

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra občanského práva



Nemovitosti v exekučním řízení

Real Estates in Execution Proceedings

Rigorózní práce

Mgr. Lenka Doležalová

Konzultant rigorózní práce:

JUDr. Dita Frintová, Ph.D.

Praha, červenec 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 1. července 2015

Mgr. Lenka Doležalová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí rigorózní práce JUDr. Ditě Frintové, Ph.D. za její vstřícný a vřelý přístup při konzultacích v průběhu tvorby práce a za její poznámky a poznatky, které přispěly k obohacení obsahu práce. Dále chci poděkovat JUDr. Filipu Exnerovi za rady, vstřícnost a pochopení při psaní práce. Zvláštní poděkování patří mému manželovi Tomášovi a další rodině za podporu, kterou mi při psaní této práce poskytovali.

Obsah

Obsah	1
Seznam použitých zkratek.....	3
Úvod.....	4
1 Základní pojmy	7
1.1 Nemovitá věc, nemovitost, pozemek, stavba	7
1.2 Exekuce a soudní výkon rozhodnutí.....	10
1.3 Účastníci řízení	12
2 Stručný historický exkurz.....	14
3 Exekuce prodejem nemovité věci podle současné právní úpravy	18
3.1 Fáze nařízení.....	18
3.2 Fáze určení ceny	22
3.3 Fáze vydání dražební vyhlášky	29
3.4 Fáze dražebního jednání a příklepu	36
3.4.1 Dražební jednání.....	37
3.4.2 Elektronická dražba	39
3.4.3 Příklep.....	40
3.4.4 Předražek.....	44
3.4.5 Obmeškalý vydražitel	46
3.5 Fáze rozvrhu výtěžku.....	47
4 Soudcovské zástavní právo a exekutorské zástavní právo	60
4.1 Soudcovské zástavní právo	60
4.2 Exekutorské zástavní právo.....	63
5 Úloha katastru nemovitostí.....	69
5.1 Stručná historie katastru nemovitostí.....	69
5.2 Zásada materiální publicity	71
5.3 Zápis a výmaz exekučního příkazu zřízením exekutorského zástavního práva na nemovité věci a exekučního příkazu prodejem nemovité věci do katastru nemovitostí.....	73
5.4 Aspekty vydávání exekučních příkazů	79
6 Srovnání české, slovenské a polské právní úpravy	82

6.1	Obecně o slovenské právní úpravě	82
6.2	Fáze před zahájením dražby ve slovenské právní úpravě	82
6.3	Průběh dražby ve slovenské právní úpravě	85
6.4	Obecně o polské právní úpravě	86
6.5	Fáze před zahájením dražby v polské právní úpravě	86
6.6	Průběh dražby v polské právní úpravě	87
6.7	Shrnutí	87
7	Instituty související s nemovitými věcmi v exekučním řízení	90
7.1	Exekuční prodej zástavy	90
7.2	Právo stavby z pohledu exekuce	91
7.3	Exekuce nemovitých věcí ve svěřenském fondu	93
7.4	Exekuce prodejem nemovitých věcí a insolvence	96
7.5	Správa nemovité věci	100
7.6	Exekuce vyklizením nemovité věci	102
	Závěr	106
	Seznam použitých zdrojů	109
	Učebnice a monografie	109
	Časopisecké články	110
	Judikatura	110
	Ostatní zdroje	113
	Resumé	115
	Abstrakt	117
	Abstract	118

Seznam použitých zkratek

EŘ	zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
o. z.	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ¹
obč. zák.	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů ²
KN	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
KV	vyhláška Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
ZŘS	zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů
IZ	zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
EP	zákon č. 233/1995 Z. z., o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov
KPC	zákon č. 43, pozn. 296 z roku 1964, Kodeks postępowania cywilnego
SJM	společné jmění manželů
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
EK ČR	Exekutorská komora České republiky

¹ Občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu České republiky se z podnětu předsedy kolegia zabývalo problematikou používání zkratk civilních kodexů dne 12. 2. 2014. S poukazem na názorové proudy pracovišť vrchních a krajských soudů bylo v závěru přijato usnesení, že pro občanský zákoník č. 40/1964 Sb. bude používána zkratka "obč. zák.", a pro občanský zákoník č. 89/2012 Sb. zkratka "o. z." (Bálek, J.: Nejvyšší soud motorem soukromoprávní rekodifikace, In: www.pravniprostor.cz [online], [vid. 16. 4. 2014], dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nejvyssi-soud-motorem-soukromopravni-rekodifikace>).

² Tamtéž.

Úvod

Jako téma své rigorózní práce jsem si zvolila téma, které je v dnešní době více než aktuální a pravidelně plní stránky novin a vysílací čas televizí. V letech 2012 až 2014 bylo každý rok nařízeno vždy přes čtrnáct tisíc exekučních dražeb nemovitých věcí. Ne všechny nařízené dražby dojdou ke zdárnému konci, k realizaci dojde asi z padesáti procent, přičemž toto procento každým rokem klesá díky fenoménu insolvence.³⁴⁵ Stejně tak nelze toto číslo připisovat jen k jednomu roku. Mezi nařízením exekuce a prodejem nemovité věci v dražbě může uběhnout i několik let.

Exekuce samotná představuje výrazný zásah do majetkových práv dlužníka. Na rozdíl od postižení mzdy či bankovního účtu povinného, je prodej nemovité věci v dražbě tím nejvýraznějším zásahem do majetkové dispozice nejen dlužníka, ale i jeho rodiny, a představuje i zásah do pokojného stavu dalších osob, např. nájemců, sousedů či osob oprávněných z věcných břemen. I proto přistoupení k prodeji nemovité věci v dražbě většinou bývá až posledním možným způsobem provedení exekuce. Svědčí o tom i pořadí způsobu výkonu rozhodnutí podle části šesté, hlavy páté občanského soudního řádu. První je uveden výkon rozhodnutí srážkami ze mzdy, pak příkázáním pohledávky (např. u peněžního ústavu či jiných majetkových práv) a až na třetím místě je uvedeno postižení nemovitých věcí. Podobně se k pořadí způsobů provedení exekuce staví i ustanovení § 58 odst. 2 EŘ. Nejdříve by se mělo přistoupit k exekuci formou správy nemovité věci, kdy ještě nejde o největší invazivní zásah do práv dlužníka, ale již je v popředí zájmů nemovitá věc. Prodej movitých věcí a nemovitých věcí je upraven v hlavě páté, části šesté občanského soudního řádu. Mnohé kroky při prodeji movitých věcí a nemovitých věcí jsou stejné. Proto je postup při výkonu rozhodnutí v části šesté, hlavě páté občanského soudního řádu upraven společně.

³ Počty exekucí klesají, In: www.ekcr.cz [online], [vid. 13. 3. 2013], dostupné z: <http://www.ekcr.cz/1/aktuality-pro-media/1086-pocty-exekuci-klesaji-13-3-2013?w=>.

⁴ V Česku je bezmála milión lidí a firem v exekuci, In: www.ekcr.cz [online], [vid. 16. 4. 2014], dostupné z: <http://www.ekcr.cz/1/aktuality-pro-media/1569-v-cesku-je-bezmala-milion-lidi-a-firem-v-exekuci-16-4-2014?w=>.

⁵ Počet exekucí v loňském roce vzrostl, In: www.ekcr.cz [online], [vid. 1. 4. 2015], dostupné z: <http://www.ekcr.cz/1/aktuality-pro-media/1959-pocet-exekuci-v-lonskem-roce-vzrostl-01-04-2015?w=>.

K prodeji nemovité věci se však rovnou přistupuje v případě, že dlužná částka je vyšší hodnoty (např. nad 200.000,- Kč) a její vymáhání jinými způsoby vedení exekuce by exekuci neúměrně prodloužilo či jiný způsob vedení by nepřinesl výsledek.

Exekuční prodej nemovité věci je rovněž chápán jako nejrazantnější způsob provedení exekuce a často se v laické i odborné diskuzi objevuje názor, že by se k tomuto způsobu vedení exekuce mělo přistoupit teprve ve chvíli, kdy dluh je vyšší než např. půl miliónu či jeden milión korun českých. Poslanec Parlamentu ČR Jeroným Tejc navrhuje dokonce legislativně upravit zákaz prodeje nemovité věci v exekuci, pokud by dluh nepřekročil výši 50 tisíc korun českých, za předpokladu, že dlužník v nemovité věci bydlí.⁶ Zkušenosti však ukazují, že mnohé nemovitosti nemají hodnotu vyšší než 200 tisíc korun českých, např. byt o dispozici 2+1 v okresním městě Chomutov má odhadní cenu pouhých 250 tisíc korun českých. Navrhované omezení by pak exekuce mohlo prodloužit či dokonce úplně zmařit a věřiteli by se nevrátil dluh ani z části.

Pro exekutory je dále velikou předností, že díky dálkovému přístupu do katastru nemovitostí⁷ se o vlastnictví nemovité věci povinným dozví v řádu minut, na rozdíl od relativně zdlouhavého zjišťování účtů u bank (cca týden) či zaměstnavatele (rovněž minimálně týdenní odstup a zpětná reakce zaměstnavatele, jakou částku bude zaměstnanci deponovat ve prospěch exekuce, se pohybuje v horizontu měsíce či dvou). Z listu vlastnictví pak lze jednoduše vyčíst, zda není nemovitá věc zatížena exekucemi a pokud ano, kolikátý v pořadí bude případně vydaný exekuční příkaz. Podle toho pak exekutor volí následný postup. Popis postupu exekutora v případě nezatížené nemovité věci tvoří většinu obsahu této práce. Dále budou v práci popsány další způsoby vedení exekuce, které se nemovitých věcí týkají.

Exekuce prodejem nemovité věci je nejobtížnějším způsobem vedení exekuce, ale také nejefektivnějším. I proto jsou mantinely jejího provedení vymezeny velmi podrobně v občanském soudním řádu (když § 69 EŘ stanoví, že na exekuci prodejem nemovitých věcí se přiměřeně použijí příslušná ustanovení OSŘ).

⁶ Tejc, J.: Může být exekuce přiměřená?, In: Aktuálně.cz [online], [vid. 8. 12. 2014], dostupné z: <http://blog.aktualne.cz/blogy/jeronym-tejc.php?itemid=24301>.

⁷ § 55 KZ.

Úkolem této práce je uceleně popsat a kriticky zhodnotit současnou právní úpravu, která se nějakým způsobem dotýká nemovitostí v exekučním řízení. Kde je to vhodné, poukazuji i na vývoj právní úpravy, v podobě množství novelizací. Protože výběr tématu proběhl před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dalších doprovodných zákonů, je v názvu práce užito pojmu „nemovitost“. V textu práce se však držím správné terminologie podle současné právní úpravy a většinou používám termín „věc nemovitá“.

Stěžejními metodami, jež budou použity pro zpracování daného tématu, jsou především deskriptivní metoda, literární rešerše a srovnávací metoda. Součástí práce jsou i vlastní úvahy nad danou problematikou a případně i úvahy *de lege ferenda*.

Při tvorbě své práce hodlám využívat především právní komentáře, obsáhlou judikaturu, odbornou literaturu, časopisecké články a nepominu též pramen, typický pro 21. století, a to internet, na kterém publikují a reagují na aktuální témata nejen přední právní teoretici, ale i praktikující právníci.

Práci jsem rozdělila do sedmi kapitol. První kapitola je věnována vymezení základních pojmů, které se s prací vážou. Druhá kapitola je věnována historickému vývoji exekucí, se zaměřením na nemovité věci. Je až podivuhodné, jak výborně byl napsán exekuční řád z roku 1896, který by i dnes mohl být mnohdy pramenem pro úpravu *de lege ferenda*. Zároveň se ukazuje, že mnohé instituty a postupy jsou léty prověřené. Třetí kapitola obsahuje hlavní náplň práce. Rozdělení do několika podkapitol je činěno v návaznosti na procesní postup pro prodej nemovité věci. Čtvrtá kapitola se zabývá výkonem rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva a institutem exekutorského zástavního práva. Pátou kapitolu jsem věnovala úloze katastru nemovitostí na celém procesu, který je neoddělitelnou součástí exekučního prodeje nemovité věci. Šestá kapitola obsahuje srovnání české právní úpravy exekuce prodejem nemovité věci se slovenskou a polskou úpravou. Sedmá kapitola je pak kapitolou, kde jsou obsaženy různé právní instituty, související s nemovitostmi v exekučním řízení. Jmenovitě jde o právo stavby, o nemovité věci ve svěřenských fondech, o exekuci vyklizením či o správu nemovité věci. V neposlední řadě se také okrajově dotknu fenoménu střetu exekuce a insolvence.

Rigorózní práce vychází z právního stavu k 31. květnu 2015.

1 Základní pojmy

Před přistoupením k hlavní části práce, je potřeba seznámit se a vymežit několik základních pojmů, které se v práci vyskytují.

1.1 Nemovitá věc, nemovitost, pozemek, stavba

Slovo nemovitost je překlad z latinského slova *immobilium*, které značí něco, co se nedá přemístit. V občanském zákoníku z roku 1964 (zákon č. 40/1964 Sb., dále jen „obč. zák.“) byly nemovitosti upraveny v § 119 odst. 2 obč. zák. (účinný do 31. 12. 2013), který stanovil, že nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Předchozí odstavec (§ 119 odst. 1 obč. zák.) přitom rozděloval věci na věci movité nebo nemovité.

Laická veřejnost si pod pojmem nemovitost zpravidla představí např. dům, chatu, garáž, továrnu, či třeba pole a les. Odborná veřejnost však nově pod pojem nemovitá věc zařadí i právo stavby.

V § 120 odst. 2 obč. zák. bylo uvedeno, že nemovitost není součástí pozemku (zásada *superficies solo non cedit*). Tato zásada je opakem zásady *superficies solo cedit*, která se v právním řádu objevuje již od dob římského práva (autorství zásady se připisuje římskému právníkovi Gaiovi z druhého století našeho letopočtu⁸), kdy ekonomický význam měla právě půda a její částečné zastavění nějakou stavbou nemělo vliv na její ekonomickou stránku, neboť většina zisků přicházela právě z půdy, nikoliv ze stavby. Stavba se navíc považovala za přírůstek na pozemku a vlastník pozemku tak nabýval vlastnické právo ke stavbě originálním způsobem – akcesí. Zásada *superficies solo non cedit* byla do českého právního řádu zařazena již v roce 1950 (v tzv. středním občanském zákoníku č. 141/1950 Sb., účinném do 31. 3. 1964), a to v důsledku politických změn v tehdejším Československu. Nový občanský zákoník z roku 2012 (zákon č. 89/2012 Sb., dále jen „o. z.“) se vrací k původní zásadě *superficies solo cedit* v části první, hlavě čtvrté, v § 498 a § 506, neboť stanoví, že nemovitými věcmi jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva

⁸ Gaius, Institutiones II 73.

k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc věcí nemovitou (§ 498 odst. 1 o. z.).⁹ Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (§ 506 odst. 1 o. z.).

Co spadá pod pojem pozemek, nalezneme v katastrálním zákoně (č. 256/2013 Sb.), a to v § 2 písm. a): „Pro účely tohoto zákona se rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19¹⁰, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ Pozemek je předmětem evidence v katastru nemovitostí (§ 3 odst. 1 KZ).

Za nemovitou věc, která se může postihnout v rámci výkonu rozhodnutí či exekuce, se považuje i jednotka (§ 1159 o. z.) a byt nebo nebytový prostor dle zákona č. 72/1994 Sb.¹¹

Nemovitými věcmi jsou dále podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Tento druh nemovité věci se neeviduje v katastru nemovitostí. Pokud bude docházet k majetkovým dispozicím s takovou podzemní stavbou, platí pro nabývání a pozbývání věcných práv na těchto nemovitých věcech jiné principy než princip vkladový. Tedy např. vlastnické právo se převádí zásadně účinností smlouvy (§ 1099 o. z.), nikoli intabulací. Jelikož se jedná o samostatnou nemovitou věc, je přípustné, aby byla ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka okolního pozemku.¹²

⁹ Nejedná se o taxativní výčet.

¹⁰ Jde o hranici mezi pozemky, které vlastní stejný vlastník, jímž je stát, vyšší územně samosprávný celek nebo obec. Oba sousedící pozemky mají v tomto případě shodného vlastníka, není mezi nimi tedy hranice vlastnická, oba pozemky mohou být zařazeny i ve stejném druhu pozemku, s každým z těchto pozemků však hospodaří nebo ho spravuje podle práva uvedeného v § 19 jiná organizace zřízená státem, územně samosprávným celkem nebo obcí (Baudyš, P.: Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, str. 8).

¹¹ Zákon č. 72/1994 Sb. pozbyl účinnosti ke dni 31. 12. 2013, nicméně dle § 3063 o. z. se právní režim jednotky řídí tímto zákonem.

¹² Tégl, P.: Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – I., In: Pravniprostor.cz [online], [vid. 12.01.2015], dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>.

Nemovitými věcmi jsou i věcná práva, která vznikají k pozemkům a k podzemním stavbám. Typicky se jedná o služebnosti, reálná břemena, zástavní práva, ale především právo stavby¹³, upravené v části třetí, hlavě druhé, dílu pátém, oddílu prvním o. z. (§ 1240 a násl. o. z.). Způsobem exekuce práva stavby se zabýváme v kapitole 6.2.

Za nemovité věci je třeba považovat i stavby na cizích pozemcích, které se z nějakého důvodu nestaly součástí pozemku k 1. 1. 2014. Jedná se o případy, kdy se liší osoba vlastníka stavby od osoby vlastníka pozemku. V případech, kdy vlastnické právo k pozemku a ke stavbě náleží různým osobám, odkládá se právní spojení pozemku a stavby v jednu nemovitou věc až do doby, kdy se vlastnictví pozemku i stavby spojí v rukou jediného vlastníka¹⁴, což stanoví § 3055 odst. 1 o. z. Zároveň § 3056 o. z. stanovuje vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a vlastníka stavby k pozemku.

Obecné vymezení stavby občanský zákoník neobsahuje. Ustanovení § 506 o. z. pouze uvádí, že stavba je součástí pozemku. Stavba ale může být jak věc nemovitá, tak i věc movitá (pokud jí lze bez porušení její podstaty přenést z místa na místo¹⁵). Dočasná stavba není součástí pozemku, a není tudíž věcí nemovitou (§ 506 o. z.). Definici dočasné stavby však občanský zákoník rovněž nepřináší. Vedou se debaty o tom, jak poznat dočasnou stavbu. V současnosti převažuje tzv. objektivní hledisko. To znamená, že co je dočasná stavba se určuje podle stavebně technického, resp. účelového určení (např. stánky sloužící k sezónnímu prodeji, stavby postavené za účelem veletrhu apod.)^{16 17}. Přitom určení, zda je dražená věc věcí movitou či nemovitou, je v exekučním řízení velmi důležité. Blíže se tomuto problému věnuje část kapitoly 3.2.

Občanský zákoník přinesl změnu terminologie, kdy neobsahuje pojem „nemovitost“, ale „nemovitá věc“. Než se změna terminologie (nejen pro tento pojem)

¹³ § 1242 o. z.

¹⁴ Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, sněmovní tisk 362/0, str. 1141.

¹⁵ Srov. § 498 o. z.

¹⁶ Tégel, P.: Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – II., In: Pravniprostor.cz [online], [vid. 14. 1. 2015], dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>.

¹⁷ Linhart, A.: Umíme správně vyložit pojem stavba?, [vid. 15. 4. 2014], dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/11081-umime-spravne-vylozit-pojem-stavba>.

promítne do běžného života, nadále se pro nemovité věci užívá pojem nemovitost. Aby se katastr nemovitostí nemusel měnit na katastr nemovitých věcí, umožnil katastrální zákon v § 1 odst. 1, ve kterém upravuje právě katastr nemovitostí, legislativní zkratku – Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

Přesto se v této práci budu snažit dodržovat terminologii občanského zákoníku a užívat pojem „nemovitá věc“, nicméně pokud se v textu objeví pojem nemovitost, mám tím na mysli nemovitou věc.

1.2 Exekuce a soudní výkon rozhodnutí

Exekuce v našem právním řádu má dvě rozdílné větve. V době vzniku občanského soudního řádu z roku 1963 se upustilo od označení exekuce a nahradilo se slovním spojením „výkon rozhodnutí“. Ovšem obsah označení „výkon rozhodnutí“ a „exekuce“ zůstal zachován. Jde o donucovací činnost, podloženou zákonem, která směřuje do osobnostní a majetkové sféry jedince, a to v případě, že nedošlo k dobrovolnému splnění povinnosti.¹⁸ Od roku 2001, kdy v účinnost vstoupil zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), se však v našem právním řádu striktně odlišují pojmy exekuce a výkon rozhodnutí. Provádět exekuci mohou pouze soudní exekutoři na základě pověření vydaného příslušným soudem. Vzhledem k tomu, že se v období let 2001 až 2012 široce rozmohlo zneužívání slova exekuce a exekuční činnost v nestátní, podnikatelské sféře, především u inkasních agentur a podobných společností, což mátl dlužníky, věřitele i laickou veřejnost, zavedla novela exekučního řádu č. 396/2012 Sb. nový § 4 odst. 2 EŘ, který stanoví, že ten, kdo neprovádí na základě zákona nucený výkon exekučních titulů, není oprávněn označovat svoji činnost jako „výkon rozhodnutí“, „exekuci“ nebo „exekuční činnost“, tvary slov od nich odvozené, ani označení způsobilé přivodit nebezpečí záměny s uvedenými označeními.

¹⁸ Winterová, A.: Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice, 4. aktualit. vyd. Praha: Linde, 2006, str. 519.

Soudní výkon rozhodnutí zůstal zachován pro soudní orgány, které vykonávají tuto činnost dle části šesté občanského soudního řádu. Novela občanského soudního řádu č. 396/2012 Sb., se pokusila o částečné omezení dosavadní dvoukolejnosti a většina donucovací činnosti se přesunula na bedra soukromých osob – soudních exekutorů. Okresním soudům, potažmo jejím soudním vykonatelům, zůstaly zachovány pouze soudní výkony rozhodnutí o výchově nezletilých dětí, dále je-li podán návrh na vyklizení bytu či místnosti, ale pouze pokud jde o vyklizení se zajištěním bytové náhrady, o vykázaní ze společného obydlí a nenavazování kontaktů s oprávněným (případy domácího násilí), výkon rozhodnutí vydaných orgány Evropské unie či jde-li o cizí rozhodnutí (§ 251 odst. 2 OSŘ ve znění účinném od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013).

Po další novele občanského soudního řádu č. 293/2013 Sb., účinné od 1. 1. 2014, došlo k další změně ve vymezení pojmu soudního výkonu rozhodnutí. Soudy vykonávají výkony rozhodnutí na základě všech titulů, s výjimkou titulů vykonávaných ve správním či daňovém řízení (§ 251 odst. 1 OSŘ). Zároveň bylo v ustanovení § 37 odst. 2 písm. b) EŘ¹⁹ výčtem vymezeno, které exekuční tituly nemůže vykonávat soudní exekutor.

Je proto třeba striktně oddělovat soudní výkon rozhodnutí, který se provádí podle části šesté občanského soudního řádu, a exekuci, která probíhá podle exekučního řádu, kdy se občanský soudní řád použije přiměřeně či obdobně, zvláště při výkonu jednotlivých způsobů exekuce. V exekučním řízení se ovšem vyskytují ustanovení, která stanovují, že soudní exekutoři při výkonu jednotlivých způsobů exekuce používají obdobně či přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu (např. v § 60 EŘ upravující exekuce srážkami ze mzdy, v § 65 EŘ upravující exekuce příkázáním pohledávky, v § 69 upravující exekuce prodejem movitých věcí a nemovitých věcí atd.). Přestože legislativní pravidla (schválená usnesením vlády ze dne 19. března 1998 č. 188 ve znění pozdějších usnesení vlády) ve svém § 41 stanoví, že slova „obdobně“ a „přiměřeně“ se mají v legislativě vyskytovat pouze výjimečně.

¹⁹ Rozhodnutí o péči o nezletilé děti, ve věcech ochrany proti domácímu násilí, orgánů Evropské unie nebo cizí rozhodnutí; exekuční návrh lze však podat tehdy, má-li být exekuce vedena podle rozhodnutí o výživném na nezletilé děti nebo podle cizího rozhodnutí, u něhož bylo vydáno prohlášení vykonatelnosti podle přímo použitelného předpisu Evropské unie nebo mezinárodní smlouvy nebo rozhodnuto o uznání.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že exekuci prováděnou podle zákona č. 120/2001 Sb. nelze zcela odlišit od výkonu rozhodnutí prováděného podle zákona č. 99/1963 Sb. Tyto právní instituty se navzájem doplňují a ovlivňují. I přesto se tato práce, jak název napovídá, bude více věnovat tématu z pohledu exekučního řádu a pokud se nějaká část bude týkat soudního výkonu rozhodnutí, bude toto odbočení jasně označeno.

1.3 Účastníci řízení

Hlavní účastníky exekučního řízení nazýváme „oprávněným“ a „povinným“ (§ 36 odst. 1 EŘ)²⁰. Oprávněným je osoba, která disponuje pravomocným a vykonatelným exekučním titulem a podala u exekutora exekuční návrh s náležitostmi podle exekučního řádu. Povinný je osoba takto označená v exekučním návrhu oprávněného, které byla exekučním titulem uložena určitá povinnost (peněžitá či nepeněžitá) a nebyla dobrovolně splněna. Je-li je exekučním příkazem postižena i součást společného jmění manželů, je účastníkem exekučního řízení i manžel povinného, pokud jde o tuto součást (§ 36 odst. 2 EŘ).

Účastníci musí mít procesní subjektivitu (způsobilost být účastníkem) dle § 19 OSŘ. V exekučním řízení se vyskytují na obou stranách jak fyzické osoby (zletilé i nezletilé), právnické osoby, tak i stát²¹ (resp. obec či vyšší samosprávný celek). Nedostatek způsobilosti být účastníkem je neodstranitelnou vadou řízení, a vede bez dalšího k zastavení řízení.²²

Způsobilost být účastníkem řízení je třeba odlišovat od procesní způsobilosti. To jest způsobilost vykonávat samostatně procesní úkony neboli způsobilost před soudem samostatně jednat. Obecně se procesní způsobilost přiznává každému v tom rozsahu, v jakém je svéprávný.²³ Práva a povinnosti účastníků vykonává procesně způsobilý účastník sám, procesně nezpůsobilý účastník prostřednictvím svého zástupce.

²⁰ § 36 EŘ je obdobou ustanovení § 255 a § 256 OSŘ, upravující definici účastníků řízení o výkon rozhodnutí.

²¹ Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových či organizační složka státu příslušná podle zvláštního právního předpisu (blíže viz § 21a OSŘ).

²² Např. v případě, že povinný zemře před zahájením exekučního řízení, exekutor exekuční řízení zastaví na základě § 104 OSŘ. Pokud zemře po zahájení exekučního řízení, exekutor řízení přeruší a vyčká na výsledek dědického řízení, aby věděl, s kým bude v řízení pokračováno (§ 107 OSŘ).

²³ § 30 o. z.

I procesně způsobilý účastník však má právo dát se zastupovat zástupcem, jež si zvolí. Zástupce jedná v procesu za účastníka na základě plné moci. Plnou moc zástupci udělí procesně způsobilý účastník sám a procesně nezpůsobilý účastník prostřednictvím zákonného zástupce (např. exekuční návrh na vymožení dlužného výživného za nezletilé dítě podává zákonný zástupce, který může udělit plnou moc zástupci, většinou advokátovi).²⁴

Kromě výše uvedených účastníků – oprávněného a povinného – se v exekučním řízení vyskytují i další osoby. Odborná literatura se však neshoduje ohledně označení těchto osob. Winterová²⁵ používá označení „zúčastněné osoby“ či „osoby zúčastněné na řízení“. Stejný názor zastává i Kurka²⁶. Na druhou stranu Mádr²⁷ užívá pojem „účastník řízení“, myšleno však v užším slova smyslu. Bez ohledu na nejasnosti v terminologii platí pro tyto osoby, že vystupují pouze v krátkém úseku řízení a mají omezená procesní práva jen vůči své osobě. Z pohledu práce jsou jimi např. oprávněný z věcného břemene, dražitel, spoluvlastník nemovité věci, osoba s předkupním právem, věřitel, který přihlásil svou pohledávku do rozvrhového jednání, obmeškalý vydražitel atd., ale třeba i soudní exekutor²⁸. Např. znalec se stává osobou zúčastněnou na řízení okamžikem doručení usnesení o ustanovení znalce a jeho procesní práva spočívají zejména v možnosti procesní obrany proti usnesení o znalečném.²⁹ Obdobné postavení má i tlumočnick.

²⁴ Winterová, A.; Macková A.: Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice. 7. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde Praha, 2014, s. 139.

²⁵ Winterová, A.; Macková A.: Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice. 7. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde Praha, 2014, s. 87.

²⁶ Kurka, V.; Drápal, L.: Výkon rozhodnutí v soudním řízení. Praha: Linde, 2004, s. 257.

²⁷ Jirsa, J. a kol.: Občanské soudní řízení: soudcovský komentář: podle stavu k 1. 4. 2014. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2014, s. 37.

²⁸ Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 2. listopadu 2004, sp. zn. IV. ÚS 630/03 dovodil, že soudní exekutor je podle § 72 odst. 1 písm. a) zákona o Ústavním soudu oprávněnou osobou k podání ústavní stížnosti, pokud napadá rozhodnutí, kterým bylo rozhodováno o jeho nárocích, tj. odměně za provedení exekuce a náhradě hotových výdajů (Kasíková, M. a kol.: Exekuční řád: komentář. 3. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 175).

²⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 10. 1. 2013, sp. zn. II. ÚS 3367/12.

2 Stručný historický exkurz

Jako většina odvětví práva i právo exekuční se začalo formovat ve starověkém Římě. Před zavedením pravidel náležela ochrana práva do gesce oprávněného subjektu. Až v dobách starověkého Říma se začala uplatňovat ustanovení, která přenesla působnost z oprávněného na stát, a došlo k omezení svémoci. Ovšem dřívější odpovědnost za dluhy znamenala především hazardovat s tím nejvýznamnějším, co římský občan měl – se statusem svobodného občana. Dlužník totiž neodpovídal za své dluhy celým svým majetkem, ale svojí osobností. Podle Zákona dvanácti tabulí (*Leges duodecim tabularum* z poloviny 5. století př. n. l.) mohl věřitel dlužníka v případě, že dobrovolně nezaplatil dlužnou částku, prodat do otroctví či dokonce zabít. Jednalo se o tzv. odplatu (*talio*). Dlužník se odplatě mohl vyhnout tím, že ve lhůtě třiceti dnů od vydání rozsudku, který vždy zněl na zaplacení určité částky, zaplatil věřiteli onu dlužnou částku. Pokud se tak nestalo, mohl věřitel vymáhat výkon rozhodnutí podáním tzv. žaloby na vztažení ruky (*legis actio per manus iniectioem*). Tato žaloba v sobě nesla ještě prvky odvety v tom, že věřitel uchopil dlužníka do své moci a mohl s ním libovolně nakládat, neboť dlužník se sám nesplněním povinnosti zřekl právní ochrany. Až tzv. Poeteliův zákon (*Lex Poetelia Papiria*, 326 př. n. l.) zakázal dlužní otroctví a dlužník za dluh ručil celým svým majetkem. V případě nedostatku majetku mohl svůj dluh u věřitele odpracovat jako osoba v *mancipiu*³⁰. Pokud ovšem římský občan vlastnil dostatečné množství majetku, přistupovalo se, skrze praetora, k majetkové exekuci. A to buď tak, že se předávaly do držby jednotlivé věci dlužníka či soubor věcí, v některých případech pak šlo o uvedení do držby pro celý majetek dlužníka. To znamenalo, že dlužník ztratil právo věc držet, užívat, brát z ní plody a užitky a věc zcizovat. V roce 17 př. n. l. byl vydán zákon *Lex Iulia de bonis cedendis*, který upravil exekuci tak, že vydal-li dlužník majetek dobrovolně, nestal se bezectným a měl nárok na obdobu dnešního životního minima. Původně byl tento způsob exekuce určen pouze pro senátory, později i pro ostatní římské občany.³¹

³⁰ Osoba *in mancipio* měla osobní svobodu a občanská práva, byla však po právní stránce úplně podrobena tomu, komu byla mancipována, podobně jako otrok.

³¹ Dostálík, P.: Odras ustanovení § 50 odst. 2 exekučního řádu v římském právu. Komorní listy, 2014, č. 1, s. 28.

V období středověku bylo exekuční řízení značně formalistické a rigidní. Základem ovšem zůstával exekuční titul, kterým byl nejen rozsudek zemských či městských soudů, ale i dohody a smíry uzavřené mimo soud. Rozsudek zemského soudu se nazýval „nález“. První fází exekuce bylo, že se vymáhající věřitel (tzv. *exekvent*) dostavil k zemským deskám a zažádal o úmluvu (o úmluvu bylo potřeba zažádat do zemských let, tj. do tří let a osmnácti neděl, jinak by došlo k promlčení nároku). Úmluva byla zapsána do rejstříku a k dlužníkovi (tzv. *exekutovi*) byl vyslán komorník s listem na úmluvu. Šlo o výzvu k dobrovolnému splnění nálezu. Pokud se dlužník s věřitelem ani po doručení úmluvy nedohodl na dalším postupu, následovala skutečná exekuce. Aby se předešlo případnému zkrácení věřitele tím, že by dlužník ukrýval či rozprodával majetek, do zemských desek se vložila úmluva a fungovala podobně jako dnes exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva. Neumožňovala dispozici dlužníka s majetkem a případný prodej či zástava majetku by byly vůči věřiteli neplatné.

První fází samotné exekuce byl zvod. Věřitel si nechal vystavit list na zvod, ten byl následně doručen povinnému. Proti zvodu se mohl povinný bránit námitkami, ale pouze formálního rázu. Např. šlo o jiný statek, než který měl být exekvován, došlo k procesním vadám apod.

Pokud dlužník na zvod nereagoval, následovala další fáze – vydání listu obranního, který byl potvrzen nejvyšším purkrabím. S obranním listem se věřitel společně s nižším zemským úředníkem dostavil na statek dlužníka, svolal poddané a rychtáře a představil se jako jejich nový pán. Stále ovšem vlastníkem byl dlužník. Šlo o tzv. plané panování. Povinný měl stále možnost svůj dluh zaplatit a vyhnout se ztrátě statku. Svolávání poddaných se dělo jednou až třikrát, vždy po půl roce. Jednalo se tzv. panování. Pokud ani v této fázi nedošlo k zaplacení dluhu, následovala další fáze reálné exekuce, a to tzv. odhádání, kdy se exekvent stal držitelem exekutova statku. Odhádání znamenalo, že se zjišťovala cena statku, práv i movitých věcí s nimi spojených. Po provedení odhadu byl exekvent uveden do držby dlužníkovu majetku, resp. jeho části, jak odpovídalo hodnotě vymáhané pohledávky. Následně byli poddaní propuštěni z poslušnosti dlužníka a museli přísahat poslušnost exekventovi. O tom se sepsala zpráva, jejímž zapsáním do zemských desek došlo k převodu vlastnictví.

