

Krajský soud v Praze**Soudní exekutor JUDr. Josef Lavička**

Exekutorský úřad Cheb
26. dubna 10, 350 02 Cheb

DATOVOU SCHRÁNKOU

V Praze dne 22. 12. 2025

Ke sp. zn. **176 Ex 00098/21****Oprávněný: GRENKELEASING s.r.o.**

IČ: 45807655

se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha

Právní zástupce: **JUDr. Zdeněk Vlček, advokát**se sídlem Na Roudné čp.443/čo.18, 301 00 Plzeň -
Severní Předměstí**Povinný 2: Michal Fišer**

IČ: 05377684

nar. 18.09.1978

bytem Trnková čp.76, 251 01 Říčany - Voděrádky

Právní zástupce: **JUDr. Vladimír Trnka, advokát**se sídlem Mánesova čp.752/čo.10, 120 00 Praha –
Vinohrady**Manželka povinného 2: Gabriela Fišerová**

nar. 21.01.1979

bytem Trnková čp.76, 251 01 Říčany - Voděrádky

Právní zástupce: **Mgr. Tomáš Mařatka, advokát**

Arzinger & Partneři s. r. o, advokátní kancelář

se sídlem Na Perštýně 362/2, 110 00 Praha 1

- **Doplnění odvolání proti usnesení pověřeného soudního exekutora ze dne 20. 11. 2025, č. j. 176 EX 00098/21-288**
- **Návrh na zastavení exekuce, částečné zastavení exekuce ve vztahu k exekučnímu příkazu ze dne 5. 5. 2021, č. j. 176 Ex 00098/21-065, kterým exekutor rozhodl, že se exekuce provede prodejem nemovitých věcí**

I. Úvod

Ve shoda uvedené věci se manželka povinného 2 podala dne 9. 12. 2025 odvolání proti usnesení soudního exekutora JUDr. Josef Lavičky, Exekutorský úřad Cheb, se sídlem 26. dubna 10, 350 02 Cheb, pověřeným provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Kolíně ze dne 08.04.2021, č.j. 20 EXE 1066/2021-23, ze dne 20. 11. 2025, č. j. 176 EX 00098/21-288, kterým bylo rozhodnuto podle § 336a o.s.ř., o ocenění nemovitých věcí ve společném jmění povinného 2 a manželky povinného 2 (dále jen „**Usnesení**“).

Manželka povinného 2 dne 12. 12. 2025 obdržela usnesení soudního exekutora JUDr. Josef Lavičky, Exekutorský úřad Cheb, se sídlem 26. dubna 10, 350 02 Cheb, pověřeným provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Kolíně ze dne 08.04.2021, č.j. 20 EXE 1066/2021-23, ze dne 12. 12. 2025, č. j. 176 EX 00098/21-295, aby ve lhůtě deseti dnů ode dne doručení usnesení ze dne 12. 12. 2025 doplnila své podání ze dne 9. 12. 2025 o informace v jakém rozsahu Usnesení napadá, v čem je spatřována nesprávnost Usnesení nebo postup exekutora a čeho se domáhá.

Manželka povinného 2 tímto vyhovuje výzvě z usnesení ze dne 12. 12. 2025 a doplňuje své podání ze dne 9. 12. 2025 o výše uvedené informace.

II. Doplnění odvolání

Manželka povinného 2 odvolání proti Usnesení podala z důvodu, že předmětné nemovité věci uvedené ve výroku I. Usnesení (dále jen „Nemovitosti“) se nachází v SJM povinného 2 a manželky povinného 2, přičemž Usnesení se manželky povinného 2 dotýká z důvodu případné výše jejího vypořádacího podílu. Současně dle ust. § 36 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád, je účastníkem exekučního řízení také manžel povinného, je-li exekucí postihován jeho majetek nebo majetek ve společném jmění manželů.

