samostatně, je jednatel [REDAKCE]. Jediným společníkem je IFIS investiční fond a.s. (oprávněný).
16. Dopisem ze dne 23. 12. 2024 na hlavičkovém papíře „IFIS investiční fond a.s.“, který podepsal jednatel [REDAKCE] s uvedením obchodního jména IFIS akvizice V s.r.o. byla učiněna vydražiteli nabídka na odkoupení dražených nemovitých věcí dne 10. 12. 2024 za částku 647 900 000 Kč s uvedením, že nabídka je činěna prostřednictvím dceřiné společnosti investičního fondu IFIS, a to společností IFIS akvizice V s.r.o.. Nabídka bude financována výhradně ze strany IFIS investičního fondu.
17. Z obsahu exekutorského spisu bylo zjištěno následující.

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Beránková.

18. V dražební vyhlášce (usnesení soudního exekutora ze dne 5. 11. 2024, č. j. 137 EX 3755/24 – 77) je v bodu V. uvedeno, že vyšší jistoty stanovil soudní exekutor v částce 50.000.000, - Kč. Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni zaplatit dražební jistotu před zahájením elektronické dražby bezhotovostní platbou na účet soudního exekutora [redacted] pod variabilním symbolem 375524 nebo v hotovosti do pokladny exekutora. Platba musí být provedena pod přiděleným variabilním symbolem s uvedením specifického symbolu, do kterého dražitelé uvedou buď rodné číslo (v případě fyzických osob) nebo IČO (v případě právnických osob). K jistotě zaplacené bezhotovostní platbou na účet soudního exekutora lze přihlédnout jen tehdy, bude-li do zahájení dražby zjištěno, že byla připsána na účet soudního exekutora. Do elektronické dražby budou připuštěni jen dražitelé, kteří zaplatí dražební jistotu.
19. Ze záznamu o průběhu elektronické dražby ze dne 10. 12. 2024 (založeno na čl. 179 exekutorského spisu) bylo zjištěno, že do dražby bylo přihlášeno šest dražitelů, mimo jiné rovněž Hlavní město Praha (uživatelské jméno 759b5743) a IFIS akvizice V s.r.o., IČO 22178759 (uživatelské jméno b301692c). Dražitelé činili příhozy, naposledy uživatel b301692c na částku 647 900 000 Kč a později uživatel 759b5743 na částku 649 000 000 Kč. Tomuto byl posléze udělen příklep, neboť jiný dražitel neučinil další příhoz.
20. Přílohou uvedeného záznamu o průběhu elektronické dražby ze dne 10. 12. 2024 je rovněž registrace právnické osoby k dražbě ze dne 27. 11. 2024. Z ní bylo zjištěno, že jako dražitel se přihlásila společnost IFIS akvizice V s.r.o., IČO 22178759. Registrace je podepsána ověřeným podpisem jednatele [redacted] *již na tomto místě uvádí odvolací soud, že uvedená registrace k dražbě je součástí exekutorského spisu, tedy odvolací námitka vydražitele v tomto smyslu není důvodná.*
21. Následně byl soudním exekutorem proveden protokol o dražbě ze dne 10. 12. 2024, č. j. 137 EX 3755/24 – 180, v rámci kterého bylo vyhlášeno usnesení o příklepu. Tento protokol ohledně průběhu dražby odkázal na záznam o elektronické dražbě.
22. Odvolací soud neprovedl vydražitelem navržený výslech [redacted] jako statutárního orgánu oprávněného i sporného dražitele. Dokazovanou skutečnost účasti sporného dražitele v dražbě bylo možné prokázat jinak, a to výše uvedenými listinnými důkazy, resp. obsahem exekutorského spisu (§ 131 odst. 1 o.s.ř.). Tento navrhovaný výslech je nadbytečný.
23. Dle § 336h odst. 2 o.s.ř. jako dražitel se může jednání zúčastnit pouze ten, kdo zaplatil do zahájení dražební jednání jistotu, pokud nebylo v dražební vyhlášce uvedeno, že se složení jistoty nevyžaduje.
24. Dle § 336h odst. 3 o.s.ř. fyzická osoba může dražit jen osobně nebo prostřednictvím zástupce, jehož plná moc byla úředně ověřena. Za právnickou osobu, obec, vyšší územně samosprávný celek nebo stát draží osoby uvedené v § 21, 21a a 21b, které své oprávnění musí prokázat listinou, jež byla úředně ověřena, nebo jejich zástupce, jehož plná moc byla úředně ověřena.
25. Dle § 21 odst. 1 písm. a) o.s.ř. za právnickou osobu jedná člen statutárního orgánu.
26. Dle § 16a odst. 2 písm. b) vyhl. č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční činnosti, totožnost dražitelů a dalších účastníků dražby lze ověřit přihláškou k účasti na dražbě podepsanou úředně ověřeným podpisem.
27. Dle § 336e odst. 2 věta třetí o.s.ř. k platbě (jistoty) na účet soudu (soudního exekutora) lze přihlédnout jen tehdy, bylo-li před zahájením dražební jednání zjištěno, že na účet soudu (soudního exekutora) došla.