Poslední fází bylo tzv. plné panování. Komorník před rychtářem a poddanými strhl několik šindelů ze střechy, spálil je a naposledy prohlásil, kdo zde panuje. Tím se exekvent stal plnohodnotným vlastníkem a již nikdo nemohl převod práva napadnout námitkami.³²

V novější době byl zásadním předpisem zákon č. 79/1896 ř. z. (o řízení exekucím a zajišťovacím – exekuční řád), který byl účinný od 1. 1. 1898 do 31. 12. 1950. V něm byla exekuce na jmění nemovité upravena ve druhém oddíle, titulu prvním. Zabavení nemovité věci se mohlo provést jen pro peněžitý dluh. Místo samotného prodeje nemovitosti bylo možno zvolit způsob vedení exekuce v podobě vnučené správy (tzv. sekvestrace). Pokud se vnučená správa neosvědčila, přicházela na řadu nucená dražba. Ta byla podobná dražbě podle dnešních předpisů. Dražbu prováděl soudce buď v místě soudním či na místě, kde nemovitost leží (§ 177 zákona č. 79/1896 ř. z.). Dražební jistina činila 10 % z odhadní ceny, kterou stanovoval znalec určený exekučním soudem. Soudce dohlížel i na to, aby při dražebním roku nedocházelo k pletichám. V tomto předpise se objevuje předražek (§ 195 a násl. ř. z.). Má v podstatě stejné parametry jako dnes: lhůta pro podání předražku byla 14 dnů, zatímco podle současné úpravy je 15 dnů; předražek musel být složen v hotovosti u soudu nebo u notáře; vydražitel mohl předražek dorovnat do 3 dnů od oznámení o předražku atd. Rozvrh výtěžku rovněž prováděl exekuční soud.

Exekuční řád z roku 1896 nahradil zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), který byl účinný od 1. 1. 1951 do 31. 3. 1964, kdy ho nahradil současný občanský soudní řád – zákon č. 99/1963 Sb. Je to na dlouhou dobu poslední zákon, ve kterém se objevuje pojem exekuce. Věnuje se jí celá část třetí nazvaná Ustanovení o exekucích. Rozdíl oproti předchozí úpravě najdeme např. v tom, že odhad ceny nemovitosti prováděl soudní úředník. Dražební jistina byla pevně daná na jednu čtvrtinu odhadní ceny. Dražbu prováděl soudce. Zvláštností dražby byl požadavek na souhlas okresního národního výboru s příklepem. Pokud tento souhlas nebyl udělen před samotnou dražbou, měl vydražitel povinnost doložit soudu do 15 dnů,

³² Smolík, P.: Exekuce dle práv zemských. Komorní listy, 2011, č. 3, s. 25.

že o souhlas žádal, a následně běžela lhůta 30 dnů na doložení souhlasu k soudu. V případě, že souhlas nebyl udělen, příklep se zrušil a dražební rok se konal znovu.³³

V novém občanském soudním řádu, v zákoně č. 99/1963 Sb. účinném od 1. 4. 1964, se pojem exekuce již nevyskytuje. Byl nahrazen souslovím „výkon rozhodnutí“.³⁴ Prodej nemovitosti byl upraven v § 335 a násl. OSŘ. Samotný prodej provádělo státní notářství, v jehož obvodu se nemovitost nacházela, a to podle ustanovení notářského řádu (hlava pátá zákona č. 95/1963 Sb., účinný od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1969), ale následný rozvrh pak byl v gesci příslušného soudu. V tomto znění zákona se vůbec nepracuje s dražbou nemovitosti. Nemovitost se prodávala za odhadní cenu, kterou stanovilo státní notářství. Pokud se prodávala nemovitost v osobním vlastnictví a zájem o nemovitost projevil více zájemců, státní notářství si vyžádalo stanovisko příslušného místního národního výboru o tom, kterému zájemci by bylo vhodné nemovitost prodat (§ 81 zákona č. 95/1963 Sb.).

Až změna společensko-ekonomického režimu v devadesátých letech 20. století znamenala návrat k původním principům a rozsáhlé novely téměř třicetiletých zákoníků (především novela č. 519/1991 Sb., která upravila zákon č. 99/1963 Sb.) navrátily zcela výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí prováděné dražbou do občanského soudního řádu. V tomto období oblast výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí prošla drobnými úpravami, v podstatě však zůstala neměnná. Jedinou výraznou změnou bylo zavedení soudních exekutorů zákonem č. 120/2001 Sb., který nabyl účinnosti k 1. 5. 2001.

³³ Srov. § 487 zákona č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), ve znění pozdějších předpisů.

³⁴ Pojem „výkon rozhodnutí“ nahradil slovo „exekuce“, které pochází z latiny. Byl zaveden poněkud násilně zákonodárcem v zákoně č. 99/1963 Sb. Ovšem exekuce se dál používala jako synonymum. V devadesátých letech 20. století se zákonodárce ke slovu exekuce opět vrací. Dostal ovšem nový rozměr, neboť exekucí se označuje činnost vykonávaná soudními exekutory dle zákona č. 120/2001 Sb. Pro exekuci vedenou soudy zůstal nadále výraz „výkon rozhodnutí“. (Wintrová, A. a kolektiv; Civilní právo procesní, Linde Praha, a.s., 2006, str. 519).

3 Exekuce prodejem nemovité věci podle současné právní úpravy

Před samotným započítím úkonů směřujících k prodeji nemovité věci je třeba, aby bylo správně posouzeno, podle jaké právní úpravy se bude postupovat. Od nabytí účinnosti exekučního řádu upravilo tento zákon více než 40 novel. Jedna z nejdůležitějších novelizací byla provedena výše zmíněnou novelou č. 396/2012 Sb., účinnou od 1. 1. 2013 (někdy také nazývána jako „velká novela exekučního řádu“). Úprava platná do 31. 12. 2012 se vztahuje na návrhy na nařízení exekuce podané k exekutorovi do 31. 12. 2012. Na všechny exekuční návrhy³⁵ podané po 1. 1. 2013 se vztahuje již nová úprava. Pro všechny způsoby provádění exekuce bez ohledu na zahájení exekučního řízení však platí, že provádění exekuce se řídí právní úpravou platnou v době vydání exekučního příkazu.

Proces exekuce prodejem nemovitých věcí se rozpadá do několika relativně samostatných fází. Každá fáze se dále rozděluje do dílčích kroků, které je třeba přísně dodržovat, aby exekuce byla bezvadná. Je třeba, aby následná fáze nastupovala až ve chvíli, kdy ta předchozí je pravomocně skončená. Jednotlivými úseky jsou fáze nařízení, fáze určení ceny, fáze vydání dražební vyhlášky, fáze dražebního jednání a příklepu, případně fáze usnesení o předražku a fáze rozvrhu výtěžku. Exekutor tedy do ukončení celého procesu vydá minimálně pět usnesení.

3.1 Fáze nařízení

Jakmile se exekuční řízení dostane do stádia po pověření a vydání vyrozumění o zahájení exekuce a exekutor bude mít doloženo listinami vydanými či ověřenými státními orgány, že nemovitá věc je ve vlastnictví povinného (§ 66 odst. 2 EŘ), je možné přikročit k samotnému vydání exekučního příkazu na prodej nemovité věci (či k prodeji nemovité věci). Exekutor musí respektovat přiměřenost a posloupnost provedení exekuce (§ 58 EŘ). K vydání exekučního příkazu prodejem nemovité věci by

³⁵ Exekuční řízení se zahajuje doručením exekučního návrhu podle § 35 odst. 2 EŘ (znění účinné od 1. 1. 2013). Před novelou č. 396/2012 Sb. se místo pojmu „exekuční návrh“ používal pojem „návrh na nařízení exekuce“.

mělo tedy dojít až poté, co k uhrazení vymáhané pohledávky nepostačují jiné, méně invazivní způsoby provedení exekuce (postižení bankovního účtu, mzdy či důchodu apod.). Z laického pohledu bývá problematické, když exekutor vydá exekuční příkaz k prodeji nemovité věci pro relativně nízký dluh (např. 20 tisíc korun českých). Zkušenosti však ukazují, že pokud exekutor vydá exekuční příkaz i pro takto nízký dluh, bývá to buď z toho důvodu, že jiné způsoby provedení exekuce možné nejsou, nebo ve fázi přihlašování pohledávek se zjistí, že celkové dluhy povinného jsou výrazně vyšší, než pro jakou výši dluhu je exekuce prodejem nemovité věci nařizována. Typicky jde o pohledávky správce daně, pohledávky z hypotečních úvěrů či dluhů u nebankovních institucí.

Exekuční příkaz musí obsahovat obecné náležitosti³⁶ podle § 48 EŘ a zároveň specifické náležitosti. Specifické náležitosti při vydání exekučního příkazu prodejem nemovité věci nalezneme v § 49 odst. 1 písm. f) EŘ – musí obsahovat označení nemovité věci, která má být prodána nebo postižena správou, případně spoluvlastnického podílu na ní, jde-li o provedení exekuce prodejem nebo správou nemovité věci povinného nebo spoluvlastnického podílu povinného na nemovité věci.

Exekuční příkaz se vztahuje na nemovitou věc se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovité věci (§ 335a OSŘ). Co je součástí a co je příslušenstvím nemovité věci lze nalézt v § 505 až § 513 o. z. Součástí budovy jsou např. okna, střešní krytina, součástí pozemku jsou terénní úpravy (např. chodník) i vedlejší stavby (např. plot, studna či septik), za příslušenství se považuje např. kuchyňská linka či vestavěná skříň.

V ojedinělých případech si lze představit, že povinný podá návrh na částečné zastavení exekuce [§ 268 odst. 1 písm. h), odst. 4 OSŘ], a to např. v případě, že příslušenstvím budovy je pojízdná plošina pro tělesně postižené, které povinný či člen jeho domácnosti bude potřebovat i v novém bydlišti. V tomto případě není důvod návrhu povinného nevyhovět.³⁷

³⁶ Obecnými, a zároveň obligatorními náležitostmi exekučního příkazu jsou dle § 48 EŘ tyto: uvedení exekučního soudu, označení exekutora, který řízení vede, označení exekučního titulu a orgánu, který jej vydal, označení účastníků, označení povinnosti, která má být exekucí vymožena, způsob provedení exekuce, označení osob, kterým se doručuje exekuční příkaz a výrok, poučení o odvolání (proti exekučnímu příkazu není odvolání přípustné), den a místo vydání a podpis exekutora.

³⁷ Srov. Jirsa, J. a kol.: Občanské soudní řízení: soudcovský komentář: podle stavu k 1. 4. 2014. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2014, s. 342 a násl.

Novinkou je institut přídatného spoluvlastnictví, který je upraven v § 1223 až § 1235 o. z. V přídatném spoluvlastnictví vlastníků se nachází taková věc, která náleží společně několika vlastníků samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné (§ 1223 o. z.). Typicky se jedná o příjezdovou cestu k pozemkům v zahrádkářské kolonii. Bude-li předmětem exekuce zahradní chatka s pozemkem, bude se převádět i vlastnické právo k přístupové cestě. Většinou se na existenci přídatného spoluvlastnictví přijde při ohledání nemovité věci znalcem, nicméně platí, že na tento spoluvlastnický podíl povinného se exekuce prodejem nemovité věci, k jejímuž využití je věc v přídatném spoluvlastnictví určena, vztahuje i bez toho, že by to bylo v exekučním příkazu výslovně uvedeno (§ 1227 o. z.).³⁸

V případě, že je třeba provést exekuci na nemovitou věc, která není zapsána v katastru nemovitostí, postupuje se podle § 335b odst. 4 OSŘ. Exekutor v exekučním příkazu uvede její obvyklé pojmenování nebo určení, případně další údaje týkající se nemovité věci, a označí pozemek, na němž nebo pod nímž se nemovitá věc nachází. Může se jednat například o rekreační či zahradní chatku, vinný sklep či lyžařský vlek. U nemovitých věcí nezapsaných v katastru nemovitostí musí exekutor zvláště dávat pozor na splnění podmínky požadované v § 66 odst. 2 EŘ, a to na doložení listin prokazujících, že nemovitá věc, která má být prodána v dražbě, je ve vlastnictví povinného. Těmito listinami mohou být buď listiny vydané či ověřené státními orgány nebo veřejné listiny notáře. Pokud nebude možno předložit listinu, která doloží vlastnictví nemovité věci nezapsané do katastru nemovitostí, nezbývá oprávněnému, než se domáhat určovací žalobou podle § 80 OSŘ proti povinnému určení, že povinný je vlastníkem nemovité věci. Teprve po právní moci rozsudku, kterým bylo této žalobě vyhověno, může exekutor vydat příslušný exekuční příkaz postihující nemovitou věc, neboť rozsudek soudu je listinou podle § 66 odst. 2 EŘ dokládající, že povinný je vlastníkem nemovité věci.³⁹

³⁸ Srov. Jirsa, J. a kol.: Občanské soudní řízení: soudcovský komentář: podle stavu k 1. 4. 2014. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2014, s. 342 a násl.

³⁹ Kasíková, M. a kol.: Exekuční řád: komentář. 3. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 417 a násl.

V exekučním příkazu dále exekutor zakáže povinnému (a případně i manželu povinného, pokud je nemovitá věc ve společném jmění manželů), aby po doručení exekučního příkazu nemovitou věc převedl na někoho jiného nebo ji zatížil (§ 335b odst. 1 OSŘ). Povinný nesmí činit žádné kroky směřující k tomu, aby oprávněnému ztížil vymáhání plnění. Povinný tedy nesmí nemovitou věc zcizit, nesmí oddělit a zcizit její součásti či příslušenství a nesmí nemovitou věc ani zatížit (např. zřízením zástavního práva, věcného břemene, nájemní smlouvou či podobně).⁴⁰ Tato právní jednání by byla dle § 589 a násl. o. z. neúčinná (resp. dle § 39 obč. zák. neplatná). Kromě této povinnosti exekutor uloží povinnému podle § 335b OSŘ, aby mu do 15 dnů od doručení exekučního příkazu oznámil, zda a kdo má k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemeni, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, s poučením, že při jejich neoznámení povinný odpovídá za škodu tím způsobenou.⁴¹

Nejvyšší soud ČR judikoval ve svém rozsudku ze dne 11. ledna 2007, sp. zn. 20 Cdo 1813/2006, že zákaz nakládání s majetkem podle § 44a EŘ se vztahuje i na majetek, který povinný nabyl teprve až po doručení vyrozumění o zahájení exekuce.

Exekuční příkaz se zasílá povinnému, případně manželu povinného, dále příslušnému katastrálnímu úřadu. Po nabytí právní moci se exekuční příkaz doručuje také osobám, o nichž je exekutorovi známo, že mají k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, věcné právo, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu je nemovitá věc a v jejichž obvodu má povinný své bydliště či sídlo (§ 335b odst. 5 OSŘ).

V současné době se stává, že na jednu osobu je nařízeno vícero exekucí. Extrémním případem je dlužník, na kterého bylo nařízeno do roku 2013 přes 200 exekucí.⁴² Tyto situace řeší zákon č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí. Ustanovení § 14 zákona

⁴⁰ David, L.; Ištvanek, F.; Javůrková, N.; Kasíková, M.; Lavický, P. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 1619 a násl.

⁴¹ Např. jde o škodu, která by mohla vzniknout nositeli předkupního práva v případě, že se o exekuci prodejem nemovité věci nedozvěděl a nemohl jej uplatnit či např. škoda vzniklá vydražiteli v případě existence práva nájmu, výměnku, věcného břemene bydlení, která nezanikají, byť nebyla uvedena v dražební vyhlášce (viz Jirsa, J. a kol.: Občanské soudní řízení: soudcovský komentář: podle stavu k 1. 4. 2014. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2014, s. 345).

⁴² Např. Lazarevič, A.: Exekucí bylo méně, rekordman jich měl 209, In: www.mesec.cz [online], [vid. 13. 3. 2013], dostupné z: <http://www.mesec.cz/aktuality/exekuci-bylo-mene-rekordman-jich-mel-209/>.

č. 119/2001 Sb. stanoví, že při souběhu exekucí postihujících stejné nemovité věci povinného, se provede ta exekuce, která byla nejdříve nařízena; řízení v ostatních exekucích se ohledně této věci dnem právní moci jejich nařízení přerušují. Přitom pořadí exekucí se určuje podle toho, kdy příslušnému katastrálnímu úřadu a) bylo doručeno usnesení, jimž soud nařídil exekuci prodejem nemovité věci, b) byl doručen exekuční příkaz vydaný exekutorem, c) byl doručen exekuční příkaz vydaný správcem daně. Pokud se stane, že první exekuční řízení bylo ukončeno a zároveň nebyla nemovitá věc prodána, pokračuje v nařízené exekuci exekutor druhý v pořadí, poté třetí v pořadí atd.

3.2 Fáze určení ceny

Tato fáze je legislativně upravena nejpodrobněji. Výsledná cena nemovité věci je složitý souhrn různých dílčích složek, které o její výši rozhodují. A právě cena rozhoduje o úspěchu či neúspěchu dražby. Zároveň v této fázi vstupuje do popředí třetí subjekt – soudní znalec, jehož znalecký posudek je sice pouhým podkladem pro rozhodnutí o ceně, které činí exekutor, zpravidla se však cena stanovená znalcem stává cenou výslednou.

Oceňování nemovitých věcí najdeme v části šesté občanského soudního řádu od ustanovení § 336 a dále. Začíná ustanovením znalce (či znaleckého ústavu), kterého jmenuje usnesením exekutor po právní moci vyrozumění o zahájení exekuce. Výběr znalce je ponechán na volném uvážení exekutora. Musí však vybírat ze seznamu znalců⁴³ s oborem ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Seznam znalců a tlumočnicků vede Ministerstvo spravedlnosti ČR elektronicky na internetových stránkách www.justice.cz. Znalec samozřejmě musí být v řízení nezávislý a při vypracovávání posudku je povinen se řídit právními předpisy⁴⁴. Proti usnesení o ustanovení znalce není přípustné odvolání, neboť se jedná pouze o úpravu řízení,⁴⁵

⁴³ Podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a podle vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.

⁴⁴ Kromě výše uvedených zákonů i zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dále např. vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška či Komentář k oceňování věcných břemen, který vydává Ministerstvo financí ČR, zveřejňovaný na internetových stránkách <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>.

⁴⁵ § 202 odst. 1 písm. a) OSŘ.

avšak zákon umožňuje podat námitku podjatosti proti osobě znalce⁴⁶. O takové námitce pak rozhoduje exekutor, jakožto orgán, který jej pro podání posudku ustanovil.⁴⁷ Ze své praxe mohu uvést příklad, že povinní shledávají podjatost znalce v tom, že má sídlo ve stejném městě jako exekutor, či že oceňované nemovité věci jsou ve velké vzdálenosti od sídla znalce. Tyto námitky samozřejmě nespĺňují požadavky uvedené v usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 146/2009, které vymezilo podmínky pro vyloučení znalce pro podjatost: „...k vyloučení znalce může dojít teprve tehdy, když je evidentní, že jeho vztah k dané věci, účastníkům nebo jejich zástupcům, dosahuje takové povahy a intenzity, že i přes zákonem stanovené povinnosti nebude moci nebo nebude schopen nezávisle a nestranně provést odborné posouzení.“

Usnesení o ustanovení znalce se doručuje znalci, oprávněnému, povinnému, případně manželu povinného a případně také těm, kterým usnesení jmenovitě ukládá povinnost umožnit prohlídku nemovité věci (§ 336 odst. 2 OSŘ).

V usnesení exekutor uloží znalci, aby ocenil nemovitou věc a její příslušenství⁴⁸ cenou obvyklou (§ 336 odst. 1 OSŘ). Cena obvyklá je pojem ze zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.), a to z § 2 odst. 1 věty druhé, která stanoví, že „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“ Dále uvedené ustanovení obsahuje limity určování ceny obvyklé: „...přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ Cenu tedy určuje několik

⁴⁶ § 14 až 17 OSŘ.

⁴⁷ § 11 odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁸ Příslušenství mohou tvořit i věci movité (viz kapitola 3.1). V některých případech může být problém v tom, že znalec je odborník na nemovité věci, nikoli na věci movité, proto je možné, aby si znalec přibral konzultanta na movité věci. Znalec pak určí cenu jedinou – cenu nemovité věci s příslušenstvím (viz Jirsa, J. a kol.: Občanské soudní řízení: soudcovský komentář: podle stavu k 1. 4. 2014. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2014, s. 350).

faktorů – místo, kde nemovitá věc leží (vzdálenost od okresního či krajského města, počet obyvatel města či vesnice, dopravní obslužnost, hustota zalidnění okolí, způsob ochrany místa⁴⁹ apod.), technický stav nemovité věci (zda je nemovitá věc v původním stavu či po částečné či plné rekonstrukci, kvalita případné rekonstrukce a kvalita použitých materiálů), atraktivita okolí (okolní zeleň, nebo naopak skládka v sousedství), ekonomická situace na trhu s nemovitostmi (cena totožné nemovitosti před hypoteční krizí a po jejím vypuknutí) a u bytových jednotek také poschodí (méně atraktivní jsou přízemní patra a poslední patra, ovšem např. starší lidé naopak přízemí mohou preferovat z důvodu nezávislosti na fungujícím výtahu a překonávání množství schodů). Naopak při ceně obvyklé nehrají roli osobní vztahy k nemovité věci (např. že dům je rodinným sídlem již více jak 100 let). Cena obvyklá se často považuje za synonymum pojmu „tržní hodnota“. Tržní hodnota je však ekonomický pojem a vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitá věc mohla být prodána na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že nemovitá věc je veřejně vystavena na trhu a tržní podmínky dovolují řádný prodej.⁵⁰ Účelem ocenění nemovité věci není stanovení ceny, za kterou bude věc v řízení prodána, nýbrž pouze určení východiska pro stanovení nejnižšího podání (nemovitá věc se při exekuci prodává za nejvyšší podání, a kolik toto podání bude činit, se ukáže až v samotné dražbě).⁵¹ Tato věta se často vyskytuje i v odůvodněných rozhodnutích soudů, kterými rozhodují o odvolání do usnesení o ceně (či dříve při odvolání do dražební vyhlášky).

Judikatura dále upřesňuje, že při určení obvyklé ceny znalec porovnává oceňované objekty s jinými obdobnými a obchodovatelnými objekty buď přímo v místě nemovitosti prodávané, nebo alespoň z cen srovnatelných nemovitých věcí obchodovaných v příslušném kraji, a to s přihlédnutím k okolnostem, které mají vliv na cenu tohoto konkrétního objektu.⁵²

⁴⁹ Např. ochranné pásmo vodního zdroje dle zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon), chráněná krajinná oblast dle zákona č. 114/1992 Sb. (o ochraně přírody a krajiny), atd.

⁵⁰ Schneiderová Heralová, R.: Oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické, 2008.

⁵¹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 8. 2005, sp. zn. 20 Cdo 1083/2005.

⁵² Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 8. 7. 2004, sp. zn. 20 Co 319/2004 a ze dne 2. 7. 2004, sp. zn. 20 Co 321/2004 (publikovaných v časopise Soudní rozhledy č. 2/2005).

Znalecký posudek musí být vypracován natolik odborně, aby obsahoval všechny skutečnosti, na základě kterých znalec dospěl k výsledné ceně a aby byl soudně přezkoumatelný. Znalec při vypracovávání posudku získává informace o stavebnětechnickém stavu nemovité věci z archívů stavebních úřadů či z jiných veřejně dostupných zdrojů. Dále potřebuje výpis z katastru nemovitostí, katastrální mapu a v případě oceňování jednotky prohlášení vlastníka budovy. Pokud je nemovitá věc omezena věcnými břemeny, je vhodné zjistit listiny týkající se tohoto omezení. Ve většině případů je nezbytné, aby znalec provedl i samotné ohledání nemovité věci. Znalec zjišťuje faktický stav oceňované věci především místním šetřením. Součástí posudku by měla být i fotografická dokumentace ze dne, kdy bylo toto místní šetření provedeno.

Ustanovení § 336 OSŘ (v odst. 2 a 3) umožňuje, aby si soud, potažmo exekutor (osobně či prostřednictvím vykonavatele) zjednal přístup do věci nemovité a jejího příslušenství, pokud je to potřebné. Zákon tak myslí na situace, kdy zjištění skutečného stavu nemovité věci, zvláště tedy stavu interiéru, má podstatný vliv pro určení výsledné ceny. O tom je třeba povinného poučit ve vyrozumění o ohledání nemovité věci. Je však spíše pravidlem, než výjimkou, že povinní na výzvu k dobrovolnému zpřístupnění nemovité věci nereagují. V případě, že ke zpřístupnění nemovité věci nedojde a není to překážkou k vyhotovení znaleckého posudku, považuje se vnitřní vybavení za standardní. Je také možné, aby exekutor uložil oprávněnému povinnost složit zálohu na náklady ocenění.

Následná zjištění znalec podrobí běžným oceňovacím metodám a standardům. Používá se metoda porovnávací, výnosová či metoda nákladová. Za dostatečnou metodu považují soudy použití porovnávací metody.⁵³

Fázi oceňování nemovité věci lze vynechat za předpokladu, že nemovitá věc a její příslušenství byly již dříve oceněny a nezměnily se okolnosti rozhodující pro ocenění (§ 336 odst. 4 OSŘ). V praxi se toto využívá v případech, kdy exekutor první v pořadí při prodeji nemovité věci exekuci zastaví, např. z důvodu uhrazení pohledávky, požádá další exekutor v pořadí o zaslání znaleckého posudku, aby ušetřil čas a náklady exekuce při nařizování dražby. Za změnu okolností se dle soudní praxe i právní nauky

⁵³ Srov. Orálek, Š.: Oceňování nemovitostí v rámci exekučních řízení. Komorní listy, 2011, č. 1, s. 39 a násl.

považuje např. poškození nemovité věci živelnou pohromou, změnu oceňovacího předpisu⁵⁴ či rekonstrukce nemovité věci. Naopak za změnu okolností se nepovažuje změna obecné hladiny tržních cen nemovitých věcí (ať už na světových trzích, či na lokálním odbytišti).

Znalecký posudek není třeba zasílat účastníkům řízení. Přesto lze doporučit, aby tak exekutor učinil, a to s výzvou, aby případné výhrady sdělili v určité lhůtě (měla by být alespoň 15denní). Exekutor pak může na výhrady reagovat např. doplněním posudku znalcem či zadáním revizního znaleckého posudku.

Když má exekutor k dispozici znalecký posudek s obvyklou cenou nemovité věci, následuje další krok, a to vydání usnesení o ceně. Usnesení o ceně musí mít zákonem předepsané výroky stanovené v § 336a OSŘ. Usnesení přesně popíše a vymezí nemovitou věc a její příslušenství⁵⁵, které se exekuce týká a určí výslednou cenu nemovité věci a jejího příslušenství. Určení ceny je právním posouzením skutečností zjištěných a znalcem odborně hodnocených, a je tedy možné, aby se exekutor výjimečně odchýlil od ceny zjištěné znalcem. Toto odchýlení ovšem musí být náležitě odůvodněno a podloženo konkrétními důkazy.⁵⁶ Dalším výrokem je výčet a popis známých věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv, která prodejem nemovité věci v dražbě nezaniknou. Nemovitá věc v dražbě by se měla prodávat i se závadami na nich vázajícími. Výjimku představuje odst. 2 předmětného ustanovení, které stanovuje, že exekutor může rozhodnout o zániku výše uvedených práv, pokud je nájemné či pachtovné zcela nepřiměřené v místě a čase obvyklé nebo je-li věcné břemeno či výměnek zcela nepřiměřený výhodě oprávněného, a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě. Tyto dvě podmínky musí být splněny kumulativně. Nestačí pouze zhodnotit, že osobní služebnost bytu výrazně omezuje prodej nemovité věci, a proto exekutor rozhodne o zániku věcného břemene. Je vždy potřeba přihlídnout ke specifiku daného případu.

Okruh osob, kterým se usnesení o ceně doručuje, je v podstatě shodný s výčtem adresátů uvedených v § 336 odst. 2 OSŘ (s výjimkou znalce). Jednání není třeba nařizovat.

⁵⁴ Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁵ Příslušenství je již nutné přesně specifikovat.

⁵⁶ Viz např. nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. 7. 2001, sp. zn. I. ÚS 450/99.

Změna usnesení o ceně je možná za předpokladu, že se výrazně změnila okolnosti rozhodné pro ocenění nemovité věci a jejího příslušenství (§ 336a odst. 4 OSŘ). Příkladem může být povodeň, která poškodí nemovitou věc v době mezi vydáním dražební vyhlášky a samotnou dražbou. V tom případě je třeba dražební jednání odročit, zadat znovu vypracování znaleckého posudku a následně opakovat celý proces.

Do fáze oceňování nemovité věci je možné se vrátit v případě, že po zahájení dražebního jednání vyjdou najevo věcná práva v dražební vyhlášce neuvedená a exekutor rozhodne, že tato věcná práva mohou mít vliv na rozhodnou cenu. V takovém případě exekutor odročí dražební jednání (§ 336i odst. 2 OSŘ) a znovu zadá vypracování znaleckého posudku. Toto se může stát na základě výzvy uvedené v dražební vyhlášce dle § 336b odst. 3 písm. b) OSŘ.

Proti usnesení o ceně je odvolání přípustné, stejně tak dovolání dle § 237 OSŘ. Výsledkem odvolání může být, že příslušný krajský soud zruší rozhodnutí exekutora, vrátí věc k opětovnému projednání a exekutor vyzve znalce k přepracování původního znaleckého posudku.

S usnesením o ceně se pojí i vydání usnesení o znalečném, které přiznává odměnu znalci, který vypracoval znalecký posudek. Je možné i tato dvě usnesení spojit v jedno, vhodnější je však vydávat samostatné usnesení o znalečném. Znalečné je účelně vynaloženým nákladem exekuce a na přiznání znalečného má znalec nárok. Rozhodnutí o znalečném je svou povahou a postavením osoby, o jejímž nároku je rozhodováno, rozhodnutím správním. Exekutor se při jeho přijímání musí řídit zásadami správního řízení. Znalci jsou ve vztahu k orgánu, který je pověřil k vypracování znaleckého posudku, v nerovném, podřízeném postavení, a jedná se tedy o veřejnoprávní vztah. Pokud znalec provede dle pokynu orgánu, který jej přibral do řízení, řádně a včas posudek, vzniká mu legitimní očekávání na odměnu určenou podle právních předpisů (§ 17 až 19 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a § 16 až § 29 a přílohy vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů).⁵⁷ Usnesení o znalečném se doručuje účastníkům exekuce (oprávněný, povinný, případně manžel povinného) a znalci. Proti

⁵⁷ Srov. usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 22. 10. 2003, sp. zn. I. ÚS 360/03.

usnesení o znalečném je možné podat odvolání, ale není možné dovolání, dle § 238 OSŘ. Teprve až pravomocným usnesením o znalečném je s konečnou platností dána výše nároku znalce, jenž je následně uspokojen, a tedy až právní mocí takového usnesení je dána, a to závazně, výše nákladů exekutora vzniklých mu v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku ve věci. Pouze takto stanovenou výší znalečného pak může exekutor zahrnout do svých nákladů (v rámci § 13 odst. 1 věty druhé vyhlášky č. 330/2001 Sb.).⁵⁸

Je vhodné upřesnit, že občanský soudní řád nestanoví explicitně, že je třeba k oceňování nemovité věci pořídit znalecký posudek. Dle názoru Poláčka⁵⁹, se kterým souhlasím, je možné v případě nepatrné nemovité věci, např. pozemku o malé výměře, nechat vyhotovit namísto znaleckého posudku pouze kvalifikovaný odhad či odborné vyjádření⁶⁰. Podle něho by pak exekutor posoudil, zda od dražby upustit, protože oceňovat majetek, u kterého už cena znaleckého posudku převyší hodnotu samotného majetku, by bylo neekonomické a neúčelné. Dle mého názoru však i odborné vyjádření může být použito jako podklad pro určení nejnižšího podání. Znalecký posudek totiž není usnesením, je pouze podkladem a důkazem pro vydání usnesení o ceně.

Na závěr této podkapitoly je třeba se zabývat otázkou charakteru dražené věci. Může nastat situace, kdy je sporné, zda je postižená věc věcí movitou či nemovitou, či zda je možné movitou věc považovat za samostatnou či za příslušenství věci nemovité. Byť se zdá, že tento problém je marginální, může značně zkomplikovat exekuční řízení. Právě ve fázi určení ceny je totiž poslední možnost, kdy se povinný či oprávněný může bránit postupu exekutora, který by byl v rozporu se zákonem. Nejvyšší soud ČR ve svém usnesení ze dne 26. 11. 2014, sp. zn. 30 Cdo 3717/2013⁶¹ uvedl, že „poté, co je při exekuci prodejem nemovitosti udělen vydražiteli příklep, nelze se znovu zabývat povahou vydražené věci, tj. zda se jedná o věc movitou či nemovitou“. A blíže uvádí, že, v souladu s řadou předchozích rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, pokud se určitá fáze exekučního řízení pravomocně ukončí, není možné v dalších fázích znovu řešit otázky, o kterých již bylo rozhodnuto.

⁵⁸ Srov. usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 5. 7. 2011, sp. zn. 12Co 413/2010.

⁵⁹ Srov. Poláček, B.: Úloha znalce v exekučním řízení. Komorní listy, 2013, č. 3, s. 12.

⁶⁰ Dle § 127 OSŘ.

⁶¹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 11. 2014, sp. zn. 30 Cdo 3717/2013.

Výše uvedený judikát řešil případ prodeje montovaného domku, který byl vystaven na veletrhu. Strany sporu se přely o to, zda domek byl pevně spojen se zemí (věc nemovitá nezapsaná v katastru nemovitostí), či zda jej šlo demontovat na jednotlivé části a ty odvézt jinam (věc movitá). Exekutor věc posoudil jako nemovitou věc nezapsanou v katastru nemovitostí, a tak postupoval podle ustanovení OSŘ týkající se prodeje nemovité věci. Toto lze však označit za typický příklad sporu o charakter dražené věci, který musí být vyřešen v této fázi. Pokud by věc byla posouzena za věc movitou, postupoval by exekutor podle ustanovení § 323 a násl. OSŘ (prodej movitých věcí).

Podobně obezřetně musí exekutor postupovat, pokud je s předmětem exekuce (nemovité věci) spojeno příslušenství věci. Resp. pokud povinný namítá, že určitá věc není příslušenstvím a je samostatnou movitou věcí. Příslušenství věci definuje občanský zákoník v § 510 a násl. o. z. Příkladem uvedu tankovací pistole a nádrže na palivo při prodeji nemovité věci sloužící jako benzínová stanice. Dle důvodové zprávy⁶² je třeba se přiklánět k objektivnímu hledisku, zejména k hospodářskému určení věci hlavní a posouzení otázky podle zvyklostí. V tomto případě se domnívám, že tankovací pistole i nádrže na palivo je třeba považovat za příslušenství věci hlavní a měly by být draženy společně s nemovitou věcí.

Právní mocí usnesení o ceně tato druhá fáze exekučního řízení končí a následuje další fáze: vydání dražební vyhlášky a samotná dražba.

3.3 Fáze vydání dražební vyhlášky

Nabude-li usnesení o ceně právní moci, exekutor provede dražbu. Před dražbou se vydá dražební vyhláška, která má formu usnesení, a její obsah je stanoven zákonem. Povinné údaje, které musí dražební vyhláška obsahovat, jsou uvedeny v § 336b odst. 2 OSŘ:

- a) datum, čas a místo dražebního jednání (§ 336d)⁶³,
- b) označení nemovité věci a jejího příslušenství [§ 336a odst. 1 písm. a) a b)],
- c) pořadové číslo dražebního jednání,
- d) výsledná cena [§ 336a odst. 1 písm. c)],

⁶² Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, str. 129, dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

⁶³ Novela č. 396/2012 Sb. zpřesnila původní znění § 336b OSŘ o slovo „datum“.

- e) výše nejnižšího podání (§ 336e odst. 1),
- f) výše jistoty a způsob jejího zaplacení (§ 336e odst. 2), nebo sdělení, že se zaplacení jistoty nevyžaduje,
- g) věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nemovité věci v dražbě nezaniknou [§ 336a odst. 1 písm. d)],
- h) předpoklady, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitou věc a za kterých se stane jejím vlastníkem (§ 336l odst. 1 a 2).

Pokud dražební vyhláška některý povinný údaj neobsahuje, jde o porušení zákona, které je důvodem pro odvolací soud, aby změnil rozhodnutí o příklepu tak, že se příklep neuděluje podle § 336k odst. 4 OSŘ.