Manželka povinného 2 měla prostor se po podání odvolání dne 9. 12. 2025 seznámit se znaleckým posudkem č. 081919/2025 vyhotovený jmenovaným soudním znalcem Znalecká společnost s.r.o., IČ: 29042054, se sídlem Palackého 715/15, 110 00 Praha (dále jen „**Znalecký posudek**“), přičemž má za to, že závěry Znaleckého posudku o ceně obvyklé nelze bez dalšího použít jako východisko pro ocenění Nemovitostí, které bylo soudním exekutorem převzato do předmětného Usnesení.

Znalec v rámci předmětného Znaleckého posudku pracuje se skutečností, že Nemovitosti se nachází v záplavovém území (viz str. 8 Znaleckého posudku). Výše uvedené znalec posoudil na základě události, která se stala v roce 2024, kdy došlo k vyplavení 1 NP předmětných Nemovitostí z důvodu vydatných dešťů. Dle ust. § 66 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, je záplavové území definováno následovně: „záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Jejich rozsah je povinen stanovit na návrh správce vodního toku vodoprávní úřad. Vodoprávní úřad může uložit správci vodního toku povinnost zpracovat a předložit takový návrh v souladu s plány hlavních povodí a s plány oblastí povodí“.

Jelikož se však předmětné Nemovitosti v záplavovém území nenachází, když Nemovitosti se nenachází v blízkosti jakéhokoliv vodního toku a událost z roku 2024 byla zcela výjimečná, kdy se jednalo o zcela neobvyklou živelnou událost způsobenou nadměrnými srážkami, která se pravděpodobně nebude opakovat, má manželka povinného 2 za to, že je ocenění Nemovitostí ze Znaleckého posudku, které bylo převzato do Usnesení, nesprávné.

Odst. 4.2. Znaleckého posudku pracuje s oceněním Nemovitostí dle porovnávací metody se srovnatelnými nemovitými věcmi. V rámci porovnávací metody je pak použita řada koeficientů, které zohledňují řadu faktorů. **Manželka povinného 2 má za to, že znalce použité koeficienty v rámci porovnávací metody v neprospěch Nemovitostí oproti srovnatelným nemovitým věcem ze Znaleckého posudku ovlivnila především skutečnost, že znalec bral chybně v potaz riziko, že Nemovitosti se nachází v záplavovém území.**

Současně má manželka povinného 2 za to, že znalec v rámci Znaleckého posudku dostatečně nezohlednil příslušenství Nemovití, když příslušenství Nemovitostí představuje bazén, kůlna, přístřešek a oplocení. Oproti tomu příslušenství srovnatelných nemovitých věcí ze Znaleckého posudku představuje pouze oplocení a případně domeček na nářadí. Skutečnost, že příslušenství Nemovitostí tvoří kůlna, přístřešek a oplocení se dle názoru manželky povinného měla více promítnout v rámci koeficientu K5 (zohledňuje příslušenství), ale i v koeficientu K4 a K6.

Dle názoru manželky povinného 2 znalec v rámci Znaleckého posudku taktéž chybně stanovil v rámci porovnávací metody koeficient K1- „zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase“. Ve vztahu k prodeji rodinného domu Říčany, který se uskutečnil dne 2. 4. 2025 a rodinného domu Nupaky, který se uskutečnil dne 17. 6. 2025, znalec cenu

nikterak neredukoval, ačkoliv ceny nemovitostí rapidně stoupají v krátkém časovém období. U rodinného domu Praha – Lipany znalec sice cenu redukoval, avšak nedostatečně, když prodej předmětného rodinného domu proběhl téměř před rokem a půl.

S ohledem na vše výše uvedené se manželka povinného 2 domnívá, že Znalecký posudek, který sloužil jako podklad pro Usnesení, je nesprávný, což se promítlo i do výsledné ceny Nemovitostí v Usnesení, která dle Usnesení činí 12.138.000,- Kč.

III.

Návrh

S ohledem na vše výše uvedené manželka povinného 2 navrhuje, aby Krajský soud v Praze Usnesení ze dne 20. 11. 2025, č. j. 176 EX 00098/21-288, zrušil a věc vrátil pověřenému soudnímu exekutorovi k dalšímu řízení.

IV.