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Beránková.

28. Dle § 336l odst. 3 věta první o.s.ř. nejvyšší podání nebo předražek lze zaplatit buď v hotovosti do pokladny soudu, nepřesahuje-li částku stanovenou jako nejvyšší možnou pro platbu v hotovosti podle zvláštního právního předpisu, nebo platbou na účet soudu.
29. Dle již ustálené judikatury (viz usnesení NS ze dne 4. 8. 2020, sp. zn. 27 Cdo 495/2020) dražitelem je ten, kdo se dostavil k dražebnímu jednání (popř. kdo se k dražbě prováděné elektronicky s využitím internetu zaregistroval) a zaplatil jistotu na účet soudu (soudního exekutora) tak, aby tato skutečnost mohla být soudem (soudním exekutorem) objektivně zjištěna bezprostředně před zahájením dražebního jednání. Smyslem kontroly stavu účtu před zahájením dražebního jednání je zajistit, aby se dražebního jednání jako dražitelé zúčastnily pouze ty osoby, které zaplatily požadovanou jistotu. Účelem dražby nemovitých věcí ve vykonávacím (exekučním) řízení je uspokojení pohledávky oprávněného či dalších oprávněných v co nejvyšší míře. Přitom platí, že větší počet dražitelů zvyšuje pravděpodobnost prodeje nemovitostí i dosažení vyšší ceny.
30. V tomto případě se přihlásila jako dražitel k dražebnímu jednání společnost IFIS akvizice V s.r.o., IČO 22178759, jejíž registrace k dražbě byla podepsána úředně ověřeným podpisem jediného jednatele [REDAKCE] (§ 16a odst. 2 písm. b/ vyhlášky č. 418/2001 Sb.), který je oprávněn za tuto společnost jednat (§ 336h odst. 3 a § 21 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.). Byla složena i jistota ve výši určené dražební vyhláškou v částce 50 000 000 Kč a způsobem uvedeným v dražební vyhlášce, neboť soudní exekutor po kontrole stavu účtu před dražbou zaregistroval tohoto dražitele, jak vyplývá ze záznamu o průběhu elektronické dražby (§ 336h odst. 2 o.s.ř.). Ostatně ani vydražitel v odvolání okolnost složení dražební jistoty nenamítá. Tento zaregistrovaný dražitel pak v průběhu dražby činil příhozy.
31. Z výše uvedeného je zřejmé, že dražitelem byla společnost IFIS akvizice V s.r.o., IČO 22178759, nikoliv společnost IFIS investiční fond a.s., IČO 24316717 (oprávněný). Je pak zcela nerozhodné, z jakých finančních prostředků by bylo eventuálně zapláceno nejvyšší podání, pokud by byl tomuto dražiteli udělen příklep. Účelem dražby je jen dosažení nejvyšší možné ceny nemovité věci. Z jakých prostředků bude zajištěno financování eventuálního nejvyššího podání je jen vnitřní záležitostí dražitele (zákon v ustanovení § 336 odst. 3 o.s.ř. upravuje jen způsob zaplacení nejvyššího podání a nikoliv zdroje, ze kterých bude zapláceno), a to s vědomím jeho odpovědnosti, pokud nebude nejvyšší podání zapláceno (viz nároky vůči obmeškálemu vydražiteli dle § 336n o.s.ř.). Je třeba přisvědčit oprávněnému v jeho vyjádření k odvolání, že je běžnou praxí, pokud mateřská společnost finanční podporuje dceřině společnosti (společnost oprávněného je jediným společníkem dražitele IFIS akvizice V s.r.o.).
32. Je tedy i nerozhodné, pokud byla dopisem ze dne 23. 12. 2024 vydražiteli učiněna soukromá nabídka odkupu dražených nemovitostí s uvedením, že tato koupě by byla hrazena z prostředků oprávněného. Navíc tato nabídka byla učiněna až po dražbě, tedy nemůže být v souvislosti s odvoláním proti usnesení o příklepu zohledněna. Úkolem odvolacího soudu je posoudit, zda nedošlo k porušení zákona při provedení dražby, která se konala již 10. 12. 2024.
33. Jelikož není naplněna namítaný odvolací důvod, postupoval odvolací soud dle § 219 o.s.ř. a napadené usnesení jako věcně správné potvrdil. V projednávané věci nedošlo k „pletichám“ při provádění dražby ve směru ovlivnění ceny dosažené vydražením (viz usnesení NS ze dne 30. 10. 2014, sp. zn. 21 Cdo 4403/2013). Dražby se zúčastnil a dražil řádně registrovaný dražitel IFIS akvizice V s.r.o. Jak je uvedeno výše, pro cenu dosaženou vydražením je nerozhodné, z jakých prostředků by eventuelní nejvyšší podání takového řádného dražitele bylo hrazeno.
34. O nákladech odvolacího řízení bylo mezi vydražitelem a oprávněným rozhodnuto dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. Procesně úspěšný oprávněný má nárok na náhradu nákladů řízení, zde