Dražbu je možné provést v místě, kde se nemovitá věc nachází, nebo u soudu anebo na jiném místě, typicky v sídle exekutorského úřadu. Místo se vybírá tak, aby se dražby mohl zúčastnit co nejvyšší počet zájemců. Zároveň je však třeba zajistit určitou míru komfortu dražitelů a přehled nad děním při dražbě pro exekutora. Dražba se může konat i v samotné dražené nemovitosti, pokud ovšem disponuje vhodnými prostory a pokud s tímto postupem souhlasí všechny osoby, které v nemovitosti trvale žijí. S tímto omezením musí počítat i dražitelé v případě zájmu o prohlídku⁶⁴ dražené nemovité věci před dražbou. Většinou prohlídka nebývá realizována. Je však třeba podotknout, že v případě vstřícného přístupu povinného, který umožní prohlídku, je šance, že se nemovitost prodá za vyšší cenu, neboť se pravděpodobně přihlásí vyšší počet dražitelů, a tudíž dojde k dřívějšímu umoření dluhu.

Dražební jednání se koná nejméně 30 dnů⁶⁵ po dni vydání dražební vyhlášky (§ 336d OSŘ). Dále je třeba přesně popsat nemovitou věc a její příslušenství dle katastrálního zákona, aby nebylo možné draženou nemovitou věc zaměnit za jinou. Pozemky se označí parcelním číslem, uvede se katastrální území, v němž se nacházejí, a zda jde o stavební či pozemkovou parcelu. Aby nedocházelo k chybám při přepisu

⁶⁴ Ve své praxi jsem se setkala s obranou povinného, spočívající v námitce neuskutečnění prohlídky dražené nemovitosti a nestanovení termínu prohlídky nemovitosti v dražební vyhlášce s odkazem na znění § 15 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Nutno podotknout, že tato námitka je zcela mylná, neboť exekutor se při své činnosti neřídí tímto předpisem a náležitosti dražební vyhlášky jsou upraveny v § 336b OSŘ.

⁶⁵ Ve většině případů se stanovuje delší lhůta, aby mohly být dodrženy všechny lhůty platící pro doručování. Obvyklá doba tak bývá většinou 60 dnů.

těchto údajů, často se do dražební vyhlášky okopíruje příslušná část výpisu z dálkového přístupu do katastru nemovitostí.

Od novely č. 396/2012 Sb. se dále v povinných údajích dražební vyhlášky uvádí pořadové číslo dražebního jednání. Dražební jednání lze opakovat celkem pětkrát (§ 336m odst. 3 OSŘ), přičemž v jednotlivých kolech se vždy snižuje nejnižší podání. Nejnižší podání činí dvě třetiny výsledné ceny (§ 336e odst. 1 OSŘ). Vycházelo-li by nejnižší podání v rádech haléřů, je možné jej zaokrouhlit na celé koruny nahoru.

Dle mého názoru je počet dražebních jednání příliš vysoký. Uvítala bych pouhá tři kola se stanovením nejnižšího podání na dvou třetinách (1. kolo), jedné polovině (2. kolo) a jedné třetině (3. kolo) výsledné ceny. Exekuční prodej nemovité věci se povinností maximálně pěti kol zbytečně prodlužuje. Číselná řada 66,6 % (přesněji 2/3), 50 %, 40 %, 30 % a 25 % se snižuje tak nepatrně, že případná pozdější kola draženou nemovitost rozhodně nezatraktivňují. Navíc, pokud se nemovitost nedaří prodat ani ve třetím kole, je třeba se zamyslet, zda předchozí fáze – usnesení o ceně – proběhla správně, tedy zda cena uvedená ve znaleckém posudku nebyla nadhodnocena.

Dojde-li během řízení k novému vydání dražební vyhlášky z důvodu stanovení nové ceny nemovité věci, dražební jednání bude mít vždy číslo 1. Pokud se nemovitá věc nevydraží ani v pátém kole, exekutor řízení zastaví. V případě, že je na nemovitou věc nařízeno více exekučních příkazů k prodeji nemovité věci od více exekutorů, tak po pravomocném zastavení řízení u prvního exekutora, se může nemovitou věc pokusit vydražit exekutor další v pořadí (dle zákona č. 119/2001 Sb.), a to znovu, jako by šlo o první dražební jednání, tj. s nejnižším podáním za dvě třetiny výsledné ceny.

Výše jistoty může být různá a zcela záleží na uvážení exekutora. Je však zákonem stanovena nejvyšší hranice a tou jsou tři čtvrtiny nejnižšího podání (§ 336e odst. 2 OSŘ). Od požadavku složení jistoty je možné zcela upustit. V tom případě je však nutné, aby byla v dražební vyhlášce tato skutečnost reflektována sdělením, že se zaplacení jistoty nepožaduje. Jinak se dražební jistota skládá buď v hotovosti nebo platbou na účet. Většinou jsou možné obě varianty, je však nezbytně nutné, aby jistota byla na účet připsána nejpozději před zahájením dražebního jednání.

Pro platbu dražební jistoty v hotovosti platí zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti ve znění pozdějších předpisů. Exekutor musí přijmout v hotovosti

platbu i nad částku 270 000 Kč, která je dle § 4 odst. 1 uvedeného zákona limitem pro povinnost poskytovatele platby učinit tak bezhotovostním převodem. Novelou č. 261/2014 Sb., účinnou od 1. 12. 2014, byl zákon upraven tak, že povinnost bezhotovostního převodu se nevztahuje na platby přijaté soudním exekutorem, soudem nebo správním orgánem při exekuci nebo výkonu rozhodnutí [§ 3 odst. 2 písm. g) zákona č. 254/2004 Sb.]. Zákon však mluví pouze o platbách přijatých. Vracení dražební jistoty, která překračuje zákonný limit, je povinen exekutor učinit bezhotovostním převodem. Dle mého názoru tak může dojít k popření smyslu zákona⁶⁶, a to tím, že se dražební jistota složí v hotovosti, po neúspěšné dražbě se vrátí částka na účet uvedený dražitelem a nelze tak dohledat původ peněz.

Dále obsahuje dražební vyhláška dvě výzvy vůči neurčitému okruhu osob („každý“) a pět upozornění, tentokrát vůči určitému okruhu osob („oprávněný“, „dražitel“, „osoba s předkupním právem“ apod.) uvedený v § 336b odst. 3 a 4 OSŘ.

Soudní exekutor vyzve každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (§ 267 OSŘ), aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání, a upozorní, že jinak k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlíženo [§ 336b odst. 3 písm. a) OSŘ]. Uplatněním práva u soudu je myšlena vylučovací žaloba podle § 267 OSŘ. Žalobu musí podat ten, komu svědčí právo nepřipouštět dražbu, proti oprávněnému (popř. dalším oprávněným), a to u místně příslušného soudu [okresní soud, u něhož je prováděn výkon rozhodnutí, resp. který pověřil exekutora k provedení exekuce dle § 88 písm. e) OSŘ]. Osobou, která je oprávněna podat vylučovací žalobu, je v první řadě vlastník nemovité věci, oprávněný držitel nemovité věci či manžel povinného, pokud je nemovitá věc majetkem, který náleží výhradně manželovi povinného proto, že jej nabyl před manželstvím, dědictvím či darem apod. O tom, že byla podána vylučovací žaloba, musí dotyčná osoba informovat exekutora a prokázat toto tvrzení⁶⁷ před zahájením dražebního jednání, jinak se k němu nebude při dražbě přihlížet.

⁶⁶ Účelem zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, ve znění pozdějších předpisů, je dle jeho důvodové zprávy omezit daňové úniky, racionalizovat a optimalizovat peněžní hotovostní oběh, zvýšit bezpečnost zúčastněných subjektů a v neposlední řadě působit proti legalizaci výnosů z trestné činnosti.

⁶⁷ Je třeba předložit stejnopis žaloby s podacím razítkem soudu.

Zatímco pro posouzení vlastnictví nemovité věci povinným je rozhodný stav v době podání exekučního návrhu, pro posouzení existence práva nepřipouštějící dražbu je rozhodující stav v době rozhodnutí soudu o vylučovací žalobě. Ten, kdo neuplatní své právo k nemovité věci vylučovací žalobou a před zahájením dražebního jednání neprokáže, že tuto žalobu podal, nemůže se později domáhat svých práv na vydražiteli, neboť vydražitel nabývá nemovitou věc usnesením o příklepu, tedy rozhodnutím státního orgánu (§ 1114 o. z.). Je však možné podat žalobu „z lepšího práva“. Žalobou „z lepšího práva“ jsou chráněna práva třetích osob, které mají z výtěžku z prodeje silnější právo než ten, komu byl při rozvrhu vyplacen. Ten, kdo nepodal vylučovací žalobu, má právo požadovat vydání bezdůvodného obohacení získaného plněním bez právního důvodu po osobě, které bude vyplacena rozdělovaná podstata získaná dražbou nemovité věci.⁶⁸

Dále soudní exekutor vyzve každého, kdo má k nemovité věci nájemní či pachtovní právo, výměnek nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno v dražební vyhlášce, nejde-li o nájemce bytu, výměnkáře, je-li součástí výměnku právo bydlení, nebo oprávněného z věcného břemene, aby toto oznámil a doložil listinami před dražbou, jinak takové právo zanikne příklepem nebo v případě zemědělského pachtu koncem pachtovního roku [§ 336b odst. 3 písm. b) OSŘ].

Soudní exekutor v dražební vyhlášce upozorní dle § 336b odst. 4 písm. a) OSŘ oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitelé povinného, že se mohou domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavní právem, než pro které byla nařízena exekuce, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání. Přihláška pohledávky musí obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3 OSŘ a poučení, že k přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží (§ 336f OSŘ).

Zástavnímu věřiteli je potřeba doručit dražební vyhlášku do vlastních rukou, vyplývá-li zástavní právo z obsahu spisu (typicky z listu vlastnictví z katastru nemovitostí). Nedoručení dražební vyhlášky je považováno za porušení zákona a je důvodem pro odvolání proti usnesení o příklepu. Zástavní věřitel ale musí pohledávku i s příslušenstvím přihlásit, i když se jedná o zástavní právo na nemovité věci, které je

⁶⁸ David, L.; Ištváněk, F.; Javůrková, N.; Kasíková, M.; Lavický, P. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 2509.

předmětem dražby, a to bez ohledu na to, zda mu byla přiznána vykonatelným rozhodnutím či jiným titulem.

Dále exekutor upozorní dle § 336b odst. 4 písm. b) OSŘ oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele a povinného, že mohou popřít přihlášené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne zveřejnění oznámení podle § 336p odst. 1 OSŘ, nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání, a poučí je, že k námitkám a žádosti o jednání učiněným později se nepřihlíží.

Novelou č. 396/2012 Sb. bylo upraveno, že k rozvrhu rozvrhované podstaty bude docházet bez nařízení jednání, proto je třeba dotyčné osoby upozornit, že je třeba popřít pohledávky před rozvrhovým jednáním a že rozvrhové jednání se nařídí pouze, pokud o to oprávněná osoba požádá v určené lhůtě.

Dalším upozorněním, i když v praxi zatím minimálně využívaným, je sdělení, zda se připouští, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražené nemovité věci.

Tato nová možnost, rovněž zavedená novelou č. 396/2012 Sb., má zvýšit atraktivitu dražeb nemovitých věcí tím, že umožní účast i osobám, které se běžně neúčastní těchto dražeb, neboť momentálně nedisponují větším objemem hotových peněz. V případě, že je nemovitá věc dostatečně atraktivní, tato možnost se v dražební vyhláše neobjeví, neboť pokud nemovitou věc vydraží dražitel, který bude chtít nemovitou věc zaplatit úvěrem, proces exekuce se prodlouží a je poněkud nejisté, zda vydražitel úvěr od banky skutečně získá. Pokud by se tak nestalo a vydražitel by nezaplatil včas nejvyšší podání, musí se dražební jednání opakovat a obmeškaly vydražitel ponese riziko náhrady škody v případě, že v dalším dražebním jednání se nemovitá věc vydraží za nižší než původní nejvyšší podání. I proto se zřejmě tato možnost bude využívat pouze, pokud o nemovitou věc bude mít zájem úzký okruh osob, nebo půjde o méně atraktivní nemovitou věc (např. na malé vesnici, popř. nemovitá věc bude ve zhoršeném stavu apod.).

Dalším upozorněním je sdělení, že osoby, které mají k nemovité věci předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě, ho mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě zanikají, nejde-li

o předkupní právo stavebníka k pozemku nebo vlastníka pozemku k právu stavby, předkupní právo vlastníka stavby k pozemku a vlastníka pozemku ke stavbě nebo zákonné předkupní právo, která udělením příklepu nezanikají (§ 1254 o. z. a § 3056 o. z.).

Předkupní právo musí ten, kdo ho hodlá uplatnit, prokázat před zahájením dražebního jednání. Exekutor dříve, než přistoupí k samotné dražbě, určí usnesením, proti kterému není odvolání přípustné, zda je předkupní právo prokázáno. Pro osobu s předkupním právem pak stačí, aby nejvyšší podání dorovnávala, a pokud tak učiní, příklep se udělí jí.

Posledním upozorněním exekutora je upozornění na skutečnost, že pozemek, na který se vztahuje exekuce, je zatížen právem stavby, lze-li tuto skutečnost zjistit z veřejného seznamu (z katastru nemovitostí).

Proti dražební vyhlášce není odvolání přípustné (§ 336c odst. 5 OSŘ). Toto ustanovení se do zákona implementovalo novelou č. 396/2012 Sb. a cílem bylo zrychlení exekučního řízení, protože v předchozí úpravě byla možnost podat odvolání do dražební vyhlášky poměrně široká. Do dražební vyhlášky se mohl odvolat oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinný a osoby, které měly k nemovitosti předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo. Této možnosti se navíc široce využívalo, zvláště ze strany povinných, neboť docílili oddálení dražby minimálně o dva, spíše ale o více měsíců.

Při vydávání dražební vyhlášky může dojít k porušení zákona, které by mohlo vést ke změně usnesení o příklepu tak, že se příklep neuděluje dle § 336k odst. 3 OSŘ. Např. vydání dražební vyhlášky před nabytí právní moci usnesení o ceně, nedodržení třicetidenní lhůty k nařízení dražebního jednání, nevyvěšení dražební vyhlášky na úřední desce, případně to, že dražební vyhláška neobsahovala všechny výroky předepsané zákonem nebo obsahovala výroky, které byly v rozporu se zákonem nebo faktickým stavem, což mohlo vést k tomu, že odvolatel neuplatnil do zahájení dražebního jednání svá práva.⁶⁹

⁶⁹ Drápal, L.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 2528 a usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 6. 2014, sp. zn. 21 Co 1465/2014.

Co se týče porušení zákona při nařízení dražebního jednání, spočívajícího v nedodržení třicetidenní lhůty k nařízení dražebního jednání, tuto lhůtu je třeba dodržet i v případě odročeného dražebního jednání, jak judikoval Nejvyšší soud ČR ve svém usnesení ze dne 17. 3. 2015, sp. zn. 26 Cdo 587/2015⁷⁰. V daném případě exekutor postupoval v rozporu se zákonem tak, že původně nařízené dražební jednání na den 8. 10. 2013 odročil na termín 17. 12. 2013 a následně na 21. 2. 2014, přičemž posledně stanovený termín na 21. 2. 2014 byl určen dražební vyhláškou vydanou dne 17. 2. 2014. Dle Nejvyššího soudu ČR tím exekutor „fakticky vyloučil (mohl vyloučit) přípravu, resp. dokonce i samotnou účast na dražbě některým dražitelům. Pokud by se takového porušení vyvaroval, nemuselo by k příklepu vůbec dojít, resp. by tento mohl být udělen jiné osobě (a to i za cenu vyšší než v této věci dosaženého nejvyššího podání), neboť možnost zúčastnit se dražebního jednání by (pravděpodobně) mělo více zájemců.“ Je irelevantní, zda se dražební vyhláška vydává pro první, opakované či další dražební jednání, zákonná třicetidenní lhůta (§ 336d odst. 2 OSŘ) musí být dodržena, a to především proto, aby byl poskytnut případným dražitelům čas seznámit se s draženou nemovitou věcí a mohli si včas obstarat finanční prostředky pro složení jistoty.⁷¹

Dražební vyhláška může obsahovat i poučení, která zákon výslovně neupravuje. Např. povinnosti obmeškalého vydražitele (§ 336n OSŘ), stanovení výše minimální částky, o níž budou moci být navyšována jednotlivá podání dražitelů, či upozornění na povinnost vydražitele zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí.

Na závěr doplním, že od 1. 1. 2013 není třeba, aby katastrální úřad vyvěšoval dražební vyhlášku na své úřední desce, neboť šlo o duplicitní postup bez podstatného vlivu na informovanost o konání dražby.⁷²

3.4 Fáze dražebního jednání a příklepu

Úvodem je třeba rozlišit dražební jednání a dražbu. Dražba je podmnožinou dražebního jednání a je to proces, kdy dražitelé činí samotný akt cenové nabídky (slovy zákona

⁷⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 3. 2015, sp. zn. 26 Cdo 587/2015.

⁷¹ Srov. Jirsa, J. a kol.: Občanské soudní řízení: soudcovský komentář: podle stavu k 1. 4. 2014. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2014, s. 366.

⁷² Svoboda, K.; Smolík, P.; Levý, J.; Šínová, R. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1163.

podání). Samotná dražba končí příklepem. Dražební jednání končí právní mocí usnesení o příklepu.

Zákon činí rozdíl mezi dražebními jednáními, které bývá označeno jako první dražební jednání (§ 336i a násl. OSŘ), novým dražebním jednáním a dalším dražebním jednáním. Nové dražební jednání se nařídí v případě, že bylo usnesení o příklepu či usnesení o předražku odvolacím soudem změněno tak, že se příklep či předražek neuděluje (§ 336k odst. 5 OSŘ). Další dražební jednání se nařídí v případě neúspěšného prvního⁷³ dražebního jednání (§ 336m odst. 1 OSŘ) či v případě zrušení usnesení o příklepu z důvodu nezaplacení nejvyššího podání (§ 336m odst. 2 OSŘ).

3.4.1 Dražební jednání

Dražebního jednání se může zúčastnit pouze ten, kdo zaplatil dražební jistotu. Pokud podle dražební vyhlášky dražební jistota požadována není, může se dražby účastnit každý, kdo se jí účastní s úmyslem nemovitou věc vydražit. Fyzická osoba může dražit pouze osobně nebo prostřednictvím zástupce, jehož plná moc musí být úředně ověřena. Za právnickou osobu draží osoby uvedené v § 21, § 21a a § 21b OSŘ, které rovněž musí své oprávnění doložit úředně ověřenou listinou.⁷⁴ Dražitelé prokazují svoji totožnost, nejčastěji občanským průkazem či cestovním pasem, a do protokolu o dražbě se zaznamenávají jméno, příjmení, trvalé bydliště a datum narození dražitele (§ 336h OSŘ). V případě pochybností o dostatečné identifikaci je navíc možné uvést i rodné číslo či jiný identifikátor. Pro větší přehlednost jednání, a to jak pro dražitele, tak pro exekutora, obdrží dražitelé dražební čísla. Tabulku s číslem pak dražitel při dražbě zvedne a ohlásí výši podání.

Dražební jednání může řídit exekutor či exekutorský kandidát. V žádném případě nemůže dražbu provádět exekutorský koncipient, což vyplývá z § 21 odst. 2 EŘ. Exekutorský kandidát dražbu provádět může, pokud má k tomu písemné pověření exekutora.

Po zahájení dražebního jednání exekutor rozhodne, zda bylo prokázáno předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě, a zároveň oznámí, která další věcná

⁷³ Případně druhého, třetího či čtvrtého dražebního jednání dle § 336m odst. 3 OSŘ.

⁷⁴ § 336h odst. 3 OSŘ.

břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva neuvedená v dražební vyhlášce váznou na nemovité věci, a zváží, zda je důvodné dražbu odročit a znovu rozhodnout o ceně nemovité věci (§ 336i odst. 2 OSŘ).

Dražební jednání probíhá tak, že exekutor uvítá přítomné dražitele, stručně popíše, jaká nemovitá věc se bude dražit (pro případ, že ten den se draží vícero nemovitostí, aby nedošlo k pochybnostem na straně dražitelů), a seznámí dražitele s předpokládaným průběhem dražby, zvláště pak se způsobem, jakým mají činit podání. Zodpoví případné dotazy a vyzve, aby dražitelé činili podání. Tímto okamžikem začíná samotná dražba. Dražitelé činí podání vždy v minimální výši, kterou určí exekutor. Většinou je minimální výše podání stanovena již v dražební vyhlášce, ale pokud tomu tak není, je exekutor oprávněn ji stanovit na místě. Výše podání by měla být přiměřená, většinou se jedná o částku 10.000,- Kč až 50.000,- Kč, dle odhadní ceny nemovité věci. Dražba se koná do té doby, než některý z dražitelů učiní nejvyšší podání a ostatní dražitelé přes dvojitý výzvu exekutora toto nejvyšší podání nezvýší. Dražitelé jsou svými podáními vázáni, dokud exekutor neudělí příklep.

Příklep se udělí dražiteli, který učinil nejvyšší podání a u něhož jsou splněny další podmínky stanovené zákonem (§ 336j OSŘ). Pokud učiní více dražitelů nejvyšší podání, příklep se udělí dražiteli, který má předkupní právo, jinak rozhodne los.

Rozhodování losem je poněkud problematické. Osobně jsem byla – jako přihlížející osoba – přítomna dražbě, při níž několik dražitelů učinilo shodné podání a následně bylo přistoupeno k losu formou házení třemi šestistěnnými kostkami, přičemž vydražitelem se stala osoba s nejvyšším počtem bodů na vhozených kostkách. Mezi dražiteli, kteří „postoupili do dalšího kola“ byly minimálně dvě osoby, které byly k sobě v příbuzenském vztahu, ale každá dražila a následně losovala sama za sebe. Zvýšily si tak možnost los vyhrát a rozšířit rodinný majetek o draženou nemovitost. Tento postup samozřejmě není v rozporu se zákonem, vyvolává však pochybnosti o regulérnosti exekučních dražeb. I z tohoto důvodu bych osobně byla pro možnost, aby nebylo možné podání dorovnávat, ale záleželo by pouze na rychlosti dražitelů. K tomu by bylo vhodné také zavést natáčení dražeb, aby případné pochybnosti a námítky mohly být vyvráceny relevantními důkazy. Před novelou č. 396/2012 Sb. bylo navíc uzákoněno, že v případě shodného podání vyzval nejprve exekutor dražitele, aby

se dohodli. To však mohlo vést k pletichám, proto byla tato možnost zákonodárcem zrušena a zůstal pouze los. Nemožnost dorovnání však poskytuje elektronická dražba, kde je zároveň ošetřeno právo uplatnit předkupní právo dorovnáním nejvyššího podání.⁷⁵

3.4.2 Elektronická dražba

Dražbu lze podle § 336o OSŘ provést i elektronicky s využitím internetu.⁷⁶ Pro elektronickou dražbu platí stejná pravidla jako pro dražbu klasickou. V dražební vyhlášce exekutor navíc stanoví způsob registrace dražitelů a způsob, jakým jsou dražitelé povinni sdělit svoje jméno, příjmení, bydliště, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození. Dále uveřejní způsob informování o postupu při dražbě nebo odkaz na internetové stránky, na kterých je tento postup zveřejněn, adresu internetové stránky, na které se dražba bude konat a kde může veřejnost dražbu sledovat. Dále uvede datum a čas zahájení a ukončení dražby, během kterého lze zvyšovat podání, termín, do kterého vydražitel musí sdělit, zda bude nejvyšší podání platit úvěrem se zřízením zástavního práva k vydražené nemovité věci (pokud tuto možnost dražební vyhláška připouští), termín přihlášení pohledávek, termín prokázání podání vylučovací žaloby a termín uplatnění předkupního práva nebo výhrady zpětné koupě a způsob sdělení rozhodnutí, zda jsou předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě prokázány.

Elektronickou dražbu upravuje § 16a vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekucí a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Exekutor před dražbou zajistí, aby dražitelé byli informováni o tom, zda je prokázáno předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě, a oznámení, která další věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva neuvedená v dražební vyhlášce na nemovité věci vážnou. Dále uvede, zda bylo zjištěno, že byla podána žaloba na vyloučení dražené nemovité věci z exekuce.

⁷⁵ Elektronický systém dokáže rozlišit časovou následnost podání, byť k nim došlo ve zlomcích vteřiny. Pokud by přesto došlo k akceptaci stejného podání dražitelů a nebude-li možno udělit příklep dražiteli s předkupním právem, pak exekutor určí příklep losem.

⁷⁶ Zavedeno novelou č. 286/2009 Sb., účinnou od 1. 11. 2009.

Každému dražiteli je přidělen veřejně viditelný identifikátor, ze kterého ovšem nelze zjistit dražitelovu totožnost. Draží se, dokud dražitelé činí podání. Je-li v posledních pěti minutách před časem ukončení dražby učiněno podání, posouvá se čas ukončení dražby o pět minut od okamžiku posledního podání. Je-li v této lhůtě učiněno vyšší podání, posouvá se čas ukončení dražby o pět minut. Uplyne-li od posledního učiněného podání pět minut, aniž by bylo učiněno vyšší podání, elektronická dražba se tím končí.⁷⁷ Následně se o dražbě vyhotoví záznam, ve kterém se uvede totožnost dražitelů a dalších účastníků dražby, způsob ověření přihlášky k účasti na dražbě, seznam jednotlivých dražitelů s přiděleným identifikátorem, přehled učiněných příhozů s uvedením částky, času a osoby dražitele a udělení příklepu dražiteli, který učinil nejvyšší podání. Tento záznam vyhotovuje většinou provozovatel internetových stránek, na kterých se dražba koná.

Veškeré dražby nemovitých věcí (ale i movitých věcí a podniků) nařízených podle exekučního řádu se zveřejňují na internetové stránce provozované Exekutorskou komorou ČR na www.portaldrazeb.cz⁷⁸. Je veřejně přístupný a exekutoři mají povinnost touto cestou informovat o připravovaných dražbách. Jednotlivé elektronické dražby pak probíhají na zvláštních internetových serverech podle uvážení exekutora. Nejvíce využívané jsou www.exdrazby.cz, www.okdrazby.cz, www.drazby-exekutori.cz atd. Elektronické dražby se stávají čím dál více populární, neboť nenutí, aby dražitelé osobně navštěvovali exekutorské úřady, a mohou dražit z pohodlí domova od počítače, bez ohledu na vzdálenost. Takto lze dražit nejen v rámci ČR, ale dokonce, i když je dražitel na dovolené či na pracovní cestě v zahraničí.

3.4.3 Příklep

V usnesení o příklepu exekutor stanoví lhůtu k zaplacení nejvyššího podání, která počíná běžet dnem právní moci usnesení o příklepu a nesmí být delší než 2 měsíce, nebo uloží vydražiteli, aby v téže lhůtě předložil smlouvu podle § 336l odst. 4 (tj. smlouvu o úvěru, kdy poskytovatelem úvěru je věřitel, který může na území České

⁷⁷ Ustanovení § 16a odst. 5 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁸ Byl zřízen na základě rozhodnutí Prezidia Exekutorské komory ČR č. 14/09/P15, ze dne 8. 4. 2009.

republiky vykonávat činnost podle zákona o bankách) nebo aby v této lhůtě doplatil nejvyšší podání.

Dále pak exekutor dle § 336j odst. 4 OSŘ v usnesení o příklepu uloží povinnému, aby vydraženou nemovitou věc, umožňuje-li to povaha vydražené nemovité věci, vyklidil nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci usnesení o příklepu nebo doplacení nejvyššího podání, nastalo-li později. Vyklizení nemovité věci po jejím vydražení prošlo vývojem. Znění občanského soudního řádu účinného do 31. 12. 2012 ustanovení o povinnosti nemovitost vyklidit neobsahovalo. Pokud se povinný odmítal z vydražené nemovité věci vystěhovat, musel vydražitel podat k příslušnému soudu žalobu na vyklizení podle § 126 obč. zák. Tento postup znamenal prodloužení čekání vydražitele na možnost užívat svou věc a další náklady. Pokud se povinný ve lhůtě, stanovené mu v rozsudku, dobrovolně nevystěhoval, pak se vydražitel, tentokrát v postavení oprávněného, musel obrátit na exekutora s návrhem na nařízení exekuce vyklizením nemovitosti.

Novela č. 396/2012 Sb. změnila ustanovení tak, jak je výše uvedeno, ale bez vložené věty „umožňuje-li to povaha vydražené nemovité věci“. Tato věta byla vložena novelou č. 293/2013 Sb.⁷⁹

Dle mého názoru je 15denní lhůta pro vyklizení dostatečná. Zvláště pokud lhůta běží až od právní moci usnesení o příklepu, takže povinný má dostatek času na obstarání uvolnění nemovité věci.

Na nejvyšší podání se započte vydražitelem složená jistota a ostatním dražitelům, kteří nebyli v dražbě úspěšní, se vrátí dražební jistota po skončení dražebního jednání (§ 336j odst. 5 a 6 OSŘ). Dražební jistota by se neúspěšným dražitelům měla vracet bez prodlev, zákonná lhůta však stanovena není. Dle mého názoru by lhůta měla být zákonem stanovena, neboť dražitelé nemají možnost s penězi nakládat a bezdůvodným zadržováním peněžních prostředků může vzniknout škoda. Za ideální lhůtu považuji pět pracovních dnů, pokud se dražitel s exekutorem nedohodnou jinak.

⁷⁹ Důvodová zpráva k této novele hovoří o tom, že „...nemovitou věcí může být i právo stavby, s nímž není spojena žádná stavba. Taková nemovitá věc nemůže být vyklizena.“ [Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období, tisk 932)].

Usnesení o příklepu doručí exekutor oprávněnému, povinnému a vydražiteli a zároveň je musí uveřejnit na úřední desce exekutora po dobu 15 dnů a to společně s výzvou pro věřitele, aby vyčíslili své pohledávky ke dni konání dražby. Exekutor musí usnesení o příklepu důsledně anonymizovat, aby nemohlo dojít k identifikaci vydražitele. Je to z důvodu ochrany vydražitele, aby se nestal terčem spekulantů a nedocházelo k pletichám, kdy bude vydražiteli vyhrožováno, že někdo podá předražek, ale pokud mu vydražitel zaplatí určitou sumu, od toho kroku bude ustoupeno.

Proti usnesení o příklepu je možné podat odvolání. Kromě osob uvedených v § 336k odst. 1 OSŘ mohou odvolání do usnesení o příklepu podat osoby uvedené v § 336c odst. 1 písm. a) OSŘ, kterým nebyla doručena dražební vyhláška, a z toho důvodu se dražby nezúčastnili a dražitelé, kteří se zúčastnili dražebního jednání, jestliže mají za to, že průběhem dražby byli zkráceni na svých právech.

Odvolací soud může usnesení o příklepu (či o předražku) potvrdit, nebo změnit tak, že se příklep neuděluje. O změně usnesení o příklepu rozhodne soud pouze, pokud se potvrdí, že v řízení došlo k závažným vadám či k porušení zákona. Takovými vadami jsou, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražby, že se neudělil příklep dražiteli, jehož předkupní právo bylo prokázáno a který učinil stejné nejvyšší podání jako vydražitel, jestliže soud neumožnil přítomným při dražbě podat námitky proti příklepu, jestliže soud neodročil jednání, ačkoliv tak učinit měl, neboť nebyly splněny podmínky k provedení dražby. Konkrétní porušení zákona při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby musí být navíc v příčinné souvislosti s udělením příklepu vydražiteli (k příklepu by nedošlo, pokud by se soud takových porušení v dané věci vyvaroval).⁸⁰

Za porušení zákona, které odůvodňuje změnit usnesení o příklepu tak, že se příklep neuděluje, se považuje i jednání, které naplnilo skutkovou podstatu trestného činu pletich při veřejné dražbě (§ 258 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2014, sp. zn. 21 Cdo 4403/2013 uvádí, že „pletichy vydražitele (či někoho jiného prováděné v zájmu vydražitele) při dražbě ovlivňují, nebo mohou zásadně ovlivnit výsledek dražby. Došlo-li tedy při dražbě prováděné v exekučním řízení ze strany vydražitele (nebo někoho

⁸⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 4. 2006, sp. zn. 20 Cdo 2345/2005 či usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 6. 2014, sp. zn. 21 Cdo 1465/2014.

jiného v zájmu vydražitele) k pletichám, které naplňují skutkovou podstatu trestného činu, nemůže být dražba, při níž k pletichám došlo, a která je proto v rozporu se zákonem, způsobilým podkladem pro udělení příklepu podle ustanovení § 336j odst. 1 OSŘ.“

Dalším příkladem porušení zákona při dražebním jednání může být případ, který judikoval Nejvyšší soud ČR v usnesení ze dne 20. 10. 2008, sp. zn. 20 Cdo 273/2007. Exekutor v dražebním jednání udělil k nemovitosti příklep, ačkoliv pohledávka včetně příslušenství a nákladů exekučního řízení byla zcela vymožena na základě jiných exekučních příkazů ještě před dražebním jednáním. Dovolatel (oprávněný) přitom argumentoval tím, že exekutor nepochybil, neboť v daném exekučním řízení přihlásili věřitelé své pohledávky, které převyšovaly cenu dražených nemovitostí. Nejvyšší soud toto dovolání zamítl a argumentovat tím, že pokud byla pohledávka vymožena na základě jiných exekučních příkazů, nemohl exekutor provést dražbu a udělit k nemovitosti příklep. Argument dovolatele, že bylo přihlášeno vícero věřitelů s pohledávkami, a proto mohlo dražební jednání pokračovat, neobstál, neboť Nejvyšší soud uvedl, že „věřitelé, kteří své pohledávky přihlásili, případně oprávněný (další oprávnění) se svými novými pohledávkami, jen participují na rozvrhu rozdělované podstaty; ve prospěch těchto pohledávek však exekuce nařízena nebyla.“

O porušení zákona však nemůže být řeč v případě, že se povinný nemůže účastnit dražebního jednání, jak judikoval Nejvyšší soud ČR ve svém usnesení ze dne 25. 4. 2006, sp. zn. 20 Cdo 2345/2005, či jednání vydražitele, k němuž došlo až po udělení příklepu k nemovitosti, a které povinný považuje za nezákonné, jak je judikováno v usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 6. 2014, sp. zn. 21 Cdo 1465/2014⁸¹.

Následně se usnesení odvolacího soudu doručí osobám uvedeným v § 336k odst. 5 OSŘ, a pokud bude usnesení o příklepu (či o předražku) odvolacím soudem změněno, musí exekutor nařídit nové dražební jednání.

⁸¹ Povinný považoval celou exekuci prodejem nemovité věci za nezákonnou a takto označoval i převzetí nemovité věci vydražitelem (čímž měli být on a jeho rodina nenávratně poškozeni).

3.4.4 Předražek

Institut předražku není v našem právním řádu žádnou novinkou. Byl upraven již v zákoně č. 79/1896 ř. z., o řízení exekučním a zajišťovacím, který byl účinný na našem území až do roku 1951, a to v § 195 až § 199. Nyní se nachází v § 336ja OSŘ, kam byl vložen novelou č. 396/2012 Sb. Důvodem pro zavedení tohoto institutu je zvýšení výtěžnosti dražeb. Princip spočívá v tom, že předražitel do 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu může učinit vyšší nabídku za draženou nemovitost, než kolik činilo nejvyšší podání a to minimálně o 25%. Horní hranice předražku stanovena není.

Navrhovatelem předražku může být kdokoliv, kdo splňuje podmínky k účasti v dražbě. Nehraje roli, zda se účastnil dražby jako neúspěšný dražitel, či jako spoluvlastník nebo osoba s přednostními právy, která nevyužila. Předražek nemohou učinit exekutor, zaměstnanci exekutora, povinný, manžel povinného a další osoby uvedené v § 336h odst. 4 OSŘ.