Návrh na zastavení exekuce, částečné zastavení exekuce

Manželka povinného 2 si tímto dovoluje podat návrh na zastavení exekuce, případně návrh na částečné zastavení exekuce ve vztahu k exekučnímu příkazu ze dne 5. 5. 2021, č. j. 176 Ex 00098/21-065, kterým exekutor rozhodl, že se exekuce provede prodejem nemovitých věcí.

Jak již manželka povinného uvádí výše, Nemovitosti se nachází v SJM povinného 2 a manželky povinného 2. Manželce povinného 2 a jejím dětem nezletilé Sabině Fišerové a Denisovi Fišerovi by se mělo dostat náležité ochrany, když oprávněný GRENKELEASING s.r.o. je velice dobře finančně zajištěnou osobou a s velkou pravděpodobností má i peněžité pohledávky vymáhané v rámci této exekuce účetně vyřešeny již několik let.

Manželce povinného 2 a jejím nezletilým dětem, včetně povinného v tuto chvíli hrozí ztráta bydliště, ve kterém se současně nachází jejich rodinná domácnost, a to vše za situace, kdy případné uspokojení oprávněného po případné dražbě Nemovitostí nebude nikterak velké.

Manželka povinného 2 měla dne 9. 12. 2025 možnost seznámit se se Znaleckým posudkem, v rámci kterého byly Nemovitosti oceněny částkou ve výši 12.138.000,- Kč. Vezmeme-li v úvahu, že vyvolávací cena v případě dražby Nemovitostí začíná na 2/3 odhadní ceny Nemovitostí (viz ust. 336e odst. 1 o.s.ř.), v případě opakované dražby na 50 % z výsledné ceny (viz ust. 336m odst. 3 o.s.ř.) a že je nutné zohlednit vypořádací podíl manželky povinného 2, přičemž bude v rámci dražební vyhlášky vyzvána MONETA Money

Bank, a.s., která se pravděpodobně bude domáhat uspokojení pohledávek zajištěných zástavním právem na Nemovitostech (V-16759/2017-209), na pohledávku oprávněného toho moc nezbude.

Co se týče pohledávky MONETA Money Bank, a.s., která je zajištěna zástavním právem na Nemovitostech, tak manželka povinného 2 uvádí, že na tuto zbývá k dnešnímu dni doplatit částku 3.183.229,53 Kč a v případě předčasného splacení úvěru bude MONETA Money Bank, a.s. taktéž účtovat náhradu účelně vynaložených nákladů banky na předčasné splacení.

Důkaz: Informace z portálu MONETA Money Bank, a.s.

Budeme-li tedy předpokládat, že Nemovitosti se vydraží za vyvolávací cenu, tedy 8.092.000,- Kč, přičemž z této částky se odečtou pohledávky zajištěná zástavním právem na Nemovitostech ve výši 3.183.229,53 (pravděpodobně ještě náhrada účelně vynaložených nákladů za předčasné splacení, kterou manželka povinného 2 nezapočítává) a vyplatí se podíl manželce povinného 2, na uspokojení oprávněného a nákladů exekuce reálně zbude částka ve výši 2.454.385,24 Kč. To vše za cenu, že manželka povinného 2 a její nezletilé děti ztratí bydlení.

Manželka povinného 2 tímto současně dodává, že povinný má možnost půjčit si obnos odpovídající pravděpodobnému uspokojení oprávněného v dražbě a že v tomto ohledu je ochoten vstoupit s oprávněným do jednání ohledně jeho uhrazení oprávněnému, když tímto způsobem je možné taktéž naplnit účel vedeného exekučního řízení, kterým je uspokojení oprávněného. Zároveň by v případě realizace výše uvedeného došlo k zachování bydlení manželů Fišerových a jejich nezletilých dětí a nenavyšovaly by se tímto způsobem náklady exekuce.

V.

Manželka povinného 2 tímto navrhuje, aby byla exekuce podle § 55 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád (dále jen „EŘ“) zastavena, a to pro možnost uspokojení oprávněného jiným způsobem a z důvodu zachování bytových potřeb manželů Fišerových a nezletilých dětí.

Gabriela Fišerová