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Beránková.

tvořených náklady právního zastoupení dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. v platném znění, advokátní tarif.

35. Dle § 7 ve spojení s § 11 odst. 2 advokátního tarifu je tarifní hodnotou tohoto řízení o přiklepu částka 649 mil Kč (nejvyšší podání), tedy odměna je 151 950 Kč za každý úkon právní služby.
36. Dle § 11 odst. 2 písm. e) jde-li o výkon rozhodnutí, za první poradu s klientem včetně převzetí a přípravy zastoupení, za sepsání návrhu na zahájení řízení, vyjádření k návrhu, zastupování při jednání a sepsání odvolání proti rozhodnutí, nejde-li o řízení o návrhu na zastavení nebo částečné zastavení výkonu rozhodnutí podle § 268 odst. 1 písm. g) nebo h) občanského soudního řádu.
37. Oprávněný má právo na odměnu za tři úkony právní služby, a to převzetí zastoupení plnou mocí ze dne 17. 1. 2025, vyjádření k odvolání ze dne 29. 1. 2025 a účast na jednání 21. 3. 2025, tedy odměna je 455 850 Kč.
38. Oprávněnému nebyla přiznána odměna za požadovaný úkon telefonického jednání s protistranou ze dne 4. 3. 2025, neboť takový úkon není úkonem v rámci výkonu rozhodnutí (exekuce) dle § 11 odst. 2 písm. e) advokátního tarifu.
39. K odměně je nutno připočíst tři režijní paušály dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu v částce 1 350 Kč (450 x 3) a DPH ze základu 457 200 Kč (455 850 + 1350) v částce 96 012 Kč.
40. Celkové náklady oprávněného jsou 553 212 Kč. Vzhledem k výši nákladů byla stanovena delší lhůta k jejich zaplacení, a to 1 měsíc.
41. O nákladech odvolacího řízení mezi vydavatelem a povinnými bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. a contrario. Povinný 1 se nevyjádřil a námitka povinného 2 týkající se legitimace vydavatele k podání odvolání není důvodná.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím soudního exekutora, jestliže Nejvyšší soud ČR posoudí dovolání jako přípustné. Dovolání je přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí (výjimky stanoví § 238 a § 238a o.s.ř.), jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Praha 21. března 2025

JUDr. Jana Šrédlová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Beránková.