Aby se předešlo pletichám v dražbě a nátlaku na vydražitele, jsou informace o vydražiteli po celou dobu lhůty k předražku anonymizovány. V případě, že je předražitelů více, exekutor vede pro každého z nich odděleně složku, aby nebylo možné při nahlížení do spisu zjistit výši předražku a iniciály předražitele. Předražek musí být na exekutorův účet připsán ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu. V opačném případě se k návrhu předražku nepřihlíží (§ 336ja odst. 2 OSŘ). Kromě samotného zaplacení předražku je potřeba, aby předražitel doložil návrh, který obsahuje obecné náležitosti podle zákona, tj. musí z něho být patrné, kdo jej činí, jaké věci se týká, co jím sleduje, a musí obsahovat datum a úředně ověřený podpis navrhovatele. Návrh musí být učiněn jedním ze způsobů uvedených v § 42 OSŘ.

Po uplynutí lhůty k podání předražku, pokud byl učiněn, vyzve exekutor vydražitele, aby do 3 dnů sdělil, zda předražek dorovná. Pokud bude vydražitel souhlasit, exekutor stanoví lhůtu k doplacení předražku stejnou jako pro doplacení nejvyššího podání.

Zákon myslí i na případy, kdy se sejde vícero předražitelů se stejnou nabídkou. Je-li učiněno více předražků, nemovitou věc nabude ten, kdo učiní nejvyšší předražek. V případě shodných podání předražitelů, pak ten, kdo podal návrh jako první. Pokud se

nedá spolehlivě určit, kdo podal návrh jako první, nařídí exekutor zvláštní jednání, při kterém se předražitel určí losem (§ 336ja odst. 4 OSŘ).

Předražek nelze hradit úvěrem.

Složené předražky se navrhovatelům vrátí po právní moci usnesení o předražku (§ 336ja odst. 6 OSŘ).

Názory na předražek se v odborné veřejnosti různí. Jedna skupina tento institut chválí jako možnost zvýšení výtěžnosti exekučních dražeb, a tudíž dřívější splacení dluhu dlužníka. Druhý názor je, že se exekuce opět prodlužuje a znejišťuje vydražitele, který se řádně účastní dražebního jednání a je nucen déle čekat na potvrzení svého nejvyššího podání, které se navíc, při podání předražku, může dále navýšit.

Osobně zastávám spíše negativní postoj k předražku, a to z výše uvedených důvodů. Potvrzuje mi ho i údaj, že za roky 2013 a 2014 úřad, ve kterém působím, provedl 30 dražeb⁸² nemovitých věcí a předražek byl využit pouze v jednom případě.⁸³

Protože doposud není k tomuto institutu žádná současná relevantní judikatura, je zajímavé se podívat na judikaturu z období první republiky. Např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 30. října 1924, Rv II 564/24, publikováno ve Vážného sbírce pod číslem 4320, se domáhal žalobce na žalovaném úplaty, již prý mu slíbil za to, že upustí od předražku. Žalobu procesní soud prvního stupně uznal, odvolací však zamítl a názor odvolacího soudu potvrdil i Nejvyšší soud. Vycházel přitom z dvorského dekretu ze dne 6. června 1838, sb. z. s. čís. 277, který zapovídal upuštěvací smlouvy, tj. smlouvy, kterými někdo slibuje, že se nezúčastní dražby, nebo že bude činit podání jenom do určité výše, nebo podle smluvené míry, nebo že nebude činit podání vůbec. Tento dekret se sice vztahoval jen na úmluvy, které mohly být k tíži hypotekárním věřitelům či povinnému při mrhání vydražené nemovitosti, Nejvyšší soud však extenzivním výkladem dovodil, že dekret lze použít i v případě předražku v dražebním jednání.

V dnešní době může obsah tehdejší žaloby působit úsměvně. Dnes by takovou žalobu soud v prvním stupni jistě zamítl, neboť takový požadavek nemá oporu

⁸² Jednalo se o řízení zahájená po novele č. 396/2012 Sb., tedy od 1. 1. 2013.

⁸³ Dle statistik zveřejněných EK ČR byl předražek aplikován v méně než 50 případech [(vid. 1. 4. 2015), dostupné z: <http://www.ekcr.cz/1/aktuality-pro-media/1959-pocet-exekuci-v-lonskem-roce-vzrostl-01-04-2015?w=>].

v hmotném právu. Žalobce by se navíc vystavoval možnosti trestního stíhání pro trestný čin pletich při veřejné dražbě podle § 258 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

3.4.5 Obmeškalý vydražitel

Než přejdeme k poslední fázi exekuce prodejem nemovité věci, k rozvrhu, je třeba, aby bylo vydražitelem doplaceno nejvyšší podání. Vydražitel by měl nejvyšší podání doplatit ve lhůtě, která je mu stanovena v usnesení o příklepu. Pokud se tak nestane, exekutor mu stanoví dodatečnou lhůtu k doplacení, která nesmí být delší než jeden měsíc (§ 336m odst. 2 OSŘ). Jestliže dojde k marnému uplynutí uvedené lhůty, exekutor usnesení o příklepu zruší a nařídí další dražební jednání⁸⁴. Vydražitel se stává tzv. obmeškalým vydražitelem⁸⁵, jehož povinnosti jsou stanoveny v § 336n OSŘ. Takového vydražitele stíhá povinnost uhradit náklady exekutora a účastníků, vzniklých v souvislosti s konáním dalšího kola dražebního jednání. Postupuje se tak, že pokud vznikne schodek mezi nejvyšším podáním učiněným obmeškalým vydražitelem a nejvyšším podáním učiněným vydražitelem v dalším dražebním jednání, rozdíl je povinen uhradit obmeškalý vydražitel. Kromě tohoto schodku se do dluhu počítají i výše uvedené náklady exekutora a účastníků a škoda vzniklá tím, že nezaplatil nejvyšší podání (např. ušlý zisk). Na uspokojení dluhu se využije jistota složena obmeškalým vydražitelem k prvnímu dražebnímu jednání. Pokud jistota na uhrazení dluhu nebude dostatečná, vydá exekutor o dluhu usnesení, které po nabytí právní moci a vykonatelnosti se stává exekučním titulem, který je možné vymáhat v novém exekučním řízení (§ 336n odst. 3 OSŘ).

Zajímavým judikátem v této věci je usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 2. 2012, sp. zn. 20 Cdo 2332/2010, který řešil případ, kdy obmeškalý vydražitel namítal, že povinnost doplatit rozdíl mezi nezaplaceným nejvyšším podáním dosaženým při původní dražbě a nejvyšším podáním dosaženým při dalším dražebním jednání je příliš tvrdá. Vymáhaná pohledávka povinného totiž byla cca 40 tisíc korun a dluh

⁸⁴ Další dražební jednání lze nařídít po bezvýslednosti prvního (nebo předešlého dalšího) dražebního jednání nebo v případě nezaplacení nejvyššího podání, předražku, nevyplacení úvěru či nepředložení řádné úvěrové smlouvy (§ 338za OSŘ).

⁸⁵ Pojem obmeškalého vydražitele znal již exekuční řád z roku 1896, zákon č. 79/1896 Ř. z., v ustanoveních § 154 a § 155.

obmeškalého vydražitele po odečtení složené jistoty činil cca 160 tisíc korun. Tato částka pak měla připadnout povinnému jako *hyperocha*. Nejvyšší soud však námitky obmeškalého vydražitele odmítl s tím, že požadavek na doplacení rozdílu je v souladu se zákonem, není v rozporu s dobrými mravy a povinnost uhradit rozdíl je třeba vymáhat bez ohledu na výši exekvované pohledávky.

Může nastat situace, že se nemovitá věc v dalších dražebních jednáních neprodá. Vystává otázka, zda v tomto případě by stíhala obmeškalého vydražitele povinnost uhradit celou částku podání, po odečtení jistoty a samozřejmě náklady vzniklé s pořádáním dalších kol dražebních jednání, či nikoli. Při bližším jazykovém výkladu ustanovení § 336n OSŘ můžeme dojít k názoru, že nemovitá věc musí být vydražena, aby taková povinnost vznikla („...bylo-li při dalším dražebním jednání dosaženo nižší nejvyšší podání...“). Přikláním se tedy k názoru, že v tomto případě by povinnost obmeškalého vydražitele doplatit 100 % svého nejvyššího podání nevznikla a exekutor by exekuční řízení zastavil.⁸⁶

3.5 Fáze rozvrhu výtěžku

Poslední fází exekuce prodejem nemovité věci je rozvržení rozdělované podstaty vzešlé z úspěšného dražebního jednání. Dražební jednání můžeme označit za úspěšné ve chvíli, kdy vydražitel doplatí nejvyšší podání.

I rozvrh výtěžku prošel vývojem. Zrychlení umožnila novela č. 396/2012 Sb., spočívající ve zrušení obligatornosti rozvrhového jednání (nyní se nařizuje, pokud o to dle § 336q OSŘ požádá některý z věřitelů, povinný či oprávněný). V dražební vyhlášce, dle § 336b odst. 4 OSŘ vyzve exekutor oprávněného a další věřitele s jinou vymahatelnou pohledávkou nebo pohledávkou zajištěnou zástavním právem, aby své pohledávky přihlásili nejpozději do zahájení prvního dražebního jednání, a to formou přihlášky obsahující náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3 OSŘ⁸⁷.

⁸⁶ Srov. Lehovec, J.: Institut obmeškaného vydražitele v občanském soudním řádu, Právní rozhledy, 2012, č. 12, str. 451.

⁸⁷ Přihláška musí obsahovat výši pohledávky a jejího příslušenství, vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby, zařazení do skupiny a skutečnosti významné pro pořadí pohledávky. K přihlášce se připojují listiny prokazující, že jde o vykonatelnou pohledávku nebo o pohledávku zajištěnou zástavním právem, pokud toto nevyplývá z obsahu spisu (§ 336f odst. 2 a 3 OSŘ).

Dle § 336p OSŘ zveřejní exekutor na své úřední desce oznámení o přihlášených pohledávkách, včetně jejich zařazení do skupiny a jejich pořadí ve skupině, a to nejpozději ve lhůtě 7 dnů ode dne konání první dražby. Dále v oznámení uvede, které pohledávky odmítnul a z jakého důvodu. Rovněž poučí o tom, že věřitel je povinen bezodkladně oznámit exekutorovi změny týkající se přihlášky, pod hrozbou odpovědnosti za škodu tím způsobenou (§ 336f odst. 5 OSŘ). Na základě takto zveřejněného seznamu přihlášených a odmítnutých pohledávek mohou oprávněné osoby využít svého práva k popření přihlášených pohledávek a případně požádat o konání rozvrhového jednání. K rozvrhovému jednání exekutor předvolá dle § 336q odst. 3 OSŘ účastníky rozvrhu, kterými jsou oprávněný, další oprávnění, povinný a osoby, které podaly přihlášku, ledaže by jejich pohledávka byla odmítnuta.

Pokud nikdo z přihlášených věřitelů, oprávněný či povinný nenavrhne konání rozvrhového jednání, exekutor o rozdělení podstaty rozhodne bez nařízení jednání.

Popření pohledávky může učinit každý z účastníků rozvrhového jednání, včetně oprávněného.⁸⁸ Důvodem pro popření pohledávky je její zánik (splněním, započtením, splnutím dluhu, prominutím dluhu, prekluzí atd.), promlčení, případně skutečnost, že pohledávka vůbec nevznikla.⁸⁹ To samé platí i o pohledávkách, o kterých nestihl exekutor rozhodnout do zveřejnění oznámení (§ 336p odst. 2 OSŘ).

Rozvrhové jednání se nařídí i v případě, že o něho požádá správce daně⁹⁰ povinného (§ 336q odst. 2 OSŘ). V takovém případě ovšem exekutor provede jen rozvrh rozdělované podstaty a následné samotné rozdělení podstaty provede po právní moci usnesení o rozvrhu správce daně.

Pokud je povinnému vydražena nemovitá věc, která sloužila povinnému k podnikatelské činnosti a povinný je plátcem daně z přidané hodnoty, i z prodeje nemovité věci je třeba odvést státu částku rovnající se sazbě daně z přidané hodnoty. Tato částka se při rozdělení podstaty odečte z výtěžku dražby ještě před rozvrhem (§ 337a OSŘ). O tom, že dražené nemovitosti jsou v obchodním majetku povinného,

⁸⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 20 Cdo 1586/2010.

⁸⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 7. 2012, sp. zn. 20 Cdo 2496/2010.

⁹⁰ Správcem daně je dle § 10 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, správní orgán nebo jiný státní orgán (orgán moci výkonné, orgán územního samosprávného celku, jiný orgán a právnická nebo fyzická osoba, pokud vykonává působnost v oblasti veřejné správy) v rozsahu, v jakém mu je zákonem nebo na základě zákona svěřena působnost v oblasti správy daní.

informuje exekutor dražitele již v dražební vyhlášce. Stanovené nejnížší podání, určené dle § 336e odst. 1 OSŘ (2/3 výsledné ceny) se zvýší o příslušnou aktuální sazbu daně z přidané hodnoty.⁹¹ Např. pokud činí výsledná cena dražených nemovitých věcí částku 1.200.000,- Kč, tak nejnížší podání bude 800.000,- Kč + 21 % DPH, tj. 968.000,- Kč.

Po vyjasnění situace se všemi přihlášenými pohledávkami postupuje proces, z pohledu věřitele, k nejdůležitější fázi exekuce prodejem nemovité věci – k rozvrhu výtěžku prodeje.

Rozdělovanou podstatu dle § 337a OSŘ tvoří obligatorně nejvyšší podání a úroky z něho⁹² a v určitých případech možné náhrady, které do podstaty připadly podle § 336n odst. 4 OSŘ, a na tyto náhrady započítaná jistota obmeškalého vydražitele podle § 336n OSŘ (tj. rozdíl mezi nejvyšším podáním a náhradou újmy z jeho nezaplacení). Případně se od rozdělované podstaty odečte i daň z přidané hodnoty, je-li povinný plátcem daně a vydražená nemovitá věc sloužila k jeho podnikatelské činnosti.

Zrušený § 337b OSŘ⁹³ (účinný do 31. 12. 2012) obsahoval ustanovení upravující přihlašování pohledávek a jejich příslušenství, které se činilo ke dni rozvrhového jednání. Každý z účastníků rozvrhového jednání mohl pohledávku jiného účastníka popřít při jednání. K námitkám učiněným po jednání se nepřihlíželo, ledaže byly učiněny před rozvrhovým jednáním. Již se nerozhoduje o vyplacení náhrad osobám, kterým svědčí právo z věcných břemen nebo nájemního práva (odst. 5). O věcných

⁹¹ Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 6. 2008, sp. zn. Cjpn 6/2007.

⁹² Dle § 46 odst. 5 EŘ je exekutor povinen vymožené peněžité plnění vést odděleně od vlastních prostředků na zvláštním účtu u banky nebo spořitelního a úvěrního družstva v České republice. Tyto účty jsou vesměs vedeny bezúročně, aby se předešlo komplikacím v podobě započítávání úroků vzniklých do doby vyplacení peněžních prostředků oprávněnému.

⁹³ § 337b OSŘ:

(1) Při rozvrhovém jednání se projednají pohledávky, které mohou být uspokojeny z rozdělované podstaty.

(2) Každý z věřitelů, který je přítomen jednání, je povinen vyčíslit svou pohledávku a její příslušenství ke dni rozvrhového jednání a uvést, do jaké skupiny patří, a skutečnosti významné pro její pořadí. Pohledávky ostatních věřitelů a jejich příslušenství vyčíslí ke dni rozvrhového jednání a jejich skupinu a pořadí uvede soud podle údajů obsažených ve spisu. Po skončení rozvrhového jednání nelze přihlížet k té části pohledávek a jejich příslušenství, která nebyla vyčíslena.

(3) Každý z účastníků rozvrhu může popřít vyčíslené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí. K námitkám osob, které se k rozvrhovému jednání nedostavily, se nepřihlíží, ledaže by byly uplatněny a doloženy před jednáním.

(4) Vydražitel se vyjádří, zda přebírá pohledávky, o nichž věřitelé neprohlásili, že žádají jejich zaplacení (§ 336g). K vyjádření vydražitele učiněnému po skončení rozvrhového jednání se nepřihlíží.

(5) Osoby, kterým svědčí právo z věcného břemene nebo nájemního práva, se vyjádří, zda požadují vyplacení náhrady; jinak se má za to, že souhlasí s vyplacením náhrady vydražiteli. K vyjádření učiněnému po skončení rozvrhového jednání se nepřihlíží.

břemenech a nájemních právech bylo rozhodnuto při vydání dražební vyhlášky [§ 336b odst. 2 písm. g) OSŘ] tak, že pokud dražbou nezanikají, promítne se jejich hodnota do výsledné ceny dražené nemovité věci, či v případě, že věcné břemeno fakticky existovalo, ale oprávněný z něho včas tuto skutečnost exekutorovi neoznámil, příklepem zaniklo [§ 336b odst. 3 písm. b) OSŘ].

Přihlášené pohledávky jsou rozděleny podle § 337c OSŘ do skupin. V nich se pak dále dělí dle jejich pořadí, popř. i dle jejich poměrného uspokojení. Rozdělování se řídí třemi principy - principem přednosti (odst. 1), principem priority a principem proporcionality (odst. 2).

Skupin je celkově sedm. V § 337c odst. 1 OSŘ jsou jednotlivé skupiny označeny písmeny a) až g). Do první skupiny patří pohledávky nákladů vzniklých státu (potažmo exekutorovi) v tomto řízení. Jde o tzv. pohledávky za podstatou či za majetkovou podstatou. Jedná se o náklady na provádění dražby či vícero dražeb (více kol dražby) skládající se z nákladů na vypracování znaleckého posudku, tj. odměna soudnímu znalci a dále nákladů spojených s prezentací dražby, tj. reklama v tisku, poplatky za inzerci a provedení dražby na internetových portálech. Druhá skupina obsahuje pohledávky z hypotečních úvěrů⁹⁴ nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů⁹⁵. Pohledávka z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek se uspokojí pouze v takovém rozsahu, v jakém slouží ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů.⁹⁶ Dle praxe je ovšem přihláška pohledávky ve druhé skupině velmi vzácná, téměř se nevyskytuje. Ve třetí skupině (často nejobsáhlejší) se nachází pohledávka oprávněného (tedy osoby, která na povinného podala exekuční návrh), pohledávka toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, a pohledávky zajištěné zástavním právem nebo zajišťovacím převodem

⁹⁴ Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva (§ 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech).

⁹⁵ Hypoteční zástavní list je dluhopisový cenný papír, který podle zákona o dluhopisech (§ 28 zákona č. 190/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů) vydává pouze banka se sídlem na území České republiky. Hypoteční zástavní listy představují právo na splacení dlužné částky vydávané podle práva cizího státu, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen „závazky z hypotečních zástavních listů“) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí).

⁹⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 20 Cdo 5204/2009.

práva⁹⁷. Pohledávky nedoplatků výživného náležejí do čtvrté skupiny, jestliže nejde o pohledávky vykonatelné, které mohl věřitel jako oprávněný, resp. další oprávněný uplatnit ve skupině třetí. U těchto pohledávek se nerozlišuje, o jaký druh výživného se jedná.⁹⁸ Pátou skupinu tvoří tzv. veřejnoprávní pohledávky. Jedná se o pohledávky daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, pojistného na veřejné zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení, příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a pojistného na úrazové pojištění. Šestá skupina byla vytvořena nově od 1. 1. 2013, v návaznosti na účinnost zákona č. 45/2013 Sb., o obětech trestných činů, a uspokojují se zde pohledávky náhrady újmy na zdraví způsobené trestným činem. Do sedmé skupiny se posunuly všechny ostatní pohledávky.

Ve chvíli, kdy jsou všechny pohledávky rozděleny do skupin, dochází k určení jejich pořadí v rámci dané skupiny, a to podle podmínek odst. 2. To znamená, že se uspokojí podle pořadí, a pokud nějaké pohledávky mají i stejné pořadí, pak se uspokojí poměrně. Pořadí se určuje podle rozhodného data, které se určuje podle pravidel stanovených v odstavci pátém. To jest u pohledávky oprávněného den, kdy exekutorovi byl doručen řádný exekuční návrh (tj. kdy bylo zahájeno exekuční řízení⁹⁹). U pohledávky toho, jenž do řízení přistoupil jako další oprávněný, den, který se považuje za přistoupení k řízení. U přihlášené pohledávky den, kdy exekutorovi byla doručena přihláška. U pohledávky zajištěné zástavním právem den vzniku zástavního práva. U smluvního zástavního práva k nemovité věci, která je zapsána do katastru nemovitostí, je to den, kdy se provedl vklad zástavního práva. U nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí je to den, který je uveden jako den zápisu do Rejstříku zástav¹⁰⁰ vedeného Notářskou komorou ČR. V případě zřízení soudcovského zástavního práva, je rozhodným dnem den, kdy došel návrh na zřízení soudcovského zástavního práva na soud (§ 338d OSŘ), a u exekutorského zástavního práva den, kdy byl doručen exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud se jedná o nemovitou věc evidovanou v katastru

⁹⁷ § 2041 a násl. o. z.

⁹⁸ Svoboda, K.; Smolík, P.; Levý, J.; Šínová, R. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1201.

⁹⁹ § 35 odst. 2 EŘ.

¹⁰⁰ Základním ustanovením je § 35b zákona č. 358/2012 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád). Rejstřík zástav je pak upraven v Předpisu Notářské komory ČR, kterým se stanoví postup při vedení, provozu a správě Rejstříku zástav, postup při provádění zápisů a záznamů do tohoto rejstříku, výmazů z něj a při vydávání opisů a výpisů z něj (Předpis o Rejstříku zástav).

nemovitostí a dnem, kdy exekuční příkaz nabyl právní moci, pokud je předmětem nemovitá věc neevidovaná v katastru nemovitostí (§ 69a odst. 3 EŘ). Pro pořadí pohledávky platí, že se zařadí podle toho, které datum je pro ni výhodnější. Rozdělování do skupin je velmi důležité a může se stát, že některé pohledávky je možno zařadit do více skupin. Pak platí, že se pohledávka zařadí do té skupiny, která je pro ni výhodnější. Např. v případě, že exekuční návrh na povinného podá město jako orgán veřejné moci a titulem je výkaz nedoplatků za místní poplatek, náleží pohledávka dle prvního pohledu do páté skupiny. Ovšem v tomto případě, neboť jde o oprávněného, který exekuční řízení inicioval, posouvá se tato pohledávka do třetí skupiny.

Dále je potřeba se vypořádat s pohledávkami, které ještě nejsou splatné. V případě, že jsou zajištěné zástavním právem, považují se při rozvrhu za splatné (odst. 3).

S jistinou pohledávky se uspokojí i úroky nebo úroky z prodlení, a to za poslední tři roky před rozvrhovým jednáním, případně i náhrada nákladů řízení s tím spojených. Nestačí-li rozdělovaná podstata, uhradí se před jistinou. Úroky či úroky z prodlení starší tří let se uspokojí ve stejné skupině jako jistina, ale podle samostatného pořadí podle data, kdy byly přihlášeny do rozvrhu. To platí i pro úroky plynoucí ze zajištěné pohledávky.

Pokud je ve stejné skupině a ve stejném pořadí více pohledávek, na které ovšem rozdělovaná podstata nevystačí, pak se uplatní princip proporcionality a tyto pohledávky se uspokojí poměrně, tím způsobem, že dotčená pohledávka se uspokojí dle poměru své výše vůči souhrnu všech takových dotčených pohledávek, a to ve vztahu ke zbytku rozdělované podstaty.¹⁰¹

Je možné, že výše rozdělované podstaty převyší částku přihlášených pohledávek. V tom případě se přeplatek vyplatí povinnému. Nesmí se ovšem zapomenout na § 337c odst. 6 OSŘ, který upravuje případy, kdy nemovitá věc je zajištěna podle trestního řádu¹⁰² orgánem činným v trestním řízení. Toto zajištění se eviduje v katastru nemovitostí. Exekutor tedy vyrozumí příslušný orgán činný v trestním řízení

¹⁰¹ Svoboda, K.; Smolík, P.; Levý, J.; Šínová, R. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1203.

¹⁰² § 47 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád) ve znění pozdějších předpisů.

o přeplatku, a pokud tento orgán nesdělí ve lhůtě 30 dnů, že se zajištění vztahuje i na zbytek výtěžku, vyplatí se definitivně přeplatek povinnému.

V praxi jsou tedy tři případy výsledku rozvrhového jednání. První případ, že výtěžek z dražby pokryje všechny pohledávky a přeplatek se vrátí povinnému. Druhý případ, že výtěžek dražby pokryje všechny pohledávky a nezůstane žádný přeplatek a třetí případ, kdy výtěžek dražby nestačí k pokrytí všech pohledávek a uspokojí se pouze část věřitelů podle výše uvedených pravidel. Neuspokojení věřitelé pak se zbytkem pohledávek (či s celou) mohou své nároky uplatňovat v dalších řízeních.

Příprava rozvrhu je jeden z nejnáročnějších úkonů při exekuci vedené na nemovitou věc. Stýkají se zde několikeré peněžité pohledávky mnoha subjektů. Jedním z nich je i exekutor. Ten se sice uspokojuje v první skupině, a je tedy velmi pravděpodobné, že jeho pohledávka bude uspokojena, i tak je však výpočet pro jeho odměnu velmi složitý. Navíc se v minulosti lišil úřad od úřadu. Vodítko pro správný výpočet poskytl až Okresní soud Plzeň-město ve svém usnesení ze dne 25. 1. 2011, sp. zn. 73 Nc 506/2007¹⁰³. V tomto rozhodnutí jsou podstatné dvě právní věty. I. Podá-li účastník exekučního řízení včasné námitky vůči příkazu k úhradě nákladů exekuce, přezkoumá soud tento příkaz jako celek. Napadený příkaz soud prověřuje i nad rámec věcných důvodů, pro které byl napaden. II. Exekutor nesmí výši své odměny vypočítávat z celé částky, za kterou byla nemovitá věc vydražena. Nelze totiž přehlédnout, že z této částky jsou v prvním pořadí uspokojovány právě odměna a náklady exekutora. Není možné vypočítávat odměnu z odměny.

¹⁰³ Publikováno v časopise Soudní rozhledy č. 2/2013, str. 58.

Vůči rozhodnutí soudu o námitkách proti příkazu k úhradě nákladů exekuce není odvolání přípustné, proto se v judikátu řešeným tématem nezabývají vyšší soudy.

Rozhodnutí vychází z předpokladu, že soud není vázán důvody, pro které je příkaz k úhradě nákladů exekuce napadán. Jedná se o analogickou aplikaci ust. § 212a odst. 1 OSŘ, podle něhož rozhodnutí soudu prvního stupně lze přezkoumat i z důvodů, které nebyly v odvolání uplatněny. – Je sice pravda, že exekuční okresní soud není soudem odvolacím, avšak ust. § 88 odst. 3 EŘ jej staví do role odvolacího soudu, neboť je povolán k přezkumu příkazu exekutora k náhradě nákladů exekuce. Tím je realizován svébytný systém dvojinstančnosti (exekutor – exekuční soud). Tento systém by se měl ze své podstaty, nevyplývá-li ze zákona zcela jasně něco jiného, řídit zásadami, které se uplatní v běžném odvolacím řízení. Je tomu tak i proto, že exekutor v příkazu k úhradě nákladů exekuce mj. rozhoduje o své vlastní odměně, a proto je i z pohledu ústavního pořádku (čl. 36 Listiny základní práv a svobod) třeba procesní předpisy vykládat tak, aby byl zabezpečen co nejúplnější přezkum exekutorova rozhodnutí. Také nelze přehlédnout, že rozhodnutí o odměně exekutora je rozhodnutím o nákladech řízení. O nákladech řízení soud rozhoduje z úřední povinnosti, tedy mj. bez ohledu na kvalitu námitek účastníků, které byly v rámci přezkumného řízení vzneseny (§ 151 OSŘ). (Kůrka, V.; Svoboda, K.: Přehled judikatury ve věcech výkonu rozhodnutí a exekuce. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 348 a násl.).

Exekuční soud v tomto daném případě podrobně rozebral příkaz k úhradě nákladů exekuce vydané exekutorem, poukázal na chyby, kterých se dopouštěli exekutoři v tom, že svou odměnu vypočítávali ze základu, kde již jejich odměna byla zahrnuta, a dále v nesprávném zúčtovávání daně z přidané hodnoty. Tím docházelo ke krácení rozdělované podstaty pro další účastníky. Zároveň poskytl přesný vzorec a postup pro výpočet odměny. Odměnu stanovuje vyhláška č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách exekutora, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 6 odst. 1 vyhlášky činí odměna za exekuci ukládající zaplacení peněžité částky do 3 000 000 Kč základu 15 %, avšak dle § 5 odst. 3 téže vyhlášky platí, že pokud při exekuci postižením nemovitostí nebo při exekuci postižením podniku byly uspokojeny zcela nebo zčásti nároky oprávněného, toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný anebo věřitele povinného, který podal přihlášku, je základem pro určení odměny ta část rozdělované podstaty, kterou byly takto uspokojeny nároky těchto osob. V daném případě takto exekutor nepostupoval a při výpočtu své odměny vycházel ze základu, který již zahrnoval i odměnu exekutora včetně dalších nákladů exekuce.

Chybný výpočet provedený exekutorem v předmětném řízení:

- Nejvyšší podání činilo 950.000,- Kč.
- Odměna 15 % z nejvyššího podání činila 142.500,- Kč.
- Hotové výdaje činily 7.850,- Kč za znalecký posudek a poštovné ve výši 2.671,- Kč.
- Protože je exekutor plátcem daně, vypočetl ze všech tří položek DPH ve výši 20 %, což činilo 30.604,20,- Kč.

Exekutor tedy v první skupině uspokojil svou pohledávku ve výši 183.625,20,- Kč. (Zbytek ve výši 766.374,80,- Kč pak rozdělil zástavnímu věřiteli ve třetí skupině.)

Správný výpočet provedený soudem v předmětném řízení:

- Nejvyšší podání činilo 950.000,- Kč.
- Hotové výdaje činily 7.850,- Kč za znalecký posudek a poštovné ve výši 2.671,- Kč.

Exekutor však chybně započítal DPH za poštovné, neboť jsou dle § 51 odst. 1 písm. a) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, od této daně bez nároku na odpočet poštovní služby osvobozeny (znění účinné ke dni 25. 1. 2011). Za hotové výdaje tak

měl exekutor počítat pouze částky 7.850,- Kč + DPH 20 % (celkem 9.420,- Kč) a poštovné 2.671,- Kč, což celkově dělá 12.091,- Kč.

Částka 12.091,- Kč se odečte od nejvyššího podání (937.909,- Kč). Vypočte se koeficient ze vzorce $1 + (0,15 * 1,2) = 1,18$ (či 18 %). Částka 937.909,- Kč se vydělí koeficientem (1,18) a vyjde rozdělovaná podstata: 794.838,- Kč (resp. 794.900,- Kč z důvodu zaokrouhlení na celé stokoruny nahoru dle § 27 vyhlášky č. 330/2001 Sb.).

Odměna exekutora tedy činí 15 % z částky 794.900,- Kč a vyjde částka 119.235,- Kč (resp. 119.240,- Kč z důvodu zaokrouhlení na celé desetikoruny nahoru dle § 27 vyhlášky č. 330/2001 Sb.) z níž se vypočte DPH, které činí 23.848,- Kč.

Tudíž exekutor v první skupině uspokojí svou pohledávku ve výši 143.088,- Kč (119.240,- Kč + 23.848,- Kč) a hotové výdaje i s DPH ve výši 12.091,- Kč. (Zbytek ve výši 794.821,- Kč pak má exekutor rozdělit dalším věřitelům).

Jak je vidět na první pohled, exekuční soud poskytl správný postup, který je značně složitější, než původně aplikovaný exekutorem.

V současné době činí daň z přidané hodnoty 21 %. Je tedy potřeba upravit koeficient z výše uvedeného 1,18 (tj. 18 %) na 1,1815 (tj. 18,15 %).

Návod pro výpočet, kdy nejvyšší podání činí 1.000.000,- Kč a náklady exekuce činí 12.100,- s DPH:

- Částka k rozdělení činí 987.900,- Kč (1.000.000,- Kč – 12.100,- Kč).
- Částka k dalšímu rozdělení (R) se vypočte jako $R = (\text{vydražená částka} - \text{náklady exekuce s DPH}) / 1,1815$ (v tomto případě 836.140,50,- Kč, resp. vzhledem k zaokrouhlení na celé stokoruny nahoru na 836.200,- Kč).
- Odměna exekutora činí 15 % z R, tj. 125.430,- Kč + DPH (26.340,30,- Kč) = 151.770,30,- Kč.
- Exekutor v první skupině uspokojí svou pohledávku ve výši 151.770,30,- Kč a hotové výdaje i s DPH ve výši 12.100,- Kč.
- Ostatním věřitelům se vyplátí 836.129,70,- Kč.

Obecný vzorec pro výpočet odměny tedy vypadá takto:

$$Z = \frac{RP - HV}{\text{koeficient } (1,1815)}$$

Z znamená základ pro vypočtení odměny exekutora (dle § 5 odst. 3 vyhlášky Z znamená základ pro výpočet odměn exekutora (dle § 5 odst. 3 vyhlášky č. 330/2001 Sb.), RP je rozvrhovaná podstata, HV jsou hotové výdaje exekutora (znalecký posudek, poštovné, náhrada za ztrátu času, vše včetně DPH) a výše koeficientu je odvislá od výše DPH v roce, kdy je činěn rozvrh (při sazbě 19 % je to koeficient 1,1785, při sazbě 20 % činí koeficient 1,18, při 21 % sazbě 1,1815 atd.). Během výpočtu se nesmí zapomínat na zaokrouhlování, jak je uvedeno výše.

Historie úpravy odměny exekutora při provádění exekuce prodejem nemovitosti v dražbě je sama o sobě zajímavá. Důvodová zpráva¹⁰⁴ k exekučnímu řádu jasně deklaruje, že na soudního exekutora bude delegována část pravomoci soudu, a to výlučně ta, která je uplatňována po vydání autoritativního rozhodnutí. Nicméně hned po nabytí účinnosti exekučního řádu nebyla dána pravomoc exekutorům provádět rozvrh. Ustanovení § 68 EŘ účinné od 1. 9. 2001 do 31. 10. 2009 upravovalo prodej nemovitosti tak, že exekutor provádí přípravné úkony pro rozhodnutí soudu o rozvrhu, neprovádí však rozvrhová jednání. I exekutoři se se svými pohledávkami přihlašovali do rozvrhového jednání jako každý věřitel. Ze začátku se pohledávky nákladů vzniklých exekutorovi provedením dražby přiznávaly do první skupiny dle § 337c odst. 1 písm. a) OSŘ. Ovšem stávalo se, že při odvolání účastníka rozvrhového jednání odvolací soudy rozhodovaly nejednotně a někdy rozhodly, že tyto pohledávky patří do první skupiny, jindy do třetí skupiny dle § 337c odst. 1 písm. c) OSŘ. Judikaturu ustálilo až stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2006, sp. zn. Cpjn 200/2005, a to v části XVIII. Pohledávka exekutora na náhradu nákladů exekuce se při exekuci prodejem nemovitostí uspokojí v rozvrhu rozdělované podstaty ve třetí skupině [§ 337c odst. 1 písm. c) OSŘ] s odůvodněním, že pohledávka exekutora sdílí osud pohledávky oprávněného, a nepřichází v úvahu, aby byla podrobena režimu přihlášek (§ 336f OSŘ). Identifikuje se usnesením o nařízení exekuce a příkazem k úhradě nákladů exekuce a toto určení je dostatečné, aby byla podrobena rozvrhu (jinak by nemohla být v daném exekučním řízení uspokojena). Ustanovení § 337c odst. 1 OSŘ se o pohledávce exekutora na náhradu nákladů exekuce nezmiňuje. Pohledávka exekutora na náhradu nákladů exekuce se při exekuci prodejem nemovitostí uspokojí v rozvrhu rozdělované

¹⁰⁴ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o soudních exekutorech a exekuční činnosti (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 3. volební období, tisk 725).

podstaty ve třetí skupině [§ 337c odst. 1 písm. c) OSŘ]. Názory, že jde naopak o pohledávku první skupiny přijmout nelze. Okolnost, že v exekučním řízení se úkony exekutora považují za úkony soudu (srov. § 28, příp. § 52 odst. 2 EŘ), z nákladů exekuce náklady řízení „vzniklé státu“ [§ 337c odst. 1 písm. a) OSŘ] samozřejmě nečiní. Náklady exekuce jsou vymezeny v ustanovení § 87 odst. 1 EŘ, vznikly exekutorovi (fyzické osobě podle § 1 odst. 1, 2 EŘ) a nikoliv státu a hradí mu je zásadně povinný (§ 87 odst. 3 EŘ).

Od této chvíle se téměř zastavil exekuční prodej nemovitostí, neboť i když exekutor měl náklady vynaložené na dražbu (náklady na znalecký posudek, na poštovné, na provedení dražby, atd.), tak při rozvrhovém jednání často rozdělovaná podstata nepostačila na pokrytí těchto nákladů. Tento stav se po několika letech stal neudržitelným. Danou anomálii vyřešil zákonodárce novelou č. 347/2007 Sb., účinnou od 1. 1. 2008, která do ustanovení § 68 EŘ přidala druhý odstavce, který zněl: „Náklady exekuce, které vznikly exekutorovi v souvislosti s provedením exekuce prodejem nemovitosti, se uspokojují jako pohledávky nákladů řízení ve skupině uvedené v § 337c odst. 1 písm. a) OSŘ.“

Rovněž rozvrhová jednání prováděná soudem se protahovala. Nebylo výjimkou, že od dražby do rozvrhu uplynula doba jednoho roku. Exekuce se tak protahovala, vydražitel byl po tu dobu pouze držitelem vydražené nemovitosti, plnohodnotným vlastníkem se stával až zapsáním do katastru nemovitostí. I toto nekorespondovalo s ustanovení § 46 EŘ, podle něhož exekuce má být rychlá a účelná. Uvedený stav se podařilo změnit novelou č. 286/2009 Sb., účinnou od 1. 11. 2009. Tato novela provedla větší zásah do exekučního řádu (nazývána rovněž jako „střednědobá“ novela), např. zcela změnila ustanovení § 68 EŘ, které nyní upravuje institut vyškrtnutí věci ze soupisu. Hlavně ale odstranila předchozí úpravu, že rozvrhové jednání prováděl soud. Od této novely byl rozvrh v kompetenci exekutorů a exekuční řízení se opět o něco zrychlilo.

S fází rozvrhu výtěžku úzce souvisí i možnost učinit úkon popření pohledávek dle § 337e OSŘ a případně podat tzv. odporovou (či odpůrčí) žalobu dle § 267a OSŘ.

Právo popřít pohledávku co do její pravosti, výše, zařazení do skupiny nebo pořadí mají jak věřitelé, tak i povinný, a to do 15 dnů od zveřejnění seznamu

přihlášených pohledávek dle § 336p OSŘ. Popření pohledávky má svá pravidla. Dle § 338zd OSŘ může pohledávku popřít každý z účastníků rozvrhu. To potvrdil i Nejvyšší soud ČR ve svém usnesení ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 20 Cdo 1586/2010, v němž vyhověl dovolání oprávněného, který namítal, že námitku promlčení pohledávky může uplatnit nejen povinný, ale též jiní věřitelé. Nejvyšší soud ČR svůj právní názor opřel o tehdy platné ustanovení § 337b odst. 3 OSŘ¹⁰⁵.

Dále je třeba učinit popírací akt úplným, určitým a srozumitelným procesním úkonem. S popřením pohledávky je totiž spojena tzv. koncentrace řízení, upravena v § 118b OSŘ. Touto problematikou se zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 8. 4. 2014, sp. zn. 21 Cdo 927/2013. Žalobkyně popřela při rozvrhovém jednání pohledávku věřitele, avšak neurčitým způsobem, kdy pouze uvedla, že předmětnou pohledávku „popírá, co do její pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí, neboť samotná smlouva o půjčce a zástavní smlouvy jsou absolutně neplatné“. Dle názoru Nejvyššího soudu ČR měl exekutor, zde v postavení předsedy senátu soudu (§ 28 EŘ), vyzvat žalobkyni k opravě nebo doplnění podání, které neobsahuje všechny stanovené náležitosti nebo které je nesrozumitelné nebo neurčité dle § 43 OSŘ. Proto nemohly nastat účinky koncentrace řízení již v „námitkovém řízení“, protože pro jejich účinky nebyly splněny všechny zákonem stanovené předpoklady. Obecně je však třeba říci, že smyslem a účelem tzv. odporové žaloby dle § 267a OSŘ je vyřešit spor mezi oprávněným, dalšími oprávněnými a jinými věřiteli, kteří se účastní rozvrhu, popř. též povinným, o to, které pohledávky, v jaké výši, v jaké skupině nebo v jakém pořadí mají být (budou) uspokojeny při rozvrhu rozdělované podstaty. Při podání tzv. odporové žaloby se uplatňuje tzv. koncentrace řízení. To znamená, že při projednání odporové žaloby a při rozhodnutí o ní se k jiným skutečnostem nepřihlíží, i kdyby byly za řízení o žalobě uplatněny.

Lze tedy shrnout, že úkon popření pohledávky a případné podání odporové žaloby nelze vnímat pouze jako zdržovací úkon či domáhání se většího uspokojení věřitele, ale je třeba k němu přistupovat komplexně z hlediska procesních pravidel. Tedy, z pohledu účastníka rozvrhu, dodržení formálních náležitostí řádného procesního

¹⁰⁵ Nyní obsaženo v § 338zd OSŘ. Původní znění § 337b odst. 3 OSŘ: „Každý z účastníků rozvrhu může popřít vyčíslené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí. K námitkám osob, které se k rozvrhovému jednání nedostavily, se nepřihlíží, ledaže by byly uplatněny a doloženy před jednáním.“

úkonu a z pohledu exekutora dodržení pravidel řádného a spravedlivého procesu spočívajícího mimo jiné v obecné poučovací povinnosti dle § 118a OSŘ.

4 Soudcovské zástavní právo a exekutorské zástavní právo

Při exekuci, resp. při výkonu rozhodnutí, je možné zřídit na nemovité věci povinného exekutorské či soudcovské zástavní právo, které se zapisuje do katastru nemovitostí. Pro oba tyto instituty platí, že nejsou primárně určeny pro uspokojení pohledávky oprávněného. Slouží především k zajištění výhodnějšího postavení oprávněného s možností vyčkat na případný prodej nemovité věci do doby, dokud nebude jisté, že povinný nesplatí dluh jiným způsobem či kdy bude pro oprávněného výhodnější nechat nemovitou věc prodat v dražbě.

4.1 Soudcovské zástavní právo

Využívání zástavního práva na nemovité věci v exekucích bylo upraveno již v exekučním řádu z roku 1896 (zákon č. 79/1896 Ř. z.) v § 87 až § 96. Obsah tehdejšího exekučního řádu se příliš neliší od dnešní úpravy. Zajímavost se však nacházela v § 96, který stanovoval, že pokud má věřitel splatnou pohledávku zajištěnou jiným vhodným způsobem, může soud na návrh dlužníka zrušit zástavní právo na jedné nebo více nemovitostech postižených tímto zástavním právem, když k uspokojení bude stačit zástavní právo na jiné nemovitosti. K výpočtům, zda stačí zajištění na jedné nemovité věci, či je možné obstatit i další nemovitosti, se používalo ustanovení § 230 zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud.¹⁰⁶ Bližší vysvětlení pak poskytoval judikát Nejvyššího soudu ČSR ze dne 13. 3. 1931, sp. zn. R I 9/31, který uvádí, že pokud povinný požaduje zrušit obstatení nemovitostí postižených zástavním právem na základě § 96 e. ř., pak jediné v případě, že vykonatelná pohledávka oprávněného dosahuje i s příslušenstvím výše nejnižšího podání v dražbě.¹⁰⁷ Tento přístup se mi zdá zajímavý a inspirující. Dle mého názoru by přizpůsobené ustanovení mohlo obohatit

¹⁰⁶ Hotových peněz budiž v rukou poručnickových ponecháno jen tolik, kolik je potřebí na vychování sirotka a k řádnému provozu hospodářství; zbytek musí býti použit v první řadě na zaplacení dluhů, jsou-li tu jaké, nebo k jiné užitečné potřebě a, není-li prospěšnějšího použití, budiž úročně uložen u veřejných pokladen nebo i proti zákonnému zajištění u soukromých osob. Jistota však je jen tehdy zákonnou, když zajištěním připočítajíc předcházející břemena, jsou-li tu jaká, není dům zatížen přes polovici, venkovský statek, nebo pozemek však přes dvě třetiny své skutečné ceny.

¹⁰⁷ Srov. Nejvyšší soud Československé republiky, R I 9/31, publikováno ve Vážného sbírce pod č. 10619.

současnou právní úpravu. Bylo by však potřeba, aby vyčíslení pohledávky zahrnovalo i příslušenství a předpokládané náklady exekuce (výkonu rozhodnutí).

Do současného občanského soudního řádu se soudcovské zástavní právo vrátilo novelou, zákonem č. 509/1991 Sb., účinným od 1. 1. 1992, a to do části šesté, hlavy šesté s názvem Zřízení soudcovského zástavního práva na nemovitých věcech, do ustanovení § 338b až § 338e OSŘ.

Pro exekutorské zástavní právo platí, že pokud zákon nestanoví jinak, použije se na tento způsob provedení exekuce přiměřeně ustanovení OSŘ upravující výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitých věcech (§ 69a odst. 2 EŘ). Rozdíly mezi úpravou stejného institutu s jiným názvem jsou minimální. Pro zřízení soudcovského zástavního práva vyžaduje zákon (§ 338b odst. 1 OSŘ), aby oprávněný přesně označil nemovitou věc, k níž má být zástavní právo zřízeno, a zároveň doložil veřejnými listinami, že nemovitá věc je ve vlastnictví povinného. Ustanovení vyžaduje pouhé doložení listin, nikoliv dokazování. Typickou listinou v tomto případě bude výpis z katastru nemovitostí, v úvahu přicházejí ještě soudní rozhodnutí o žalobě na určení vlastnictví či notářský zápis osvědčující vydržení nemovité věci.¹⁰⁸

Soud rozhoduje formou usnesení. V usnesení o zřízení soudcovského zástavního práva soud označí účastníky řízení, předmětnou nemovitou věc, vyčíslení pohledávky s příslušenstvím včetně nákladů nařízení výkonu rozhodnutí a především uvede den, ke kterému vzniká soudcovské zástavní právo. Ustanovení § 338d odst. 1 první věta OSŘ stanovuje jako rozhodný ten den, kdy k soudu došel návrh na zřízení soudcovského zástavního práva. Toto ustanovení je velmi důležité v případech, kdy dochází k převodu nemovité věci. Příkladem může být prodej nemovité věci mezi prodávající osobou A a kupující osobou B judikovaný v usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 1. 2013 pod sp. zn. 20 Cdo 3747/2011. Dne 9. 10. 2007 bylo zahájeno řízení o výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, neboť oprávněná doložila výpisem z katastru nemovitostí vlastnické právo povinné k předmětné nemovitosti. Povinná namítala, že nebyly dány podmínky pro zřízení soudcovského zástavního práva, protože dne 24. 7. 2007 došlo k převedení nemovité věci kupní

¹⁰⁸ Svoboda, K.; Smolík, P.; Levý, J.; Šínová, R. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1222.

smlouvou na třetí osobu. Vklad vlastnického práva třetí osoby byl ovšem zapsán až dne 23. 10. 2007, byť s právními účinky vkladu ke dni 25. 7. 2007. Nejvyšší soud ČR judikoval, že „změny ve vlastnictví nemovitosti, které nastanou po zahájení vykonávacího řízení, nejsou pro rozhodnutí o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitostech významné.“ Dovolání povinné tak bylo zamítnuto. Dále z tohoto judikátu vyplývá, že změna vlastnictví nemovitosti postižené výkonem rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, k níž došlo zápisem vkladu vlastnického práva nového vlastníka po zahájení řízení o výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, není důvodem k zastavení výkonu rozhodnutí pro nepřípustnost podle § 268 odst. 1 písm. h) OSŘ ani v případě, že účinky vkladu vlastnického práva nastaly v době před zahájením vykonávacího řízení.¹⁰⁹ Třetí osoba se může bránit tak, že podá žalobu podle části třetí občanského soudního řádu a domáhá se vyloučení nemovitosti z výkonu rozhodnutí dle § 267 OSŘ. Pokud bude žalobě vyhověno, pak je zde dán důvod pro zastavení výkonu rozhodnutí dle § 268 odst. 1 písm. f) OSŘ, soudcovské zástavní právo zanikne s účinky ex tunc a nastane právní stav, jako by na nemovitosti soudcovské zástavní právo nebylo nikdy zřízeno (§ 338e odst. 2 OSŘ).

Stejně tak výše uvedená pravidla budou platit v případě, kdy osoba A uzavře s osobou B kupní smlouvu (či jinou smlouvu, např. darovací či směnnou smlouvu) a dojde k převodu nemovité věci a k zapsání vlastnictví osoby B do katastru nemovitostí. Vůči osobě B je zahájen výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, ale osoba B se rozhodne odstoupit od smlouvy. Podle § 2005 o. z. dojde ke zrušení smlouvy s účinky ex tunc a tudíž dojde i k přepisu vlastnictví v katastru nemovitostí na osobu A. Dle § 2005 odst. 2 o. z. a také dle § 338d odst. 2 OSŘ ale zůstane soudcovské zástavní právo váznout na nemovité věci, i když osoba A není povinným uvedeným v návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí (exekučním návrhu).

Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soudcovským zástavním právem zašle soud všem účastníkům řízení. Pravomocné usnesení pak zašle příslušnému katastrálnímu úřadu. Stejně tak pravomocné usnesení o zastavení nebo o částečném zastavení výkonu rozhodnutí (§ 338e odst. 3 OSŘ). Proti usnesení je možné podat

¹⁰⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 1. 2013, sp. zn. 20 Cdo 3747/2011.

odvolání. Stejně tak je možné podat i dovolání, pokud peněžité plnění převyšuje částku 50 000 Kč, dle § 238 odst. 1 písm. c) OSŘ.¹¹⁰

Pokud jde o nemovitou věc nezapsanou do katastru nemovitostí, zasílá se výše uvedené usnesení Notářské komory ČR k záznamu do Rejstříku zástav.

Význam soudcovského zástavního práva spočívá i v tom, že se oprávněný může po jeho zřízení domáhat nařízení prodeje zástavy podle § 354 až § 358 ZŘS a poté na základě vykonatelného rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy uspokojení pohledávky ve výkonu rozhodnutí prodejem zástavy podle § 338a OSŘ či podáním exekučního návrhu prodejem zastavené nemovité věci¹¹¹ (blíže viz kapitola 6.1).

Soudní poplatek za návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovité věci se vybírá podle položky 21 písm. a) až c) sazebníku poplatků obsaženého v příloze k zákonu č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.¹¹² Zároveň platí, že se stanovuje soudní poplatek za zřízení soudcovského zástavního práva na nemovité věci v každém okrese zvlášť, přitom takové vyměření soudního poplatku je ústavně souladné a nebrání v přístupu k soudu.¹¹³

4.2 Exekutorské zástavní právo

Institut exekutorského zástavního práva obsahuje exekuční řád od novely č. 286/2009 Sb., účinné od 1. 11. 2009. Nachází se v § 69a EŘ a platí pro něho, že se k jeho aplikaci použije přiměřeně ustanovení upravující výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitých věcech dle občanského soudního řádu (§ 338b až § 338e OSŘ). Před touto novelou mohl zástavní právo k nemovité věci zřídit pouze soud jako soudcovské zástavní právo dle § 338b a násl. OSŘ. Kromě oprávněného mohl návrh na zřízení soudcovského zástavního práva podat jménem oprávněného i exekutor pověřený provedením exekuce (§ 66 odst. 6 EŘ ve znění

¹¹⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 3. 2014, sp. zn. 30 Cdo 1078/2014.

¹¹¹ David, L.; Ištvanek, F.; Javůrková, N.; Kasíková, M.; Lavický, P. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 1656.

¹¹² Srov. Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 5. 2010, sp. zn. Cpjn 204/2009 k vybírání soudního poplatku za návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti.

¹¹³ Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 16. 4. 2013 sp. zn. IV. ÚS 2565/12.

účinném do 31. 10. 2009). Jednalo se o zvláštní zákonné zmocnění jednat jménem oprávněného v řízení o výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva a toto jednání exekutora se považovalo za provádění exekuce. Toto zastoupení skončilo okamžikem zániku pověření exekutora k provedení exekuce. Pokračoval-li v provádění exekuce jiný exekutor, přecházelo zákonné zastoupení z původního na nového exekutora okamžikem pověření nového exekutora. Ačkoliv návrh na zřízení soudcovského zástavního práva podával exekutor, byl tento návrh zpoplatněn podle zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, a soudní poplatek musel zaplatit exekutor spolu s podáním návrhu. Poplatek byl hotovým výdajem, který se považoval za náklad exekuce.¹¹⁴ Novelou č. 286/2009 Sb. tak došlo k rozšíření nástrojů, které může exekutor použít při vymáhání pohledávek. Dle důvodové zprávy k této novele má institut exekutorského zástavního práva přispět k humanizaci exekučního řízení, kdy se umožňuje zajistit pohledávku věřitele na nemovitosti povinného bez toho, aby se muselo rovnou přistupovat k exekuci prodejem nemovité věci. Kromě toho bylo účelem novely i urychlení exekučního řízení, neboť soudy mechanicky vydávaly na návrh exekutora rozhodnutí o zřízení soudcovského zástavního práva, a tak tato novela odbourala zbytečný mezikrok.¹¹⁵

Zavádění institutu exekutorského zástavního práva do praxe přitom nebylo vůbec snadné. ČÚZK nejprve odmítal na základě nepravomocného exekučního příkazu, kterým se exekutorské zástavní právo zřizovalo, vyznačovat poznámku, že je vedeno řízení o zřízení exekutorského zástavního práva. Tento nesoulad ve výkladu právní normy byl po jednání s EK ČR odstraněn. Nicméně nastala další sporná otázka, a to otázka výmazu exekutorského zástavního práva v případě skončení exekuce. ČÚZK trval na výkladu, že exekutorské zástavní právo je věcné právo, a tudíž nemůže být vymazáno z jiných důvodů, než z důvodů stanovených hmotným právem (v té době § 170 odst. 1 obč. zák.¹¹⁶), což zrušení exekučního příkazu či potvrzení o zániku

¹¹⁴ Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.: Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a předpisy související. 1. vyd. Praha: Beck, 2005, s. 244 a násl.

¹¹⁵ Viz důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 5. volební období, tisk č. 804).

¹¹⁶ Zástavní právo zaniká a) zánikem zajištěné pohledávky, b) zánikem zástavy, c) vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem, d) uplynutím doby, na niž bylo zřízeno, e) složí-li zástavní dlužník nebo zástavce zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy, f) písemnou smlouvou

pověření exekutora z důvodu vymožení pohledávky nebylo. ČÚZK navíc vyžadoval pro výmaz exekutorského zástavního práva potvrzení zástavního věřitele o zániku zástavního práva [§ 40 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 26/2007 Sb.] s náležitostmi dle ustanovení § 40 odst. 4 vyhlášky č. 26/2007 Sb., v platném znění.¹¹⁷ Tento názor byl vystaven tvrdé kritice, nejen ze strany advokátů.¹¹⁸ Výše uvedené neshody byly vyřešeny až změnou legislativy, a to novelou č. 396/2012 Sb. Do té doby se prováděl výmaz exekutorského zástavního práva na základě usnesení o částečném zastavení exekuce co do způsobu jejího provedení zřízením exekutorského zástavního práva.¹¹⁹

Dle § 69a EŘ má exekutor zřídit exekutorské zástavní právo v případě, že je to účelné. Jedná se o neinvazivní způsob vedení exekuce a slouží oprávněnému k zajištění pohledávky do budoucna. Proto by mělo být voleno tam, kde s tímto způsobem vedení exekuce souhlasí oprávněný, neboť jeho primárním zájmem je uspokojení pohledávky, nikoliv vznik subsidiárního zajištění. Exekutor by neměl tímto způsobem postupovat, bylo-li by to ve zjevném rozporu s názorem oprávněného.¹²⁰

Dále by měl exekutor použít tento způsob exekuce v případech, kdy zjistí, že povinný má ve vlastnictví nemovitou věc, ale ještě nemá informace o bankovních účtech, mzdě či o jiných příjmech povinného.

Zároveň je to i řešení ve chvíli, kdy je již nemovitá věc povinného obstavěna jiným exekučním řízením. Vydá-li totiž exekutor exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva a doručí jej katastru nemovitostí, pak se pořadí přihlášené pohledávky oprávněného řídí dle § 337 odst. 5 písm. d) OSŘ datem zřízení exekutorského zástavního práva.

Odměna exekutorovi za zřízení zástavního práva sama o sobě nenáleží. Nárok na odměnu vzniká exekutorovi teprve tehdy, až exekuce skončí tím, že je provedena jiným

uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem, g) v případech stanovených zvláštními právními předpisy.

¹¹⁷ Šustrová, D.: Výmaz exekutorského zástavního práva. Bulletin advokacie, roč. 2010, č. 7-8, s. 89.

¹¹⁸ Např. Kloibušický, P.: Polemika k výkladu katastrálních úřadů ohledem výmazu exekutorského zástavního práva. [Vid. 29. 10. 2010], dostupné z: <http://www.kubistovaco.cz/cs/detail/8-polemika-k-vykladu-katastralnich-uradu-ohledem-vymazu-exekutorskeho-zastavniho-prava/?PHPSESSID=77293a9efd06912b4a9e00616e2b5214>.

¹¹⁹ Srov. Prošek, J.: Z jednání s ČÚZK ohledně exekutorského zástavního práva. Komorní listy, 2010, č. 3, s. 29 a násl.

¹²⁰ Hlavsa, P.; Dávid, R.; Kojan, M.: Exekuční řád a zákon č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů a rozhodnutí: poznámkové vydání s judikaturou podle stavu k 1. září 2013. 1. vyd. Praha: Leges, 2013, s. 136.

způsobem (§ 5, resp. § 11 odst. 1 ET) anebo v případě zastavení exekuce (§ 11 odst. 4 ET).¹²¹

O vzniku exekutorského zástavního práva a jeho pořadí pojednávají odstavce třetí a čtvrtý. V případě nemovité věci zapsané do katastru nemovitostí vzniká exekutorské zástavní právo okamžikem doručení exekučního příkazu příslušnému katastrálnímu úřadu (podle polohy nemovité věci). U nemovité věci nezapsané v katastru nemovitostí je to dnem právní moci exekučního příkazu. Pořadí se určuje podle okamžiku, kdy došlo ke vzniku exekutorského zástavního práva. Rozhodným časovým úsekem je den. Pokud dojde ve stejný den vícero exekučních příkazů, mají tato zástavní práva stejné pořadí.

Novela č. 396/2012 Sb. upřesnila časový okamžik rozhodný pro vznik exekutorského zástavního práva. Před touto novelou vznikalo exekutorské zástavní právo až právní moci rozhodnutí. Pokud tedy exekutor vydal exekuční příkaz, poslal jej příslušnému katastrálnímu úřadu, katastrální úřad pouze vyznačil na dotčené nemovitosti poznámku a čekal, až exekutor zašle rozhodnutí s vyznačenou doložkou právní moci. Novelou tedy odpadl tento zdlouhavý a administrativně náročný proces.¹²²

U exekutorského zástavního práva platí, že se na něho nepoužije ustanovení § 47 odst. 5 EŘ¹²³, tedy nedochází k účinkům speciálního inhibitoria. Exekutorské zástavní právo tak platí pro všechny následující vlastníky předmětné nemovité věci, pokud tedy došlo k převodu nemovité věci smluvním právním jednáním.

Nesmí se však opominout obecná úprava generálního inhibitoria dle § 44a EŘ, která zapovídá právní jednání, jimž by povinný nakládal po doručení vyrozumění o zahájení exekuce se svým majetkem, a to pod sankcí relativní neplatnosti. Účinky generálního inhibitoria může exekutor omezit na návrh povinného (§ 44a odst. 3 EŘ). Zánik exekutorského zástavního práva upravuje § 69a odst. 5 EŘ. Zaniká právní mocí zrušení exekučního příkazu, skončením exekuce či zastavením exekuce.

¹²¹ Kasíková, M. a kol.: Exekuční řád: komentář. 3. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 445 a násled.

¹²² Viz důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období, tisk č. 537)

¹²³ Majetek, který je postižen exekučním příkazem, nesmí povinný převést na jiného, zatížit ho nebo s ním jinak nakládat. Právní jednání, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatné.

V současné době se na půdě Parlamentu ČR objevují návrhy na omezení institutu exekutorského zástavního práva v neprospěch oprávněných. Dochází totiž, dle názorů zákonodárců, k nadužívání tohoto institutu ze strany exekutorů, kdy je ročně zřízen ve více jak 120 tisících případech.¹²⁴ Změna úpravy je obsahem sněmovního tisku č. 337¹²⁵. Podle něho má dojít ke zrušení ustanovení § 69a EŘ, který má být nahrazen § 73a EŘ. Tato novelizace prakticky zavádí řízení v řízení. Řízení o zřízení exekutorského zástavního práva se zahajuje na návrh oprávněného (odst. 1).¹²⁶ Před vydáním exekučního příkazu ke zřízení exekutorského zástavního práva exekutorem musí oprávněný uhradit exekutorovi náklady exekuce, které exekutor určí v příkazu k úhradě nákladů exekuce, který se doručuje pouze oprávněnému (odst. 8). Po uhrazení nákladů exekuce oprávněným vyrozumí exekutor o podání návrhu příslušný katastrální úřad (odst. 2). Na základě vydaného exekučního příkazu katastr zapíše exekutorské zástavní právo ke konkrétní nemovité věci (odst. 12). I nadále platí, že na exekuci ke zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech se přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitých věcech (odst. 7). Pro pořadí exekutorského zástavního práva k nemovité věci je rozhodující den, v němž exekutorovi došel exekuční návrh na zřízení exekutorského zástavního práva (odst. 6). Návrh na odklad nelze podat (odst. 4). Exekuce bude provedena právní mocí exekučního příkazu (odst. 10). Po provedení exekuce je možné podat návrh na zastavení pouze k soudu (odst. 11).

Největší negativum tohoto návrhu vidím v zatížení oprávněného. Zatímco nyní zjistí existenci nemovité věci exekutor zdarma přes dálkový přístup do katastru nemovitostí, nově bude muset oprávněný žádat na katastru přehled vlastnictví a jiných věcných práv povinného, samozřejmě za úplatu. Dále pak oprávněný bude muset podat zpoplatněný návrh na zřízení exekutorského zástavního práva a k tomu všemu

¹²⁴ Pozměňovací návrh poslance Mgr. Radka Vondráčka k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 7. volební období, tisk č. 337).

¹²⁵ Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 7. volební období, sněmovní tisk č. 337).

¹²⁶ V zákoně není stanoveno, že tento návrh je třeba podat k exekutorovi, který již exekuci provádí.

oprávněný nebude mít nárok na náhradu nákladů spojených se zřízením exekutorského zástavního práva. Je tak možné, že snížení počtu exekučních příkazů zřízením exekutorského zástavního práva půjde ruku v ruce se zvýšením počtu vkladů smluvních zástavních práv, které jsou však zpoplatněny dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.¹²⁷ Jak bude tato novela po její účinnosti fungovat, ukáže až praxe.

¹²⁷ Položka č. 120 přílohy zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

5 Úloha katastru nemovitostí

Český úřad zeměměřický a katastrální jako ústřední orgán státní správy je ustanoven zákonem č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České socialistické republiky ve znění pozdějších předpisů, a to v jeho § 2. Jedná se o orgán státní správy, který je podřízen přímo vládě a jehož předsedu jmenuje a odvolává vláda České republiky.

Hlavním předpisem pro ČÚZK a jemu podřízené katastrální úřady je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který je účinný od 1. 1. 2014. Dalším významným předpisem je zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, který upravuje postavení, organizaci a působnost Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a jemu podřízených katastrálních orgánů. Jednotlivé katastrální úřady jsou zřízeny podle krajů (dle přílohy č. 2 zákona č. 359/1992 Sb.) a každý jednotlivý katastrální úřad je členěn na vnitřní jednotky – katastrální pracoviště. Katastrální pracoviště vykonává správu katastru v konkrétně vymezených obcích kraje.¹²⁸

5.1 Stručná historie katastru nemovitostí

Historie zápisu nemovitých věcí sahá až do středověku, kdy předchůdcem dnešního katastru nemovitostí byly zemské desky. Kromě zemských desek se dále používaly též pozemkové či železniční knihy, jejichž účel byl shodný. Vlastnické právo měl ten, kdo byl jako vlastník zapsán ve veřejné knize. Převody či zástavy nemovitých věcí se zapisovaly do veřejných knih, a platil tedy princip materiální publicity.

Obecný zákoník občanský, účinný od 1. 1. 1812 (č. 946/1811 ř. z.), obsahoval dnes obnovený princip – zásadu *superficies solo cedit*, a dále zásadu *intabulace* (neboli vkladu), podle níž je k převodu vlastnictví nemovité věci potřeba zápis do pozemkových knih. Tento předpis byl na našem území účinný až do konce roku 1950.

¹²⁸ Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 368/2013 Sb., seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2014.

Dalšími významnými předpisy pro evidenci nemovitých věcí byly obecný knihovní zákon (zákon č. 95/1871 ř. z.) a zákon o založení nových pozemkových knih (zákon č. 92/1874 z. z. Č.). Zvláště obecný knihovní zákon byl pro určitá ustanovení současného katastrálního zákona (zákon č. 256/2013 Sb.) inspirací. Tyto zákony obsahovaly princip veřejnosti pozemkových knih a intabulační princip (§ 7 a § 31 a násl. zákona č. 95/1871 ř. z.). Po dobu účinnosti těchto zákonů se tyto evidence vedly především za účelem stanovení daňové povinnosti vyplývající z vlastnictví nemovitých věcí.

Za první republiky byl stěžejní zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), účinný od 30. 12. 1927. Zachovával stejné principy jako předchozí předpisy, ale jeho účel již nebyl primárně daňový, nýbrž především právní a obecně hospodářský. Po historických událostech (druhá světová válka, období Protektorátu a období po únoru 1948) záznamy v katastru přestaly odpovídat realitě (především se v praxi přestal využívat intabulační princip) a katastrální zákon byl zrušen zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii, účinný od 1. 9. 1971 do 31. 12. 1994. Během jeho účinnosti se uplatňovala preference užívacích vztahů nad vztahy vlastnickými a místo vlastnických práv se evidovaly údaje o tom, kdo půdu obhospodařoval. V roce 1956 pak byla zavedena Jednotná evidence půdy¹²⁹, která evidovala faktické užívací vztahy k pozemkům.¹³⁰

Katastr nemovitostí, jak jej známe dnes, se začal formovat po listopadu 1989. S účinností od 1. ledna 1993 byl zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, zřízen katastr nemovitostí. S tímto zákonem je spojen i výše uvedený zákon č. 359/1992 Sb. Do trojice katastrálních zákonů patřil ještě zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Tento zákon pozbyl účinnosti dne 31. prosince 2013, kdy jeho obsah byl se změnami přenesen do nového katastrálního zákona (zákon č. 256/2013 Sb.).

V současné době je tedy kromě (nového) katastrálního zákona pro exekuci prodejem nemovité věci důležitá i tzv. katastrální vyhláška, vyhláška ČÚZK

¹²⁹ Zavedena usnesením vlády ze dne 25. 1. 1956.

¹³⁰ Stručná historie pozemkových evidencí. In: www.cuzk.cz [online], 2013, dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, účinná od 1. ledna 2014 a dále vyhláška ČÚZK č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, účinná od 1. 1. 2014.

5.2 Zásada materiální publicity

Nový katastrální zákon reflektoval změny přijaté občanským zákoníkem, v důsledku čehož se některé principy katastrálního práva změnily. Jednou z nejdůležitějších změn je posílení principu materiální publicity zápisů ve veřejných seznamech. Další novinkou je rozšíření okruhu věcných práv k nemovitým věcem, které se zapisují do katastru nemovitostí. S ohledem na to, jaký mají mít nově zápisy věcných práv do katastru význam, bylo rovněž rozhodnuto, že tyto zápisy již nelze provádět záznamem ani v případech, kdy zápis práva do katastru má pouze deklaratorní význam. Dosavadní zápisy záznamem se totiž prováděly bez návrhu osob, kterých se zápis týkal, mnohdy bez jejich vědomí a o provedeném záznamu se dotčení vlastníci ani nevyrozumívali. Proti provedení či neprovedení záznamu se nebylo možno nijak bránit. Proto bylo rozhodnuto, že se zápisy věcných práv do katastru budou provádět výhradně vkladem, a to jak v případech, kdy mají konstitutivní charakter, tak v případech kdy zápisem dochází pouze k veřejné publikaci zapisovaného práva.¹³¹

Princip materiální publicity je institut, který řeší střet dvou významných ústavních práv, a to práva na ochranu vlastnického práva dosavadního vlastníka (čl. 11 Listiny základních práv a svobod¹³²) a princip právní jistoty a ochrany dobré víry nabyvatele (vychází z čl. 1 Ústavy¹³³). Touto problematikou se Ústavní soud zabýval již v minulosti¹³⁴, ale vývoj se přiklonil k větší ochraně osob jednajících v dobré víře. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11 uvádí následující: „...jelikož princip ochrany dobré víry nového nabyvatele působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka, je nutno najít praktickou konkordanci mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti. Osoby, jimž dobrá víra svědčí, totiž nenesou žádný díl odpovědnosti

¹³¹ Baudyš, P.: Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, str. XVIII.

¹³² Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

¹³³ Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

¹³⁴ Např. nález Ústavního soudu ČR ze dne 29. 11. 2007, sp. zn. II. ÚS 1747/2007.

za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a s ohledem na svou dobrou víru mohly v mezidobí nemalým způsobem zhodnotit inkriminované nemovitosti. Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence, musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana.“ Tento judikát je východiskem pro pochopení principu materiální publicity¹³⁵.

Předpokladem materiální publicity je formální publicita (tzn. volná přístupnost obsahu veřejného seznamu). Ustanovení § 984 o. z. pak upravuje materiální publicitu v užším smyslu. V prvním odstavci stanoví, že „není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.“ Zásada materiální publicity působí pouze v situacích, kdy existuje nesoulad mezi skutečným a zapsaným právním stavem. Zapsaným stavem je třeba rozumět pouze a právě ty údaje, které jsou obsahem zápisů provedených do příslušného veřejného seznamu. Údaje, které jsou obsahem sbírky listin, nelze považovat za údaje zapsané do veřejného seznamu, přestože na jejich základě byly příslušné zápisy provedeny. Rozhodující je obsah vlastních zápisů, nikoli obsah sbírky listin.¹³⁶

Jak z ustanovení vyplývá, aby nový nabyvatel byl chráněn principem materiální publicity, musí být věcné právo převedeno za úplaty, v dobré víře a od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra¹³⁷ se přitom posuzuje podle okamžiku, kdy k právnímu jednání dochází. Ovšem v případě, že se jedná o věcné právo, které se zapisuje do katastru nemovitostí, je tímto okamžikem doba podání návrhu na zápis.

Souhlasím s názorem Krafta¹³⁸, který v posílení principu materiální publicity vidí výhody, spočívající především v transparentnosti evidence vztahů k nemovitostem.

¹³⁵ Materiální publicita se netýká pouze katastru nemovitostí, ale úprava v § 980 až § 986 o. z. je obecnou úpravou pro všechny veřejné seznamy (letecký rejstřík, rejstřík ochranných známek atd.).

¹³⁶ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář, 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 37

¹³⁷ Dle § 7 o. z. je dobrá víra presumována jako vyvratitelná domněnka, tzn. že pokud někdo tvrdí, že nabyvatel nejednal v dobré víře, leží důkazní břemeno na něm.

¹³⁸ Kraft, M.: Právo nemovitostí po rekonstrukci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí. Právní rozhledy č. 15-16/2014, str. 546.

Chráněnou osobou je osoba jednající v dobré víře, oproti osobě, která je sice skutečným vlastníkem, ale nepečuje o svá práva. Vlastníci by měli pečovat o svá práva průběžnou kontrolou stavu zápisů v katastru nemovitostí týkající se jejich nemovité věci (odraz obecné právní zásady *vigilantibus iura*).

Nabytí účinnosti zásady materiální publicity bylo stanoveno přechodným ustanovením v § 3064 o. z. na den 1. ledna 2015.¹³⁹

5.3 Zápis a výmaz exekučního příkazu zřízením exekutorského zástavního práva na nemovité věci a exekučního příkazu prodejem nemovité věci do katastru nemovitostí

Než soudní exekutor vydá exekuční příkazy týkající se nemovitých věcí, je potřeba naplnit několik dílčích kroků. Přeskočíme předpoklady pro vedení exekuce – exekuční řízení je řádně zahájeno a místně příslušný soud doručí exekutorovi pověření k provedení exekuce. Prověřování, zda povinný je vlastníkem nějaké nemovité věci, je jedním z prvních kroků, které exekutor činí. Exekutor má zřízen dálkový přístup do katastru nemovitostí. Dálkový přístup znamená, že exekutor může získávat informace poskytované ČÚZK pro celé území České republiky prostřednictvím sítě Internet.¹⁴⁰ Za informace poskytnuté z dálkového přístupu katastru nemovitostí exekutor neplatí. Jsou poskytovány bezúplatně na základě § 21 odst. 2 vyhlášky č. 358/2013 Sb. ve spojení s § 33 odst. 3 EŘ.

Pro zjištění přehledu vlastnictví a jiných věcných práv je třeba do příslušného formuláře zadat nejen rodné číslo¹⁴¹ povinného, ale také účel zjišťování dat (v tomto případě provedení exekuce) a spisovou značku či číslo exekučního řízení, ke kterému

¹³⁹ § 3064 o. z.: Ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nastanou účinky podle § 980 až § 986 uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Lhůty stanovené v § 983 a § 986 počnou běžet po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

¹⁴⁰ Aplikace dálkového přístupu je k dispozici nepřetržitě, s výjimkou plánovaných odstávek systému pro jeho aktualizaci zabezpečení. Dálkový přístup do informačního systému katastru nemovitostí si exekutor zřizuje prakticky hned po jmenování do úřadu a při zahájení provozu svého úřadu. Žádost o zřízení dálkového přístupu vyřizuje Český úřad zeměměřičský a katastrální, a to jeho odbor služeb uživatelů. Ten na žádost zřídí zákaznický účet pro exekutora a zašle přihlašovací údaje do datové schránky. Po úspěšném přihlášení (aktualizace hesla probíhá v intervalu cca 3 měsíců, aby nemohlo dojít ke zneužití přístupových hesel) může exekutor s využitím výpočetní techniky vyhledávat povinné v databázi katastru nemovitostí podle rodného čísla povinného.

¹⁴¹ Pokud exekutorovi není známo rodné číslo povinného, postačí datum narození napsané ve formátu platném pro rodná čísla. Např. povinný, muž narozen 1. 1. 1990, stačí zadat 900101.

se dotaz přiřadí. Po zadání těchto údajů se spustí sestava. Na jejím konci je buď negativní výsledek, který znamená, že povinný není vlastníkem žádné nemovité věci či věcného práva v katastru nemovitostí, či listina s názvem Přehled vlastnictví a jiných věcných práv. Tato listina obsahuje množství údajů: označení oprávněného subjektu (povinného), jeho rodné číslo či identifikační číslo, označení katastrálního území, na kterém se nemovitá věc nachází, určení právního vztahu (vlastnické právo, věcné břemeno, zástavní právo apod.), číslo listu vlastnictví, velikost spoluvlastnického podílu, označení jiných práv se vztahem k danému listu vlastnictví a případně spisovou značku řízení vedeného katastrálním úřadem pro daný list vlastnictví.

Každý list vlastnictví¹⁴² je rozdělen na záhlaví a sedm hlavních částí, rozdělených podle písmen na A, B, B1, C, D, E a F. Každá část je určena na jiný typ informace.

V záhlaví je uvedeno, že se jedná o Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k určitému datu. V případě výpisu pořizovaného exekutorem je další větou v záhlaví sdělení, že daný výpis byl vyhotoven bezúplatně pro účel provedení exekuce s konkrétním číslem jednacím a s označením exekutora. Dále záhlaví obsahuje identifikační údaje k lokalitě a k nemovité věci, to je označení okresu a jeho číselný kód, označení katastrálního území, označení obce a číslo listu vlastnictví.

V části A výpisu jsou uvedeny údaje o vlastníkově či jiném oprávněném. Vlastník je identifikován jménem, příjmením, adresou a rodným číslem a v případě právnické osoby sídlem a identifikačním číslem. Pokud se jedná o podílové spoluvlastnictví, je v této části ke konkrétnímu vlastníkově přiřazen i odpovídající podíl na nemovité věci. V případě jen jednoho vlastníka zůstává tato část prázdná. Nemovitá věc vlastněná ve společném jmění manželů se označí před jmény manželů zkratkou SJM. Dále zde jsou údaje o svěřenském správci a označení svěřenského fondu (k tomu blíže viz kapitola 6.3).

Část B obsahuje podrobné identifikační údaje o nemovité věci. U vlastnictví bytu zde lze vyčíst specifikaci jednotky, tj. číslo bytu a příslušný list vlastnictví k bytu a podíl na společných částech věci.¹⁴³ V případě pozemku je zde parcelní číslo, výměra

¹⁴²List vlastnictví je evidenční jednotka, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví (§ 23 KV).

¹⁴³ § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím stanovuje, že „společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je

v metrech čtverečních, druh pozemku, způsob využití a způsob ochrany. Od 1. 1. 2014 může být dále v této části informace o tom, že součástí pozemku je stavba, její označení a označení pozemku, na kterém stavba stojí. Způsob ochrany pozemku může být různý, např. vnitřní lázeňské území, zemědělský půdní fond, chráněné území, ochranné pásmo apod. Způsob využití bývá typicky zahrada, zastavená plocha a nádvoří apod. U budov je pak identifikace určena číslem popisným či evidenčním, typem budovy a způsobu jejího využití, např. bydlení, rekreace apod. V případě plomby¹⁴⁴ je před dotčenou nemovitou věcí vyznačeno písmeno „P“.

Další částí je část B1 – Jiná práva. Zde se uvádějí jiná věcná práva či věcná břemena. V případě neexistence žádného takového práva, je toto políčko vyplněno poznámkou „Bez zápisu“.

Nejdůležitější částí z pohledu exekutora je část C – omezení vlastnického práva. Zde jsou uvedena věcná práva, která zatěžují nemovitou věc a poznámky, které se k omezení vážou. Je třeba rozlišovat, k čemu se omezení vztahují, zda k jednotce, bytovému domu, budově či k pozemku. Omezení vlastnického práva může spočívat v zatížení zástavním či podzástavním právem, soudcovským, daňovým¹⁴⁵ či exekutorským zástavním právem či exekučním příkazem k prodeji nemovité věci. Dále je zde uvedeno, v čí prospěch je omezení vázáno a na základě jakých skutečností. V této části se tak exekutor rychle dozví, jaké jsou prognózy ohledně úspěšnosti exekuce. Pokud je list vlastnictví v části C bez závad, je velmi pravděpodobné, že dojde k uspokojení nároků oprávněného a soudní exekutor vydá exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva (případně i exekuční příkaz prodejem nemovité věci). Naopak, pokud je v této části již předchozí exekuční příkaz, šance na vymožení dluhu se snižují. Pak záleží na výši pohledávek, které jsou předchozími exekučními příkazy zajištěny.

dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.“ Dříve se bytová jednotka označovala podílem na společných částech domu a případně podílem na pozemku.

¹⁴⁴ Plomba je informace, že práva k předmětné nemovitosti jsou dotčena změnou [§ 2 odst. 1 písm. e) KV].

¹⁴⁵ § 170 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád.

Dražbu nemovité věci bude provádět exekutor, který je první v pořadí. To však nemusí platit vždy. Ustanovení § 15a zákona č. 119/2001 Sb., umožňuje, aby v případě nečinnosti exekutora (delší než 3 měsíce) vyzval oprávněný z exekuce, která je přerušena¹⁴⁶, k provedení úkonu směřující k dražbě nemovité věci. Výzvu je třeba učinit k rukám nečinného exekutora. Pokud i přes toto požádání nedojde k požadovanému úkonu, může se oprávněný domáhat provedení exekuce u soudu, v jehož obvodu je předmětná nemovitost evidována. Soud vydá usnesení, které zašle do vlastních rukou nečinnému exekutorovi, navrhovateli a účastníkům exekuce, která je prováděna. Tito účastníci mají možnost odvolání proti tomuto usnesení. Pokud usnesení nabude právní moci, původní exekuční řízení se přeruší a naopak přerušená exekuce oprávněného, který se domáhal provedení úkonu, se provede. Další možností je, že nečinný exekutor, který obdrží tuto výzvu, exekuci přeruší a po právní moci rozhodnutí o přerušení exekuce bude v exekuci pokračovat exekutor, který vede řízení ve prospěch oprávněného, který výzvu učinil. Jinými slovy, výše popsanými způsoby dochází k „přeskakování“ exekucí vedených nečinnými exekutory ve prospěch oprávněných v později nařízených exekucích.

V části D – Jiné zápisy – nalezneme doplňující informace k nemovité věci, především plomby, upozornění či poznámky k osobě uvedené v části A a dále také např. informace o probíhajícím soudním sporu při nejasnostech ohledně věcných práv.

Předposlední část E obsahuje informace o listinách, které byly podkladem ke vzniku nebo změně práva označeného v části A. Typicky jsou zde uvedeny nabývací tituly, např. kupní smlouvy, darovací smlouvy, soudní smíry, usnesení o dědictví či usnesení o příklepu.

Poslední část F obsahuje údaje pro daňové účely.

Exekutor vystaví exekuční příkaz prodejem nemovitých věcí. Exekuční příkaz je možno vystavit v listinné či elektronické podobě. Většina exekutorských úřadů již pracuje s elektronickými spisy a s elektronickými listinami. Elektronizace exekučního řízení značně zrychluje exekuční proces (např. součinnosti s bankami, s Českou správou sociálního zabezpečení, ale i s katastrem nemovitostí již probíhají téměř

¹⁴⁶ § 14 odst. 1 zákona č. 119/2001 Sb.: „Postihují-li exekuce souběžně stejné nemovitosti povinného, provede se ta exekuce, která byla nejdříve nařízena; řízení v ostatních exekucích se ohledně této věci dnem právní moci jejich nařízení přerušují.“

výlučně elektronicky). Dle § 7 odst. 1 KZ musí být listina v elektronické podobě opatřena kvalifikovaným časovým razítkem.¹⁴⁷ Tato novinka je platná od účinnosti katastrálního zákona a ze začátku činila jisté problémy při komunikaci s katastrálními úřady. Většina exekutorských úřadů neměla kvalifikované časové razítko zřízeno a do doby, než tento nedostatek napravily, posílaly exekuční příkazy klasickou poštou či se zkonvertovaným vlastnoručním podpisem exekutora. Postupem času se tato nepříjemnost vyřešila. Společně s exekučním příkazem se zasílá i vyrozumění o zahájení exekuce, a to katastrálnímu úřadu, v jehož územním obvodu má exekutor sídlo.¹⁴⁸

Katastrální úřady se při nakládání s listinami týkajícími se exekuce řídí Pokynem č. 39 ze dne 30. 11. 2009, č. j. 5234/2009-22 ČÚZK¹⁴⁹. Na základě vyrozumění o zahájení exekuce se učiní poznámka „Zahájení exekuce“ k osobě povinného podle § 22 odst. 1 KZ. Je-li povinných více, zapíše se poznámka ke každému z povinných. V popisu poznámky se uvede text „pověřený soudní exekutor: jméno exekutora, jeho sídlo“. V případě, že exekutor vydal usnesení podle § 44 odst. 4 EŘ, kterým rozhodl o tom, že se zákaz podle § 44a odst. 1 EŘ vztahuje pouze na část majetku povinného, vyznačí se místo výše uvedené poznámky pouze poznámka ve znění „Exekuce na část majetku“ s vazbou k nemovitým věcem, které jsou v usnesení uvedeny. Dle § 10 KZ nastávají právní účinky zápisu okamžikem, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Poznámky se vymazávají na základě pravomocného usnesení o zastavení exekuce či oznámení exekutora o skončení (provedení) exekuce.

V případě zaslání exekučního příkazu prodejem nemovité věci se zapíše poznámka ve znění „Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti“. Po nabytí právní moci exekučního příkazu k prodeji nemovité věci se k poznámce doplní listina vyrozumění o nabytí právní moci.

Katastrální úřad kontroluje exekuční příkazy, zda splňují všechny formální požadavky (zda listina obsahuje časové razítko, zda souhlasí identifikace povinného,

¹⁴⁷ Kvalifikované časové razítko je datová zpráva, kterou vydal kvalifikovaný poskytovatel certifikačních služeb a která důvěryhodným způsobem spojuje data v elektronické podobě s časovým okamžikem, a zaručuje, že uvedená data v elektronické podobě existovala před daným časovým okamžikem [§ 2 písm. r) zákona č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu, ve znění pozdějších předpisů].

¹⁴⁸ § 44 odst. 1 EŘ.

¹⁴⁹ Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42.aspx>.

zda jsou správně označené nemovité věci atd.). Pokud obsahuje listina nějaké chyby, katastrální úřad dle § 37 KZ vyzve vlastníka a jiné oprávněné k doplnění údajů či opravě chyb, a to ve lhůtě 30 dnů. V případě neodstranění chyb katastrální úřad řízení zastaví. Předmětné ustanovení jasně mluví o „vlastnících a jiných oprávněných“. V případě vydávaných exekučních příkazů to znamená, že katastrální úřady vyzývají oprávněné a ne exekutorské úřady. Je tomu tak z důvodu znění § 14 odst. 2 KZ, který uvádí, že vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. Jde o specifické zahájení vkladového řízení, zahájení *sui generis*. Exekutor není účastníkem vkladového řízení¹⁵⁰, návrhovatelem ani jiným oprávněným. Katastrální úřady však neformálně exekutory vyrozumívají. Pokud je zcela vyhověno návrhu na vklad, rozhodnutí o povolení se písemně nevyhotovuje. Záznamem ve spisu rozhodnutí o povolení vkladu práva nabývá právní moci.¹⁵¹

Dále je třeba zmínit ustanovení § 16 odst. 1 KZ. Zde je stanovena povinnost katastrálního úřadu informovat vlastníka nemovitosti, že dochází ke změnám v právních poměrech k nemovitosti. To se týká i exekučních příkazů. Katastrální úřady zašlou vlastníkově nemovité věci informace o plombě¹⁵² a od této chvíle běží 20denní lhůta, po kterou nesmí být vklad povolen (§ 18 odst. 1 KZ). Daná skutečnost v praxi znamená, že katastrální úřady vyrozumívají dlužníka o dotčení jeho práv k nemovité věci a to ještě dříve, než má relevantní informace z exekutorského úřadu. Může tak dojít ke zmaření účelu exekuce, neboť povinný může učinit kroky k ukrytí či zašantročení majetku (např. výběr hotovosti z dosud nezajištěných bankovních účtů) nezapsaného v katastru nemovitostí, když mu ještě nebylo exekutorem doručeno vyrozumění o zahájení exekuce s informací o generálním inhibitoriu. Tato zákonná úprava tak nutí exekutory k určitému taktizování v exekučním řízení, které není žádoucí.

¹⁵⁰ § 13 KZ: „Účastníkem řízení o povolení vkladu (dále jen „vkladové řízení“) je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.“

¹⁵¹ § 18 odst. 2 KZ.

¹⁵² § 2 odst. 1 KV.

Zrušení exekučního příkazu, ať už v celém rozsahu, či jen vůči určitým nemovitostem, rozesílá exekutor nejdříve oprávněnému a povinnému a až po vyznačení doložky právní moci se zasílá i na příslušný katastrální úřad, aby provedl výmaz.

Výmaz exekutorského zástavního práva upravuje článek 2, bod 1.2 výše uvedeného Pokynu č. 39 vydaného ČÚZK. Katastrální úřad vymaže zástavní právo zapsané na základě exekučního příkazu zejména na základě oznámení exekutora o skončení exekuce, jehož součástí je potvrzení, že zajištěná pohledávka zanikla, a že tudíž zaniklo i exekutorské zástavní právo. To vydá exekutor především tehdy, když povinný dlužnou pohledávku zaplatí, a není tedy důvod dražit obstavenou nemovitou věc. Dalšími podklady jsou pravomocné rozhodnutí, kterým exekutor ruší exekuční příkaz, kterým zřídil exekutorské zástavní právo [článek 2, bod 1.2.1 písm. b) Pokynu č. 39 vydaného ČÚZK] či vyrozumění exekutora o tom, která jednotlivá zástavní práva vážnoucí na nemovitosti zanikla prodejem nemovité věci v rámci exekučního řízení (článek 2, bod 4 Pokynu č. 39 vydaného ČÚZK).

5.4 Aspekty vydávání exekučních příkazů

Rozhodnutí, zda exekutor vydá exekuční příkaz prodejem nemovitých věcí či exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva, je zcela na uvážení exekutora (§ 47 EŘ). Ustanovení § 47 odst. 1 EŘ stanoví, že „exekutor poté, co byla exekuce zapsána do rejstříku zahájených exekucí, posoudí, jakým způsobem bude exekuce provedena, a vydá nebo zruší exekuční příkaz ohledně majetku, který má být exekucí postižen. Exekučním příkazem se rozumí příkaz k provedení exekuce některým ze způsobů uvedených v tomto zákoně. Exekutor je 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 závazků povinného dosaženo.“ Z uvedeného ustanovení vyplývá, že exekutor je povinen se řídit při volbě způsobu vedení exekuce principem přiměřenosti, přičemž tento princip v širším slova smyslu vychází z ústavních principů.¹⁵³ Je možné stanovit několik kritérií, která poslouží jako vodítko pro zvolení vhodného způsobu provedení exekuce. Výše

¹⁵³ Zásada přiměřenosti je, dle názoru Ústavního soudu ČR, vyjádřeného v nálezu ze dne 7. 5. 2009, sp. zn. I. ÚS 523/07, jeden ze stěžejních principů, dodržovaných v demokratických právních státech, a to nejen formálně, ale především materiálně.

pohledávky, resp. poměr výše pohledávky a cena nemovitosti, osoba oprávněného, exekuční titul či předpokládaná doba vedení exekuce. Je velmi individuální, jak se v jednotlivých exekutorských úřadech nastavuje hranice výše pohledávky, aby bylo rozhodnuto, že se vydá exekuční příkaz prodejem nemovitých věcí a ne jen exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva.

Ve své koncipientské praxi se setkávám s hranicí cca 50.000,- Kč. Dále je však třeba se zabývat předmětem obstarání, tj. hodnotou nemovité věci. Není třeba polemizovat o rozdílu mezi zahradní chatkou a rodinnou vilou, dalšími kritérii jsou ale i lokalita a případně okolí (viz k tomu kapitola 3.2). K prvotnímu rozhodování přispívá i nahlédnutí na adresu nemovitosti prostřednictvím www.mapy.cz či maps.google.com. Především služba Street View společnosti Google Inc. napomáhá v rozhodování, neboť exekutorovi poskytuje základní informaci o podobě a stavu nemovité věci.

Byť je exekutor ve své činnosti nestranný a nezávislý (§ 2 EŘ), musí přihlížet ke všem aspektům exekučního řízení. Tím je i osoba oprávněná, resp. vztahy mezi oprávněným a povinným. Jiný úhel pohledu budou mít exekuční řízení mezi zahraniční právnickou osobou poskytující spotřebitelské úvěry a fyzickou osobou a jiný pohled bude nabízet spor mezi rodinnými příslušníky. Uvedu dva příklady z praxe. V obou případech šlo o bývalé manžele, každý z nich vlastnil polovinu nemovité věci. V prvním případě šlo o ideální polovinu bytu, bývalý manžel měl, mimo jiné, dluh vůči bývalé manželce. Povinný byl gambler a společné soužití bývalé manželce poměrně ztěžoval. Den dražby poloviny bytu byl pro manželku dlouho očekávaný, navíc s uplatněným předkupním právem měla velkou naději, že byt získá v dražbě do svého výlučného vlastnictví a podaří se umořit nejen dluh bývalého manžela vůči ní, ale i vůči dalším věřitelům. V tomto případě vazby mezi povinným a oprávněným hrály svou roli. V druhém případě šlo o dlužné výživné, kdy bývalý manžel měl platit k rukám bývalé manželky výživné na nezletilé dítě. Povinný byl osoba bez zdanitelných příjmů a jediný dohledaný zabavitelný majetek byla rekreační chata ve spoluvlastnictví bývalých manželů. Oprávněná se po informování o stavu exekuce rozhodla zastavit exekuční řízení, neboť nechtěla riskovat koupi poloviny chaty v dražbě neznámým vydražitelem a rozhodla se řešit situaci přímo s povinným, a to odkupem ideální poloviny chaty. Na těchto dvou případech jsem chtěla demonstrovat, že se exekutor při své činnosti nemůže úplně oprostít od účastníků řízení a slepě postupovat dle dikce zákona.

Přihlížení k druhu exekučního titulu, resp. k typu vymáhané pohledávky, má své opodstatnění především v případech dlužného výživného. Novela č. 396/2012 Sb. doplnila ustanovení § 263 OSŘ o odstavec třetí, který uvádí, že „jestliže je vykonáváno rozhodnutí, ve kterém bylo oprávněnému přiznáno právo na opětuující se dávky a jestliže výkon rozhodnutí srážkami ze mzdy nestačí k úhradě těchto dávek, lze výkon rozhodnutí nařídit jiným způsobem výkonu rozhodnutí v rozsahu součtu těchto plnění, a jde-li o dávky na dobu neurčitou, pak v rozsahu do pětinasobku ročního plnění. Oprávněnému soud dávky vyplácí, jakmile se stanou splatnými.“ Exekučním příkazem prodejem nemovité věci se tedy dá vydražit nemovitá věc povinného a z výtěžku postupně vyplácet oprávněnému zbylou částku, která se nezabaví v rámci exekučního příkazu srážkami ze mzdy či jiného příjmu. Jednotlivé platby se oprávněnému vyplácejí až ve chvíli, kdy se stanou splatnými.

Za další, nikoli však poslední, kritérium můžeme považovat dobu trvání exekuce. Dle § 46 odst. 1 EŘ postupuje exekutor při své činnosti rychle a účelně. Zároveň však dbá na práva účastníků řízení i třetích osob, které se exekuce dotýká. Při exekuci se stýká požadavek oprávněného na co nejrychlejší vymožení dlužné částky a požadavek povinného, aby ho exekuce postihla co nejméně invazivně. I zde musí exekutor pečlivě vážit způsob provedení. V zásadě není možné, neboť by to bylo v rozporu s výše uvedenými zásadami a ústavními právy oprávněného (čl. 11, 36 a 37 LZPS), aby nebyla provedena exekuce prodejem nemovité věci v případě, kdy např. povinný je sice podnikatel, ale jediným jeho majetkem je nemovitost v přibližně stejné hodnotě jako činí výše pohledávky a povinný řešil exekuci pouze nabídkou splátek v takové výši, že při pravidelném splácení by exekuce trvala více jak 15 let.

Všechna tato kritéria, ale i další okolnosti konkrétního případu, je třeba posuzovat komplexně. Účelem exekuce stále zůstává vymožení dlužné pohledávky, ne však za cenu enormního snížení důstojnosti dlužníka.

6 Srovnání české, slovenské a polské právní úpravy

Je vhodné srovnat českou právní úpravu exekučního prodeje nemovitých věcí se zahraniční úpravou. Vybrala jsem si úpravu Slovenské republiky a Polské republiky, a to nejen vzhledem k jazykové blízkosti, ale především z důvodu blízkosti kulturní i právní.

6.1 Obecně o slovenské právní úpravě

Na Slovensku je hlavním exekučním předpisem zákon č. 233/1995 Z. z., o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok), který je účinný od 1. prosince 1995. Slovensko tedy zavedlo novou právnickou profesi – soudní exekutory – o více jak 5 let dříve, než vešel v účinnost český exekuční řád. Česká právní úprava se slovenskou úpravou do značné míry inspirovala a nadále trvá úzká spolupráce Exekutorské komory ČR se Slovenskou komorou exekútorov. Při mnohých novelizacích exekučního řádu a občanského soudního řádu hledají zákonodárci inspiraci právě na Slovensku.¹⁵⁴

Co se týče exekuce prodejem nemovitých věcí, má slovenská právní úprava jistá specifika. Exekučný poriadok obsahuje komplexní úpravu exekučního prodeje nemovitých věcí, a to v § 134 až § 178 a pouze výjimečně odkazuje na ustanovení zákona č. 99/1963 Z. z., občansky súdny poriadok.

6.2 Fáze před zahájením dražby ve slovenské právní úpravě

Exekuční řízení se zahajuje podáním návrhu na nařízení exekuce (§ 38 EP). Vlastnictví nemovité věci zjistí exekutor z výpisu vyhotoveného příslušným katastrálním úřadem. Exekutor si před vydáním exekučního příkazu prodejem nemovité věci opatří souhlas oprávněného s tímto způsobem vedení exekuce (§ 134 odst. 1 EP). Oprávněný může svůj souhlas odvolat, případně podat návrh na zastavení exekuce nejpozději do uveřejnění dražební vyhlášky (§ 136 odst. 3 EP). Toto omezení bylo zavedeno, aby

¹⁵⁴ Jako příklad je možné uvést zavedení exekuce pozastavením řídičského oprávnění, které bylo inspirováno slovenskou úpravou.

nedocházelo k dohodám mezi oprávněným a povinným mimo exekuční řízení. Ustanovení § 63 odst. 2 EP ukládá exekutorovi ještě jedno omezení, a to nemožnost provést exekuci prodejem nemovité věci, ve které má povinný trvalý pobyt, pokud vymáhaná pohledávka nepřevyšuje částku 2.000 EUR. To neplatí, jestliže se vymáhá pohledávka na výživném. Případně, pokud je na povinného vedeno vícero exekucí a součet v nich vymáhaných jistin je vyšší než 2.000 EUR, exekutor může exekuční příkaz prodejem nemovité věci vydat se souhlasem soudu za předpokladu, že exekutor prokáže, že dluh nelze vymoci jiným způsobem (§ 63 odst. 3 EP).

Kromě výše uvedeného souhlasu oprávněného s provedením exekuce prodejem nemovité věci je exekutor limitován i souhlasem zástavního věřitele, pokud je exekučně postižena nemovitost, na níž vázne zástavní právo (§ 61a odst. 2 EP), avšak tato limitace není absolutní. Ústavní soud SR ve svém usnesení ze dne 30. 9. 2010, sp. zn. I. ÚS 324/2010-14¹⁵⁵ uvedl, že postavení přednostního (tj. prvního v pořadí) zástavního věřitele je zesílené oproti ostatním zástavním věřitelům, nemá však takovou absolutní povahu, aby zcela zabránilo prodeji nemovitosti v exekuci. Přednostní věřitel má buď možnost oznámit exekutorovi do 30 dnů od vyrozumění o zahájení výkonu exekuce prodejem nemovitosti, že sám začne výkon zástavního práva (a exekutor pak nemůže pokračovat v exekuci), nebo může v exekuci oprávněného uplatnit uspokojení své pohledávky z výtěžku prodeje nemovitosti. A to z toho důvodu, že účelem zástavního práva není znemožnění jeho realizace jiným zástavním věřitelem, ale zvýhodnění při realizaci, hlavně při rozvrhu výtěžku.

Po vydání exekučního příkazu obstará exekutor vypracování znaleckého posudku na nemovitou věc prostřednictvím znalce. Exekutor je povinen poskytnout znalci součinnost při vypracovávání posudku, a to především tak, že pokud povinný nezajistí znalci přístup do oceňované nemovitosti, exekutor či jeho zaměstnanec si může přístup vymoci (§ 138 EP).

Znalecký posudek musí obsahovat obecnou hodnotu oceňované nemovité věci a odhad závad, které vydražitel musí převzít bez započtení na nejvyšší podání, i odhad závad, které vydražitel převezme se započtením na nejvyšší podání (§ 139 EP). K oceňování používají znalci vyhlášku Ministerstva spravedlivosti Slovenskej

¹⁵⁵ Usnesení Ústavného súdu SR ze dne 30. 9. 2010, sp. zn. I. ÚS 324/2010, dostupné z: <http://portal.concourt.sk/pages/viewpage.action?pageId=1277961>.

republiky č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Hodnota práv a závad spojených s nemovitostí se odhaduje podle ročního užítku. Na rozdíl od české právní úpravy¹⁵⁶ se tento roční užitek násobí dvaceti, pokud je užitek stanoven na dobu neurčitou, případně pokud dobu nelze určit (§ 139 odst. 3 EP). Znalecký posudek se zasílá oprávněnému, povinnému, zástavnímu věřiteli a osobám s předkupním právem (§ 139 odst. 5 EP). Exekučný poriadok nezná institut usnesení o ceně, i přesto proti znaleckému posudku není možné podat odvolání. Jedinou obranou proti excesu ve znaleckém posudku je tak zpochybnění určení obecné hodnoty nemovité věci prostřednictvím vypracování nového znaleckého posudku dle § 127 odst. 2 zákona č. 99/1963 Z. z., občanského soudního poriadku.¹⁵⁷

Po obstarání znaleckého posudku určí exekutor nejnížší podání a vydá dražební vyhlášku, ve které určí termín dražby. Dražební vyhláška musí splňovat zákonem stanovené náležitosti (§ 140 odst. 2 EP) a obligatorně se uveřejňuje v Obchodnom vestníku¹⁵⁸. Termín dražby nesmí být dříve než 30 dnů od posledního dne lhůty určené zvláštním předpisem na zveřejňování údajů v Obchodnom vestníku. Zvláštností dražební vyhlášky je stanovení času a místa obhlídky dražené nemovitosti a výzva povinnému, aby umožnil zájemcům prohlídku.¹⁵⁹

Nejnižší podání se rovná obecné hodnotě určené znaleckým posudkem snížené o závady, které vydražitel převezme se započtením na nejvyšší podání, a zvýšené o hodnotu práv spojených s nemovitostí, které vydražitel převezme se započtením na nejvyšší podání (§ 142 odst. 2 EP). Zájemci o dražbu přitom musí složit jako jistotu polovinu nejnížšího podání, a to buď v hotovosti, šekem nebo bankovním převodem. Pokud někdo ze zájemců o dražbu chce uplatnit předkupní právo, musí tak učinit nejpozději při složení jistoty (§ 142 odst. 1 EP).

¹⁵⁶ Ustanovení § 16b zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁷ Znalecký posudok možno dať preskúmať aj inému znalcovi, vedeckému ústavu alebo inej inštitúcii.

¹⁵⁸ Obchodný vestník je dostupný pouze elektronicky na základě zákona č. 200/2011 Z. z. o Obchodnom vestníku, a to online na stránkách Ministerstva spravodlivosti SR: www.justice.gov.sk.

¹⁵⁹ Jak moc je tato povinnost naplňována, je otázkou. Letmým pohledem do Obchodného vestníku jsem zjistila, že někteří exekutoři uvádějí v informacích o dražbě, že zájem o prohlídku je třeba ohlásit 3 dny předem či že se mají zájemci k obhlídce nejdříve nahlásit exekutorovi. U jiných je termín obhlídky pevně stanoven.

6.3 Průběh dražby ve slovenské právní úpravě

Dražbu provádí exekutor osobně a zahájí ji tak, že vyzve zájemce, aby dražili. Dražba se koná, dokud dražitelé činí podání, a dražitelé jsou vázáni svým podáním, dokud exekutor neudělí příklep (§ 144 EP). Pokud při dražbě není učiněno ani nejnižší podání, exekutor nepokračuje v řízení. Pokračovat v řízení lze nejdříve po uplynutí jednoho měsíce od neúspěšné dražby. Nejnižší podání v takovém případě stanoví se souhlasem soudu exekutor, nesmí však být nižší než polovina nejnižšího podání dle § 142 odst. 2 EP. Pokud se nepodaří vydražit nemovitost do jednoho roku od vydání exekučního příkazu prodejem nemovitosti, soud na návrh účastníka řízení nebo na návrh exekutora exekuci prodejem této nemovitosti zastaví (§ 145 EP).

Opětovná dražba se bude konat v případě, že vydražitel včas nezaplatí nejvyšší podání (nejzazší termín pro zaplacení nejvyššího podání je před uskutečněním opětovné dražby). V tom případě se nejnižší podání snižuje na 75 % původního nejnižšího podání. Obmeškalému vydražiteli vzniká povinnost uhradit rozdíl mezi nejvyšším podáním v opětovné dražbě a v první dražbě, dále má povinnost uhradit náklady opětovné dražby a škodu, která vznikla tím, že nezaplatil nejvyšší podání včas (§ 143 EP).

Příklep udělí exekutor tomu, kdo učinil nejvyšší podání a zároveň splňuje zákonem dané podmínky (§ 146 EP). Proti udělení příklepu je možné podat námitky (§ 147 EP). Udělení příklepu podléhá schválení soudem. Soud rozhodne o schválení příklepu do 60 dní od doručení žádosti exekutora. Po udělení příklepu se vydražitel může ujmout držby nemovité věci, o čemž je povinen uvědomit exekutora. Když soud udělení příklepu schválí, vydražitel se po zaplacení nejvyššího podání stane vlastníkem nemovitosti ke dni udělení příklepu (§ 150 EP).

Po schválení příklepu provede exekutor rozvrhové jednání. Z rozdělované podstaty se uspokojí pohledávky podle pořadí stanoveného v ustanovení § 157 EP. Rozvrh výtěžku rovněž podléhá schválení soudem. Soud rozhodne o schválení rozvrhu nejpozději do 60 dnů (§ 164 EP).

6.4 Obecně o polské právní úpravě

Polské exekuční řízení je komplexně upraveno v předpise z roku 1964, v zákoně č. 43, nazvaném *Kodeks postępowania cywilnego* (dále jen „KPC“), v překladu „občanský soudní řád“. Exekuci se věnuje část třetí, exekuci nemovitostí¹⁶⁰ pak její díl VI. od článku 921 a násl.

Je nutno poznamenat, že v Polské republice funguje místní příslušnost (okresní teritorialita) exekutorů. Exekuci nemovitostí provádí exekutor (*komornik*), v jehož obvodu se nemovitost nachází. Pokud do oblasti okresního soudu spadá více exekutorů, je volba exekutora na věřiteli a exekuci může vést kterýkoliv z místně příslušných exekutorů. Obecně platí, že se exekuce zahajuje na návrh věřitele a podkladem pro nařízení exekuce je vykonatelný exekuční titul. Seznam exekučních titulů je uveden v článku 777 KPC.

6.5 Fáze před zahájením dražby v polské právní úpravě

Účastníky exekučního řízení jsou oprávněný a povinný. Dalšími osobami na řízení zúčastněnými, ve vztahu k exekuci nemovitostí, jsou i osoby, které mají věcná či osobní práva k nemovitosti či věcná břemena. Oprávněný musí v exekučním návrhu přesně určit, kterou nemovitost chce exekucí postihnout.

Exekutor nejdříve vyzve dlužníka, aby dluh uhradil dobrovolně, a to ve lhůtě dvou týdnů (čl. 923 KPC). Ve stejnou dobu zasílá exekutor žádost o zápis exekuce do katastru nemovitostí. Povinný nesmí po zahájení řízení nakládat s nemovitostí, a to pod sankcí neplatnosti takového právního jednání.

Po marném uplynutí dvoutýdenní lhůty k dobrovolnému zaplacení dlužné částky přistoupí exekutor k popisu a odhadu ceny nemovitosti (čl. 942 KPC). O termínu oceňování vyrozumí exekutor účastníky řízení, ne však dříve jak dva týdny předem. Ocenění nemovitosti provádí znalec určený exekutorem. Pokud existuje znalecký posudek na danou nemovitost a není starší než šest měsíců, není potřeba vyhotovovat nový znalecký posudek. V posudku se zhodnotí všechny práva a závady, které se pojí s nemovitostí. Proti znaleckému posudku je možné podat odvolání, a to do dvou týdnů

¹⁶⁰ Díl VI. KPC je nazván v originále „Egzekucja z nieruchomości“ a zahrnuje nejen exekuci prodejem nemovitosti, ale i správou nemovitosti či exekuci části nemovitosti a užívacího práva.

od jeho vyhotovení, případně doručení účastníkům řízení (čl. 950 KPC). Pokud se mezi dražbou a vypracováním znaleckého posudku výrazně změní okolnosti, které mají vliv na cenu nemovitosti, vyhotoví se nový znalecký posudek.

6.6 Průběh dražby v polské právní úpravě

Dražba se provádí veřejně, pod dohledem soudce a koná se nejdříve dva týdny po nabytí právní moci znaleckého posudku. Oznámení o dražbě se doručuje účastníkům řízení, obci, daňovému úřadu, orgánu sociálního zabezpečení a dalším osobám, které určuje zákon (čl. 954 KPC). Zároveň se oznámení o dražbě zveřejňuje na úřední desce soudu a také na internetových stránkách Národní rady exekutorů (*Krajowa Rada Komornicza*).¹⁶¹

Dražební jistina se rovná jedné desetíně odhadní ceny a skládá se na účet exekutora minimálně den před dražbou (čl. 962 KPC). Dražby se nemůže účastnit dlužník, exekutor, jejich manželé, děti, rodiče, sourozenci, osoby, které jsou dražbě přítomny jako úřední osoby, licitátor a osoby, které mohou kupovat nemovitosti jen se souhlasem státu a tento souhlas nepředložily.

V prvním kole dražby je nejnižší podání stanoveno na třech čtvrtinách odhadní ceny (čl. 965 KPC). V druhém kole se nejnižší podání snižuje na úroveň dvou třetin odhadní ceny (čl. 984 KPC). Pokud by ani druhé kolo nebylo úspěšné, exekuční řízení se přerušuje a provede se nový odhad nemovitosti, ne však dříve, než šest měsíců od data druhého kola dražby. Příhoz nesmí být nižší než 1 % z vyvolávací ceny.

Vydražitel se stává vlastníkem nemovitosti po zaplacení nejvyššího podání a po právní moci rozhodnutí soudu o udělení vlastnictví. Toto rozhodnutí je zároveň exekučním titulem pro vyklizení nemovitosti povinného.

6.7 Shrnutí

Výše uvedené podkapitoly měly za úkol v krátkosti přiblížit exekuční prodej nemovitostí aplikovaný na Slovensku a v Polsku. Dle mého názoru není slovenská, ani polská úprava ideální. Při srovnání s českou úpravou se domnívám, že česká úprava je

¹⁶¹ Dostupné z: <http://www.licytacje.komornik.pl/>.

lepší, transparentnější, byť složitěji upravena. Nevýhody slovenské úpravy spatřuji v těchto bodech. Nelze dražit elektronicky. Nejnižší podání se rovná de facto tržní ceně nemovitosti, což jistě neláká dražitele ke koupi prostřednictvím exekučního řízení. Pro exekuční příkaz prodejem nemovitosti (a také pro exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva) je třeba výslovného souhlasu oprávněného. Pokud na nemovitosti vázne zástavní právo, je třeba si v určitých případech opatřit i souhlas zástavního věřitele. Exekutor nemůže exekučně dražit nemovitost, ve které má povinný trvalý pobyt, pokud dluh není vyšší než 2.000 EUR. Některé úkony exekutora podléhají schválení soudem, bez ohledu na to, zda je někdo rozporoval. Znalec nemá stanovený termín pro vypracování znaleckého posudku. Zveřejňování dražební vyhlášky v Obchodnom vestníku není úplně uživatelsky přívětivé (oproti českému Portálu dražeb¹⁶²). Provádí se maximálně dvě kola dražební jednání. Je stanoven časový limit jednoho roku pro možnost vydražit nemovitost. Slovenská úprava nezná institut předražku ani možnost doplatit nejvyšší podání úvěrem.

Pozitiva slovenské úpravy, která by se mohla stát inspirací pro českou úpravu *de lege ferenda*, vidím v omezení možnosti oprávněného podat návrh na zastavení exekuce, či souhlasu s dražbou, nejpozději do vydání dražební vyhlášky. Do okruhu osob, které nemůžou dražit nemovitou věc, je zahrnut i znalec, který vypracoval znalecký posudek (§ 144 odst. 3 EP). Ze slovenské úpravy vyplývá, že exekuční prodej nemovitosti v dražbě je rychlejší než podle české úpravy. Není možné podat odvolání do znaleckého posudku (v české úpravě do usnesení o ceně). Pokud některý úkon podléhá schválení soudem, soud má zákonem danou lhůtu k rozhodnutí. Celkově však vidím českou právní úpravu jako propracovanější.

Polská úprava se mi zdá rovněž komplexní a propracovaná. Nevýhodu vidím v absenci elektronické dražby. Na druhou stranu, oznámení o dražbách na internetové stránce Národní rady exekutorů jsou, oproti slovenskému Obchodnému vestníku, přehledná a jednoduchá a úroveň vyhledávání se dá srovnat s českým Portálem dražeb. Za další nevýhodu bych označila povinnost věřitele v exekučním návrhu určit, kterou nemovitost chce exekučně postihnout. Vyhledávání a obstavení majetku je zásadní funkcí a velkou předností funkce exekutora. Naopak pozitiva spatřuji v tom, že polská

¹⁶² Viz www.portaldrazeb.cz.

úprava nemá žádná omezení týkající se výše dluhu, pro který nelze nemovitost dražit. Dále pozitivum spatřuji v relativně krátkých lhůtách, které polské právo vesměs stanovuje na dvou týdnech. Domnívám se, že tyto lhůty jsou takto krátké díky okresní teritorialitě exekutorů. Stejně jako v české úpravě, i v polské úpravě je usnesení o příklepu (rozhodnutí soudu o udělení vlastnictví) exekučním titulem pro exekuci vyklizením, bez nutnosti dalšího soudního řízení. Polská úprava rovněž nezná předražek, je však možné nejvyšší podání zaplatit úvěrem. Polemiku může vyvolat ustanovení o dvoukolové dražbě. V české právní úpravě kritizují pět kol, na druhou stranu dvě kola se mi jeví jako nedostatečná. Rozhodně se mi však jeví dvoukolovost lepší než pětikolový proces.

Závěrem je možno říci, že všechny tři právní úpravy vycházejí ze společných základů. Každá z nich má svá pozitiva i negativa, odlišnosti i podobnosti. Určitě je možné se oběma právními předpisy v jistých směrech inspirovat a pozitivní jistě je, že česká právní úprava má ambice nabídnout sousedům další osvědčené instituty, které zkvalitní úpravy v této oblasti.

7 Instituty související s nemovitými věcmi v exekučním řízení

Závěr této práce je věnován několika právním institutům, které mají úzký vztah k exekucím a k nemovitým věcem.

7.1 Exekuční prodej zástavy

Exekuční řád neupravuje přímo exekuční prodej zástavy, avšak lze aplikovat ustanovení § 69 EŘ: „nestanoví-li exekuční řád jinak, použijí se na exekuci prodejem movitých věcí a nemovitých věcí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitých věcí.“ To se týká i prodeje zástavy podle § 338a OSŘ.

Exekuční, resp. soudní prodej zástavy má svá specifika. Základním požadavkem je, že exekučním titulem je výlučně usnesení o nařízení prodeje zástavy. To znamená, že k jeho vydání musí zástavní věřitel absolvovat řízení o soudním prodeji zástavy dle § 354 až § 358 ZŘS. Exekuční návrh musí obsahovat přesné označení nemovité zástavy. Dalším specifikem je nemožnost přistoupení jiného oprávněného z jiného exekučního titulu. Stejně tak není možné, aby se k rozvrhu přihlašovali jiní věřitelé. K takovým případným přihláškám se nepřihlíží, neboť ustanovení § 338a odst. 3 OSŘ vylučuje užití ustanovení § 335 odst. 2 a 3 OSŘ (s výjimkou návrhu dalšího oprávněného z usnesení o nařízení prodeje zástavy) a ustanovení § 336f OSŘ (s výjimkou přihlášky pohledávky zajištěné prodávanou zástavou).¹⁶³

Vlastní prodej zástavy je pak srovnatelný s prodejem nemovité věci v dražbě. Ustanoví se znalec, který vypracuje znalecký posudek sloužící jako podklad pro stanovení nejnižšího podání. Exekutor vydá dražební vyhlášku a následně nařídí dražební jednání. Po udělení příklepu, či předražku následuje rozvrhu výtěžku. V rozvrhu se uspokojují pouze pohledávky zajištěné zástavním právem k dražené zástavě a dle jejich pořadí. Po právní moci usnesení o rozvrhu všechna zástavní práva k předmětné nemovité věci zanikají.

¹⁶³ Svoboda, K.; Smolík, P.; Levý, J.; Šínová, R. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1218.

Dalším specifikem je, že v rámci exekuce prodejem zástavy se na povinného neuplatní generální inhibitorium dle ustanovení § 44a EŘ. Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 5. 6. 2014, sp. zn. 21 Cdo 3544/2013 upřesnil, že „jiný majetek povinného nelze k uspokojení pohledávky oprávněného ani jejího příslušenství v tomto typově výlučném exekučním řízení postihnout. Povinný tak může platně právně nakládat se svým majetkem, ohledně něhož nebyla exekuce nařízena, může s ním nakládat, aniž by se exekutor, oprávněný, nebo přihlášený věřitel mohl dovolat neplatnosti takového jednání.“

Poslední specifikum se týká úhrady nákladů exekuce při exekučním prodeji zástavy. Náklady exekuce tvoří příslušenství pohledávky a toto příslušenství lze při exekuci prodejem zástavy uhradit jen z výtěžku zpeněžení zástavy. Proto je při provedení této exekuce exekutor oprávněn vymáhat náklady exekuce nikoliv každým ze způsobů exekuce, určených v ustanovení § 59 odst. 1 EŘ k provedení exekuce ukládající zaplacení peněžité částky, ale jen takovým exekučním způsobem, kterým lze provést exekuci prodejem zástavy označené v usnesení soudu o nařízení prodeje zástavy, tedy, řečeno jinak, jen prodejem zastavené nemovité věci.¹⁶⁴

7.2 Právo stavby z pohledu exekuce

Právo stavby je staronový institut¹⁶⁵, který se do občanského zákoníku vrací do části třetí hlavy druhé s názvem Věcná práva, do § 1240 až § 1256. Účelem této kapitoly není popsat tento institut z obecného hlediska, ale z pohledu exekučního práva. Nicméně několik základních věcí je třeba zdůraznit. Právo stavby je věc nemovitá (§ 1242 o. z.). Právo stavby lze zřídit jak k dosud neexistující stavbě, tak i ke stavbě, která na pozemku již je. Je převoditelné (§ 1252 o. z.) a nabývá se smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci (§ 1243 odst. 1 o. z.). Pro jeho vznik je potřeba učinit vklad do katastru nemovitostí. Právo stavby se zapisuje na nový list vlastnictví, který bude patřit oprávněnému z práva stavby. U již postavené stavby se na list vlastnictví poznamená právo stavby do části B1, kde se evidují jiná věcná práva či věcná břemena, a zároveň zde bude uvedena

¹⁶⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2012, sp. zn. 21 Cdo 4022/2010.

¹⁶⁵ Vyskytoval se např. v zákoně č. 86/1912 Ř. z., o stavebním právu, v zákoně č. 88/1947 Sb., o právu stavby, či v zákoně č. 151/1950 Sb., občanském zákoníku v ustanoveních § 159 až § 165.

i doba, na kterou je právo stavby zřízeno (max. 99 let dle § 1244 o. z., lze však opakovaně prodlužovat). V části C listu vlastnictví, tj. v části, kde se uvádějí závady, může být uveden stavebníkův plat (§ 1247 o. z.).

Jak je uvedeno výše, právo stavby je převoditelné a je věcí nemovitou. Lze je tedy postihnout v exekučním řízení, a to prostřednictvím exekučního příkazu prodejem nemovité věci. Vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby a stejně tak stavebník má předkupní právo k pozemku, na kterém je právo stavby zřízeno (§ 1254 o. z.). Postup v případě exekuce bude stejný, ať už je povinným v exekuci vlastník pozemku, na kterém se právo stavby nachází, či stavebník.

Právo stavby lze považovat za významnou majetkovou hodnotu. Při zřizování práva stavby je třeba dbát na přesné vymezení, co bude podstatou práva stavby. Lze si představit situaci, kdy vlastník pozemku uzavře smlouvu se stavebníkem pouze obecně, že povoluje zřídit stavbu na určitých pozemcích. V případě exekuce a přechodu práva stavby na vydražitele se tak z původně zamýšlené stavby v podobě rodinného domečku může v rukou nového stavebníka stát např. třípatrová výrobní hala.

Výjimku představuje exekuce z titulu nezaplaceného stavebního platu. Eliáš¹⁶⁶ uvádí, že „ujednání stavebního platu zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. To je nutné vnímat v souvislosti s právním pravidlem vyjádřeným v § 1306 o. z.¹⁶⁷ Plyne z toho, že pohledávka na jednotlivé dávky stavebního platu má rozměr obligační i věcněprávní. Dojde-li k prodlení s plněním jednotlivé dávky stavebního platu, vzniká věřiteli právo domáhat se plnění jak po osobě, která byla vlastníkem práva stavby v době, kdy dluh dospěl, tak i po novém (přítomném, aktuálním) vlastníku práva stavby – vůči tomu však lze plnění vymáhat exekucí směřující jen k zpeněžení práva stavby.“ Z tohoto vyplývá, že pokud se exekvuje pohledávka z nezaplaceného stavebního platu, pak může exekutor přistoupit pouze k prodeji práva stavby, nemůže však postihnout jiný majetek povinného. Pokud však v rozhodnutí soudu bude jako povinný uveden původní stavebník a v okamžiku zahájení exekuce faktickým stavebníkem bude již nová osoba, k exekučnímu návrhu bude muset být připojena i listina prokazující přechod povinnosti dle § 36 odst. 4 EŘ. Součástí exekučního

¹⁶⁶ Eliáš, K.: Právo stavby, *Obchodněprávní revue* 10/2012, s. 273.

¹⁶⁷ § 1306 o. z.: „Záleží-li reálné břemeno v opakovaném plnění, může být zadržena dávka nebo její náhrada požadována jak po osobě, za jejíhož vlastnického práva dávka dospěla, tak od přítomného vlastníka, avšak jen z věci reálným břemenem zatížené.“

návrhu by měl být výpis z katastru nemovitostí a případně smlouva, usnesení o dědictví apod. Je pak otázkou, zda by tato nová osoba mohla žalovat původního stavebníka z titulu bezdůvodného obohacení či náhrady škody. Nezbyvá než vyčkat, jak se k této otázce postaví judikatura.

7.3 Exekuce nemovitých věcí ve svěřenském fondu

Institut svěřenského fondu je nově zaveden v občanském zákoníku (část třetí, hlava druhá, díl šestý, oddíl čtvrtý s názvem Svěřenský fond – § 1448 až § 1474 o. z.) a jeho úprava byla inspirována především občanským zákoníkem Québecu.¹⁶⁸ V české právní úpravě se jedná o novinku, a tudíž se nad její aplikací vztahuje řada otazníků. Hlavním problémem z pohledu této práce je možnost postihu nemovité věci, která je vyčleněna z vlastnictví povinného a svěřena do správy svěřenského fondu.

Svěřenský fond se dá definovat jako entita bez právní subjektivity v zásadě nepodléhající veřejnoprávnímu dohledu, která se obligatorně spravuje statutem vydaným zakladatelem a umožňuje vznik odděleného a nezávislého vlastnictví majetku, svěřeného k naplňování určitého účelu, ať již veřejného, nebo soukromého.¹⁶⁹

Principem svěřenského fondu je vyčlenění majetku, či jeho části, z vlastnictví zakladatele tak, že jej zakladatel svěří správci k určitému účelu smlouvou (či pořízením pro případ smrti) a svěřenský správce se zaváže tento majetek držet a spravovat (§ 1448 odst. 1 o. z.). Majetek ve svěřenském fondu je odděleným a nezávislým vlastnictvím a není ani vlastnictvím správce, ani vlastnictvím zakladatele fondu, ani vlastnictvím obmyšleného (§ 1448 odst. 2 a 3 o. z.). Do svěřenského fondu se může vložit jakýkoliv majetek, včetně věci nemovité.

Vznik svěřenského fondu se váže na okamžik, kdy správce přijme pověření k jeho správě (§ 1451 o. z.). Každý svěřenský fond musí mít statut (§ 1452 o. z.). Tento statut má zákonem stanovené náležitosti a vyžaduje formu veřejné listiny¹⁷⁰. Ovšem svěřenský fond vzniká již okamžikem přijetí pověření správy majetku správcem a statut

¹⁶⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, str. 352, dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

¹⁶⁹ Kocí, M.: Institut svěřenského fondu v NOZ. Bulletin advokacie, roč. 2014, č. 1-2, s. 28.

¹⁷⁰ Dle § 3026 odst. 2 o. z. se veřejnou listinou myslí především notářský zápis. Nahradit jej může rozhodnutí, kterým orgán veřejné moci (soud) schvaluje projev vůle, jehož povaha to nevylučuje.

je pouhým dokladem tohoto jednání k určitému datu. To navozuje pochybnosti ohledně možnosti antedatovat vznik svěřenského fondu. Ve spojení s absencí veřejného rejstříku svěřenských fondů¹⁷¹ je zde velký prostor pro spekulativní odklon majetku v případě vykonatelnosti exekučního titulu a zahájení exekuce.

Je otázkou, jaký status má majetek ve svěřenském fondu, zvláště majetek nemovitý. Dle občanského zákoníku se jedná o oddělené a nezávislé vlastnictví. Určitě se nejedná o *res nullius*¹⁷², pořád se operuje s pojmem vlastnictví, což věc ničí postrádá. Je to autonomní majetek, účelově určený. Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku se jedná o oddělené vlastnictví, k němuž původní vlastník žádná vlastnická práva již nemá, a vlastnická práva vykonává správce, který rovněž není vlastníkem majetku ve svěřenském fondu. Píkal¹⁷³ či Liškutín¹⁷⁴ označují majetek ve svěřenském fondu za „anonymní“.

Dle Spáčila¹⁷⁵ přechází vlastnické právo nemovité věci na svěřenský fond až provedením vkladu do katastru nemovitostí.¹⁷⁶ Svěřenský fond ale nemá právní subjektivitu, není právnickou osobou, přesto se pro přechod vlastnického práva vyžaduje forma vkladu. Navíc se údaj o svěřenském správci zapisuje od části A listu vlastnictví, tudíž do oddílu, kam jsou zapisovány informace o vlastníkovi či spoluvlastnících nemovité věci.

Exekutor tak při lustraci povinného v katastru nemovitostí nezjistí, že nemovitá věc byla převedena do svěřenského fondu, ledaže bude povinný zároveň svěřenským správcem. To je jedna z překážek provedení exekuce. Pokud exekutor však z další

¹⁷¹ Ve spojitosti s nemovitými věcmi se jediná publicita projeví v katastru nemovitostí, kdy se k dotčené nemovité věci dopíše poznámka „svěřenský fond“.

Tzv. „malá“ novela občanského zákoníku počítá se změnou § 1451 o. z., kdy se doplní odst. 2, který má znít: „Svěřenský fond vzniká dnem zápisu do evidence svěřenských fondů.“ Důvodová zpráva pak hovoří o tom, že se bude jednat o konstitutivní zápis do evidence. Kdo však evidenci povede, jaké informace budou jeho náplní a jaké budou možnosti nahlížení, o tom není prozatím nic známo. (Dostupné z: <https://www.obczan.cz/zakon/noz/cast-treti/hlava-ii/dil-6/oddil-4/pododdil-1?do=detail-item-4118-comments-item-3605-switchExpanded>)

¹⁷² Dle římského práva je to věc, která nemá vlastníka a není předmětem vlastnictví.

¹⁷³ Píkal, D.: Svěřenský fond a velká očekávání? In: www.epravo.cz [online], [vid. 16. 4. 2014], dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/sverensky-fond-a-velka-ocekavani-94144.html>.

¹⁷⁴ Liškutín, T.: Svěřenský fond v novém občanském zákoníku. In: www.epravo.cz [online], [vid. 24. 7. 2012], dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/sverensky-fond-v-novem-obcanskem-zakoniku-84181.html>.

¹⁷⁵ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář, 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 1191.

¹⁷⁶ § 11 odst. 1 písm. j) KZ.

činnosti zjistí, že byla nemovitá věc takto převedena, existují možnosti obrany oprávněného. Jednou z cest je uplatnění institutu relativní neúčinnosti právního jednání. Odpůrčí žalobu by musel podat oprávněný dle § 589 o. z. Ovšem promlčecí lhůta je stanovena občanským zákoníkem poměrně přísně, a činí 5 let u úmyslného jednání dlužníka zkrátit věřitele a pouhé dva roky, pokud jeho úmysl byl druhé straně znám či se jednalo o bezúplatné jednání (§ 590 o. z.).¹⁷⁷ Zároveň s odpůrčí žalobou by oprávněný měl podat na katastrální úřad žádost o vyznačení poznámky spornosti dle § 986 o. z., aby zabránil případným dalším převodům nemovité věci. Teprve po pravomocném rozhodnutí o této odpůrčí žalobě by mohl exekutor vydat exekuční příkaz prodejem nemovité věci.

Další cestou je cesta návrhu na uložení určitého jednání svěřenskému správci dle § 1466 o. z. Návrh se bude podávat dle § 94 a násl. ZŘS. Je však otázkou, zda by mohl soud nařídit správci, aby převedl nemovitou věc (či jiný majetek) zpět na povinného. Zvláště, pokud majetkem svěřenského fondu by byla jen jedna předmětná nemovitá věc.

Třetí cestu by mohl představovat návrh na ukončení správy svěřenského fondu dle § 1471 a násl. o. z. Ovšem ustanovení § 1472 o. z. uvádí, že „při zániku správy svěřenského fondu vydá svěřenský správce majetek tomu, kdo na něj má právo. Má se za to, že na majetek má právo obmyšlený, a pokud není, zakladatel svěřenského fondu; není-li žádný z nich, připadá majetek do vlastnictví státu.“ Z dikce ustanovení plyne, že po zrušení fondu by nemovitá věc připadla obmyšlenému. Až druhý v pořadí, a pouze pokud obmyšlený neexistuje, by se nemovitá věc vydala zakladateli fondu a teprve pak by mohl exekutor vydat příslušný exekuční příkaz.

Právní úprava novinky institutu svěřenského fondu nemá prozatím žádnou judikaturu. Odborné články se zaměřují na souvislosti ve vztahu k obchodnímu, daňovému či dědickému právu. Žádný z článků se však nevěnuje úskalí odklánění majetku z důvodu exekuce či obecně z důvodu neplnění svých závazků. Mohlo by se zdát, že zákon na případy nepoctivého užívání svěřenského fondu myslí v § 1467 o. z., který uvádí, že „účastní-li se svěřenský správce, zakladatel nebo obmyšlený činů sledujících úmyslné poškození práv zakladatelova věřitele nebo poškození svěřenského

¹⁷⁷ Tuto úpravu kritizuje Kocí ve svém článku (Kocí, M.: Institut svěřenského fondu v NOZ. Bulletin advokacie, roč. 2014, č. 1-2, s. 31.), kde uvádí, že „volba objektivní lhůty je v celkovém legislativním a sociokulturním kontextu naší země nevhodná a otevírá široké pole pro zneužívání institutu svěřenského fondu pro účely poškozování věřitelů a praní špinavých peněz.“

fondu, jsou zavázáni společně a nerozdílně“, avšak lze předpokládat, že toto ustanovení nezabrání nekalému jednání. Zda se tyto obavy potvrdí, ukáže až čas.

7.4 Exekuce prodejem nemovitých věcí a insolvence

Ke střetu exekučního a insolvenčního řízení dochází poměrně často. Tento střet řeší různá ustanovení insolvenčního zákona a jak se vyvíjí společnost, tak i legislativa reaguje na nové trendy v této oblasti práva. Bohužel, vždy je legislativa pomalejší než vynalézavost subjektů, kterých se střet těchto dvou odvětví práva týká, především pak dlužníků.

Zatímco exekuce je vhodná tam, kde dlužník dluží jednomu oprávněnému a není ochoten plnit, ačkoliv plnit může, insolvence je vhodná na řešení případů, kdy dlužník dluží vícero oprávněným a není schopen plnit. Exekuční řízení je založeno na principu individuálního vymáhání pohledávek, zatímco insolvenční řízení předpokládá pluralitu věřitelů. Tuto pluralitu je třeba usměrňovat a to činí insolvenční řízení tím, že insolvenční soud vyzve všechny věřitele k přihlášení pohledávek a následně dochází k poměrnému uspokojování tak, aby nedocházelo k bezdůvodnému zvýhodňování žádného z věřitelů (s výjimkou např. zástavních věřitelů).

Insolvenční řízení se zahajuje na návrh, který se podává k místně příslušnému krajskému soudu. Jedná se dle § 7b IZ o soud, v jehož obvodu má dlužník bydliště či sídlo. Insolvenční návrh může podat jak dlužník, tak i věřitel. Podává se k příslušnému insolvenčnímu soudu na stanovených formulářích. Insolvenční návrh musí mít náležitosti dle zákona, stanovené v § 103 až § 108 IZ. Předmětem insolvenčního řízení je zjištění dlužníkovy úpadku a způsob jeho řešení. Úpadek je možno řešit oddlužením, konkursem či reorganizací.

Z pohledu této práce je nejproblematictější případ, kdy je podán insolvenční návrh v relativně krátké době před nařízenou dražbou nemovité věci. V některých případech je možné mluvit i o tzv. šikanózních insolvenčních návrzích. Tento termín není upraven v zákonech, začíná se však objevovat v judikatuře.¹⁷⁸ Obecně se jedná o případy, kdy insolvenční návrh podá na dlužníka insolvenční návrh z titulu neexistující a smyšlené pohledávky (např. z důvodu diskreditace v obchodních kruzích),

¹⁷⁸ Např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2013, sp. zn. 29 NSCR 116/2013.

či nátlak na dlužníka, aby uhradil svou pohledávku dříve, než navrhovatel bude nucen podat žalobu a platit soudní poplatek či v případě dlužníka či „spřáteleného“ věřitele oddálit účinky exekuce či výkonu rozhodnutí a podobně.¹⁷⁹

Dle § 109 odst. 1 písm. c) IZ lze od zahájení insolvenčního řízení výkon rozhodnutí či exekuci, která by postihovala majetek ve vlastnictví dlužníka, jakož i jiný majetek, který náleží do majetkové podstaty, nařídít nebo zahájit, nelze jej však provést. Této úpravě odpovídá i znění § 46 odst. 7 EŘ, který uvádí, že „je-li exekuční řízení podle zvláštního právního předpisu přerušeno nebo zvláštní právní předpis stanoví, že exekuci nelze provést, exekutor nečiní žádné úkony, jimiž se provádí exekuce, pokud zákon nestanoví jinak.“

Novelou č. 294/2013 Sb., účinnou od 1. 1. 2014 bylo do insolvenčního zákona doplněno ustanovení § 140e, které zní: „V době, po kterou trvají účinky rozhodnutí o úpadku, nelze nařídít nebo zahájit výkon rozhodnutí nebo exekuci, která by postihovala majetek ve vlastnictví dlužníka, jakož i jiný majetek, který náleží do majetkové podstaty; to neplatí pro nařízení nebo zahájení výkonu rozhodnutí nebo exekuce na základě rozhodnutí insolvenčního soudu vydaného podle § 203 odst. 5.“ To znamená, že exekutor po obdržení exekučního návrhu musí v insolvenčním rejstříku zkontrolovat, zda vůči povinnému není zahájeno insolvenční řízení, a pokud ano, tak v jaké fázi se nachází. V případě rozhodnutí o úpadku je povinen exekuční návrh zamítnout dle § 39 EŘ. Pokud tak neučiní exekutor, může dát soud závazný pokyn exekutorovi, aby exekuční návrh zamítnul dle § 43a odst. 6 EŘ.

Co se týče šikanózních insolvenčních návrhů, exekutor se s nimi nejčastěji setkává v podobě podání insolvenčního návrhu k soudu několik hodin, v lepším případě několika málo dnů, před samotnou dražbou nemovité věci. Vzhledem ke krátkému časovému období, kdy insolvenční soud není schopen posoudit, zda se jedná o nezpůsobilý návrh, který je nutné odmítnout dle § 128 IZ či zamítnout dle § 143 IZ, má exekutor pouze dvě možnosti dalšího postupu. Buď dražbu nemovité věci zastaví a odročí na neurčito, nebo docílí vydání předběžného opatření. Návrh na předběžné

¹⁷⁹ Srovnej Tluchořová, M.: Šikanózní insolvenční návrh. In: www.epravo.cz [online], [vid. 20. 6. 2014], dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/sikanozni-insolvenzni-navrh-94594.html>.

opatření se podává dle § 82 odst. 2 písm. b) IZ¹⁸⁰, přičemž nejvhodnější je požádat o povolení provést dražbu v termínu stanoveném v dražební vyhlášce a zároveň neprovést rozvrh nejvyššího podání, pouze po odpočtu nákladů exekuce¹⁸¹ vydat výtěžek dražby insolvenčnímu správci.

Možnost insolvenčního soudu vydat předběžné opatření z důvodů hodných zvláštního zřetele umožnila novela č. 334/2012 Sb., účinná od 1. 11. 2012. Důvodová zpráva k této novele hovoří o tom, že toto ustanovení je jistou ochranou v případech nepoctivých insolvenčních návrhů ze strany věřitelů. Dále však důvodová zpráva hovoří i o zabránění zneužití transparentnosti insolvenčního řízení ze strany dlužníka. Přímo se zde mluví o možnosti „povolit v exekuci dokončení exekuce (s omezením nastaveným tak, aby například výtěžek dosaženého zpeněžení majetku byl po dobu probíhajícího insolvenčního řízení k dispozici v tomto řízení).“¹⁸² Účinek předběžného opatření nastává okamžikem jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku (§ 89 odst. 1 IZ). Proti předběžnému opatření je možné podat odvolání dle § 113 odst. 4 IZ. O podaném odvolání rozhodne odvolací soud (Vrchní soud v Praze či Vrchní soud v Olomouci) s nejvyšším urychlením (§ 92 a § 93 odst. 2 IZ), tj. nejpozději do dvou měsíců poté, co mu byla věc předložena soudem prvního stupně.¹⁸³ V poslední době je zaznamenáván zvýšený výskyt této nepoctivé obrany ze strany dlužníků. Některé exekutorské úřady mohou provést dražbu pouze v nepatrném počtu ze všech nařízených dražeb, v drtivé většině je třeba dražbu odročit na neurčito. Pro vydání předběžného opatření proto musí exekutoři vyvinout určitou snahu, neboť mají na jeho vydání minimum času. I insolvenční soudci jsou v tomto případě obezřetnější a rozmýšlejí si jeho vydání.

Nicméně exekutor, i když se mu podaří vydražit nemovitou věc, nemá zdaleka vyhráno. Navzdory jasně znějícímu ustanovení § 46 odst. 7 EŘ, věty druhé, že

¹⁸⁰ Tento návrh by neměl být zpoplatněn, neboť se jedná o předběžné opatření, které by insolvenční soud mohl nařídit i bez návrhu (§ 82 odst. 1 IZ).

¹⁸¹ V souladu s § 46 odst. 7 věty druhé EŘ: Insolvenčnímu správci nebo v rámci likvidace dědictví do likvidační podstaty exekutor vydá vymožené plnění bezodkladně po právní moci usnesení, kterým rozhodne po odpočtu nákladů exekuce o vydání vymoženého plnění insolvenčnímu správci nebo do likvidační podstaty.

¹⁸² Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období, tisk 604).

¹⁸³ Maršíková, J.: Insolvenční zákon: s poznámkami, judikaturou, nařízením Rady ES 1346/2000 a prováděcími předpisy. 2. aktualiz. vyd. ve znění zákona č. 294/2013 Sb. Praha: Leges, 2014, s. 153 a násl.

„insolvenčnímu správci nebo v rámci likvidace dědictví do likvidační podstaty exekutor vydá vymožené plnění bezodkladně po právní moci usnesení, kterým rozhodne po odpočtu nákladů exekuce o vydání vymoženého plnění insolvenčnímu správci nebo do likvidační podstaty“, Nejvyšší soud ČR ve svém usnesení ze dne 23. 10. 2014, sp. zn. 21 Cdo 3182/2014 důrazně řekl, že „aplikovat ustanovení § 46 odst. 7 věta druhá EŘ v jeho doslovném znění nelze. Soudní exekutor je povinen po zahájení insolvenčního řízení na majetek v exekuci povinného vydat do majetkové podstaty úpadce jím v exekuci vymožené plnění bez odpočtu nákladů exekuce a jako věřitel úpadce náklady exekuce (svoji pohledávku) přihlásit do insolvenčního řízení.“ Obávám se, že toto rozhodnutí posune oblast s exekučními dražbami nemovitých věcí zpět do roku 2006 (viz kapitola 3.5) a exekutoři téměř přestanou využívat tento institut, a to z obavy nejen o svou odměnu, ale i nepřiznání nákladů, které jsou s provedením dražby spojené (např. náklady na znalecké posudky, na inzerci dražby atd.). Exekutorovi se tak de facto nemusí uhradit náklady dražby, ačkoliv provedl vše, co mu zákon přikazuje. Je totiž zcela se svou pohledávkou odkázán na insolvenční řízení, kde bude mít postavení nezajištěného věřitele.

S tím vším se pojí úvahy o možné změně právní úpravy. Stejně jako stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 2. 2006, sp. zn. Cpjn 200/2005 musela prolomit novelizace, lze předpokládat, že i v tomto případě bude nutná novelizace příslušných ustanovení. Jedna z možných úvah *de lege ferenda* je změnit ustanovení insolvenčního zákona, potažmo exekučního řádu tak, aby exekutor měl vždy oprávnění provést dražbu nemovité věci a výtěžek z ní by po ustanovení insolvenčního správce vydal do majetkové podstaty. Bylo by potřeba upravit i nárok exekutora na odměnu a náhradu nákladů v tomto případě. Pokud přijmeme argumentaci Nejvyššího soudu ČR výše uvedeného usnesení¹⁸⁴, že odečet nákladů exekuce mimo insolvenční řízení je nedůvodné zvýhodnění jednoho věřitele proti ostatním, měl by mít exekutor minimálně stejné postavení jako insolvenční správce, protože stále platí, že exekutor vykonává státní moc. Tyto náklady by bylo možné přiznat jako pohledávku za podstatou v rámci § 168 IZ.

¹⁸⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 10. 2014, sp. zn. 21 Cdo 3182/2014.

7.5 Správa nemovité věci

Institut správy nemovité věci se do současného právního řádu vrátil novelou č. 396/2012 Sb., účinnou od 1. 1. 2013. Podobně jako předražek, tak i správa nemovité věci (či sekvestrace) byla součástí exekučního řádu z roku 1896 (zákon č. 79/1896 ř. z.) v ustanoveních § 97 až § 132.

V současnosti se nachází v ustanoveních § 320b až § 320j OSŘ. Jedná se o neinvazivní způsob vedení exekuce a má se využívat tam, kde není nezbytné pro vymožení pohledávky oprávněného přikročit přímo k prodeji nemovité věci povinného a zároveň není vhodné, aby užitky z nemovité věci byly zabavovány v rámci exekuce příkázáním pohledávky, neboť oprávněný nemusí vědět, odkud užitky plynou, tedy kdo je podlužníkem (nájemcem, nebo osobou jinak nemovitost úplatně užívající).¹⁸⁵ Bez správy nemovitých věcí neexistoval žádný praktický a efektivní nástroj k tomu, jak pohledávku oprávněného uspokojit z obvyklých příjmů povinného majících původ ve vlastnictví nemovité věci, což možnosti oprávněného domoci se v rámci hospodárně vedeného výkonu rozhodnutí svých práv dosti omezovalo.¹⁸⁶

Exekuce správou nemovité věci probíhá jako každá jiná obdobná exekuce na peněžité plnění. Má být vedena jako prioritní způsob (dle díkce § 58 odst. 2 EŘ). V exekučním příkaze nařídí exekutor povinnému, případně manželovi povinného, aby, mimo jiné, sdělil exekutorovi, zda a kdo nemovitou věc užívá, zda a kdo má uzavřenou nájemní či pachtovní smlouvu k nemovité věci nebo její části, zda je nemovitá věc zatížena věcným břemenem nebo výměnkem a komu takové právo svědčí, jde-li o práva nezapsaná v katastru nemovitostí [§ 320d odst. 1 písm. c) OSŘ]. Dále přikáže, aby do 15 dnů od doručení vyrozumění o zahájení exekuce sdělil, jak a kým jsou zajištěny dodávky služeb spojených s užíváním a správou nemovité věci a zda, kým a v jakém rozsahu je nemovitá věc pojištěna [§ 320d odst. 1 písm. d) OSŘ]. V neposlední řadě může exekutor kdykoliv nahlížet do účetních záznamů, smluv a dalších písemností týkajících se nemovité věci a bez omezení vstupovat do všech prostor [§ 320d odst. 1 písm. f) OSŘ].

¹⁸⁵ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období, tisk 537).

¹⁸⁶ Svoboda, K.; Smolík, P.; Levý, J.; Šínová, R. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1073.

Správu provádí buď přímo exekutor, exekutorský kandidát, či pokud to vyžaduje charakter nemovité věci, tak insolvenční správce (§ 320f odst. 1 OSŘ).

Dle § 320g odst. 1 OSŘ může exekutor nájemní a pachtovní smlouvy vypovědět a uzavřít jiné smlouvy. Uvedené oprávnění exekutor využije zvláště ve spojení s § 320f odst. 3 OSŘ, který uvádí, že exekutor činí vhodná opatření, aby nemovitá věc byla řádně a úspěšně hospodářsky užívána. Dle důvodové zprávy je tím míněno, aby bylo dosahováno co nejvyššího možného zisku.¹⁸⁷ A tady vyvstávají první otázky, směřující především k vhodnosti vypovídání a uzavírání smluv. Když budou exekutorovi předloženy příslušné smlouvy, musí posoudit jejich výhodnost. Příkladem uvedu nájemní smlouvu k bytu. Pokud bude nájem stanoven ve výši 5.000,- Kč a exekutor zjistí, že v místě obvyklé nájemné má být 15.000,- Kč, má povinnost vypovědět nájemní smlouvu a hledat nájemce, který bude ochoten platit 15.000,- Kč, když původní nájemce není schopen či ochoten přistoupit na zvýšení nájemného? Dále vyvstává otázka, zda se vůbec najde potenciální nájemce, který bude ochoten uzavřít smlouvu s exekutorem, když ví, že vlastník nemovité věci je v exekuci a že se během nájemního vztahu může tato exekuce „překlopit“ v exekuci prováděnou prodejem nemovité věci (§ 320i odst. 1 OSŘ¹⁸⁸).

Dalším sporným bodem je absence časového vymezení. Na jak dlouhou dobu mají být nové smlouvy uzavírány? Na dobu určitou (po předpokládanou dobu vedení exekuce) či na dobu neurčitou? Lichovník¹⁸⁹ uvádí, že pokud se v rámci výkonu správy nemovité věci uzavřou nové smlouvy, jsou jimi povinný a protistrana vázáni i po skončení správy nemovité věci a odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 9. 2. 1939, Rv I 3148/38, publikováno ve Vážného sbírce pod č. 17219.

Domnívám se, že tento způsob vedení exekuce nebude v praxi tak často využíván. I z důvodu značné časové náročnosti a nároků na exekutora, kdy musí zhodnotit smlouvy z ekonomického pohledu a případně je vypovědět a uzavřít nové. Přitom odměna, která exekutorovi náleží, se bude řídit § 5 vyhlášky č. 330/2001 Sb., tedy

¹⁸⁷ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období, tisk 537).

¹⁸⁸ Je možné nařídit prodej nemovité věci až po nařízení správy nemovité věci, opačný postup však zákon nepřipouští.

¹⁸⁹ Jirsa, J. a kol.: Občanské soudní řízení: soudcovský komentář: podle stavu k 1. 4. 2014. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2014, s. 267.

odměna bude vypočítávána z peněžité částky, která bude vymožena, a to bez ohledu na čas strávený správou nemovité věci. Lze tedy předpokládat, že pokud bude oprávněný trvat na tomto způsobu vedení exekuce, bude exekutor po oprávněném vyžadovat zálohu na náklady exekuce.

Osobně jsem se s tímto způsobem vedení exekuce prozatím nesetkala. Domnívám se však, že bude vhodný jen ve specifických případech, např. při správě činžovního domu či většího souboru nemovitostí, případně při správě zemědělských pozemků.

7.6 Exekuce vyklizením nemovité věci

S nemovitostmi v exekučním řízení úzce souvisí i exekuce na nepeněžitá plnění, přesněji provedení exekuce vyklizením dle § 339 až § 342 OSŘ, resp. § 72 a § 73 EŘ. Téma exekuční vyklizení nemovité věci by bylo možné obsáhnout samostatnou prací, ale protože se úzce dotýká tématu této práce, je vhodné se jím zabývat alespoň v omezeném rozsahu.

Základem pro exekuci vyklizením je pravomocný a vykonatelný exekuční titul, který ukládá povinnost povinnému k vyklizení nemovité věci, stavby, bytu nebo místnosti. Oprávněný podá exekuční návrh a po pověření uděleném exekutorovi příslušným exekučním soudem, začne exekutor činit kroky k vyklizení nemovité věci.

V první řadě exekutor vyzve povinného k dobrovolnému splnění povinnosti (§ 46 odst. 6 EŘ) a zároveň ho vyzve k zaplacení vymáhaného nároku¹⁹⁰, nákladů oprávněného a zálohu na snížené náklady exekuce podle vyhlášky č. 330/2001 Sb. S výzvou zašle rovněž vyrozumění o zahájení exekuce. Povinný má standardní možnosti obrany proti této výzvě spočívající v návrhu na zastavení exekuce (§ 55 EŘ) či návrhu na odklad exekuce (§ 54 EŘ). Po vyznačení doložky provedení exekuce do rejstříku zahájených exekucí [§ 35b odst. 1 písm. h) EŘ] zašle exekutor povinnému vyrozumění, ve kterém sdělí, který den bude vyklizení provedeno. O termínu vyklizení musí být povinný zpraven nejméně 15 dnů předem, než bude vyklizení provedeno (§ 340 odst. 2 OSŘ). Z tohoto vyplývá, že proces vyklizení je poněkud zdlouhavější, než by bylo vhodné. Zákonné lhůty prakticky neumožňují provést vyklizení dříve, než

¹⁹⁰ Ve většině případů se jedná o náhradu nákladů řízení přiznaných oprávněnému v nalézacím řízení.

za 3 měsíce od podání exekučního návrhu¹⁹¹, při nevyzvedávání pošty povinným je minimální časový horizont čtyř až pěti měsíců. Dle mého názoru je tato doba příliš dlouhá. Např. povinný, který neplatí nájemné, musí vědět, že se vystavuje riziku vyklizení. A v případě vydání rozsudku, stanovujícího povinnost vyklidit nemovitou věc do 15 dnů od nabytí právní moci (§ 160 odst. 1 OSŘ), představuje další lhůta tří až pěti měsíců pro majitele nemovité věci velkou finanční ztrátu na ušlém nájemném. Dokážu si představit, že v případě vyklizení by se mohly zkrátit zákonné lhůty. Zvláště pokud by oprávněný zajistil náhradní ubytování, např. na ubytovně, mohla by se lhůta pro zpravení o vyklizení snížit na 5 dnů.¹⁹² Případně by bylo možné stanovit, že za zpravení o dni vyklizení (a tedy za řádné doručení) se považuje i vyvěšení oznámení na úřední desce obecního či městského úřadu, v jehož obvodu se vyklizení bude provádět.

Během této doby má exekutor prostor pro uzavření smlouvy o vyklizení se specializovanou společností a zároveň většinou vyzve oprávněného, aby složil přiměřenou zálohu na náklady exekuce (§ 90 odst. 3 EŘ), které exekutor po skončení exekuce vyúčtuje v příkazu k úhradě nákladů exekuce (v případě zastavení exekuce ji vrátí oprávněnému).

Jak již bylo uvedeno výše (kapitola 3.4.3), za exekuční titul na vyklizení se považuje i usnesení o přiklepu, pokud exekutor v usnesení o přiklepu uložil povinnému povinnost vyklidit vydraženou nemovitou věc nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci usnesení, nebo doplacení nejvyššího podání, nastalo-li později (dle dikce § 336j OSŘ).

Samotný výkon vyklizení je upraven v § 341 OSŘ. Zde je třeba poznamenat, že provádění vyklizení je velmi psychicky náročné pro všechny zúčastněné. Právě zde probíhá nejcitelnější zásah do lidských práv a tento zásah se většinou neobejde bez emočního vypětí. Musím vyzvednout příkladnou práci obecní policie, kterou si exekutorský úřad, v němž působím, přibírá na vyklizení, zvláště pokud se provádí

¹⁹¹ Dle zkušeností trvá týden až měsíc, než exekutor obdrží od exekučního soudu pověření. Dále běží zákonná třicetidenní lhůta od doručení vyrozumění o zahájení exekuce a výzvy k dobrovolnému splnění povinnosti. Následuje stanovení termínu vyklizení, který rovněž musí být doručen do vlastních rukou povinného (v případě nevyzvedávání pošty povinným se stanovuje minimálně v horizontu měsíce a půl).

¹⁹² Až do novely č. 293/2013 Sb. (účinné od 1. 1. 2014) činila lhůta pro zpravení povinného o termínu vyklizení pět dnů. Důvodová zpráva k této novele hovoří o tom, že prodloužení lhůty na patnáct dnů umožní povinnému více se připravit na vyklizení a zajistit si další ubytování.

vyklizení tzv. obecních bytů. Znalost místních podmínek i samotných povinných pomáhá uklidňovat často vyhrocenou situaci a provést exekuci dle práva.

Vyklizení nelze provést, pokud exekutor zjistí, že má být vyklizena osoba, která je pro nemoc upoutána na lůžko, žena v šestinedělí nebo ve vysokém stupni těhotenství či by vyklizení mohlo vážně ohrozit zdravotní stav této osoby.¹⁹³ Osobně jsem se setkala s případem, kdy bylo nutné exekučně vystěhovat 74letou osobu. Byla domluvena spolupráce s městským úřadem, se sociálním odborem, kdy pracovníce odboru byly přítomny vyklizení, pomohly při jednání s povinnou a následně byla povinná převezena do vhodného ubytovacího zařízení provozovaného městskou částí. O vyklizení byla informována i zdravotnická služba, neboť bylo známo, že povinná si nepřebírá poštu a již dříve projevila své agresivní chování vůči ostatním nájemcům domu a majiteli. To vše nad rámec zákonných povinností.

Věci, které se vyklidí z objektu, se odevzdávají povinnému nebo některému ze zletilých příslušníků jeho domácnosti. Pokud věci nelze nikomu takovému předat, nechají se uschovat a povinný je následně vyrozuměn o tom, kde jsou jeho věci uschovány s pokyny k vyzvednutí (§ 341 odst. 2 a 3 OSŘ). Pokud se vyklizují věci, které jsou zjevně bezcenné, zdokumentují se a povinný se vyrozumí nejméně 5 dnů předem, že budou zničeny v souladu se zákonem¹⁹⁴.

Odměnu exekutora za provedení vyklizení stanovuje § 7 vyhlášky č. 330/2001 Sb. a činí 10.000,- Kč za každou vyklizenou nemovitost, stavbu, byt nebo místnost. Toto ustanovení je však, dle mého názoru, velmi nevyrovnané. Dle právní teorie¹⁹⁵ například pokud se vyklízí bytový dům, záleží, zda se vyklízí jednotlivé byty či dům jako stavba. V druhém případě by exekutorovi náležela jen odměna 10.000,- Kč. Takže zatímco se budou vyklízet dvě, v exekučním titulu specifikované, místnosti v určitém objektu, exekutorovi bude náležet odměna 20.000,- Kč, pokud se bude vyklízet např. Veletržní palác, odměna exekutora bude činit 10.000,- Kč.

Na závěr doplním, že ustanovení § 343 a § 344 OSŘ, které upravovaly vyklizení se zajištěním bytové náhrady nebo přístřeší, byla zrušena novelou, a to zákonem

¹⁹³ David, L.; Ištváněk, F.; Javůrková, N.; Kasíková, M.; Lavický, P. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 1707 a násl.

¹⁹⁴ Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁵ Kasíková, M. a kol.: Exekuční řád: komentář. 3. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 778.

č. 293/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, účinným od 1. 1. 2014 (v souvislosti s účinností občanského zákoníku). Z občanského zákoníku totiž byl odstraněn institut bytových náhrad (náhradní byt, náhradní ubytování ani přístřeší již účinná hmotněprávní úprava nezná). Ustanovení § 160 OSŘ však stále ještě upravuje, že „uložil-li soud pravomocným rozsudkem povinnost vyklidit obydlí až po zajištění náhradního bydlení, běží lhůta k vyklizení až ode dne zajištění náhradního bydlení“. Lze tedy předpokládat, že soudy v některých případech budou stanovovat povinnost zajistit vyklizené osobě bytovou náhradu, např. v souvislosti s § 768 odst. 1 a 2 o. z.¹⁹⁶ či při aplikaci § 2 odst. 3 o. z. Bude však třeba, aby soud dbal na přesné definici bytové náhrady, aby mohl být exekuční titul vykonatelným.¹⁹⁷

¹⁹⁶ Ustanovení § 768 o. z. zní: (1) Zaniklo-li manželství rozvodem, a manželé měli k domu nebo bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, stejné, nebo společné právo, a nedohodnou-li se, kdo bude v domě nebo bytě dále bydlet, zruší soud na návrh jednoho z nich podle okolností případu dosavadní právo toho z rozvedených manželů, na kterém lze spravedlivě žádat, aby dům nebo byt opustil, a popřípadě zároveň rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva; přitom přihlédne zejména k tomu, kterému z rozvedených manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabýlo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali, jakož i ke stanovisku pronajímatele, půjčitele nebo jiné osoby v obdobném postavení. (2) Rozvedený manžel, který má dům nebo byt opustit, má právo tam bydlet, dokud mu druhý manžel nezajistí náhradní bydlení, ledaže mu v řízení podle odstavce 1 náhrada nebyla přiznána; v tomto případě má právo v domě nebo bytě bydlet nejdéle jeden rok. Byla-li mu však svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabýlo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali za trvání manželství, nebo o dítě nezaopatřené, které s ním žije, může soud na návrh tohoto manžela založit v jeho prospěch právo bydlení; ustanovení § 767 odst. 2 platí obdobně.

¹⁹⁷ Srov. Trávníková, B.: Bytové náhrady po 1. 1. 2014. In: www.pravniprostor.cz [online], [vid. 17. 6. 2014], dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/bytove-nahrady-po-1-1-2014>.

Závěr

Předložená práce se pokusila komplexním způsobem postihnout problematiku právní úpravy týkající se nemovitých věcí v exekučním řízení, a to především popisem a analýzou exekučního řízení prováděného prodejem nemovitých věcí, ale i souvisejících dílčích otázek.

Každá kapitola obsahuje rozbor současného právního stavu. Zároveň poukazuje na historický vývoj předchozí právní úpravy a v některých případech obsahuje zamyšlení se nad problematickými otázkami a případně i úvahy *de lege ferenda*.

Pro práci byly využity názory procesualistů, odborné články praktikujících právníků, důvodové zprávy k zákonům a v neposlední řadě také judikatura Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR. Ve své práci jsem využila i poznatky ze své dosavadní praxe exekutorské koncipientky.

Pro dosažení přehlednosti a celkové kompatibility textu je práce rozdělena do sedmi kapitol, které jsou dále členěny na podkapitoly.

V úvodu práce vymezují některé základní pojmy, které se v práci vyskytují. Zároveň poukazují na výkladové problémy, které přinesl zákon č. 89/2012 Sb. a na něj navazující zákony, a jejich vliv na exekuční řízení.

Zde si dovoluji poznámku ohledně připravované rekodifikace občanského procesního práva.¹⁹⁸ Dle mého názoru by bylo vhodné odstranit zmatečné rozdělování soudního výkonu rozhodnutí a exekuce. Ideální se mi jeví představa jednoho procesního kodexu, který bude obsahovat soukromoprávní řízení sporné i nesporné, exekuční, insolvenční i rozhodčí řízení. Při tomto legislativním počínu by se mohly odstranit třetí plochy především konkurujícího si exekučního řádu a insolvenčního zákona. Podobný názor prezentuje i Fiala¹⁹⁹.

V druhé kapitole se věnuji stručnému historickému exkurzu, který měl čtenáři vysvětlit, že exekuce byla praktikována již v antice a její obměny a zdokonalování jdou

¹⁹⁸ Je ustanovena čtyřicetičlenná komise pro rekodifikaci civilního procesu, jejímž předsedou je JUDr. Roman Fiala, místopředseda Nejvyššího soudu ČR.

¹⁹⁹ Fiala, R.: Na cestě k novému civilnímu procesnímu právu. In: www.epravo.cz [online], [vid. 12. 3. 2015], dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/efocus/na-cestech-k-novem-civilnimu-procesnimu-pravu-97264.html>.

napříč staletími. Její vývoj není uzavřen, jedná se o živý institut, který reaguje na vývoj společnosti a vždy bude předmětem odborných i laických diskuzí.

Třetí kapitola je nosnou částí práce. Skládá se z pěti podkapitol, které jsou seřazeny tak, jak jsou jednotlivé fáze nařízení exekuce (výkon rozhodnutí) prodejem nemovitých věcí upraveny v zákoně. U jednotlivých podkapitol srovnávám aktuální úpravu s úpravou předešlou, v některých případech zákonnou úpravu vystavuji kritice (např. pět dražebních kol), v jiných naopak shledávám legislativní úpravu za zdařilé (např. odstranění možnosti podat odvolání do dražební vyhlášky).

Čtvrtá kapitola se věnuje právním institutům, které se úzce dotýkají nemovitých věcí v exekučním řízení. Jedná se o soudcovské zástavní právo a exekutorské zástavní právo.

V páté kapitole se snažím ozřejmit významnou funkci katastru nemovitostí v exekučním řízení a přiblížit vnější i vnitřní procesy, směřující k naplnění zásady materiální publicity katastru nemovitostí jako veřejného rejstříku dle § 980 a násl. o. z. Dále zde nastiňuji myšlenkové postupy exekutora ohledně vydání a nevydání exekučních příkazů zřízením exekutorského zástavního práva či prodejem nemovité věci.

Šestou kapitolou přináším náhled do slovenské a polské právní úpravy související s tématem práce, včetně srovnání s českou právní úpravou. V jejich právní úpravě hledám inspiraci pro tuzemskou legislativu.

Sedmá kapitola se dá nazvat sběrnou kapitolou, ve které se snažím přiblížit jednotlivé právní instituty, které mohou zasáhnout do provádění exekuce a které se dotýkají nemovitých věcí. Mnohé z těchto institutů jsou v našem právním řádu nové či se po určité odmlce vracejí. Snažím se je kriticky hodnotit a případně upozornit na problematiska ustanovení. Zvláště u střetu exekuce a insolvence poukazuji na praktické problémy a zamýšlím se nad možným řešením.

Na závěr si dovoluji říci, že exekuční řízení se vyznačuje velkou mírou nestability. Jednotlivé subjekty, ať už velcí věřitelé, občanská společnost či populističtí zákonodárci mají tendenci zasahovat nesystémově do právní úpravy exekuce. Tyto často dílčí a nepromyšlené zásahy způsobují nekonceptnost a narušují dlouho hledané rovnováhy jednotlivých ustanovení. Exekuce nemůže být pouze neměnnou materií

nereflektující společenský vývoj, výše uvedené však rozhodně nepřispívá k ideji stabilního a předvídatelného právního státu. Věřím, že tento nekončící proces pomůže zmírnit právě výše uvedená rekodifikace soukromoprávního procesu, kterého se zhostí odborníci ze všech právnických povolání oproštění od soukromých averzí vůči jednotlivým právním institutům, včetně těch nepopulárních, kterými exekuce bezpochyby je. Je totiž otázkou, za jak dlouho se pomyslné misky vah spravedlnosti zcela vychýlí na stranu dlužníků a kdy vymahatelnost práva klesne znovu na stav před rokem 2001.²⁰⁰ Bude pak potřeba reformovat exekuční právo od základů, nebo se přistoupí k vytvoření nové právní profese?

Ruku v ruce s rekodifikací soukromoprávního procesu by měla jít i úprava hmotněprávní ve vztahu ke smluvnímu právu mezi věřiteli a dlužníky. Dokud nebudou jasně stanovena kritéria pro oblast půjčování peněz, především fyzickým osobám, a dokud nebude právně vymezena hranice lichvy, bude exekuční právo vždy na pranýři, neboť exekuce je nejviditelnější výsledek, poslední článek dlouhého procesu. Pokud je zde již vyvinuta kvalitní ochrana spotřebitele ve vztahu mezi obchodníkem a spotřebitelem, kdy spotřebitel je považován za slabší stranu, je vhodné podobný model zavést i v oblasti půjčování peněz. Je třeba přenést velkou míru zodpovědnosti na poskytovatele půjček, regulovat bankovní a především nebankovní instituce půjčující peníze a vyvarovat se toho, aby se dlužník mohl dostat do dluhové spirály spočívající v bezhlavém vyplácení půjček dalšími půjčkami a ve vytváření tzv. dluhového byznysu. Tato idea je však teprve na začátku a potrvá ještě dlouhou dobu, než se najde vyvážený model, kdy věřitelé budou půjčovat peníze pouze zodpovědným dlužníkům a kdy služby soudního exekutora nebudou tolik poptávány.

²⁰⁰ Rozdíl mezi exekucí a soudním výkonem rozhodnutí, In: www.ekcr.cz [online], [cit. 15. 3. 2015], dostupné z: <http://www.ekcr.cz/1/exekutori-radi/838-28-rozdil-mezi-exekuci-a-soudnim-vykonem-rozhodnuti?w=>.

Seznam použitých zdrojů

Učebnice a monografie

1. Baudyš, P.: Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, 393 s., ISBN 978-80-7400-525-1.
2. Winterová, A.: Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice, 4. aktualit. vyd. Praha: Linde, 2006, 729 s. ISBN 80-7201-595-8.
3. Winterová, A.; Macková A.: Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice. 7. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde Praha, 2014, 621 s. ISBN 978-80-7201-940-31.
4. Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.: Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a předpisy související. 1. vyd. Praha: Beck, 2005, 966 s. ISBN 80-7179-901-7.
5. Kasíková, M. a kol.: Exekuční řád: komentář. 3. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, 939 s. ISBN 978-80-7400-476-6.
6. David, L.; Ištváněk, F.; Javůrková, N.; Kasíková, M.; Lavický, P. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, 2 sv. ISBN 978-80-7357-460-4.
7. Schneiderová Heralová, R.: Oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické, 2008.
8. Drápal, L.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, 2 sv. ISBN 978-80-7400-107-9.
9. Svoboda, K.; Smolík, P.; Levý, J.; Šínová, R. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, 1398 s. ISBN 978-80-7400-506-0.
10. Kůrka, V.; Svoboda, K.: Přehled judikatury ve věcech výkonu rozhodnutí a exekuce. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, 457 s. ISBN 978-80-7478-374-6.
11. Hlavsa, P.; Dávid, R.; Kojan, M.: Exekuční řád a zákon č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů a rozhodnutí: poznámkové vydání s judikaturou podle stavu k 1. září 2013. 1. vyd. Praha: Leges, 2013, 256 s. ISBN 978-80-87576-54-0.
12. Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář, 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5.

13. Maršíková, J.: Insolvenční zákon: s poznámkami, judikaturou, nařízením Rady ES 1346/2000 a prováděcími předpisy. 2. aktualit. vyd. ve znění zákona č. 294/2013 Sb. Praha: Leges, 2014, 864 s. ISBN 978-80-87576-80-9.
14. Jirsa, J. a kol.: Občanské soudní řízení: soudcovský komentář: podle stavu k 1. 4. 2014. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2014, 627 s. ISBN 978-80-87109-50-2.
15. Kurka, V.; Drápal, L.: Výkon rozhodnutí v soudním řízení. Praha: Linde, 2004, 854 s. ISBN 80-7201-443-9.

Časopisecké články

1. Dostálík, P.: Odraz ustanovení § 50 odst. 2 exekučního řádu v římském právu. Komorní listy. Roč. 2014, č. 1, s. 28-32.
2. Smolík, P.: Exekuce dle práv zemských. Komorní listy. Roč. 2011, č. 3, s. 25-26.
3. Orálek, Š.: Oceňování nemovitostí v rámci exekučního řízení. Komorní listy. Roč. 2011, č. 1, s. 39-40.
4. Poláček, B.: Úloha znalce v exekučním řízení. Komorní listy. Roč. 2013, č. 3, s. 9-13.
5. Lehovec, J.: Institut obmeškaného vydražitele v občanském soudním řádu. Právní rozhledy. Roč. 2012, č. 12, s. 451.
6. Kraft, M.: Právo nemovitostí po rekonstrukci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí. Právní rozhledy. Roč. 2014, č. 15-16, s. 546.
7. Eliáš, K.: Právo stavby. Obchodněprávní revue. Roč. 2012, č. 10, s. 273.
8. Prošek, J.: Z jednání s ČÚZK ohledně exekutorského zástavního práva. Komorní listy. Roč. 2010, č. 3, s. 29-30.
9. Kocí, M.: Institut svěřenského fondu v NOZ. Bulletin advokacie. Roč. 2014, č. 1-2, s. 28-32.
10. Šustrová, D.: Výmaz exekutorského zástavního práva. Bulletin advokacie. Roč. 2010, č. 7-8, s. 89.

Judikatura

1. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 10. 1. 2013, sp. zn. II. ÚS 3367/12 (N 11/68, SbNU 169).

2. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 2. 11. 2004, sp. zn. IV. ÚS 630/03 (N 162/35, SbNU 215).
3. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 29. 11. 2007, sp. zn. II. ÚS 1747/2007 (N 216/47, SbNU 845).
4. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 7. 5. 2009, sp. zn. I. ÚS 523/07 (N 113/53, SbNU 409).
5. Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 16. 4. 2013, sp. zn. IV. ÚS 2565/12.
6. Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 11. 7. 2001, sp. zn. I. ÚS 450/99 (N 112/23 SbNU 97).
7. Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 22. 10. 2003, sp. zn. I. ÚS 360/03 (N 22/31, SbNU 339).
8. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 146/2009.
9. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 8. 2005, sp. zn. 20 Cdo 1083/2005.
10. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 11. 2014, sp. zn. 30 Cdo 3717/2013.
11. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 6. 2014, sp. zn. 21 Cdo 1465/2014, uveřejněné pod číslem 111/2014 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na www.nsoud.cz.
12. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 4. 2006, sp. zn. 20 Cdo 2345/2005.
13. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2008, sp. zn. 20 Cdo 273/2007, uveřejněné pod číslem 72/2009 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na www.nsoud.cz.
14. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 20 Cdo 1586/2010.
15. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 7. 2012, sp. zn. 20 Cdo 2496/2010.
16. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 20 Cdo 5204/2009.
17. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 1. 2013, sp. zn. 20 Cdo 3747/2011, uveřejněné pod číslem 37/2013 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na www.nsoud.cz.
18. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 3. 2014, sp. zn. 30 Cdo 1078/2014, uveřejněné pod číslem 74/2014 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na www.nsoud.cz.
19. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 6. 2014, sp. zn. 21 Cdo 3544/2013.
20. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2012, sp. zn. 21 Cdo 4022/2010.

21. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2013, sp. zn. 29 NSCR 116/2013, uveřejněné pod číslem 33/2014 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na www.nsoud.cz.
22. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 10. 2014, sp. zn. 21 Cdo 3182/2014, uveřejněné pod číslem 32/2015 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na www.nsoud.cz.
23. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2014, sp. zn. 21 Cdo 4403/2013.
24. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 2. 2012, sp. zn. 20 Cdo 2332/2010.
25. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 3. 2015, sp. zn. 26 Cdo 587/2015.
26. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 4. 2014, sp. zn. 21 Cdo 927/2013.
27. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 1. 2007, sp. zn. 20 Cdo 1813/2006.
28. Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 5. 2010, sp. zn. Cpjn 204/2009, uveřejněné pod číslem 89/2010 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na www.nsoud.cz.
29. Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 2. 2006, sp. zn. Cpjn 200/2005, uveřejněné pod číslem 31/2006 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na www.nsoud.cz.
30. Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 6. 2008, sp. zn. Cpjn 6/2007, uveřejněné pod číslem 69/2008 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na www.nsoud.cz.
31. Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 8. 7. 2004, sp. zn. 20 Co 319/2004.
32. Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 2. 7. 2004, sp. zn. 20 Co 321/2004.
33. Usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 5. 7. 2011, sp. zn. 12 Co 413/2010.
34. Usnesení Okresního soudu Plzeň – město ze dne 25. 1. 2011, sp. zn. 73 Nc 506/2007.
35. Rozhodnutí Nejvyššího soud Československé republiky ze dne 13. 3. 1931, sp. zn. R I 9/31, publikované ve Vážného sbírce pod č. 10619.
36. Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 30. 10. 1924, sp. zn. Rv II 564/24, publikované ve Vážného sbírce pod č. 4320.

37. Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 9. 2. 1939, sp. zn. Rv I 3148/38, publikováno ve Vážného sbírce pod č. 17219.
38. Usnesení Ústavního soudu SR ze dne 30. 9. 2010, sp. zn. I. ÚS 324/2010, dostupné z: <http://portal.concourt.sk/pages/viewpage.action?pageId=1277961>.

Soudní rozhodnutí, u kterých není uvedeno, kde byla publikována, jsou dostupná z URL: <http://nalus.usoud.cz> (v případě rozhodnutí Ústavního soudu České republiky) nebo z URL: <http://www.nsoud.cz> (v případě rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky).

Ostatní zdroje

1. Tejc, J.: Může být exekuce přiměřená? Dostupné z: <http://blog.aktualne.cz/blogy/jeronym-tejc.php?itemid=24301>.
2. Tégl, P.: Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – I., dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>.
3. Tégl, P.: Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – II., dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>.
4. Linhart, A.: Umíme správně vyložit pojem stavba? Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/11081-umime-spravne-vylozit-pojem-stavba>.
5. Lazarevič, A.: Exekucí bylo méně, rekordman jich měl 209, dostupné z: <http://www.mesec.cz/aktuality/exekuci-bylo-mene-rekordman-jich-mel-209/>
6. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, str. 129, dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.
7. Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období, tisk 932).
8. Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o soudních exekutorech a exekuční činnosti (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 3. volební období, tisk 725).

9. Klobušický, P.: Polemika k výkladu katastrálních úřadů ohledem výmazu exekutorského zástavního práva. Dostupné z: <http://www.kubistovaco.cz/cs/detail/8-polemika-k-vykladu-katastralnich-uradu-ohledem-vymazu-exekutorskeho-zastavniho-prava/?PHPSESSID=77293a9efd06912b4a9e00616e2b5214>.
10. Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období, tisk č. 537).
11. Usnesení ústavně právního výboru č. 100 ze dne 25. února 2015 k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (sněmovní tisk č. 337/3).
12. Pikal, D.: Svěřenský fond a velká očekávání? dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/sverensky-fond-a-velka-ocekavani-94144.html>.
13. Luškutín, T.: Svěřenský fond v novém občanském zákoníku, dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/sverensky-fond-v-novem-obcanskem-zakoniku-84181.html>.
14. Tluchořová, M.: Šikanózní insolvenční návrh, dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/sikanozni-insolvencni-navrh-94594.html>.
15. Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období, tisk č. 604).
16. Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 5. volební období, tisk č. 804)
17. Trávníková, B.: Bytové náhrady po 1. 1. 2014, dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/bytove-nahrady-po-1-1-2014>.
18. Fiala, R.: Na cestě k novému civilnímu procesnímu právu, dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/efocus/na-cestech-k-novem-civilnimu-procesnimu-pravu-97264.html>.

Resumé

The submitted thesis describes and analyses the issue of real estate affected by execution proceeding. The topic was analysed with the use of legal provisions, commentaries, reference books, articles, case law, contributions accessible on the internet and knowledge acquired in praxis. The aim of the thesis was to analyse the current legislation concerning real estate as a subject to execution proceedings and offer potential solutions for the enlisted problematic parts. The thesis is elaborated in the context of the civil procedure legislation as well as the substantive civil law. Apart from the descriptive part the thesis deals also with historical development of the individual instruments and, when appropriate, with the particular provision of law.

The thesis is systematically divided into seven chapters, where the introduction deals with the definition of the main terms of the substantive as well as the procedural law relating to the topic of the thesis, the second chapter contains preview of the historical development of the executions, the third chapter is subdivided into subchapters and analyses the main subject of the work – the process of execution sale of real estate under the current legislation from the issuance of the execution order, including determination of the price of real estate in cooperation with the expert, issuance of the auction rules, over to the auction itself and distribution of the proceeds. The fourth chapter compares and describes the judicial lien and the executor's lien. The fifth chapter focuses at internal and external proceedings within the Land Register in relation to the executor's steps during the execution sale of real estate. In the sixth chapter the work provides short comparison with the Slovak and Polish legislation including the reflection on the positives and negatives of all three legislations and the last, seventh, chapter deals with the instrument connected to real estate – management of the real estate, execution sale of a pledge, right of superficies, execution of real estate by vacation etc.

The benefit of this thesis rests in the setting of the particular legal provisions that are being analysed into broader context of the law, critical analysis of the legislation with the use of case-law and with an outline of the potential solution.

Partially it looks into the proposed amendments of the Execution Code as well as of the Civil Procedure Act.

Abstrakt

Předkládaná práce popisuje a analyzuje současnou právní úpravu týkající se nemovitých věcí, které jsou předmětem exekučního řízení. Obsahuje rozbor příslušných ustanovení občanského soudního řádu a exekučního řádu pro exekuci (výkon rozhodnutí) prodejem nemovitých věcí. Nepomíjí historický vývoj a přináší i zamyšlení autorky nad možnými úpravami de lege ferenda.

Dále rozebírá úlohu katastru nemovitostí a v neposlední řadě se zaměřuje na právní instituty související s nemovitými věcmi, jako je např. správa nemovité věci, exekuce vyklizením, svěřenský fond či fenomén střetu exekuce s insolvenčním řízením.

Abstract

The submitted thesis describes and analyses the current legislation concerning real estate as subject to execution proceeding. It contains an analysis of the relevant provisions of the Civil Procedure Code and Execution Code relating to execution (enforcement of decisions) by the sale of real estate. It does not leave out the historical development and also presents the author's reflection on the potential amendments de lege ferenda.

The thesis further examines the role of the Land Register and, last but not least, it focuses on the legal instruments relating to real estate such as the real estate management, execution by vacation, trust and the issue of conflict of execution with bankruptcy proceeding.

Exekuce

Nemovitá věc

Soudní exekutor

Execution

Real Estates

Judicial Officer